



**BAKER TILLY
A&C**

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010

**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	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	13 - 29
8. Phụ lục	30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán.

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 kinh doanh số 4103002793 ngày 22 tháng 10 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh như sau:

- Đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 02 tháng 02 năm 2005, lần thứ 02 ngày 25 tháng 6 năm 2005, lần thứ 03 ngày 20 tháng 6 năm 2007 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 31 tháng 01 năm 2008 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 09 tháng 9 năm 2010 về việc thay đổi vốn điều lệ Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn	15.600.000.000	60
Các cổ đông khác	10.400.000.000	40
Cộng	26.000.000.000	100

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84 - 8) 38 587 107
Fax : (84 - 8) 39 636 186
E-mail : res11@vnn.vn
Mã số thuế : 0 3 0 0 5 4 0 9 3 7

Hoạt động chính của Công ty: Kinh doanh nhà; Xây dựng các công trình nghiệp, công trình công cộng, nhà ở; 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; Đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở khu dân cư, khu công nghiệp; San lấp mặt bằng; Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi; Dịch vụ nhà đất; Đại lý ký gửi hàng hóa; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Cho thuê văn phòng làm việc; Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở); Thi công cấu kiện bê tông đúc sẵn; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công cộng; Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, dân dụng; Dịch vụ giữ xe; Chăm sóc và bảo quản cây xanh; Mua bán đồ dùng gia đình, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá nội (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống); Kinh doanh bất động sản; 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; Giáo dục mầm non; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông; Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở); 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.

Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình hoạt động của Công ty

Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 26.000.000.000 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 29).

Trong năm, Hội đồng quản trị quyết định phân phối lợi nhuận năm 2009 và tạm ứng cổ tức năm 2010 cho các cổ đông như sau:

- Tăng vốn điều lệ	6.000.000.000 VND
- Chia bổ sung cổ tức năm trước	4.652.940.000 VND
- Tạm ứng cổ tức năm nay	2.000.000.000 VND
Cộng	12.652.940.000 VND

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 06 tháng 01 năm 2011 với mã chứng khoán là D11.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào khác xảy ra sau ngày 31 tháng 12 năm 2010 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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	Ngày miễn nhiệm
Ông Huỳnh Cao Nhã	Chủ tịch	08 tháng 10 năm 2009	-
Ông Trần Thanh Bạch	Thành viên	08 tháng 10 năm 2009	-
Ông Đặng Hữu Thành	Thành viên	08 tháng 10 năm 2009	-
Ông Trần Ngọc Phượng	Thành viên	08 tháng 10 năm 2009	-
Bà Trần Thị Kim Huệ	Thành viên	08 tháng 10 năm 2009	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi	Trưởng ban	08 tháng 10 năm 2009	28 tháng 4 năm 2010
Bà Trần Thị Kim Loan	Trưởng ban	28 tháng 4 năm 2010	-
Ông Nguyễn Khắc Giang	Thành viên	08 tháng 10 năm 2009	28 tháng 4 năm 2010
Ông Võ Hữu Tâm	Thành viên	08 tháng 10 năm 2009	28 tháng 4 năm 2010
Ông Võ Kim Thảo	Thành viên	28 tháng 4 năm 2010	-
Bà Nguyễn Thanh Hoàng Trâm	Thành viên	28 tháng 4 năm 2010	-

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Thanh Bạch	Tổng Giám đốc	16 tháng 10 năm 2009	-
Ông Tạ Quang Tự	Phó Tổng Giám đốc	08 tháng 12 năm 2009	-
Ông Đặng Hữu Thành	Phó Tổng Giám đốc	16 tháng 10 năm 2009	-
Bà Trần Thị Kim Huệ	Phó Tổng Giám đốc	16 tháng 10 năm 2009	-
Ông Nguyễn Khắc Giang	Phó Tổng Giám đốc	16 tháng 10 năm 2009	-

47448-C
CÔNG TY
KIỂM HỮU HẠ
TOÁN VÀ
VĂN
PHỔ CHI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 2010. A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 từng năm tài chính. 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 phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Thanh Bạch
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2011





**BAKER TILLY
A&C**

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



Headquarters : 229 Dong Khoi St., Dist.1, Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 38 272 295 - Fax: (84.8) 38 272 300
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0331/2011/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2010 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

