

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<b>14 - 31</b>
<b>8. Phụ lục</b>	<b>32 - 35</b>

\*\*\*\*\*

**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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được soát xét.

**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 07 ngày 03 tháng 10 năm 2011 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	21.840.000.000	60,00
Các cổ đông khác	14.559.950.000	40,00
<b>Cộng</b>	<b>36.399.950.000</b>	<b>100,00</b>

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

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 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 35).

### Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ.

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong kỳ 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	20 tháng 6 năm 2013
Ông Trần Thanh Bạch	Chủ tịch	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
Bà Trần Thị Kim Loan	Trưởng ban	28 tháng 4 năm 2010	20 tháng 6 năm 2013
Ông Huỳnh Cao Nhã	Trưởng ban	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
Ông Trần Thanh Bạch	Tổng Giám đốc	16 tháng 10 năm 2009	20 tháng 6 năm 2013
Bà Trần Thị Kim Huệ	Tổng Giám đốc	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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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;
- 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11


BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ; 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần địa ốc 11 tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 13 tháng 8 năm 2013







**BAKER TILLY  
A&C**

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



Headquarters : 1-3 Song Day St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City  
[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

Số: 0704/2013/BCTC-KTTV

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT  
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty cổ phần địa ốc 11 gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, được lập ngày 10 tháng 7 năm 2013, từ trang 07 đến trang 35 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về Báo cáo tài chính giữa niên độ này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trong quá trình soát xét chúng tôi nhận thấy có các vấn đề sau:

- Năm 2011, Công ty đã ghi nhận phần còn lại của doanh thu chuyển nhượng Dự án An Phú, quận 2, TP. Hồ Chí Minh và trích trước khoản kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trực chính khu 87 ha là 46.619.563.277 VND. Trong đó, chi phí đền bù, giải tỏa là 42.115.391.503 VND được xác định dựa vào diện tích và đơn giá tạm tính là 16.214.286 VND/m<sup>2</sup> (xem thuyết minh V.16). Đơn giá này sẽ được điều chỉnh sau khi quyết toán với chủ đầu tư chính. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, công việc quyết toán với chủ đầu tư chính vẫn chưa được thực hiện.
- Dự án 401 Hùng Vương, quận 6, TP. Hồ Chí Minh đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng nhưng đến thời điểm phát hành Báo cáo này, vẫn còn hai lô đất chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất nên Công ty chưa ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh (xem thuyết minh V.6 và V.13).

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, chúng tôi không thấy có sự kiện nào khác để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, 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**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2013

**Nguyễn Thị Phước Tiên - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1199-2013-008-1





**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>143.213.074.000</b>	<b>30.894.440.570</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>17.137.100.947</b>	<b>1.201.201.023</b>
1. Tiền	111		3.137.100.947	1.201.201.023
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.000.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>90.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	90.000.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>28.496.659.407</b>	<b>24.248.015.322</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	8.452.547.372	6.171.413.263
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	17.364.353.813	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	2.679.758.222	475.039.260
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>7.304.421.312</b>	<b>5.047.224.225</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	7.304.421.312	5.047.224.225
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>274.892.334</b>	<b>398.000.000</b>
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	274.892.334	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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>26.227.874.467</b>	<b>141.698.587.217</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.227.874.467</b>	<b>1.698.587.217</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.227.874.467	1.698.587.217
<i>Nguyên giá</i>	222		6.905.636.397	6.905.636.397
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.677.761.930)	(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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>25.000.000.000</b>	<b>140.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.9	-	140.000.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.10	25.000.000.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>169.440.948.467</b>	<b>172.593.027.787</b>


