



**BAKER TILLY
A&C**

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11



an independent member of

**BAKER TILLY
INTERNATIONAL**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	13 - 32
8. Phụ lục	33

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 2011 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần địa ốc 11 (tên cũ là Công ty cổ phần kinh doanh nhà quận 11) là Doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty xây dựng kinh doanh nhà quận 11 theo Quyết định số 5730/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002793 ngày 22 tháng 10 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

- Đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 02 tháng 02 năm 2005, lần thứ 02 ngày 25 tháng 6 năm 2005, lần thứ 03 ngày 20 tháng 6 năm 2007 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 31 tháng 01 năm 2008 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 15 tháng 5 năm 2010 về việc thay đổi chức danh Giám đốc thành Tổng Giám đốc.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 09 tháng 9 năm 2010 về việc thay đổi vốn điều lệ Công ty.
- Đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 03 tháng 10 năm 2011 về việc tăng vốn điều lệ Công ty.

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

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn	21.840.000.000	60
Các cổ đông khác	14.559.950.000	40
Cộng	36.399.950.000	100

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 : 0 3 0 0 5 4 0 9 3 7

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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 98,7 tỷ VND tương ứng 99,58% so với năm trước chủ yếu là do ghi nhận phần còn của doanh thu chuyển nhượng Dự án An Phú, quận 2, TP. Hồ Chí Minh và doanh thu hoạt động xây dựng gia tăng.

Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế để tăng vốn điều lệ từ 26.000.000.000 VND lên 36.399.950.000 VND.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 06 đến trang 32).

Trong năm, Công ty đã tạm phân phối lợi nhuận năm 2011 theo Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 12 tháng 11 năm 2011 như sau:

- Trích Quỹ đầu tư phát triển (05% lợi nhuận sau thuế)	1.790.603.468 VND
- Trích Quỹ dự phòng tài chính (05% lợi nhuận sau thuế)	1.790.603.468 VND
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (15% lợi nhuận sau thuế bao gồm khoản chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát)	6.802.068.594 VND
Cộng	10.383.275.530 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 2011 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

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

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Trần Thị Kim Loan	Trưởng ban	28 tháng 4 năm 2010	-
Ông Võ Kim Thảo	Thành viên	28 tháng 4 năm 2010	-
Bà Nguyễn Thanh Hoàng Trâm	Thành viên	28 tháng 4 năm 2010	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

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

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 2011, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- 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.

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 2011, 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 Thanh Bạch
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2012



**BAKER TILLY
A&C**

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



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

Số: 0164/2012/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011 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 kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty cổ phần địa ốc 11 gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 09 tháng 02 năm 2012, từ trang 06 đến trang 32 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến

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

Các vấn đề ảnh hưởng đến ý kiến của Kiểm toán viên

Trong năm, 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 87ha là 46.649.563.277 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/m² (xem thuyết minh V.16). Đơn giá này sẽ được điều chỉnh sau khi quyết toán với chủ đầu tư chính.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, 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 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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



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

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

Xu

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		29.322.059.936	110.758.971.642
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	684.375.156	11.301.881.420
1. Tiền	111		684.375.156	760.992.920
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.540.888.500
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		25.850.622.287	29.728.945.581
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	7.736.443.430	1.687.511.145
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	17.364.353.813	21.966.379.838
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	749.825.044	6.075.054.598
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		2.787.062.493	47.129.587.757
1. Hàng tồn kho	141	V.5	2.787.062.493	47.129.587.757
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	22.598.556.884
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	39.445.384
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		-	22.559.111.500

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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		145.325.866.699	8.605.774.799
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		2.825.866.699	3.261.821.152
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	2.825.866.699	2.826.696.654
<i>Nguyên giá</i>	222		7.383.086.753	6.244.278.861
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.557.220.054)	(3.417.582.207)
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		-	435.124.498
III. Bất động sản đầu tư	240		-	2.719.898.107
<i>Nguyên giá</i>	241	V.7	-	6.538.223.637
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	(3.818.325.530)
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	V.8	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		2.500.000.000	2.624.055.540
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	124.055.540
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.9	-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.10	2.500.000.000	2.500.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		174.647.926.635	119.364.746.441

