

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

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 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	14 - 36
8. Phụ lục	37 - 40

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 doanh nghiệp số 0300540937, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 10 năm 2004 và đăng ký đổi lần thứ 09 ngày 08 tháng 11 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn	26.208.000.000	60,00
Các cổ đông khác	17.471.770.000	40,00
Cộng	43.679.770.000	100,00

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

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 : 0300540937

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

Doanh thu năm nay tăng mạnh so với năm trước chủ yếu là do Công ty đẩy mạnh sang kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng.

Ngoài ra, trong năm Công ty cũng đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp vào Công ty TNHH bất động sản Đại Hưng Phú cho Công ty cổ phần bất động sản Đại Hưng.

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 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 40).

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 20 tháng 6 năm 2013, Công ty đã phân phối lợi nhuận từ các năm trước như sau:

• Chia cổ tức bằng tiền (10% mệnh giá)	3.639.995.000	VND
• Chia cổ tức bằng cổ phiếu (20% mệnh giá)	7.279.820.000	VND
Cộng	10.919.815.000	VND

Ngoài ra, Công ty còn tạm phân phối lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2013 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 20 tháng 6 năm 2013 như sau:

• Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị (2,5%)	30.199.018	VND
• Sau khi trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị lợi nhuận còn lại phân phối:		
– Trích quỹ đầu tư phát triển (5%)	58.888.085	VND
– Trích quỹ dự phòng tài chính (5%)	58.888.085	VND
– Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (15%)	176.664.255	VND
Cộng	324.639.443	VND

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 Trần Thanh Bạch	Chủ tịch	20 tháng 6 năm 2013	-
Ông Huỳnh Cao Nhã	Chủ tịch	08 tháng 10 năm 2009	20 tháng 6 năm 2013
Ông Đặng Hữu Thành	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-
Ông Trần Ngọc Phượng	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-
Bà Trần Thị Kim Huệ	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Huỳnh Cao Nhã	Trưởng ban	20 tháng 6 năm 2013	-
Bà Trần Thị Kim Loan	Trưởng ban	28 tháng 4 năm 2010	20 tháng 6 năm 2013
Ông Võ Kim Thảo	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-
Bà Nguyễn Thanh Hoàng Trâm	Thành viên	28 tháng 4 năm 2010	20 tháng 6 năm 2013
Ông Tạ Quang Tự	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Trần Thị Kim Huệ	Tổng Giám đốc	20 tháng 6 năm 2013	-
Ông Trần Thanh Bạch	Tổng Giám đốc	16 tháng 10 năm 2009	20 tháng 6 năm 2013
Ông Đặng Hữu Thành	Phó Tổng Giám đốc	20 tháng 6 năm 2013	-
Ông Nguyễn Khắc Giang	Phó Tổng Giám đốc	20 tháng 6 năm 2013	-

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập 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 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 xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này 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 giả định 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 để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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.

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 cổ phần địa ốc 11 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014





**BAKER TILLY
A&C**

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



Headquarters : 2 Trương Sơn St., W. 2, Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Hà Nội : 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City
Branch in Nha Trang : 18 Trần Khánh Du St., Nha Trang City
Branch in Cần Thơ : 162C/4 Trần Ngọc Quê St., Cần Thơ City
www.a-c.com.vn

Số: 0326/2014/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần địa ốc 11, được lập ngày 10 tháng 02 năm 2014, từ trang 07 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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, 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 2013, 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, 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.



Vấn đề khác

Trong Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính năm 2011 và năm 2012 của Công ty, chúng tôi đã đưa ra ý kiến ngoại trừ do chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng để xác định tính hợp lý của khoản trích trước kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trục chính khu 87 ha của Dự án An Phú, quận 2, TP. Hồ Chí Minh với số tiền là 46.649.563.277 VND.

