



Số : 15 / D11-KT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2022

V/v : giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán năm 2021 so với năm 2020

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty: **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

4. Điện thoại: 08- 3974.0179

Fax: 08- 3974.0178

5. Người thực hiện công bố thông tin: Mr Giang

6. Nội dung của thông tin công bố:

6.1. Báo cáo tài chính năm 2021

6.2. Nội dung giải trình : Chênh lệch lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán năm 2021 tăng 33.1% so với năm 2020 (tương đương tăng 11.297.845.024 đ) là do :

DVT : VND

Chỉ tiêu	Năm 2021 (1)	Năm 2020 (2)	Chênh lệch (3) =(1)-(2)	Tỷ lệ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	298.505.534.233	188.227.333.904	110.278.200.327	58,6%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	45.431.391.085	34.133.546.061	11.297.845.024	33,1%

- Kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2021 tăng so với năm 2020 là do phát sinh doanh thu từ kinh doanh nhà làm cho doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng (Theo bảng tính trên).

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: diaoc11.com.vn

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

Nơi nhận:

- Như trên.

- Lưu: ...

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Khắc Giang

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

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 2021	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	13 - 37
8. Phụ lục	38 - 40

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 2021.

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 - 028) 38 587 107
- Fax : (84 - 028) 39 636 186

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Thành Nhơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Thị Kim Huệ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 7 năm 2020
Ông Nguyễn Khắc Giang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Ông Đặng Hữu Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Ông Trần Quốc Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Ông Dư Thân Danh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Trần Thị Kim Huệ	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Khắc Giang	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018
Ông Võ Hữu Tâm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2020

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 Công ty (tái bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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.

04498
ÔNG T
NHÌEM H
TOÁN VÀ
A &
H-T.P.V

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

Ngày 03 tháng 3 năm 2022



Số: 1.0297/22/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 03 tháng 3 năm 2022, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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

Nguyễn Minh Trí - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0089-2018-008-1Nguyễn Thị Phước Tiên - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1199-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2022

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 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		254.063.557.077	581.402.142.452
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	26.698.129.405	82.608.841.455
1. Tiền	111		5.512.907.891	8.326.245.286
2. Các khoản tương đương tiền	112		21.185.221.514	74.282.596.169
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		15.972.926.270	37.500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	9.969.350.470	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(996.424.200)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	7.000.000.000	37.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		141.436.931.086	167.495.693.386
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	45.859.768.333	51.424.629.751
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	29.687.956.414	31.608.442.324
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.600.000.000	1.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	64.289.206.339	82.862.621.311
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		69.478.202.497	287.617.564.692
1. Hàng tồn kho	141	V.7	69.478.202.497	287.617.564.692
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		477.367.819	6.180.042.919
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		403.150.155	6.158.267.709
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	74.217.664	21.775.210
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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		111.656.037.012	71.364.061.281
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		4.244.676.648	4.515.718.836
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.244.676.648	4.515.718.836
- Nguyên giá	222		6.738.295.907	6.777.080.193
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.493.619.259)	(2.261.361.357)
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	106.642.241.663	63.459.628.266
- Nguyên giá	231		115.914.357.511	68.580.224.318
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.272.115.848)	(5.120.596.052)
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		769.118.701	3.388.714.179
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	769.118.701	3.388.714.179
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		365.719.594.089	652.766.203.733

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 2021

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		199.390.120.920	523.645.552.033
I. Nợ ngắn hạn	310		178.115.644.103	428.629.115.293
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	7.400.613.690	16.029.772.560
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	28.827.228.212	265.678.787.672
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	231.880.072	3.055.959.100
4. Phải trả người lao động	314	V.14	7.975.593.310	3.596.879.284
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	44.253.029.913	44.253.029.913
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		69.435.484	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	14.217.159.437	18.936.561.736
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	59.746.834.967	66.840.602.856
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	15.393.869.018	10.237.522.172
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		21.274.476.817	95.016.436.740
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	16.226.429.483	16.497.345.979
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	-	73.137.339.749
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.19	5.048.047.334	5.381.751.012
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 2021