**Kính gửi: QUÝ 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 năm 2010 của Công ty cổ phần địa ốc 11 gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 17 tháng 02 năm 2011, từ trang 06 đến trang 29 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập 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 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bản tiếng Việt là bản gốc khi cần đối chiếu.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)



Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0099/KTV

Nguyễn Thị Phước Tiên - Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1199/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2011

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 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		110.758.971.642	178.804.204.846
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	11.301.881.420	13.570.261.615
1. Tiền	111		760.992.920	491.697.907
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.540.888.500	13.078.563.708
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29.728.945.581	106.405.001.466
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	1.687.511.145	83.846.714.430
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	21.966.379.838	17.417.139.918
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	6.075.054.598	5.141.147.118
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		47.129.587.757	58.828.941.765
1. Hàng tồn kho	141	V.5	47.129.587.757	58.828.941.765
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.598.556.884	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		39.445.384	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	22.559.111.500	-

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 2010

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.605.774.799	9.675.593.627
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.261.821.152	3.759.646.793
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	2.826.696.654	3.697.893.008
<i>Nguyên giá</i>	222		6.244.278.861	6.132.837.065
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.417.582.207)	(2.434.944.057)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	435.124.498	61.753.785
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	2.719.898.107	3.167.835.754
<i>Nguyên giá</i>	241		6.538.223.637	6.538.223.637
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(3.818.325.530)	(3.370.387.883)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.624.055.540	2.748.111.080
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	124.055.540	248.111.080
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.12	2.500.000.000	2.500.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		119.364.746.441	188.479.798.473

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 2010

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		58.762.560.375	146.719.185.206
I. Nợ ngắn hạn	310		57.420.983.912	51.603.322.638
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	1.000.000.000	5.784.121.563
2. Phải trả người bán	312	V.14	3.948.885.826	5.055.694.282
3. Người mua trả tiền trước	313	V.15	20.799.134.000	2.318.290.547
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	4.246.830.806	8.344.130.939
5. Phải trả người lao động	315	V.17	4.283.567.088	3.726.783.452
6. Chi phí phải trả	316	V.18	197.663.521	183.590.579
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19	15.901.817.241	23.054.761.612
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	7.043.085.430	3.135.949.664
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.341.576.463	95.115.862.568
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.21	-	93.525.753.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		76.331.314	54.816.399
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337	V.22	823.726.149	996.574.169
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		441.519.000	538.719.000
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		60.602.186.066	41.760.613.267
I. Vốn chủ sở hữu	410		60.602.186.066	41.760.613.267
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.23	26.000.000.000	20.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.23	7.030.147.913	5.477.395.228
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.23	3.343.075.554	1.790.322.869
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.23	24.228.962.599	14.492.895.170
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		119.364.746.441	188.479.798.473

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 2010

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
1. Tài sản thuê ngoài		-		-	
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-		-	
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-		-	
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-		-	
5. Ngoại tệ các loại		-		-	
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-		-	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2011



Nguyễn Thị Phương Tâm
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



Trần Thanh Bạch
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 2010


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**Năm 2010**

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	99.092.018.187	103.356.198.675
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	99.092.018.187	103.356.198.675
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	48.367.803.065	49.478.986.934
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		50.724.215.122	53.877.211.741
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.307.602.763	401.169.161
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	11.442.465.149	9.992.578.701
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		41.589.352.736	44.285.802.201
11. Thu nhập khác	31		27.578.380	11.049.441
12. Chi phí khác	32		211.266.433	-
13. Lợi nhuận khác	40		(183.688.053)	11.049.441
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		41.405.664.683	44.296.851.642
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	9.714.610.402	7.504.129.455
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>31.691.054.281</u>	<u>36.792.722.187</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5	<u>12.189</u>	<u>14.151</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2011


 Nguyễn Thị Phương Tâm
 Người lập biểu


 Huỳnh Thị Yến Nhi
 Kế toán trưởng


 Trần Thanh Bạch
 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 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2010

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		41.405.664.683	44.296.851.642
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.8, V.10	1.430.575.797	1.474.343.268
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(1.326.528.257)	(128.364.353)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		41.509.712.223	45.642.830.557
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		54.077.499.001	(1.178.243.448)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.699.354.008	19.570.249.245
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(76.488.796.471)	(2.923.222.273)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		124.055.540	102.253.780
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.17	(13.244.823.657)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	V.21	(2.312.777.587)	(772.076.508)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		15.364.223.057	60.441.791.353
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8, V.9	(484.812.509)	(215.955.444)
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		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	1.326.528.257	128.364.353
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		841.715.748	(87.591.091)