  
CÔNG TY CỔ PHẦN
   
ĐỊA ỐC 11
   
HỒ CHÍ MINH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>79.128.152.492</b>	<b>82.829.813.902</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>76.896.629.852</b>	<b>81.038.516.724</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	799.645.940	172.693.151
2. Phải trả người bán	312	V.12	2.466.666.569	4.548.338.018
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	12.117.984.190	11.477.706.869
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	1.348.648.188	444.726.095
5. Phải trả người lao động	315	V.15	1.670.395.684	864.847.273
6. Chi phí phải trả	316	V.16	46.550.639.591	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.17	3.395.196.638	4.879.127.522
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	8.547.453.052	10.717.774.327
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.231.522.640</b>	<b>1.791.297.178</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.19	1.216.560.000	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	486.618.402	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.21	528.344.238	568.170.238
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>90.312.795.975</b>	<b>89.763.213.885</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>90.312.795.975</b>	<b>89.763.213.885</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.22	36.399.950.000	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.22	8.877.542.336	8.877.542.336
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.22	5.190.469.977	5.190.469.977
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.22	39.844.833.662	39.295.251.572
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>169.440.948.467</b>	<b>172.593.027.787</b>



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối kỳ		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 7 năm 2013



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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	23.765.126.529	2.195.118.237
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VL.1	23.765.126.529	2.195.118.237
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.2	22.550.819.949	1.247.860.399
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.214.306.580	947.257.838
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.3	1.718.086.202	310.027.286
7. Chi phí tài chính	22	VL.4	107.521.987	111.697.611
Trong đó: chi phí lãi vay	23		79.559.767	111.697.611
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VL.5	2.106.035.528	1.125.678.145
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		718.835.267	19.909.368
11. Thu nhập khác	31		6.888.182	305.909.090
12. Chi phí khác	32		-	3.000.000
13. Lợi nhuận khác	40		6.888.182	302.909.090
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		725.723.449	322.818.458
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	176.141.359	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>549.582.090</u>	<u>322.818.458</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.6	<u>151</u>	<u>89</u>

03004  
GON  
TACH NH  
EM TOA  
A  
BINH-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013



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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		24.388.282.391	9.947.418.033
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(24.437.812.716)	(8.577.037.428)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.737.417.882)	(2.468.373.555)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(16.792.403)	(11.756.576)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	V.13	(109.534.127)	(449.406.095)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.506.479.996	9.000.000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(8.855.667.743)	(1.590.133.459)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(9.262.462.484)</b>	<b>(3.140.289.080)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	304.545.454
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2, 10	(115.000.000.000)	-
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	V.9, VI.4	140.100.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5, VI.4	312.305.177	157.855.064
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>25.412.305.177</b>	<b>462.400.518</b>

19/11/13  
**Q.TY**  
**EM HUU**  
**VA TU**  
**& C**  
**PHOC**

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ


6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013


Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận 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.11, 20	312.486.408	2.270.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.11, 20	(526.429.177)	-
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(213.942.769)	2.270.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		15.935.899.924	(407.888.562)
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 kỳ	70	V.1	17.137.100.947	276.486.594

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013

  
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

#### **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 30 tháng 6 năm 2013 Công ty có 357 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 253 nhân viên).
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**  
Doanh thu trong kỳ tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do Công ty đẩy mạnh sang kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng.

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**

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. **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.
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 giữa niên độ.
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 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.

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

#### 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 kỳ.

#### 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 kỳ.

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 05

#### 6. 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.

#### 7. 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 8. 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.

#### 9. 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.

#### 10. 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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

### 11. Nguồn vốn kinh doanh

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

### 12. Cổ tức

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

### 13. 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
• Quỹ đầu tư phát triển	Mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư theo chiều sâu của Công ty	05%
• 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%
• 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%

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### 15. 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 kỳ kế toán.

#### *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.6.

#### *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.

### 16. 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 chỉ có nhóm 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.

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

### **17. 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.

### **18. 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.

### **19. 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.

### **20. 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 kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	194.792.809	1.189.254.597
Tiền gửi ngân hàng	2.942.308.138	11.946.426
Các khoản tương đương tiền	14.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>17.137.100.947</b>	<b>1.201.201.023</b>

**2. Đầu tư ngắn hạn**

Các khoản tiền gửi từ trên 03 tháng đến dưới 01 năm.