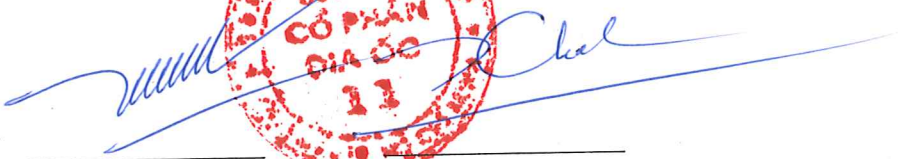
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		166.329.473.169	129.120.651.700
I. Vốn chủ sở hữu	410		166.329.473.169	129.120.651.700
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	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.20	66.010.814.377	43.545.118.830
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.20	6.118.202.258	3.871.632.703
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	28.680.806.534	16.184.250.167
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		15.201.389.215	16.184.250.167
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		13.479.417.319	-
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		365.719.594.089	652.766.203.733

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2022


Trần Thị Minh Thu
Người lập


Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng


Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021


Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	298.505.534.233	188.227.333.904
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		298.505.534.233	188.227.333.904
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	223.190.698.599	143.696.832.049
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		75.314.835.634	44.530.501.855
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.078.729.695	7.951.594.991
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.520.972.652	484.426.837
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.524.548.452	484.426.837
8. Chi phí bán hàng	25		1.967.536.377	695.151.138
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	16.250.423.176	11.553.854.844
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		56.654.633.124	39.748.664.027
11. Thu nhập khác	31		49.841.013	526
12. Chi phí khác	32		6.956.820	35.103.410
13. Lợi nhuận khác	40		42.884.193	(35.102.884)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		56.697.517.317	39.713.561.143
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	11.266.126.232	5.580.015.082
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>45.431.391.085</u>	<u>34.133.546.061</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	<u>5.737</u>	<u>4.364</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	<u>5.737</u>	<u>4.364</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2022


 Trần Thị Minh Thu
 Người lập


 Huỳnh Thị Yên Nhi
 Kế toán trưởng


 Trần Thị Kim Huệ
 Tổng Giám đốc


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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		56.697.517.317	39.713.561.143
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9	4.422.561.984	2.470.158.946
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, V.19	662.720.522	(128.307.272)
- 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	(2.533.303.623)	(5.618.763.974)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	3.524.548.452	484.426.837
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		62.774.044.652	36.921.075.680
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		31.761.437.400	(21.366.894.981)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		170.805.229.002	(63.317.800.098)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(246.802.497.179)	(74.527.362.736)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	V.10	2.619.595.478	2.247.653.448
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	V.2a	(9.969.350.470)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.4, V.16a	(4.186.728.680)	(8.515.936.931)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(12.648.415.468)	(5.708.394.814)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18; V.20	(3.066.222.770)	(1.910.370.973)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(8.712.908.035)	(136.178.031.405)
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		-	-
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		(38.500.000.000)	(37.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		69.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	2.533.303.623	5.618.763.974
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		33.033.303.623	(31.881.236.026)

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 2021


Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

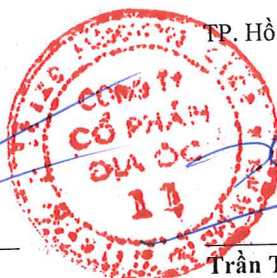
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	3.932.742.742	82.824.845.189
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(84.163.850.380)	(22.230.072.949)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7.917.712.980)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<u>(80.231.107.638)</u>	<u>52.677.059.260</u>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		<u>(55.910.712.050)</u>	<u>(115.382.208.171)</u>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	82.608.841.455	197.991.049.626
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>26.698.129.405</u>	<u>82.608.841.455</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2022


Trần Thị Minh Thư
Người lập


Huỳnh Thị Yến Nhi
Kê 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 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 và lợi nhuận năm nay của Công ty tăng mạnh so với năm trước chủ yếu là do Công ty ghi nhận doanh thu xây dựng và bàn giao một số căn hộ của dự án Cao ốc Thoại Ngọc Hầu – Resgreen Tower.