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 2010

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 góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.14	22.824.235.549	26.253.039.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.14, V.22	(39.502.033.549)	(73.215.878.437)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.22	(1.796.521.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(18.474.319.000)	(46.962.839.437)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.268.380.195)	13.391.360.825
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	13.570.261.615	178.900.790
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	11.301.881.420	13.570.261.615

Nguyễn Thị Phương Tâm
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thanh Bạch
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2011

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 2010

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2010

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : 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. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 Công ty có 49 nhân viên đang làm việc (cuối năm trước là 42 nhân viên).
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 26.000.000.000 VND.

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).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.
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 và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Hình thức kế toán áp dụng**
Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

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 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc hàng tồn kho được tính theo hai phương pháp sau:

- Đối với nguyên vật liệu mua vào xuất thẳng cho công trình áp dụng theo giá thực tế đích danh
- Đối với hàng tồn kho khác áp dụng giá nhập trước xuất trước.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính 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	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 05

6. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. 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 bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư 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 được công bố tại thuyết minh số IV.5.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí đi 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 vốn hóa.

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.

9. Chi phí trả trước dài hạn

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.

10. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

11. Trích lập quỹ dự phòng trợ mất việc làm và bảo hiểm thất nghiệp

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 tại Công ty. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là $\frac{1}{2}$ tháng lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 người sử dụng lao động phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 01% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp người sử dụng lao động không phải trích lập dự phòng trợ cấp mất việc làm cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009. Tuy nhiên trợ cấp thôi việc trả cho người lao động đủ điều kiện cho thời gian làm việc trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 là mức lương bình quân trong vòng sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc.

12. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

14. 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 Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. 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 trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Tiền lãi

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Hợp đồng xây dựng

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

- 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.
- 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, thì:

- 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.

17. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	416.361.748	348.755.236
Tiền gửi ngân hàng	344.631.172	142.942.671
Các khoản tương đương tiền (*)	10.540.888.500	13.078.563.708
Cộng	11.301.881.420	13.570.261.615

(*) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng.

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 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về kinh doanh nhà	138.000.000	900.769.640
Phải thu về công trình xây lắp	1.549.511.145	82.945.944.790
Phải thu về cho thuê mặt bằng	-	-
Cộng	1.687.511.145	83.846.714.430

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn	17.300.839.918	17.300.839.918
Các nhà cung cấp khác	4.665.539.920	116.300.000
Cộng	21.966.379.838	17.417.139.918

4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền hỗ trợ lãi suất Chung cư 109 Nguyễn Biều	4.616.135.331	4.616.135.331
Thuế GTGT tạm nộp	1.146.000.000	-
Tiền bán cổ phiếu còn phải thu của công nhân viên	24.900.000	45.000.000
Tiền lãi liên doanh còn phải thu của Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc III, dự án khu dân cư Ngã Tư Ga	-	434.556.808
Ban Quản lý dự án quận 6	45.454.979	45.454.979
Công ty TNHH bất động sản Đại Hưng Phú	242.564.288	-
Cộng	6.075.054.598	5.141.147.118

5. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	141.316.290	142.082.790
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	46.988.271.467	58.686.858.975
Cộng	47.129.587.757	58.828.941.765

6. Tài sản ngắn hạn khác

Các khoản ký quỹ bảo lãnh dự thầu.

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 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	4.887.646.630	1.074.414.534	170.775.901	6.132.837.065
Mua sắm mới	-	-	35.800.000	35.800.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	75.641.796	-	-	75.641.796
Số cuối năm	4.963.288.426	1.074.414.534	206.575.901	6.244.278.861
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	187.500.000	115.391.615	302.891.615
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.407.802.333	889.135.066	138.006.658	2.434.944.057
Khấu hao trong năm	883.026.780	87.542.989	12.068.381	982.638.150
Số cuối năm	2.290.829.113	976.678.055	150.075.039	3.417.582.207
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.479.844.297	185.279.468	32.769.243	3.697.893.008
Số cuối năm	2.672.459.313	97.736.479	56.500.862	2.826.696.654
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Số cuối năm
Chi phí sửa chữa sàn giao dịch	-	435.124.498	-	435.124.498
Chi phí sửa chữa trụ sở Công ty	61.753.785	13.888.011	(75.641.796)	-
Cộng	61.753.785	449.012.509	(75.641.796)	435.124.498