Năm nay, chúng tôi đã được Công ty cung cấp thêm bằng chứng liên quan đến khoản trích trước này. Theo các bằng chứng mà chúng tôi được cung cấp thì khoản trích trước này là hợp lý.

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



Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0100-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2014

Phạm Hoa Đăng - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0954-2013-008-1

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 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		165.739.739.389	30.894.440.570
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	14.754.708.719	1.201.201.023
1. Tiền	111		2.754.708.719	1.201.201.023
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		93.400.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	93.400.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		55.183.718.054	24.248.015.322
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	33.720.799.423	6.171.413.263
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	17.670.956.813	17.601.562.799
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.5	3.791.961.818	475.039.260
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.071.934.616	5.047.224.225
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.071.934.616	5.047.224.225
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.329.378.000	398.000.000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	1.329.378.000	398.000.000

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 2013

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		5.786.805.638	141.698.587.217
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		3.053.226.894	1.698.587.217
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	496.660.369	1.698.587.217
<i>Nguyên giá</i>	222		6.737.844.782	6.905.636.397
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(6.241.184.413)	(5.207.049.180)
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.9	2.556.566.525	-
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	1.352.866.744	-
<i>Nguyên giá</i>	241		1.632.770.208	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(279.903.464)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	140.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	140.000.000.000
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		1.380.712.000	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	1.380.712.000	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		171.526.545.027	172.593.027.787

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 2013

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		84.402.228.700	82.829.813.902
I. Nợ ngắn hạn	310		83.412.742.932	81.038.516.724
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	1.022.988.733	172.693.151
2. Phải trả người bán	312	V.13	4.244.200.955	4.548.338.018
3. Người mua trả tiền trước	313	V.14	14.963.321.000	11.477.706.869
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	1.473.983.503	444.726.095
5. Phải trả người lao động	315	V.16	3.053.433.433	864.847.273
6. Chi phí phải trả	316	V.17	45.807.229.674	47.933.303.469
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.18	4.193.892.168	4.879.127.522
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	8.653.693.466	10.717.774.327
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		989.485.768	1.791.297.178
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.20	500.000.000	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.21	-	1.223.126.940
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337	V.22	489.485.768	568.170.238
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		87.124.316.327	89.763.213.885
I. Vốn chủ sở hữu	410		87.124.316.327	89.763.213.885
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.23	43.679.770.000	36.399.950.000
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	8.936.430.421	8.877.542.336
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.23	5.249.358.062	5.190.469.977
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.23	29.258.757.844	39.295.251.572
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		171.526.545.027	172.593.027.787



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 2013

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 10 tháng 02 năm 2014


Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu


Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng


Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**Năm 2013**

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	82.502.583.749	16.256.531.382
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	82.502.583.749	16.256.531.382
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	79.722.590.125	14.484.850.425
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.779.993.624	1.771.680.957
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.678.631.043	610.752.621
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	688.238.410	349.437.795
Trong đó: chi phí lãi vay	23		288.949.908	349.437.795
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	6.982.992.127	2.637.154.470
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.787.394.130	(604.158.687)
11. Thu nhập khác	31		7.048.182	1.697.987.144
12. Chi phí khác	32		182.539.305	29.557.442
13. Lợi nhuận khác	40		(175.491.123)	1.668.429.702
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.611.903.007	1.064.271.015
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	403.942.292	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.207.960.715</u>	<u>1.064.271.015</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	<u>277</u>	<u>244</u>



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014

Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.611.903.007	1.064.271.015
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.8, 10	1.481.830.312	1.127.279.482
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	VI.4	399.288.502	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(6.648.094.552)	(903.703.518)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	288.949.908	349.437.795
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.866.122.823)	1.637.284.774
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(29.483.752.182)	1.035.477.424
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.842.029.872	(2.260.161.732)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3.017.174.159	6.706.287.967
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.380.712.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	13	V.12, 21; VI.4	(110.826.775)	(56.160.730)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.15	(285.675.486)	(9.394.247.244)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		536.903.000	4.181.150.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.338.847.134)	(3.831.919.686)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(31.069.829.369)	(1.982.289.227)
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		(2.056.076.996)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	304.545.454
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	(93.400.000.000)	-
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		140.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	4.264.766.002	1.072.610.591
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		48.808.689.006	1.377.156.045