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 2011

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		84.284.690.106	58.762.560.375
I. Nợ ngắn hạn	310		83.519.743.034	57.420.983.912
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	-	1.000.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.12	3.418.813.910	3.948.885.826
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	696.000.000	20.799.134.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	9.524.299.617	4.246.830.806
5. Phải trả người lao động	315	V.15	6.387.546.666	4.283.567.088
6. Chi phí phải trả	316	V.16	49.461.306.615	197.663.521
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	2.392.051.632	15.901.817.241
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	11.639.724.594	7.043.085.430
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		764.947.072	1.341.576.463
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	IV.10	89.861.290	76.331.314
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337	V.19	675.085.782	823.726.149
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	441.519.000
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		90.363.236.529	60.602.186.066
I. Vốn chủ sở hữu	410		90.363.236.529	60.602.186.066
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.20	36.399.950.000	26.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.20	8.820.751.381	7.030.147.913
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.20	5.133.679.022	3.343.075.554
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20	40.008.856.126	24.228.962.599
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		174.647.926.635	119.364.746.441

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 2011

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 09 tháng 02 năm 2012





Nguyễn Thị Phương Tâm
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



Trần Thanh Bạch
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2011

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	197.768.496.963	99.092.018.187
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	197.768.496.963	99.092.018.187
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	141.616.390.537	48.367.803.065
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		56.152.106.426	50.724.215.122
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.515.058.966	2.307.602.763
7. Chi phí tài chính	22		7.312.500	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.312.500	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	13.069.209.520	11.442.465.149
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		45.590.643.372	41.589.352.736
11. Thu nhập khác	31		45.000	27.578.380
12. Chi phí khác	32		69.930.703	211.266.433
13. Lợi nhuận khác	40		(69.885.703)	(183.688.053)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		45.520.757.669	41.405.664.683
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	8.957.638.612	9.714.610.402
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>36.563.119.057</u>	<u>31.691.054.281</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5	<u>10.045</u>	<u>8.706</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 02 năm 2012


 Nguyễn Thị Phương Tâm
 Người lập biểu


 Huỳnh Thị Yến Nhi
 Kế toán trưởng


 Trần Thanh Bạch
 Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2011

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		45.520.757.669	41.405.664.683
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.6,V.7	1.574.493.019	1.430.575.797
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(2.492.513.380)	(1.326.528.257)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.312.500	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		44.610.049.808	41.509.712.223
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		7.099.008.678	54.077.499.001
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		46.717.012.643	11.699.354.008
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		15.951.749.098	(76.488.796.471)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		124.055.540	124.055.540
- Tiền lãi vay đã trả	13		(96.756.944)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.14	(4.141.124.701)	(13.244.823.657)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		24.758.021.500	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(4.404.339.430)	(2.312.777.587)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		130.617.676.192	15.364.223.057
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		(703.683.394)	(484.812.509)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.8	(140.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4;VI.3	1.832.363.380	1.326.528.257
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(138.871.320.014)	841.715.748

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 2011

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.11	141.575.000.000	22.824.235.549
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.11	(142.575.000.000)	(39.502.033.549)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.20	(1.363.862.442)	(1.796.521.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.363.862.442)	(18.474.319.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(10.617.506.264)	(2.268.380.195)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	11.301.881.420	13.570.261.615
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ng	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	684.375.156	11.301.881.420

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 02 năm 2012


Nguyễn Thị Phương Tâm
Người lập biểu


Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng


Trần Thanh Bạch
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Xây dựng nhà ở; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng; Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi; Dịch vụ giữ xe; Kinh doanh bất động sản.
4. **Nhân viên**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty có 46 nhân viên đang làm việc (cuối năm trước là 49 nhân viên).
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Doanh thu năm nay tăng 98,7 tỷ VND tương ứng 99,6% so với năm trước chủ yếu là do ghi nhận phần còn của doanh thu chuyển nhượng Dự án An Phú, quận 2, TP. Hồ Chí Minh và doanh thu hoạt động xây dựng gia tăng.

Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế để tăng vốn điều lệ từ 26.000.000.000 VND lên 36.399.950.000 VND.

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

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **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.
3. **Hình thức kế toán áp dụng**
Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và tương đương tiền

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

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

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

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.