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	6.538.223.637	3.370.387.883	3.167.835.754
Tăng trong năm	-	447.937.647	-
Số cuối năm	6.538.223.637	3.818.325.530	2.719.898.107

Tại thời điểm cuối năm, Công ty chưa có điều kiện để xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư trên. Danh mục bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối năm như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cửa hàng 418 Hồng Bàng	139.510.500	139.510.500	-
Kho 7A Thoại Ngọc Hầu	6.398.713.137	3.678.815.030	2.719.898.107
Cộng	6.538.223.637	3.818.325.530	2.719.898.107

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 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư bao gồm một số bất động sản cho bên thứ ba thuê. Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	<u>1.630.036.366</u>	<u>1.565.272.730</u>
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	<u>447.937.647</u>	<u>448.806.228</u>
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	<u>-</u>	<u>-</u>

10. Chi phí trả trước dài hạn

Số đầu năm	248.111.080
Kết chuyển vào chi phí SXKD	<u>(124.055.540)</u>
Số cuối năm	<u>124.055.540</u>

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

12. Tài sản dài hạn khác

Tiền đặt cọc bảo hành hợp đồng xây dựng.

13. Vay và nợ ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn Ngân hàng ⁽ⁱ⁾	<u>1.000.000.000</u>	-
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác ⁽ⁱⁱ⁾	<u>-</u>	<u>5.784.121.563</u>
Cộng	<u>1.000.000.000</u>	<u>5.784.121.563</u>

(i) Khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình – Sở giao dịch để bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình – Sở giao dịch.

(ii) Khoản vay Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn để bổ sung vốn lưu động phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh trong năm.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Cán trừ công nợ</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	22.824.235.549	(21.824.235.549)	-	1.000.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	<u>5.784.121.563</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.784.121.563)</u>	<u>-</u>
Cộng	<u>5.784.121.563</u>	<u>22.824.235.549</u>	<u>(21.824.235.549)</u>	<u>(5.784.121.563)</u>	<u>1.000.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Phải trả người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Văn Dũng	824.113.725	1.049.620.238
Nguyễn Minh Hưng	938.547.161	938.547.161
Đỗ Vương Tú	546.001.177	700.197.846
Ứng Nho Cường	662.956.071	558.470.828
Nguyễn Văn Bạc	548.273.123	548.273.123
Lê Văn Sỹ	202.247.793	456.240.800
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng điện Sài Gòn	-	325.448.265
Công ty TNHH Hiệp Phát Thăng	89.591.951	281.591.951
Các nhà cung cấp khác	137.154.825	197.304.070
Cộng	3.948.885.826	5.055.694.282

15. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước liên quan đến hợp đồng xây dựng	20.100.634.000	1.615.290.547
Trả trước về mua đất	696.000.000	696.000.000
Các khoản ứng trước khác	2.500.000	7.000.000
Cộng	20.799.134.000	2.318.290.547

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	806.005.043	1.685.715.667	(2.491.720.710)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.498.573.737	9.714.610.402	(13.244.823.657)	3.968.360.482
Thuế thu nhập cá nhân	39.552.159	724.062.621	(485.144.456)	278.470.324
Tiền thuê đất	-	1.234.017.610	(1.234.017.610)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Tiền thuế đất công dự án 1,7 ha quận 2	-	21.857.715.549	(21.857.715.549)	-
Cộng	8.344.130.939	35.219.121.849	(39.316.421.982)	4.246.830.806

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

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 2010

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	41.405.664.683	44.296.851.642
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	41.405.664.683	44.296.851.642
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗ các năm trước được chuyển	(3.188.354.448)	(1.416.111.900)
Thu nhập tính thuế	38.217.310.235	42.880.739.742
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	9.554.327.559	10.720.184.936
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm theo thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 của Bộ Tài chính	-	(3.216.055.481)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	160.282.843	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	9.714.610.402	7.504.129.455

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 6.939 m² tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú và diện tích 700 m² tại số 19/5 Khu Công nghiệp Vĩnh Lộc, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

17. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí giám sát, cải tạo, trồng cây xanh chung cư 336 Nguyễn Văn Luông	14.006.668	14.006.668
Chi phí máy, ép cọc lỗ B chung cư 109 Nguyễn Biều	-	82.884.898
Chi phí nhân công trực tiếp theo tổng QT Phường Đội Cầu Kho Q1	-	86.699.013
Trích trước chi phí bảo hành Trường Chi Lăng	183.656.853	-
Cộng	197.663.521	183.590.579

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 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**19. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000	100.800.000
Phải trả Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn:	12.761.375.577	19.893.423.754
- Cổ tức	2.400.000.000	840.000.000
- Lãi vay	10.361.375.577	19.053.423.754
Nhận đặt cọc cho thuê mặt bằng	2.341.516.664	1.923.665.211
Ký quỹ thực hiện hợp đồng Công trình 14A Lạc Long Quân	698.125.000	698.125.000
Các khoản phải trả khác	-	438.747.647
Cộng	15.901.817.241	23.054.761.612

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	1.930.984.738	3.105.505.370	-	(437.412.000)	4.599.078.108
Quỹ phúc lợi	836.144.622	1.552.752.685	23.371.870	(1.165.882.711)	1.246.386.466
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	368.820.304	1.538.283.428	-	(709.482.876)	1.197.620.856
Cộng	3.135.949.664	6.196.541.483	23.371.870	(2.312.777.587)	7.043.085.430

21. Vay và nợ dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	-	17.677.798.000
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	-	75.847.955.000
Cộng	-	93.525.753.000

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong kỳ</u>	<u>Số tiền vay đã cần trừ công nợ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay dài hạn ngân hàng	17.677.798.000	(17.677.798.000)	-	-
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	75.847.955.000	-	(75.847.955.000)	-
Cộng	93.525.753.000	(17.677.798.000)	(75.847.955.000)	-

22. Dự phòng phải trả dài hạn

Chi phí dự phòng công trình chung cư 336 Nguyễn Văn Luông.

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 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

23. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm trang 30.

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

Trả cổ tức năm trước	(4.292.940.000)
Tạm ứng cổ tức	(743.621.000)
Cộng	(5.036.561.000)

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

- Quỹ hỗ trợ công tác điều hành của Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị.

Mục đích trích lập quỹ đầu tư phát triển, quỹ dự phòng tài chính và quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Quỹ đầu tư phát triển được dùng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty.

Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:

- Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh;
- Bù đắp khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	99.092.018.187	103.356.198.675
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	91.555.281.346	98.782.634.545
- Doanh thu hoạt động xây dựng	4.431.313.514	2.263.913.070
- Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	3.033.826.615	2.306.014.696
- Doanh thu hoạt động khác	71.596.712	3.636.364
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Cộng	99.092.018.187	103.356.198.675

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản (*)	42.765.796.528	46.351.492.770
Giá vốn của hoạt động xây dựng (*)	4.380.325.310	2.311.933.983
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	1.159.175.424	813.183.681
Giá vốn hoạt động khác	62.505.803	2.376.500
Cộng	48.367.803.065	49.478.986.934

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 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và xây dựng như sau:

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	1.079.372.688	88.912.072
Chi nhân công trực tiếp	793.616.970	450.824.086
Chi phí sử dụng máy thi công	62.800.000	9.720.000
Chi phí sản xuất chung	24.364.506.738	28.535.787.829
Tổng chi phí sản xuất	26.300.296.396	29.085.243.987
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	20.845.825.442	19.578.182.766
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản và xây dựng	47.146.121.838	48.663.426.753

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.326.528.257	128.364.353
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	981.074.506	272.804.808
Cộng	2.307.602.763	401.169.161

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.894.157.363	8.285.901.311
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	262.401.392	144.012.991
Chi phí khấu hao tài sản cố định	812.272.020	839.683.069
Chi phí dịch vụ mua ngoài	468.698.726	229.325.270
Chi phí khác	2.004.935.648	493.656.060
Cộng	11.442.465.149	9.992.578.701

5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	31.691.054.281	36.792.722.187
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	31.691.054.281	36.792.722.187
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.600.000	2.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.189	14.151

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	2.000.000	2.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành tháng 9 năm 2010 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	600.000	600.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.600.000	2.600.000

Năm 2010, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2010. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại theo số phát hành thêm này. Việc điều chỉnh hồi tố này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 18.396 VND xuống còn 14.151 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 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.403.801.850	232.925.063
Chi phí nhân công	8.691.357.207	8.736.725.397
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.430.575.797	839.683.069
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.185.517.322	1.484.030.577
Chi phí khác	26.096.433.794	27.784.458.582
Cộng	38.807.685.970	39.077.822.688

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền

	Năm nay	Năm trước
Tăng vốn điều lệ bằng lợi nhuận sau thuế	6.000.000.000	
Cần trừ công nợ vay ngắn hạn, dài hạn với nợ phải thu của Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn	81.632.076.563	

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	2.163.377.400	720.641.400
Phụ cấp	56.924.000	38.079.000
Tiền thưởng	1.404.098.000	217.935.300
Bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp	57.491.640	13.842.752
Cộng	3,681.891.040	990.498.452

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty chỉ có Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn - Công ty mẹ.

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 2010

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Trong năm, Công ty phát sinh nghiệp vụ với Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cung cấp hợp đồng xây dựng Chung cư Nguyễn Biều	-	1.581.615.960
Vay vốn thi công công trình chung cư Nguyễn Biều và City Horse	-	7.830.925.000
Lãi vay vốn phải trả	-	2.997.718.262
Trả cổ tức năm trong năm 2008 và 2009	4.800.000.000	3.840.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cung cấp dịch vụ hợp đồng xây dựng Chung cư Nguyễn Biều	-	81.632.076.563
Cộng nợ phải thu	-	81.632.076.563
Vay ngắn hạn	-	5.784.121.563
Vay dài hạn	-	75.847.955.000
Phải trả vốn Nhà nước	100.800.000	100.800.000
Phải trả cổ tức	2.400.000.000	840.000.000
Phải trả về tiền lãi vay	10.361.375.577	19.053.423.754
Cộng nợ phải trả	12.862.175.577	101.626.300.317

2. Thay đổi chính sách kế toán và sai sót

Thay đổi chính sách kế toán

Năm 2010, trong phạm vi có liên quan, Công ty áp dụng các qui định tại Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Ngoài ra, ngày 06 tháng 11 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Các yêu cầu của Thông tư này sẽ được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi.

Sai sót

Năm nay, Công ty điều chỉnh giảm quỹ lương năm 2009 trích thừa theo Biên bản kiểm toán Nhà nước

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 2010


Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ảnh hưởng của vấn đề này và việc áp dụng các qui định tại Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính đến số liệu so sánh của năm trước như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính tổng hợp đã kiểm toán năm trước	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Phải trả người lao động	315	4.700.754.935	(973.971.483)	3.726.783.452
Chi phí phải trả	316	1.180.164.748	(996.574.169)	183.590.579
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	2.767.129.360	368.820.304	3.135.949.664
Dự phòng phải trả dài hạn	337	-	996.574.169	996.574.169
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	368.820.304	(368.820.304)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	13.518.923.687	973.971.483	14.492.895.170

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2011


Nguyễn Thị Phương Tâm
Người lập biểu


Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng


Trần Thanh Bạch
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 2010

Phụ lục : Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	20.000.000.000	4.485.634.827	798.562.468	(16.459.341.419)	8.824.855.876
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	36.792.722.187	36.792.722.187
Trích lập các quỹ trong năm	-	991.760.401	991.760.401	(5.467.397.081)	(3.483.876.279)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	(1.347.060.000)	(1.347.060.000)
Chi quỹ trong năm	-	-	-	973.971.483	973.971.483
Số dư cuối năm trước	20.000.000.000	5.477.395.228	1.790.322.869	14.492.895.170	41.760.613.267
Số dư đầu năm nay	20.000.000.000	5.477.395.228	1.790.322.869	14.492.895.170	41.760.613.267
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	31.691.054.281	31.691.054.281
Tăng vốn từ lợi nhuận	6.000.000.000	-	-	(6.000.000.000)	-
Tạm ứng 10% cổ tức	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Chia cổ tức bổ sung năm 2009	-	-	-	(5.394.940.000)	(5.394.940.000)
Trích lập các quỹ trong năm	-	1.552.752.685	1.552.752.685	(8.560.046.852)	(5.454.541.482)
Chi quỹ trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	26.000.000.000	7.030.147.913	3.343.075.554	24.228.962.599	60.602.186.066



Nguyễn Thị Phương Tâm
Người lập biểu




Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



Trần Thanh Bạch
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 02 năm 2011