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 2013

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.12, 21	12.112.486.408	3.070.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.12, 21	(12.663.440.899)	(1.948.040.951)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	(3.634.397.450)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.185.351.941)	1.121.959.049
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.553.507.696	516.825.867
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.201.201.023	684.375.156
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	14.754.708.719	1.201.201.023

Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014

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 2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.
- 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.
- Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 Công ty có 332 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 253 nhân viên).
- Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Doanh thu năm nay tăng mạnh so với năm trước chủ yếu là do Công ty đẩy mạnh sang kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng.

Ngoài ra, trong năm Công ty cũng đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp vào Công ty TNHH bất động sản Đại Hưng Phú cho Công ty cổ phần bất động sản Đại Hưng.

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

- 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.
- 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

- Chuẩn mực và 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 thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- 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.
- 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 2013

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 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 như 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.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn trong năm.

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.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

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.

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. **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 là 05 năm.

7. **Tài sản thuê hoạt động**

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.

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**

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 02 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. Trợ cấp thôi việc và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng $\frac{1}{2}$ tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% 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 Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

12. Các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng cho bảo hành sản phẩm được lập cho từng công trình xây lắp có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng chi phí bảo hành được ước tính bằng 5% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành.

13. Nguồn vốn kinh doanh

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty là vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

14. Cổ tức

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

15. Trích lập các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty như sau:

	Mục đích	Tỷ lệ trích lập từ lợi nhuận sau thuế	Mức trích lập tối đa
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty	05%	10% vốn điều lệ
• Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn,....	05%	Không có
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động	15%	Không có

Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội cổ đông hàng 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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích 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.

17. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được qui đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2012 : 20.828 VND/USD
31/12/2013 : 21.090 VND/USD

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

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 cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.7.

Doanh thu 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.

Tiền lãi

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

19. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản cho vay và phải thu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo 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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

20. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

21. Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

22. 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.

23. 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.



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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**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	45.646.970	1.189.254.597
Tiền gửi ngân hàng	2.709.061.749	11.946.426
Các khoản tương đương tiền	12.000.000.000	-
Cộng	14.754.708.719	1.201.201.023

2. Đầu tư ngắn hạn

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến dưới 01 năm.

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn với số tiền là 24.400.000.000 VND được dùng để ký quỹ bảo lãnh cho các hợp đồng xây dựng của Công ty với các chủ đầu tư.

3. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về kinh doanh nhà	40.000.000	58.000.000
Phải thu về công trình xây lắp	11.442.955.039	4.576.179.509
Phải thu về bán hàng hóa	22.237.844.384	1.537.233.754
Cộng	33.720.799.423	6.171.413.263

4. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	370.116.895	300.722.881
Cộng	17.670.956.813	17.601.562.799

5. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền bán cổ phiếu còn phải thu của công nhân viên	-	17.500.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	2.570.026.023	-
Lợi nhuận từ hoạt động liên doanh phải thu	-	186.697.473
Chi phí bảo hành công trình	-	147.123.303
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	103.149.947	6.384.180
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	1.031.499.467	-
Các khoản phải thu khác	87.286.381	117.334.304
Cộng	3.791.961.818	475.039.260

6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	18.395.302	17.859.376
Công cụ, dụng cụ	-	1.582.102.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.053.539.314	3.447.262.849
Cộng	1.071.934.616	5.047.224.225

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. **Tài sản ngắn hạn khác**
Tiền tạm ứng cho công nhân viên.

8. **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	5.415.634.046	1.283.426.450	206.575.901	6.905.636.397
Chuyển chi phí trả trước	-	-	(167.791.615)	(167.791.615)
Số cuối năm	5.415.634.046	1.283.426.450	38.784.286	6.737.844.782
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.910.016.377	383.720.983	-	5.293.737.360
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	4.236.517.008	781.359.242	189.172.930	5.207.049.180
Khấu hao trong năm	1.044.381.597	141.065.772	16.479.479	1.201.926.848
Chuyển chi phí trả trước	-	-	(167.791.615)	(167.791.615)
Số cuối năm	5.280.898.605	922.425.014	37.860.794	6.241.184.413
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	1.179.117.038	502.067.208	17.402.971	1.698.587.217
Số cuối năm	134.735.441	361.001.436	923.492	496.660.369
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

9. **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**
Công trình xây dựng tự làm kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang chờ nghiệm thu chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê trong năm sau.

10. **Tăng, giảm bất động sản đầu tư**
Bất động sản đầu tư là mặt bằng Kho 7A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh. Chi tiết tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư như sau:

	<u>Quyền sử dụng đất</u>
Nguyên giá	
Số đầu năm	-
Tăng trong năm chuyển từ hàng tồn kho	1.632.770.208
Số cuối năm	1.632.770.208
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	279.903.464
Số cuối năm	279.903.464
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	1.352.866.744

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại thời điểm cuối năm, Công ty chưa có điều kiện để xác định giá trị thị trường của bất động sản đầu tư trên.

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:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	415.931.827	-
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	481.300.000	-
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

11. Chi phí trả trước dài hạn

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Phát sinh tăng	1.669.702.000	-
Kết chuyển vào chi phí SXKD	(288.990.000)	-
Số cuối năm	1.380.712.000	-

12. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	50.163.061	172.693.151
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21)	972.825.672	-
Cộng	1.022.988.733	172.693.151

Vay ngắn hạn các cá nhân để bổ sung nguồn vốn kinh doanh với lãi suất huy động kỳ hạn 01 tháng (tính theo năm) của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh + 7%/năm.

Trong năm, Công ty có phát sinh khoản vay vốn lưu động tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển TP. Hồ Chí Minh.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Lãi nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	11.800.000.000	-	-	(11.800.000.000)	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	172.693.151	200.000.000	-	61.717.866	(384.247.956)	50.163.061
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21)	-	-	972.825.672	-	-	972.825.672
Cộng	172.693.151	12.000.000.000	972.825.672	61.717.866	(12.184.247.956)	1.022.988.733

13. Phải trả người bán

Phải trả tiền mua vật tư xây dựng và kinh doanh.

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Người mua trả tiền trước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước tiền mua đất	-	696.000.000
Ứng trước vốn dự án khu dân cư phường Phú Mỹ	11.407.000.000	10.487.000.000
Trả trước tiền thi công, xây lắp	3.556.321.000	292.706.869
Trả trước tiền tư vấn, thiết kế	-	2.000.000
Cộng	14.963.321.000	11.477.706.869

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	233.231.653	2.511.365.964	(1.621.599.874)	1.122.997.743
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	397.558.112	(176.141.359)	221.416.753
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.384.180	103.149.947	(109.534.127)	-
Thuế thu nhập cá nhân	205.110.262	408.513.410	(484.054.665)	129.569.007
Tiền thuê đất	-	436.671.400	(436.671.400)	-
Các loại thuế khác	-	20.300.158	(20.300.158)	-
Cộng	444.726.095	3.877.558.991	(2.848.301.583)	1.473.983.503

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 với thuế suất 25% cho các khoản thu nhập tính thuế trước ngày 01 tháng 7 năm 2013. Từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% do có tổng doanh thu năm 2012 không quá 20 tỷ VND theo hướng dẫn tại Thông tư 141/2013/TT-BTC ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Riêng thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền góp vốn, chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25%.