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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	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 được công bố tại thuyết minh số IV.5.

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

8. **Chi phí trả trước dài hạn**

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

9. **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.

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

11. Nguồn vốn kinh doanh

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

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%

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

16. Hợp đồng xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

17. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. 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.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

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.

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.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

18. 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

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. 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 được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ 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.

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công cụ tài chính phức hợp

Công cụ tài chính phức hợp do Công ty phát hành được phân loại thành các thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và định nghĩa về nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Phần vốn chủ sở hữu được xác định là giá trị còn lại của công cụ tài chính sau khi trừ đi giá trị hợp lý của phần nợ phải trả. Giá trị của công cụ phái sinh (như là hợp đồng quyền chọn bán) đi kèm công cụ tài chính phức hợp không thuộc phần vốn chủ sở hữu (như là quyền chọn chuyển đổi vốn chủ sở hữu) được trình bày trong phần nợ phải trả. Tổng giá trị ghi sổ cho các phần nợ phải trả và vốn chủ sở hữu khi ghi nhận ban đầu bằng với giá trị hợp lý của công cụ tài chính.

19. 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.

20. Báo cáo theo bộ phận

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

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

21. 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 VII.2.

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	672.799.728	416.361.748
Tiền gửi ngân hàng	11.575.428	344.631.172
Các khoản tương đương tiền (*)	-	10.540.888.500
Cộng	684.375.156	11.301.881.420

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Phải thu khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về kinh doanh nhà	106.000.000	138.000.000
Phải thu về công trình xây lắp	7.630.443.430	1.549.511.145
Cộng	7.736.443.430	1.687.511.145

3. 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	63.513.895	4.665.539.920
Cộng	17.364.353.813	21.966.379.838

4. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu tiền hỗ trợ lãi suất Chung cư 109 Nguyễn Biều	-	4.616.135.331
Thuế GTGT tạm nộp	-	1.146.000.000
Tiền bán cổ phiếu còn phải thu của công nhân viên	21.400.000	24.900.000
Lãi ký quỹ dự thu	660.150.000	-
Ban Quản lý dự án quận 6	45.454.979	45.454.979
Công ty TNHH bất động sản Đại Hưng Phú	-	242.564.288
Các khoản phải thu khác	22.820.065	-
Cộng	749.825.044	6.075.054.598

5. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	18.648.007	141.316.290
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.768.414.486	46.988.271.467
Cộng	2.787.062.493	47.129.587.757

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	4.963.288.426	1.074.414.534	206.575.901	6.244.278.861
Mua sắm mới	-	686.462.272	-	686.462.272
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	452.345.620	-	-	452.345.620
Số cuối năm	5.415.634.046	1.760.876.806	206.575.901	7.383.086.753
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	187.500.000	115.391.615	302.891.615

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	2.290.829.113	976.678.055	150.075.039	3.417.582.207
Khấu hao trong năm	976.948.129	141.065.771	21.623.947	1.139.637.847
Số cuối năm	3.267.777.242	1.117.743.826	171.698.986	4.557.220.054
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	2.672.459.313	97.736.479	56.500.862	2.826.696.654
Số cuối năm	2.147.856.804	643.132.980	34.876.915	2.825.866.699
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	6.538.223.637	3.818.325.530	2.719.898.107
Khấu hao trong năm	-	434.855.172	
Chuyển sang đầu tư dự án	(6.538.223.637)	(4.253.180.702)	
Số cuối năm	-	-	-

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	1.077.299.090	1.630.036.366
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	434.855.172	447.937.647
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

8. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

Khoản đầu tư vào Công ty TNHH bất động sản Đại Hưng Phú.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309366923 ngày 07 tháng 9 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH bất động sản Đại Hưng Phú 140.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

9. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

10. Tài sản dài hạn khác

Tiền đặt cọc bảo hành hợp đồng xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	1.000.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	-	-
Cộng	-	1.000.000.000

Chi tiết số phát sinh về khoản vay như sau:

Số dư đầu năm	1.000.000.000
Số tiền vay phát sinh	141.575.000.000
Số tiền vay đã trả	(142.575.000.000)
Số dư cuối năm	-

12. Phải trả người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Văn Dũng	133.834.785	824.113.725
Ông Nguyễn Minh Hưng	-	938.547.161
Ông Đỗ Vương Tú	248.960.740	546.001.177
Ông Ứng Nho Cường	548.360.072	662.956.071
Doanh nghiệp tư nhân Nguyễn Loan	215.050.000	548.273.123
Ông Lê Văn Sỹ	202.247.793	202.247.793
Cơ sở Trần Ngọc Vũ	1.203.103.500	-
Công ty TNHH Hiệp Phát Thắng	108.000.000	89.591.951
Các nhà cung cấp khác	759.257.020	137.154.825
Cộng	3.418.813.910	3.948.885.826

13. Người mua trả tiền trước

Trả trước về mua đất.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	3.681.864.296	(3.175.844.923)	506.019.373
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.968.360.482	8.957.638.612	(4.141.124.701)	8.784.874.393
Thuế thu nhập cá nhân	278.470.324	881.294.038	(926.358.511)	233.405.851
Tiền thuế đất	-	509.256.593	(509.256.593)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Tiền thuế đất của Dự án An Phú, quận 2, TP. Hồ Chí Minh	-	3.076.996.115	(3.076.996.115)	-
Cộng	4.246.830.806	17.110.049.654	(11.832.580.843)	9.524.299.617

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45.520.757.669	41.405.664.683
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	(1.589.892.783)	-
Thu nhập chịu thuế	43.930.864.886	41.405.664.683
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	(8.769.144.442)	(3.188.354.448)
Thu nhập tính thuế	35.161.720.444	38.217.310.235
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	8.790.430.111	9.554.327.559
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	167.208.501	160.282.843
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	8.957.638.612	9.714.610.402

Tiền thuê đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động

16. 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 (*)	46.649.563.277	-
Trích trước chi phí bảo hành Trường Chi Lăng	183.656.853	183.656.853
Trích trước chi phí các công trình	2.624.518.757	-
Chi phí khác	3.567.728	14.006.668
Cộng	49.461.306.615	197.663.521

(*) 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 2011

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000	100.800.000
Phải trả Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn:	-	12.761.375.577
- Cổ tức	-	2.400.000.000
- Lãi vay	-	10.361.375.577
Nhận đặt cọc cho thuê mặt bằng	1.471.060.000	2.341.516.664
Ký quỹ thực hiện hợp đồng Công trình 14A Lạc Long Quân	-	698.125.000
Các khoản phải trả khác	820.191.632	-
Cộng	2.392.051.632	15.901.817.241

18. 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	4.599.078.108	3.581.206.937	-	(698.652.503)	7.481.632.542
Quỹ phúc lợi	1.246.386.466	1.790.603.468	53.910.000	(883.654.457)	2.207.245.477
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.197.620.856	1.411.399.189	-	(658.173.470)	1.950.846.575
Cộng	7.043.085.430	6.783.209.594	53.910.000	(2.240.480.430)	11.639.724.594

19. Dự phòng phải trả dài hạn

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

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

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm trang 33.

Cổ tức

Cổ tức đã chi trả như sau:

Trả cổ tức năm trước	1.363.862.442
Tạm ứng cổ tức	-
Cộng	1.363.862.442

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**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	197.768.496.963	99.092.018.187
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	138.940.265.927	91.555.281.346
- Doanh thu hoạt động xây dựng	56.288.238.362	4.431.313.514
- Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	2.398.481.766	3.033.826.615
- Doanh thu hoạt động khác	141.510.908	71.596.712
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Cộng	197.768.496.963	99.092.018.187

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản (*)	93.007.011.164	42.765.796.528
Giá vốn của hoạt động xây dựng (*)	47.546.411.833	4.380.325.310
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	902.818.913	1.159.175.424
Giá vốn hoạt động khác	160.148.627	62.505.803
Cộng	141.616.390.537	48.367.803.065

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	20.345.318.488	1.079.372.688
Chi nhân công trực tiếp	11.428.115.930	793.616.970
Chi phí sử dụng máy thi công	362.826.429	62.800.000
Chi phí sản xuất chung	64.197.305.169	24.364.506.738
Tổng chi phí sản xuất	96.333.566.016	26.300.296.396
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	44.219.856.981	20.845.825.442
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản và xây dựng	140.553.422.997	47.146.121.838

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	2.492.513.380	1.326.528.257
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	22.545.586	981.074.506
Cộng	2.515.058.966	2.307.602.763

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	10.112.308.620	7.894.157.363
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	117.738.195	262.401.392
Chi phí khấu hao tài sản cố định	953.783.887	812.272.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	740.768.162	468.698.726
Chi phí khác	1.144.610.656	2.004.935.648
Cộng	13.069.209.520	11.442.465.149

5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.563.119.057	31.691.054.281
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	36.563.119.057	31.691.054.281
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	3.639.995	3.639.995
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.045	8.706

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	2.600.000	2.600.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành tháng 9 năm 2011 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.039.995	1.039.995
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.639.995	3.639.995

Năm 2011, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2011. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại theo số phát hành thêm này. Việc điều chỉnh hồi tố này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 12.189 VND xuống còn 8.706 VND.

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.463.056.683	1.403.801.850
Chi phí nhân công	21.540.424.550	8.691.357.207
Chi phí khấu hao tài sản cố định	953.783.887	1.430.575.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.651.496.960	1.185.517.322
Chi phí khác	64.754.013.456	26.096.433.794
Cộng	109.362.775.536	38.807.685.970

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

Các giao dịch không bằng tiền

	Năm nay	Năm trước
Tăng vốn điều lệ bằng lợi nhuận sau thuế	10.399.950.000	6.000.000.000
Cần trừ công nợ vay ngắn hạn, dài hạn với nợ phải thu của Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn	-	81.632.076.563
Cần trừ công nợ phải thu và phải trả cổ tức	1.036.137.558	-
Cần trừ công nợ phải thu và phải trả chi phí lãi vay xây dựng Chung cư Nguyễn Biểu	10.361.375.577	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 06 tháng 11 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính và được áp dụng để trình bày và thuyết minh các công cụ tài chính trên Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi.

Theo yêu cầu của Thông tư này Công ty cũng đã bổ sung thêm các thuyết minh từ VII.3 đến VII.7 dưới đây.

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngoài ra, Thông tư này cũng yêu cầu Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phức hợp để xác định liệu công cụ đó có bao gồm các thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Phần được phân loại là nợ phải trả được trình bày riêng biệt với phần được phân loại là tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán. Yêu cầu của Thông tư này không ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty do Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phức hợp.

2. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	2.293.630.000	2.163.377.400
Phụ cấp	849.606.000	56.924.000
Tiền thưởng	475.742.000	1.404.098.000
Bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp	-	57.491.640
Cộng	3.618.978.000	3.681.891.040

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

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp hợp đồng xây dựng Chung cư Nguyễn Biều	10.361.375.577	-
Cần trừ công nợ phải thu và phải trả chi phí lãi vay xây dựng Chung cư Nguyễn Biều	10.361.375.577	-
Cần trừ công nợ phải thu và phải trả cổ tức	1.036.137.558	-
Trả cổ tức năm trong năm	1.363.862.442	4.800.000.000

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả vốn Nhà nước	100.800.000	100.800.000
Phải trả cổ tức	-	2.400.000.000
Phải trả về tiền lãi vay	-	10.361.375.577
Cộng nợ phải trả	100.800.000	12.862.175.577

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: chuyển nhượng dự án bất động sản.
- Lĩnh vực xây lắp: xây lắp các công trình dân dụng.
- Lĩnh vực khác: bán vật tư, 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 2011

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 như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	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	138.940.265.927	56.288.238.362	2.539.992.674	-	197.768.496.963
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	138.940.265.927	56.288.238.362	2.539.992.674	-	197.768.496.963
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	45.933.254.763	8.741.826.529	1.477.025.134	-	56.152.106.426
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(13.069.209.520)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					43.082.896.906
Doanh thu hoạt động tài chính					2.515.058.966
Chi phí tài chính					(7.312.500)
Thu nhập khác					45.000
Chi phí khác					(69.930.703)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(8.957.638.612)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					36.563.119.057
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	6.930.741.133	-	-	6.930.741.133
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	3.417.582.207	-	-	3.417.582.207
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)	93.007.011.164	60.615.621.353	1.062.967.540	-	154.685.600.057

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	160.089.603.570	7.732.418.474	77.458.717	-	167.899.480.761
Tài sản phân bổ cho bộ phận	2.494.849.503	1.033.580.508	35.640.707	-	3.564.070.718
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					3.184.375.156
Tổng tài sản					174.647.926.635
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	47.534.472.306	6.412.624.090	1.469.127.728	-	55.416.224.124
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	6.387.546.666	25.211.750	-	-	6.412.758.416
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					22.455.707.566
Tổng nợ phải trả					84.284.690.106

Khu vực địa lý

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

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	684.375.156	11.301.881.420	684.375.156	11.301.881.420
Phải thu khách hàng	7.736.443.430	1.687.511.145	7.736.443.430	1.687.511.145
Các khoản phải thu khác	3.249.825.044	31.134.166.098	3.249.825.044	31.134.166.098
Cộng	11.670.643.630	44.123.558.663	11.670.643.630	44.123.558.663
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	3.418.813.910	3.948.885.826	3.418.813.910	3.948.885.826
Vay và nợ	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Phải trả người lao động	6.387.546.666	4.283.567.088	6.387.546.666	4.283.567.088
Chi phí phải trả	49.461.306.615	197.663.521	49.461.306.615	197.663.521
Các khoản phải trả khác	3.156.998.704	16.801.874.704	3.156.998.704	16.801.874.704
Cộng	62.424.665.895	26.231.991.139	62.424.665.895	26.231.991.139

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính 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: Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác cũng như không thế chấp tài sản đảm bảo nào cho đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

6. 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 từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (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, yêu cầu thu tiền ngay đối với khách hàng mới và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7. 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.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. 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 việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm đến 05 năm</u>	<u>Trên 05 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm				
Phải trả cho người bán	3.418.813.910	-	-	3.418.813.910
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người lao động	6.387.546.666	-	-	6.387.546.666
Chi phí phải trả	49.461.306.615	-	-	49.461.306.615
Các khoản phải trả khác	2.392.051.632	764.947.072	-	3.156.998.704
Cộng	61.659.718.823	764.947.072	-	62.424.665.895
Số đầu năm				
Phải trả cho người bán	3.948.885.826	-	-	3.948.885.826
Vay và nợ	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Phải trả người lao động	4.283.567.088	-	-	4.283.567.088
Chi phí phải trả	197.663.521	-	-	197.663.521
Các khoản phải trả khác	15.901.817.241	900.057.463	-	16.801.874.704
Cộng	25.331.933.676	900.057.463	-	26.231.991.139

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 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty cho rằng mức độ tập trung 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.

8. 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 bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

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 không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

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 tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác 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 ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 02 năm 2012



Nguyễn Thị Phương Tâm
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



Trần Thanh Bạch
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	20.000.000.000	5.477.395.228	1.790.322.869	14.492.895.170	41.760.613.267
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	31.691.054.281	31.691.054.281
Tăng vốn từ lợi nhuận	6.000.000.000	-	-	(6.000.000.000)	-
Tạm ứng 10% cổ tức	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Chia cổ tức bổ sung năm 2009	-	-	-	(5.394.940.000)	(5.394.940.000)
Trích lập các quỹ trong năm	-	1.552.752.685	1.552.752.685	(8.560.046.852)	(5.454.541.482)
Số dư cuối năm trước	26.000.000.000	7.030.147.913	3.343.075.554	24.228.962.599	60.602.186.066
Số dư đầu năm nay	26.000.000.000	7.030.147.913	3.343.075.554	24.228.962.599	60.602.186.066
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	36.563.119.057	36.563.119.057
Tăng vốn từ lợi nhuận	10.399.950.000	-	-	(10.399.950.000)	-
Trích lập các quỹ trong năm	-	1.790.603.468	1.790.603.468	(10.383.275.530)	(6.802.068.594)
Số dư cuối năm nay	36.399.950.000	8.820.751.381	5.133.679.022	40.008.856.126	90.363.236.529



Nguyễn Thị Phương Tâm
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 02 năm 2012

Trần Thanh Bạch
Tổng Giám đốc