6. Đại dịch Covid – 19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các ảnh hưởng đến tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

7. 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.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 137 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 209 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.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, 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 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí bảo trì. 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 bảo trì

Chi phí bảo trì phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là 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 nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Các khoản dự phòng công trình xây dựng

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

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

Mức trích lập dự phòng bảo hành tối đa bằng 05% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. 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.

12. Vốn góp của chủ sở hữu

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

14. 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 năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty chính là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

15. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Chi phí đi vay

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

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

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

17. Các khoản chi phí

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

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

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

19. Bên liên quan

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

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

20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	2.046.930.137	869.054.722
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.465.977.754	7.457.190.564
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng) ⁽ⁱ⁾	21.185.221.514	74.282.596.169
Cộng	<u>26.698.129.405</u>	<u>82.608.841.455</u>

- (i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn có tổng giá trị 11.000.000.000 VND đã được cầm cố để bảo đảm hạn mức tín dụng cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (số đầu năm là 2.000.000.000 VND đã được cầm cố để bảo đảm hạn mức tín dụng cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn) (xem thuyết minh số V.17a).

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	7.260.424.250	6.264.000.000	(996.424.200)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thẻ giới Di động	2.708.926.220	2.718.000.000	-	-	-	-
Cộng	9.969.350.470	8.982.000.000	(996.424.200)	-	-	-

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

	Năm nay
Số đầu năm	-
Trích lập dự phòng bổ sung	996.424.200
Số cuối năm	996.424.200

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh với lãi suất 4,9%/năm.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	10.851.547.237	20.033.955.231
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên	8.946.507.068	18.309.764.147
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	161.926.601	161.926.601
Các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	1.743.113.568	1.562.264.483
Phải thu các khách hàng khác	35.008.221.096	31.390.674.520
Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	2.314.116.839	2.335.394.000
Khách hàng dự án Res 11	1.627.233.000	7.315.005.109
Khách hàng dự án Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình	6.306.403.413	6.383.825.913
Khách hàng dự án Res Green	16.299.571.046	5.439.263.745
Các khách hàng khác	8.460.896.798	9.917.185.753
Cộng	45.859.768.333	51.424.629.751

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan	27.400.514.406	27.400.514.406
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn ⁽ⁱ⁾	27.400.514.406	27.400.514.406
Trả trước cho người bán khác	2.287.442.008	4.207.927.918
Công ty TNHH KD SX XD An Khang	1.368.387.910	418.387.910
Các nhà cung cấp khác	919.054.098	3.789.540.008
Cộng	29.687.956.414	31.608.442.324

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn (là bên liên quan) về tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án kinh doanh nhà ở Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Cho các bên liên quan vay</i>		
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn vay với lãi suất 11%/năm	1.000.000.000	1.000.000.000
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn vay với lãi suất 12%/năm	600.000.000	600.000.000
Cộng	1.600.000.000	1.600.000.000

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	57.758.631.708	-	57.679.104.208	-
Ông Dư Thân Danh và Ông Nguyễn Khắc Giang - tiền ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	56.374.785.000	-	56.374.785.000	-
Cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt	1.224.276.263	-	1.144.748.763	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - Lãi chậm thanh toán	35.166.259	-	35.166.259	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - Lãi cho vay	36.098.630	-	36.098.630	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn - Lãi cho vay	88.305.556	-	88.305.556	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	6.530.574.631	-	25.183.517.103	-
Tạm ứng cho nhân viên	3.767.200.000	-	3.767.200.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	94.750.231	-	1.892.958.986	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	62.586.707	-	16.596.534.976	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.606.037.693	-	2.926.823.141	-
Cộng	64.289.206.339	-	82.862.621.311	-

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	334.300.174	-	332.561.374	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	69.143.902.323	-	287.285.003.318	-
Cộng	69.478.202.497	-	287.617.564.692	-

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 7A Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh đang ghi nhận chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Cao ốc Res Green (chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án này có giá trị theo sổ sách là 59.259.812.912 VND) để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương (xem thuyết minh số V.17b).