**3. Phải thu khách hàng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về kinh doanh nhà	50.000.000	58.000.000
Phải thu về công trình xây lắp	1.569.867.483	4.576.179.509
Phải thu về bán hàng hóa	6.832.679.889	1.537.233.754
<b>Cộng</b>	<b>8.452.547.372</b>	<b>6.171.413.263</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối kỳ</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	63.513.895	300.722.881
<b>Cộng</b>	<b>17.364.353.813</b>	<b>17.601.562.799</b>

**5. Các khoản phải thu khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền bán cổ phiếu còn phải thu của công nhân viên	5.800.000	17.500.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	1.281.597.222	-
Lợi nhuận từ hoạt động liên doanh phải thu	-	186.697.473
Chi phí bảo hành công trình	130.784.194	147.123.303
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	109.534.127	6.384.180
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp	1.089.081.517	-
Các khoản phải thu khác	62.961.162	117.334.304
<b>Cộng</b>	<b>2.679.758.222</b>	<b>475.039.260</b>

**6. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	16.036.600	17.859.376
Công cụ, dụng cụ	1.582.102.000	1.582.102.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	5.706.282.712	3.447.262.849
<b>Cộng</b>	<b>7.304.421.312</b>	<b>5.047.224.225</b>

(\*) Trong đó, chi phí của Dự án 401 Hùng Vương, quận 6, TP. Hồ Chí Minh là 386.231.710 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	5.415.634.046	1.283.426.450	206.575.901	6.905.636.397
Số cuối kỳ	5.415.634.046	1.283.426.450	206.575.901	6.905.636.397
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	383.720.983	131.991.615	515.712.598
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	4.236.517.008	781.359.242	189.172.930	5.207.049.180
Khấu hao trong kỳ	391.442.892	70.532.886	8.736.972	470.712.750
Số cuối kỳ	4.627.959.900	851.892.128	197.909.902	5.677.761.930
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	1.179.117.038	502.067.208	17.402.971	1.698.587.217
Số cuối kỳ	787.674.146	431.534.322	8.665.999	1.227.874.467
<b>Trong đó:</b>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

**9. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

Công ty đã 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.

**10. Đầu tư dài hạn khác**

Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 01 năm.

**11. Vay và nợ ngắn hạn**

Vay ngắn hạn 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 + 5%/năm.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số dư đầu năm	172.693.151	-
Số tiền vay phát sinh	200.000.000	220.000.000
Kết chuyển từ vay dài hạn	727.552.991	-
Lãi nhập gốc	10.333.390	-
Số tiền vay đã trả	(310.933.592)	-
Số dư cuối kỳ	799.645.940	220.000.000



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****12. Phải trả người bán**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty TNHH dịch vụ thương mại Trí Thanh	1.844.144.691	3.266.234.990
Công ty TNHH cốt liệu và bê tông Việt Nam	-	431.929.905
Ông Nguyễn Văn Dũng	12.225.947	131.200.225
Ông Đỗ Vương Tú	117.001.317	-
Ông Ứng Nho Cường	229.189.950	80.993.110
Các nhà cung cấp khác	264.104.664	637.979.788
<b>Cộng</b>	<b>2.466.666.569</b>	<b>4.548.338.018</b>

**13. Người mua trả tiền trước**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Trả trước tiền mua đất (*)	696.000.000	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	14.984.190	292.706.869
Trả trước tiền tư vấn, thiết kế	-	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.117.984.190</b>	<b>11.477.706.869</b>

(\*) Khách hàng thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Dự án 401 Hùng Vương, quận 6, TP. Hồ Chí Minh.

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã nộp trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	233.231.653	1.356.101.745	(451.248.778)	1.138.084.620
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	176.141.359	-	176.141.359
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	128.410.528	(299.098.581)	34.422.209
Tiền thuê đất	-	188.000.000	(188.000.000)	-
Các loại thuế khác	-	9.698.269	(9.698.269)	-
<b>Cộng</b>	<b>444.726.095</b>	<b>1.961.501.848</b>	<b>(1.057.579.755)</b>	<b>1.348.648.188</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	725.723.449	322.818.458
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	725.723.449	322.818.458
Lỗi các năm trước được chuyển	(21.158.012)	(322.818.458)
Thu nhập tính thuế	704.565.437	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>176.141.359</b>	<b>-</b>