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	1.611.903.007	1.064.271.015
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	182.539.305	96.053.348
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.794.442.312	1.160.324.363
Thu nhập được miễn thuế	-	(337.438.279)
Lỗ các năm trước được chuyển	(21.158.012)	(822.886.084)
Thu nhập tính thuế	1.773.284.300	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	-	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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	403.942.292	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(6.384.180)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	397.558.112	-

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 25% xuống còn 22% từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 và bằng 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

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 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 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 7.520 m² tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, diện tích 235,9 m² tại 418 Hồng Bàng, Quận 11, diện tích 190,4 m² tại 593 Bình Thới, Quận 11 và diện tích 1.909,5 m² tại 205 Lạc Long Quân, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

16. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2013 được duyệt như sau:

- Đối với lĩnh vực xây lắp quỹ lương được trích là 100% thu nhập chịu thuế tính trước lập quỹ lương lĩnh vực xây lắp cho công trình Công ty làm chủ đầu tư hoặc do Công ty trúng thầu (do đội xây dựng lập hồ sơ).
- Đối với lĩnh vực mua bán vật liệu xây dựng là 19,91 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ là 419,23 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lợi nhuận từ hoạt động tài chính là 226 VND trên 1.000 VND lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính.

17. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh (*)	45.535.932.821	46.623.563.277
Trích trước chi phí bảo hành Trường Chi Lăng	183.656.853	183.656.853
Trích trước chi phí các công trình	-	1.096.083.339
Chi phí khác	87.640.000	30.000.000
Cộng	45.807.229.674	47.933.303.469

(*) Đây là khoản kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trực chính khu 87ha. Trong đó, chi phí đền bù, giải tỏa là 42.115.391.503 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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18. 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
Cổ tức phải trả	61.491.550	55.894.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà, mặt bằng	1.559.848.502	1.432.683.752
Các khoản phải trả khác	2.471.752.116	3.289.749.770
Cộng	4.193.892.168	4.879.127.522

19. 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	6.545.267.753	117.776.170	-	(661.256.099)	6.001.787.824
Quỹ phúc lợi	1.780.844.832	58.888.085	27.903.000	(813.694.107)	1.053.941.810
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	2.391.661.742	30.199.018	-	(823.896.928)	1.597.963.832
Cộng	10.717.774.327	206.863.273	27.903.000	(2.298.847.134)	8.653.693.466

20. Phải trả dài hạn khác

Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà.

21. Vay và nợ dài hạn

Vay dài hạn các cá nhân để bổ sung nguồn vốn kinh doanh với lãi suất huy động kỳ hạn 01 tháng (tính theo năm) của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh + 7%/năm.

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	972.825.672	-
Trên 1 năm đến 5 năm	-	1.223.126.940
Trên 5 năm	-	-
Tổng nợ	972.825.672	1.223.126.940

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	1.223.126.940	-
Số tiền vay phát sinh	112.486.408	2.780.000.000
Lãi nhập gốc	116.405.267	257.052.703
Số tiền vay đã trả	(479.192.943)	(1.813.925.763)
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(972.825.672)	-
Số dư cuối năm	-	1.223.126.940

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

22. Dự phòng phải trả dài hạn

Chi phí dự phòng công trình chung cư 336 Nguyễn Văn Lương. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	568.170.238	675.085.782
Tăng khác	1.629.000	-
Số đã sử dụng	(80.313.470)	(106.915.544)
Số cuối năm	489.485.768	568.170.238

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 01 đính kèm.

Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:20 (cổ đông hiện hữu sở hữu 100 cổ phần được nhận 20 cổ phiếu phát hành thêm) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 ngày 20 tháng 6 năm 2013. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 7.279.820.000 VND. Ngày 08 tháng 11 năm 2013 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần 09 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 43.679.770.000 VND.