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	5.361.833.635	690.000.000	686.462.272	38.784.286	6.777.080.193
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(38.784.286)	(38.784.286)
Số cuối năm	5.361.833.635	690.000.000	686.462.272	-	6.738.295.907
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	803.412.869	-	686.462.272	-	1.489.875.141
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.168.086.533	368.028.266	686.462.272	38.784.286	2.261.361.357
Khấu hao trong năm	182.336.832	88.705.356	-	-	271.042.188
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(38.784.286)	(38.784.286)
Số cuối năm	1.350.423.365	456.733.622	686.462.272	-	2.493.619.259
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	4.193.747.102	321.971.734	-	-	4.515.718.836
Số cuối năm	4.011.410.270	233.266.378	-	-	4.244.676.648
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

9. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	68.580.224.318	5.120.596.052	63.459.628.266
Chuyển từ hàng tồn kho	47.334.133.193	-	-
Khấu hao trong năm	-	4.151.519.796	-
Số cuối năm	115.914.357.511	9.272.115.848	106.642.241.663

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.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	3.279.769.109	1.119.183.879	2.160.585.230
Các Tầng Thương mại Cao ốc Res 11	41.046.793.454	4.925.615.219	36.121.178.235
Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình ⁽ⁱⁱ⁾	24.253.661.755	1.333.951.410	22.919.710.345
Các Tầng Thương mại Cao ốc Res Green ⁽ⁱⁱⁱ⁾	47.334.133.193	1.893.365.340	45.440.767.853
Cộng	115.914.357.511	9.272.115.848	106.642.241.663

(i) Công ty thế chấp Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (xem thuyết minh số V.17b).

(ii) Công ty dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ 49/52 Âu Cơ, Phường 14, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh đang ghi nhận bất động sản đầu tư của Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (xem thuyết minh số V.17b).

(iii) Công ty dùng tài sản thuộc Dự án “Cao ốc Res Green” để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương (xem thuyết minh số V.17b).

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	5.420.266.894	8.644.862.332
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	6.046.337.739	3.767.577.052
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

10. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	79.250.003	1.461.887.549
Chi phí bảo trì	177.445.557	532.336.653
Các chi phí trả trước dài hạn khác	512.423.141	1.394.489.977
Cộng	769.118.701	3.388.714.179

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Toàn Cầu	-	4.082.284.764
Chi nhánh Công ty Cổ phần Euro Window	1.541.988.130	1.202.607.024
Công ty TNHH Đô Mì	779.269.924	1.179.269.924
Các nhà cung cấp khác	5.079.355.636	9.565.610.848
Cộng	7.400.613.690	16.029.772.560

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. 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>5.687.000.000</i>	<i>28.686.039.000</i>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	5.687.000.000	28.686.039.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>23.140.228.212</i>	<i>237.415.108.672</i>
Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ	4.730.000.000	4.730.000.000
Các khách hàng trả trước cho dự án Cao ốc Thoại Ngọc Hầu	754.000.000	220.269.033.688
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình TP. Thủ Đức	7.496.581.367	4.938.078.150
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 3 – Công trình Trường Mầm non 12	4.000.000.000	4.000.000.000
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 11 – Công trình Ủy ban mặt trận tổ quốc và Hội liên hiệp phụ nữ	6.022.073.000	3.043.859.000
Các khách hàng khác	137.573.845	11.777.834
Cộng	<u>28.827.228.212</u>	<u>265.678.787.672</u>

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>			<u>Số cuối năm</u>	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Cán trừ với tạm nộp 1%	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	1.253.279.016	(1.253.279.016)	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.055.959.100	-	11.266.126.232	(12.225.256.265)	(2.171.046.731)	-	- 74.217.664
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	-	423.159.203	(423.159.203)	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	21.775.210	740.198.355	(486.543.073)	-	231.880.072	-
Tiền thuế đất	-	-	195.843.906	(195.843.906)	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	28.245.959	(28.245.959)	-	-	-
Cộng	<u>3.055.959.100</u>	<u>21.775.210</u>	<u>13.906.852.671</u>	<u>(16.783.374.153)</u>	<u>(2.171.046.731)</u>	<u>231.880.072</u>	<u>74.217.664</u>

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56.697.517.317	39.713.561.143
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	59.515.457	75.103.410
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	<u>56.757.032.774</u>	<u>39.788.664.553</u>
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 20%)	38.953.325.831	20.024.150.561
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 10%)	852.803.240	879.473.076
- Hoạt động kinh khác	<u>16.950.903.703</u>	<u>18.885.040.916</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	11.351.406.556	7.957.732.911
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	(85.280.324)	(87.947.308)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm ⁽¹⁾	-	(2.360.935.681)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	<u>71.165.160</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	<u><u>11.266.126.232</u></u>	<u><u>5.580.015.082</u></u>

⁽¹⁾ Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2020 theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

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

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

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

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 131,1 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.

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2021 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).
- Đối với lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng: trích từ thu nhập thực tế
- Đối với lĩnh vực cho thuê nhà kho và hoạt động từ sản giao dịch: 125,18 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh nhà: 42,10 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoàn thiện căn hộ: 34 VND trên 1.000 VND doanh thu.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh ^①	42.421.098.812	42.421.098.812
Trích trước chi phí bảo hành	183.656.853	183.656.853
Trích trước chi phí xây lắp Chung cư Thới Bình	990.296.290	990.296.290
Trích trước chi phí đầu tư Chung cư Thới Bình	610.727.958	610.727.958
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	47.250.000	47.250.000
Cộng	<u>44.253.029.913</u>	<u>44.253.029.913</u>

^① Khoản trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh. Đây là khoản kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trực chính khu 87 ha.

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả của các bên liên quan</i>	<i>1.253.772.305</i>	<i>1.260.334.805</i>
Phải trả của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt - Tiền thi công cho đội	1.253.772.305	1.260.334.805
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>12.963.387.132</i>	<i>17.676.226.931</i>
Công ty Cổ phần Sista Land - Tiền cọc giữ chỗ dự án Res Green	1.924.227.288	2.187.423.651
Ông Nguyễn Quốc Học - Tiền thi công cho đội	1.557.415.153	2.167.351.725
Nhận ký quỹ ngắn hạn	743.300.000	633.300.000
Cổ tức phải trả	100.577.080	100.577.080
Kinh phí bảo trì thu hộ	6.748.631.180	10.471.361.742
Chi phí lãi vay phải trả	613.962.450	1.276.142.678
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.275.273.981	840.070.055
Cộng	<u>14.217.159.437</u>	<u>18.936.561.736</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 2021

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>
Công ty TNHH MTV Hội nhập Phát triển Đông Hưng - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	247.675.500	247.675.500
Chi nhánh Công ty Cổ phần Anh Ngữ APAX - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	733.162.500	733.162.500
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Chung cư Thới Bình	13.844.365.301	13.844.365.301
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.401.226.182	1.672.142.678
Cộng	<u>16.226.429.483</u>	<u>16.497.345.979</u>

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

17. Vay**17a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.109.495.218	6.640.602.856
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn	690.802.418	1.660.538.560
Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	418.692.800	4.980.064.296
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	58.637.339.749	60.200.000.000
Cộng	<u>59.746.834.967</u>	<u>66.840.602.856</u>

- ⁽ⁱ⁾ Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 6%/năm, thời hạn vay 06 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.1).

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	66.840.602.856	17.821.562.821
Số tiền vay phát sinh	3.932.742.742	11.049.112.984
Số tiền vay đã trả	(84.163.850.380)	(22.230.072.949)
Kết chuyển từ vay dài hạn	73.137.339.749	60.200.000.000
Số cuối năm	<u>59.746.834.967</u>	<u>66.840.602.856</u>

17b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn ⁽ⁱ⁾	-	1.307.716.465
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương ⁽ⁱⁱ⁾	-	71.829.623.284
Cộng	<u>-</u>	<u>73.137.339.749</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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn để xây dựng Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình với lãi suất 10,5%/năm cho 06 tháng đầu, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 12 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào tháng 12 năm 2018. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.9).
- (ii) Khoản vay TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương để xây dựng dự án Cao ốc Res Green với lãi suất theo từng lần giải ngân, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 24 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào tháng 10 năm 2021. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh V.7 và V.9).

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

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	58.637.339.749	60.200.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	-	73.137.339.749
Cộng	<u>58.637.339.749</u>	<u>133.337.339.749</u>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	73.137.339.749	61.561.607.544
Số tiền vay phát sinh	-	71.775.732.205
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(73.137.339.749)	(60.200.000.000)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>73.137.339.749</u>

17c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

18. 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	5.583.960.685	4.493.139.109	(1.676.762.500)	8.400.337.294
Quỹ phúc lợi	3.419.576.674	2.246.569.555	(424.637.318)	5.241.508.911
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.233.984.813	1.100.000.000	(581.962.000)	1.752.022.813
Cộng	<u>10.237.522.172</u>	<u>7.839.708.664</u>	<u>(2.683.361.818)</u>	<u>15.393.869.018</u>

19. Dự phòng phải trả dài hạn

Khoản dự phòng bảo hành cho công trình Cao ốc Res 11. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	5.381.751.012	5.510.058.284
Số sử dụng	(333.703.678)	(128.307.272)
Số cuối năm	<u>5.048.047.334</u>	<u>5.381.751.012</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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	65.519.650.000	16.659.389.336	2.191.274.610	25.066.303.974	109.436.617.920
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	34.133.546.061	34.133.546.061
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	26.885.729.494	1.680.358.093	(34.707.161.868)	(6.141.074.281)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(7.862.358.000)	(7.862.358.000)
Chi khác	-	-	-	(446.080.000)	(446.080.000)
Số dư cuối năm trước	65.519.650.000	43.545.118.830	3.871.632.703	16.184.250.167	129.120.651.700
Số dư đầu năm nay	65.519.650.000	43.545.118.830	3.871.632.703	16.184.250.167	129.120.651.700
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	45.431.391.085	45.431.391.085
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	22.465.695.547	2.246.569.555	(31.451.973.766)	(6.739.708.664)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm nay	-	-	-	(1.100.000.000)	(1.100.000.000)
Chi khác	-	-	-	(382.860.952)	(382.860.952)
Số dư cuối năm nay	65.519.650.000	66.010.814.377	6.118.202.258	28.680.806.534	166.329.473.169

20b. 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	52.415.650.000	52.415.650.000
Cộng	65.519.650.000	65.519.650.000

20c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 27 tháng 4 năm 2021, Công ty tiến hành phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

	Số được trích	Số đã trích trong năm trước	Số còn được trích trong năm nay
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	26.885.729.494	26.885.729.494	-
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.041.074.281	5.041.074.281	-
• Trích Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	1.680.358.093	1.680.358.093	-
• Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	500.000.000	500.000.000	-
• Chia cổ tức (*)	7.862.458.000	-	7.862.458.000
• Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban điều hành	600.000.000	-	600.000.000

(*) Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị tùy tình hình tài chính của Công ty lựa chọn hình thức chia cổ tức năm 2020 là 12% bằng tiền mặt hoặc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Ngày 27 tháng 12 năm 2021, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐQT về việc chia cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu, tỷ lệ 12% và dự kiến thực hiện trong Quý 1 năm 2022 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

Ngoài ra, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty cũng tạm phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Số tiền (VND)
• Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	500.000.000
• Trích Quỹ đầu tư, phát triển	22.465.695.547
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.739.708.664
• Trích Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	2.246.569.555
Cộng	31.951.973.766

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 50,5 USD (số đầu năm là 63,70 USD).

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 kinh doanh bất động sản	230.292.727.593	108.775.882.114
Doanh thu bán hàng hóa	4.370.221.645	9.093.894.434
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	6.850.950.642	11.202.284.308
Doanh thu hoạt động xây dựng	56.991.634.353	59.155.273.048
Cộng	298.505.534.233	188.227.333.904

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 2021

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 phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt</i>		
Bán căn hộ	23.447.919.692	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên</i>		
Bán vật tư	-	6.389.335.013
2. Giá vốn hàng bán	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	176.627.438.042	82.019.131.944
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	4.290.838.431	8.887.597.646
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	7.362.546.870	5.132.322.150
Giá vốn của hoạt động xây dựng	34.909.875.256	47.657.780.309
Cộng	<u>223.190.698.599</u>	<u>143.696.832.049</u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.533.303.623	5.402.148.677
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	19.231.443	9.592.265
Lãi cho vay	-	216.615.297
Lãi chậm thanh toán	1.526.194.629	2.323.238.752
Cộng	<u>4.078.729.695</u>	<u>7.951.594.991</u>
4. Chi phí tài chính	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	3.524.548.452	484.426.837
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	996.424.200	-
Cộng	<u>4.520.972.652</u>	<u>484.426.837</u>
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	13.676.529.742	9.151.666.177
Chi phí vật liệu, bao bì	33.731.664	104.562.108
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	150.071.590	128.266.016
Chi phí khấu hao tài sản cố định	299.234.152	175.965.167
Phí, lệ phí	162.672.418	182.181.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	660.862.368	685.596.199
Chi phí khác	1.267.321.242	1.125.618.132
Cộng	<u>16.250.423.176</u>	<u>11.553.854.844</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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Lãi trên cổ phiếu

6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.431.391.085	34.133.546.061
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	<u>(7.839.708.664)</u>	<u>(5.541.074.281)</u>
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	37.591.682.421	28.592.471.780
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	<u>6.551.965</u>	<u>6.551.965</u>
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>5.737</u>	<u>4.364</u>

6b. Thông tin khác

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

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.797.432.118	37.452.007.465
Chi phí nhân công	19.408.563.822	42.777.602.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.422.561.984	2.470.158.946
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.024.994.807	3.332.765.982
Chi phí khác	<u>27.589.806.150</u>	<u>1.406.919.707</u>
Cộng	<u>66.243.358.881</u>	<u>87.439.454.810</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	6.329.456.200	5.771.589.527
Trên 01 năm đến 05 năm	14.328.077.640	12.941.638.050
Trên 05 năm	-	4.525.400.000
Cộng	<u>20.657.533.840</u>	<u>23.238.627.577</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.



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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ứng trước tiền mua nhà	2.319.579.507	2.740.912.000
Chuyển tiền ủy thác đầu tư	-	56.374.785.000

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là giá thỏa thuận.

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.6, V.12 và V.16a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

	<u>Tiền lương</u>	<u>Phụ cấp</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Thu nhập thực nhận</u>
Năm nay				
Ông Lê Thành Nhơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	363.700.000	363.700.000
Bà Trần Thị Kim Huệ - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	251.342.600	12.500.000	428.468.370	692.310.970
Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	170.460.000	11.850.000	468.357.500	650.667.500
Ông Đặng Hữu Thành - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	145.600.000	145.600.000
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng	137.002.700	12.150.000	308.200.225	457.352.925
Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	81.000.000	81.000.000
Ông Dư Thân Danh - Thành viên Hội đồng quản trị	96.660.000	-	199.371.000	296.031.000
Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc	159.056.600	16.920.000	343.092.850	519.069.450
Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng ban kiểm soát	66.540.000	12.150.000	214.927.500	293.617.500
Ông Võ Kim Thảo - Thành viên Ban kiểm soát	91.050.000	12.450.000	166.454.000	269.954.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Thành viên Ban kiểm soát	66.415.000	12.300.000	189.431.250	268.146.250
Cộng	1.038.526.900	90.320.000	2.908.602.695	4.037.449.595

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Thu nhập thực nhận
Năm trước				
Ông Lê Thành Nhơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	297.750.000	297.750.000
Bà Trần Thị Kim Huệ - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	433.662.600	25.750.000	271.944.850	731.357.450
Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	296.465.300	25.000.000	324.254.780	645.720.080
Ông Đặng Hữu Thành - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	206.039.800	31.460.000	219.321.865	456.821.665
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng	211.606.100	24.450.000	198.541.380	434.597.480
Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	82.050.000	82.050.000
Ông Dư Thân Danh - Thành viên Hội đồng quản trị	108.000.000	-	201.491.000	309.491.000
Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc	215.060.200	26.280.000	184.394.680	425.734.880
Cộng	1.470.834.000	132.940.000	1.779.748.555	3.383.522.555

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:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn		
Lãi cho vay	-	143.916.667

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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn		
Lãi cho vay	-	72.698.630
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên		
Lãi chậm thanh toán	897.127.335	1.396.463.660

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5 và V.6.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

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 năm tài chính

Ngoài sự kiện chia cổ tức bằng cổ phiếu dự kiến thực hiện trong Quý 1 năm 2022 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Chấp thuận (xem thuyết minh số V.20d), không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2022


Trần Thị Minh Thu
Người lập biểu


Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng


Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	56.991.634.353	4.370.221.645	230.292.727.593	6.850.950.642	-	298.505.534.233
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	56.991.634.353	4.370.221.645	230.292.727.593	6.850.950.642	-	298.505.534.233
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	22.081.759.097	79.383.214	53.665.289.551	(511.596.228)	-	75.314.835.634
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(18.217.959.553)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						57.096.876.081
Doanh thu hoạt động tài chính						4.078.729.695
Chi phí tài chính						(4.520.972.652)
Thu nhập khác						49.841.013
Chi phí khác						(6.956.820)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(11.266.126.232)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						45.431.391.085
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	1.492.768.554	-	1.492.768.554
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	785.145.736	60.206.396	3.172.629.721	4.516.944.164	-	8.534.926.016
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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	59.155.273.048	9.093.894.434	108.775.882.114	11.202.284.308	-	188.227.333.904
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	59.155.273.048	9.093.894.434	108.775.882.114	11.202.284.308	-	188.227.333.904
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	11.497.492.739	206.296.788	26.756.750.170	6.069.962.158	-	44.530.501.855
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(12.249.005.982)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						32.281.495.873
Doanh thu hoạt động tài chính						7.951.594.991
Chi phí tài chính						(484.426.837)
Thu nhập khác						526
Chi phí khác						(35.103.410)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(5.580.015.082)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						34.133.546.061
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	1.812.627.022	-	1.812.627.022
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	896.756.700	123.497.303	1.477.202.990	2.528.875.023	-	5.026.332.016
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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

	Lĩnh vực 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	60.470.438.444	4.636.982.637	244.349.936.022	7.269.136.844	-	316.726.493.947
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						48.993.100.142
Tổng tài sản						365.719.594.089
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	21.178.053.945	1.623.971.497	145.323.461.494	2.615.244.249	-	170.740.731.186
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						28.649.389.734
Tổng nợ phải trả						199.390.120.920
Số đầu năm						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	163.536.994.995	25.140.415.924	300.715.049.941	30.969.139.663	-	520.361.600.523
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						132.404.603.210
Tổng tài sản						652.766.203.733
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	113.577.815.245	17.460.229.810	342.186.465.200	21.508.327.354	-	494.732.837.609
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						28.912.714.424
Tổng nợ phải trả						523.645.552.033

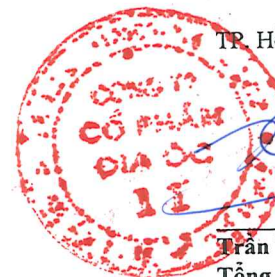
TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 3 năm 2022



Trần Thị Minh Thư
Người lập



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng




Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