#### **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 m<sup>2</sup> tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, diện tích 235,9 m<sup>2</sup> tại 418 Hồng Bàng, Quận 11, diện tích 190,4 m<sup>2</sup> tại 593 Bình Thới, Quận 11 và diện tích 1.909,5 m<sup>2</sup> tại 205 Lạc Long Quân, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

#### **15. 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.

#### **16. Chi phí phải trả**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
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	831.049.917	1.096.083.339
Chi phí khác	-	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b>46.550.639.591</b>	<b>47.933.303.469</b>

(\*) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000	100.800.000
Nhận đặt cọc cho thuê mặt bằng	98.000.000	1.432.683.752
Các khoản phải trả khác	3.196.396.638	3.345.643.770
<b>Cộng</b>	<b>3.395.196.638</b>	<b>4.879.127.522</b>

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng	6.545.267.753	(1.641.395.218)	4.903.872.535
Quỹ phúc lợi	1.780.844.832	(276.293.107)	1.504.551.725
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	2.391.661.742	(252.632.950)	2.139.028.792
<b>Cộng</b>	<b>10.717.774.327</b>	<b>(2.170.321.275)</b>	<b>8.547.453.052</b>

**19. Phải trả dài hạn khác**

Tiền cọc cho thuê nhà.

**20. 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.

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số dư đầu năm	1.223.126.940	-
Số tiền vay phát sinh	112.486.408	2.050.000.000
Lãi nhập gốc	94.053.630	94.356.155
Số tiền vay đã trả	(215.495.585)	-
Kết chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	(727.552.991)	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>486.618.402</b>	<b>2.144.356.155</b>

*Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn:*

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm đến 05 năm</u>	<u>Trên 05 năm</u>
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	1.214.171.393	727.552.991	486.618.402	-
<b>Cộng</b>	<b>1.214.171.393</b>	<b>727.552.991</b>	<b>486.618.402</b>	<b>-</b>

**21. Dự phòng phải trả dài hạn**

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	568.170.238	675.085.782
Tăng khác	1.629.000	-
Số đã sử dụng	(41.455.000)	(86.328.544)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>528.344.238</b>	<b>588.757.238</b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### 22. 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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 20 tháng 6 năm 2013, lợi nhuận năm 2012 được phân phối như sau:

- Trích lập quỹ đầu tư phát triển 56.790.955 VND
- Trích lập quỹ dự phòng tài chính 56.790.955 VND
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi 170.372.866 VND
- Chia cổ tức năm 2012 như sau:
  - Chia cổ tức 20% vốn điều lệ bằng cổ phiếu với số tiền 7.279.990.000 VND. Tỷ lệ phát hành 100:20 (cổ đông sở hữu 100 cổ phần sẽ được chia thêm 20 cổ phần).
  - Chia cổ tức 10% vốn điều lệ bằng tiền mặt với số tiền 3.639.995.000 VND.

Công ty chưa ghi nhận phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 ngày 20 tháng 6 năm 2013 do chưa hoàn tất thủ tục đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

#### *Cổ phiếu*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.639.995	3.639.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.639.995	3.639.995
- Cổ phiếu phổ thông	3.639.995	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	3.639.995	3.639.995
- Cổ phiếu phổ thông	3.639.995	3.639.995
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hoá	18.317.822.115	-
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	885.607.914	983.597.684
Doanh thu hoạt động xây dựng	4.483.105.592	1.140.975.095
Doanh thu hoạt động khác	78.590.908	70.545.458
<b>Cộng</b>	<b>23.765.126.529</b>	<b>2.195.118.237</b>