Cổ tức

Cổ tức được chi trả như sau:

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	7.279.820.000	-
Trả cổ tức bằng tiền	3.634.397.450	-
Cộng	10.914.217.450	-

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.367.977	3.639.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.367.977	3.639.995
- Cổ phiếu phổ thông	4.367.977	3.639.995
- 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	4.367.977	3.639.995
- Cổ phiếu phổ thông	4.367.977	3.639.995
- 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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**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
Doanh thu hoạt động xây dựng	22.830.232.188	10.153.601.830
Doanh thu hoạt động cho thuê nhà, kho	1.758.581.860	1.937.065.811
Doanh thu bán vật tư	57.070.531.146	4.050.409.191
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	667.374.919	
Doanh thu hoạt động khác	175.863.636	115.454.550
Cộng	82.502.583.749	16.256.531.382

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây dựng (*)	22.594.889.352	10.042.214.079
Giá vốn của hoạt động cho thuê nhà, kho	664.689.070	390.249.134
Giá vốn bán vật tư	56.006.779.992	4.017.494.122
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	386.231.710	-
Giá vốn hoạt động khác	70.000.001	34.893.090
Cộng	79.722.590.125	14.484.850.425

(*) Giá vốn hoạt động xây dựng như sau:

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	7.364.536.299	7.395.054.165
Chi nhân công trực tiếp	12.440.410.273	2.557.554.735
Chi phí sử dụng máy thi công	1.571.763.230	207.970.172
Chi phí sản xuất chung	1.103.421.125	625.395.166
Tổng chi phí sản xuất	22.480.130.927	10.785.974.238
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	114.758.425	(743.760.159)
Giá vốn của hoạt động xây dựng	22.594.889.352	10.042.214.079

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	6.496.817.577	261.719.785
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	14.917.076	11.594.557
Lãi chuyển nhượng vốn góp liên doanh	100.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	337.438.279
Lãi cho vay	51.276.975	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	15.619.415	-
Cộng	6.678.631.043	610.752.621

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	288.949.908	349.437.795
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	399.288.502	-
Cộng	688.238.410	349.437.795

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.139.800.223	576.907.369
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.136.037	70.553.604
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.016.072.831	941.425.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	167.421.387	166.566.591
Chi phí khác	1.606.561.649	881.701.406
Cộng	6.982.992.127	2.637.154.470

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.207.960.715	1.064.271.015
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	1.207.960.715	1.064.271.015
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.367.977	4.367.977
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	277	244

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	3.639.995	3.639.995
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành trong năm nay	727.982	727.982
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.367.977	4.367.977

Trong năm nay, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại theo số cổ phiếu phát hành thêm này. Việc điều chỉnh hồi tố này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 292 VND xuống còn 244 VND.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.822.685.172	7.465.607.769
Chi phí nhân công	16.580.210.496	1.829.862.390
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.481.830.312	1.127.279.482
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.549.012.690	374.536.763
Chi phí khác	1.071.019.926	1.321.242.590
Cộng	29.504.758.596	12.118.528.994

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Trong năm Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	7.279.820.000	-
Lãi vay phải trả nhập vốn vay	178.123.133	271.882.926

Năm trước, Công ty lập Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo phương pháp trực tiếp. Năm nay, Công ty chuyển sang lập Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo phương pháp gián tiếp. Số liệu năm trước đã được trình bày lại cho phù hợp với phương pháp lập Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm nay.

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.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Ban điều hành</i>		
Vay tiền	-	616.142.352
<i>Các cá nhân có liên quan</i>		
Vay tiền	1.306.416.144	893.126.940
Ứng tiền mua đất dự án	-	4.202.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có công nợ với các cá nhân có liên quan như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay tiền	1.022.988.733	893.126.940
Ứng tiền mua đất dự án	4.202.000.000	4.202.000.000
Cộng nợ phải trả	5.224.988.733	5.095.126.940

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.588.788.216	1.794.635.000
Phụ cấp	51.636.000	53.412.500
Tiền thưởng	803.729.900	627.290.000
Bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp	37.871.342	33.289.165
Cộng	2.482.025.458	2.508.626.665

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn	Công ty mẹ
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
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con của Công ty mẹ

Các giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên		
Bán vật tư	58.606.147.423	4.050.409.191

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên		
Phải thu tiền bán vật tư	17.738.841.901	1.537.233.754
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn		
Trả trước tiền mua dự án	17.300.839.918	17.300.839.918
Cộng nợ phải thu	35.039.681.819	18.838.073.672
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn		
Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000	100.800.000
Cộng nợ phải trả	100.800.000	100.800.000

Các khoản công nợ phải thu 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 từ các bên liên quan.

2. 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.

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 hoá.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: đầu tư các dự án bất động sản.
- Lĩnh vực khác: cho thuê kho, cửa hàng,...

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

Khu vực địa lý

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

3. 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	1.332.173.668	76.935.000
Trên 01 năm đến 05 năm	2.715.378.750	88.500.000
Cộng	4.047.552.418	165.435.000

4. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản 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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Cộng
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.754.708.719	-	14.754.708.719
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	93.400.000.000	-	93.400.000.000
Phải thu khách hàng	33.304.144.576	416.654.847	33.720.799.423
Các khoản phải thu khác	2.611.857.425	45.454.979	2.657.312.404
Cộng	144.070.710.720	462.109.826	144.532.820.546
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.201.201.023	-	1.201.201.023
Phải thu khách hàng	5.754.758.416	416.654.847	6.171.413.263
Các khoản phải thu khác	597.584.281	45.454.979	643.039.260
Cộng	7.553.543.720	462.109.826	8.015.653.546

Tài sản tài chính đã quá hạn nhưng không giảm giá có thời gian trên 03 năm.

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm			
Vay và nợ	1.022.988.733	-	1.022.988.733
Phải trả người bán	4.244.200.955	-	4.244.200.955
Các khoản phải trả khác	50.001.121.842	500.000.000	50.501.121.842
Cộng	55.268.311.530	500.000.000	55.768.311.530
Số đầu năm			
Vay và nợ	172.693.151	1.223.126.940	1.395.820.091
Phải trả người bán	4.548.338.018	-	4.548.338.018
Các khoản phải trả khác	52.812.430.991	-	52.812.430.991
Cộng	57.533.462.160	1.223.126.940	58.756.589.100

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

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá nguyên vật liệu.

Các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá và lãi suất sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro ngoại tệ

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

Công ty có giao dịch khoản nhận trước tiền ký quỹ thuê nhà bằng ngoại tệ do vậy bị ảnh hưởng bởi sự biến động của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách tối ưu thời hạn thanh toán các khoản nợ, dự báo tỷ giá ngoại tệ, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản

Nợ phải trả thuần có gốc ngoại tệ của Công ty liên quan đến các khoản phải trả khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 67.607,80 USD (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 0 USD).

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của tỷ giá hối đoái đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro lãi suất

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Công ty có các khoản vay có lãi suất thả nổi tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 1.022.988.733 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 1.395.820.091 VND).

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của lãi suất đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.



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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Rủi ro về giá nguyên vật liệu

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

Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (đầu tư ngắn hạn) để ký quỹ bảo lãnh cho các hợp đồng xây dựng của Công ty với các chủ đầu tư (xem thuyết minh số V.2). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 24.400.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 0 VND).

Tài sản nhận thế chấp

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.754.708.719	-	1.201.201.023	-	14.754.708.719	1.201.201.023
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	93.400.000.000	-	-	-	93.400.000.000	-
Phải thu khách hàng	33.720.799.423	-	6.171.413.263	-	33.720.799.423	6.171.413.263
Các khoản phải thu khác	2.657.312.404	-	643.039.260	-	2.657.312.404	643.039.260
Cộng	144.532.820.546	-	8.015.653.546	-	144.532.820.546	8.015.653.546

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	1.022.988.733	1.395.820.091	1.022.988.733	1.395.820.091
Phải trả người bán	4.244.200.955	4.548.338.018	4.244.200.955	4.548.338.018
Các khoản phải trả khác	50.501.121.842	52.812.430.991	50.501.121.842	52.812.430.991
Cộng	55.768.311.530	58.756.589.100	55.768.311.530	58.756.589.100

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

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 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của khoản vay và phải trả dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này tương đương giá trị sổ sách do ảnh hưởng của việc chiết khấu là không đáng kể.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014



Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Phụ lục 01: 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	36.399.950.000	8.820.751.381	5.133.679.022	39.269.058.900	89.623.439.303
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	1.064.271.015	1.064.271.015
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	56.790.955	56.790.955	(1.038.078.343)	(924.496.433)
Số dư cuối năm trước	36.399.950.000	8.877.542.336	5.190.469.977	39.295.251.572	89.763.213.885
Số dư đầu năm nay	36.399.950.000	8.877.542.336	5.190.469.977	39.295.251.572	89.763.213.885
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	1.207.960.715	1.207.960.715
Chia cổ tức bằng cổ phiếu trong năm nay	7.279.820.000	-	-	(7.279.820.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền trong năm nay	-	-	-	(3.639.995.000)	(3.639.995.000)
Phân phối các quỹ trong năm nay	-	58.888.085	58.888.085	(294.440.425)	(176.664.255)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	(30.199.018)	(30.199.018)
Số dư cuối năm nay	43.679.770.000	8.936.430.421	5.249.358.062	29.258.757.844	87.124.316.327

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014



Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Phụ lục 02: 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	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	22.830.232.188	57.070.531.146	2.601.820.415	-	82.502.583.749
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	22.830.232.188	57.070.531.146	2.601.820.415	-	82.502.583.749
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	235.342.836	1.063.751.154	1.480.899.634	-	2.779.993.624
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(6.982.992.127)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(4.202.998.503)
Doanh thu hoạt động tài chính					6.678.631.043
Chi phí tài chính					(688.238.410)
Thu nhập khác					7.048.182
Chi phí khác					(182.539.305)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(403.942.292)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					1.207.960.715
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	2.056.076.996	-	2.056.076.996
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	288.990.000	-	465.757.446	-	754.747.446
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 2013

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực thương mại	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	10.153.601.830	-	6.102.929.552	-	16.256.531.382
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	10.153.601.830	-	6.102.929.552	-	16.256.531.382
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	111.387.751	-	1.660.293.206	-	1.771.680.957
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(2.637.154.470)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(865.473.513)
Doanh thu hoạt động tài chính					610.752.621
Chi phí tài chính					(349.437.795)
Thu nhập khác					1.697.987.144
Chi phí khác					(29.557.442)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					1.064.271.015
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	1.127.279.482	-	-	-	1.127.279.482
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)	-	-	-	-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014


 Trần Thị Minh Thư
 Người lập biểu


 Huỳnh Thị Yến Nhi
 Kế toán trưởng


 Trần Thị Kim Huệ
 Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực tài sản (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực thương mại	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	14.265.718.550	22.237.844.384	21.250.273.187	-	57.753.836.121
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					113.772.708.906
Tổng tài sản					171.526.545.027
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	7.019.345.545	2.507.914.389	57.499.966.196	-	67.027.226.130
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					17.375.002.570
Tổng nợ phải trả					84.402.228.700
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	8.822.791.592	157.358.839.918	1.842.900.652	-	168.024.532.162
Tài sản phân bổ cho bộ phận	2.070.872.346	-	1.245.176.247	-	3.316.048.593
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					1.252.447.032
Tổng tài sản					172.593.027.787
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	4.966.926.171	58.412.814.219	3.709.659.709	-	67.089.400.099
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	1.971.606.632	-	1.185.489.657	-	3.157.096.289
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					12.583.317.514
Tổng nợ phải trả					82.829.813.902

Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014