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### 2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động bán hàng hoá	17.998.580.492	-
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	95.333.321	99.603.242
Giá vốn của hoạt động xây dựng (*)	4.433.269.772	1.126.819.156
Giá vốn hoạt động khác	23.636.364	21.438.001
<b>Cộng</b>	<b>22.550.819.949</b>	<b>1.247.860.399</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	1.661.115.588	795.707.642
Chi nhân công trực tiếp	3.807.331.562	449.144.546
Chi phí sử dụng máy thi công	105.927.774	35.781.672
Chi phí sản xuất chung	1.117.914.711	3.401.513
<b>Tổng chi phí sản xuất</b>	<b>6.692.289.635</b>	<b>1.284.035.373</b>
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(2.259.019.863)	(157.216.217)
<b>Giá vốn của hoạt động xây dựng</b>	<b>4.433.269.772</b>	<b>1.126.819.156</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	1.593.902.399	156.995.810
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	20.408.363	2.290.670
Lãi chuyển nhượng vốn góp liên doanh	100.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	150.740.806
Doanh thu khác	3.775.440	-
<b>Cộng</b>	<b>1.718.086.202</b>	<b>310.027.286</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	79.559.767	111.697.611
Chi phí khác	27.962.220	-
<b>Cộng</b>	<b>107.521.987</b>	<b>111.697.611</b>

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.000.692.899	160.179.183
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	82.593.456	40.805.517
Chi phí khấu hao tài sản cố định	470.712.750	470.712.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.360.203	92.433.329
Chi phí khác	477.676.220	361.547.366
<b>Cộng</b>	<b>2.106.035.528</b>	<b>1.125.678.145</b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	549.582.090	322.818.458
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	549.582.090	322.818.458
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.639.995	3.639.995
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>151</b>	<b>89</b>

#### 7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.743.709.044	836.513.159
Chi phí nhân công	4.808.024.461	609.323.729
Chi phí khấu hao tài sản cố định	470.712.750	470.712.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	490.840.176	128.215.001
Chi phí khác	1.285.038.732	364.948.879
<b>Cộng</b>	<b>8.798.325.163</b>	<b>2.409.713.518</b>

## VII. 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:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	825.438.792	1.098.592.143
Phụ cấp	24.966.000	26.254.000
Tiền thưởng	229.214.900	543.328.600
Bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp	18.195.408	16.052.357
<b>Cộng</b>	<b>1.097.815.100</b>	<b>1.684.227.100</b>

*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.

Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch với Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ phải trả Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn là 100.800.000 VND (cuối năm trước là 100.800.000 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

### 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: chuyển nhượng dự án bất động sản.
- Lĩnh vực khác: cho thuê kho, cửa hàng,...

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 kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	80.040.000	76.935.000
Trên 01 năm đến 05 năm	89.010.400	88.500.000
<b>Cộng</b>	<b>169.050.400</b>	<b>165.435.000</b>

### 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 đôn đốc thu hồi.

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

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### *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 VII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

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

	<b>Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá</b>	<b>Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá</b>	<b>Đã quá hạn nhưng không giảm giá</b>	<b>Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.137.100.947	-	-	-	17.137.100.947
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	115.000.000.000	-	-	-	115.000.000.000
Phải thu khách hàng	8.035.892.525	-	416.654.847	-	8.452.547.372
Các khoản phải thu khác	1.435.687.599	-	45.454.979	-	1.481.142.578
<b>Cộng</b>	<b>141.608.681.071</b>	<b>-</b>	<b>462.109.826</b>	<b>-</b>	<b>142.070.790.897</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.201.201.023	-	-	-	1.201.201.023
Phải thu khách hàng	5.709.303.437	-	416.654.847	-	6.171.413.263
Các khoản phải thu khác	597.584.281	-	45.454.979	-	643.039.260
<b>Cộng</b>	<b>7.508.088.741</b>	<b>-</b>	<b>462.109.826</b>	<b>-</b>	<b>8.015.653.546</b>

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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Trên 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Trên 05 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	799.645.940	486.618.402	-	1.286.264.342
Phải trả người bán	2.466.666.569	-	-	2.466.666.569
Các khoản phải trả khác	49.945.836.229	-	-	51.162.396.229
<b>Cộng</b>	<b>53.212.148.738</b>	<b>486.618.402</b>	<b>-</b>	<b>53.698.767.140</b>
<b>Số đầu năm</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>57.533.462.160</b>	<b>1.223.126.940</b>	<b>-</b>	<b>58.756.589.100</b>

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.

#### Rủi ro thị trường

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty chỉ có rủi ro 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 30 tháng 6 năm 2013 là 1.286.264.342 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.

#### Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 30 tháng 6 năm và tại 2013 ngày 31 tháng 12 năm 2012.

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 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 kỳ		Số đầu năm		Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.137.100.947	-	1.201.201.023	-	17.137.100.947	1.201.201.023
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	115.000.000.000	-	-	-	115.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	8.452.547.372	-	6.171.413.263	-	8.452.547.372	6.171.413.263
Các khoản phải thu khác	1.481.142.578	-	643.039.260	-	1.481.142.578	643.039.260
<b>Cộng</b>	<b>142.070.790.897</b>	<b>-</b>	<b>8.015.653.546</b>	<b>-</b>	<b>142.070.790.897</b>	<b>8.015.653.546</b>

##### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay và nợ	1.286.264.342	1.395.820.091	1.286.264.342	1.395.820.091
Phải trả người bán	2.466.666.569	4.548.338.018	2.466.666.569	4.548.338.018
Các khoản phải trả khác	49.945.836.229	52.812.430.991	49.945.836.229	52.812.430.991
<b>Cộng</b>	<b>53.698.767.140</b>	<b>58.756.589.100</b>	<b>53.698.767.140</b>	<b>58.756.589.100</b>

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 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, 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 dài hạn 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013

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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của 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

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
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	-	-	-	1.064.271.015	1.064.271.015
Trích lập các quỹ trong năm	-	56.790.955	56.790.955	(1.038.078.343)	(924.496.433)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>36.399.950.000</b>	<b>8.877.542.336</b>	<b>5.190.469.977</b>	<b>39.295.251.572</b>	<b>89.763.213.885</b>
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 kỳ	-	-	-	549.582.090	549.582.090
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>36.399.950.000</b>	<b>8.877.542.336</b>	<b>5.190.469.977</b>	<b>39.844.833.662</b>	<b>90.312.795.975</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013



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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của 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
<b>Kỳ này</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	4.483.105.592	18.317.822.115	964.198.822	-	23.765.126.529
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>4.483.105.592</b>	<b>18.317.822.115</b>	<b>964.198.822</b>	<b>-</b>	<b>23.765.126.529</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	49.835.820	319.241.623	845.229.137	-	1.214.306.580
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(2.106.035.528)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(891.728.948)
Doanh thu hoạt động tài chính					1.718.086.202
Chi phí tài chính					(107.521.987)
Thu nhập khác					6.888.182
Chi phí khác					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(176.141.359)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>549.582.090</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>470.712.750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>470.712.750</b>
<b>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)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của 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)**

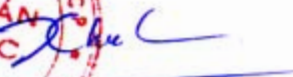
	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực thương mại	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Kỳ trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.140.975.095	-	1.054.143.142	-	2.195.118.237
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.140.975.095</b>	<b>-</b>	<b>1.054.143.142</b>	<b>-</b>	<b>2.195.118.237</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	14.155.939	-	933.101.899	-	947.257.838
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(1.125.678.145)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					310.027.286
Doanh thu hoạt động tài chính					(111.697.611)
Chi phí tài chính					305.909.090
Thu nhập khác					(3.000.000)
Chi phí khác					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>322.818.458</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>563.639.730</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>563.639.730</b>
<b>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)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  
 Trần Thị Minh Thư  
 Người lập biểu

  
 Huỳnh Thị Yến Nhi  
 Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013



  
 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của 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	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	9.005.072.989	6.832.679.889	18.612.969.457	787.674.146	-	35.238.396.481
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						134.202.551.986
<b>Tổng tài sản</b>						<b>169.440.948.467</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	3.202.716.754	3.422.475.334	57.638.932.821	1.314.560.000	-	65.578.684.909
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						13.549.467.583
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>79.128.152.492</b>
<b>Số đầu năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	10.071.249.918	1.537.233.754	17.365.224.098	17.500.000	-	28.991.207.770
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						143.601.820.017
<b>Tổng tài sản</b>						<b>172.593.027.787</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	3.778.630.725	4.569.376.336	57.812.947.457	1.434.683.752	-	67.595.638.270
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						15.234.175.632
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>82.829.813.902</b>



Trần Thị Minh Thư  
Người lập biểu




Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013

Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc