

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	14 - 32
8. Phụ lục	33 - 36

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 2012 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, 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 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 : 03 005 40937

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 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 năm giảm mạnh so với năm trước chủ yếu là do không phát sinh doanh thu chuyển nhượng bất động sản.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 32).

Trong năm, Công ty đã trích quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành năm 2011 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 4 năm 2012 với số tiền là 725.000.000 VND.

Ngoài ra, Công ty đã tạm trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2012 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 4 năm 2012 như sau:

- Quỹ đầu tư phát triển	56.790.955 VND
- Quỹ dự phòng tài chính	56.790.955 VND
- Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	29.123.567 VND
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	170.372.866 VND
Cộng	313.078.343 VND

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 31 tháng 12 năm 2012 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	-

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	26 tháng 3 năm 2012
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 2012, 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 giữa niên độ 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 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 22 tháng 3 năm 2013





**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: 0257/2013/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần địa ốc 11 gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 01 tháng 02 năm 2013, từ trang 07 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

Năm trước, 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 trục chính khu 87 ha 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. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, công việc quyết toán với chủ đầu tư chính vẫn chưa được thực hiện.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng (nếu có) của các vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần địa ốc 11 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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.



Các vấn đề lưu ý

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi chỉ muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính đến thuyết minh V.5 và V.12 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. 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.

Ngoài ra, trong năm Công ty đã hoàn nhập quỹ lương năm 2011 chưa chi hết vào thu nhập khác với số tiền là 1.304.599.714 VND (thuyết minh VI.5).

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

Đỗ Thị Mai Loan - Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0090/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2013

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 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		30.894.440.570	29.322.059.936
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.201.201.023	684.375.156
1. Tiền	111		1.201.201.023	684.375.156
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
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		24.248.015.322	25.850.622.287
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	6.171.413.263	7.736.443.430
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	17.601.562.799	17.364.353.813
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	475.039.260	749.825.044
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		5.047.224.225	2.787.062.493
1. Hàng tồn kho	141	V.5	5.047.224.225	2.787.062.493
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		398.000.000	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	398.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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		141.698.587.217	145.325.866.699
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		1.698.587.217	2.825.866.699
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.698.587.217	2.825.866.699
<i>Nguyên giá</i>	222		6.905.636.397	7.383.086.753
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.207.049.180)	(4.557.220.054)
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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		140.000.000.000	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	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
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.9	-	2.500.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		172.593.027.787	174.647.926.635

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 2012

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		82.829.813.902	85.024.487.332
I. Nợ ngắn hạn	310		81.038.516.724	84.259.540.260
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	172.693.151	-
2. Phải trả người bán	312	V.11	4.548.338.018	3.418.813.910
3. Người mua trả tiền trước	313	V.12	11.477.706.869	696.000.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	444.726.095	10.264.096.843
5. Phải trả người lao động	315	V.14	864.847.273	6.387.546.666
6. Chi phí phải trả	316	V.15	47.933.303.469	49.461.306.615
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.16	4.879.127.522	2.392.051.632
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.17	10.717.774.327	11.639.724.594
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.791.297.178	764.947.072
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	1.223.126.940	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	IV.12	-	89.861.290
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337	V.19	568.170.238	675.085.782
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		89.763.213.885	89.623.439.303
I. Vốn chủ sở hữu	410		89.763.213.885	89.623.439.303
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.20	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.20	8.877.542.336	8.820.751.381
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.20	5.190.469.977	5.133.679.022
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20	39.295.251.572	39.269.058.900
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		172.593.027.787	174.647.926.635

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 2012

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 01 tháng 02 năm 2013



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 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

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	16.256.531.382	197.768.496.963
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	16.256.531.382	197.768.496.963
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.484.850.425	141.746.814.912
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.771.680.957	56.021.682.051
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	610.752.621	2.515.058.966
7. Chi phí tài chính	22		349.437.795	7.312.500
Trong đó: chi phí lãi vay	23		349.437.795	7.312.500
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	2.637.154.470	13.069.209.520
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(604.158.687)	45.460.218.997
11. Thu nhập khác	31	VI.5	1.697.987.144	45.000
12. Chi phí khác	32		29.557.442	69.930.703
13. Lợi nhuận khác	40		1.668.429.702	(69.885.703)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.064.271.015	45.390.333.294
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	9.567.011.463
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.064.271.015</u>	<u>35.823.321.831</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	<u>292</u>	<u>9.842</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013


 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 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		35.644.093.357	185.665.475.445
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(22.326.774.277)	(55.672.488.161)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.198.430.647)	(15.413.674.038)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(56.160.730)	(7.312.500)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	V.14	(9.394.247.244)	(4.141.124.701)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.181.150.000	22.583.511.500
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(3.831.919.686)	(2.396.711.353)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.982.289.227)	130.617.676.192
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)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.5	304.545.454	-
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		-	(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		1.072.610.591	1.832.363.380
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.377.156.045	(138.871.320.014)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013

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 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

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 2012 Công ty có 253 nhân viên đang làm việc (cuối năm trước là 46 nhân viên).
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**
Doanh thu trong năm giảm mạnh so với năm trước chủ yếu là do không phát sinh doanh thu chuyển nhượng bất động sản.

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 2012

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. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 24 tháng 10 năm 2012 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC qui định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư này qui định tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch phát sinh, tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố thay vì sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng như hướng dẫn tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Các qui định khác của Thông tư này tương tự như hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái mà Công ty đang áp dụng.

3. 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.

4. 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.

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

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

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

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

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

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

8. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu 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.

9. 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.

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. 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.

11. 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.

12. 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 bình quân làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội 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 quy 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 chi trả trong năm được ghi giảm số dư đã trích lập trong các năm trước. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước không đủ để chi trợ cấp thôi việc cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước sau khi chi trợ cấp thôi việc trong năm vẫn còn số dư thì phần chưa chi được ghi nhận vào thu nhập khác trong năm.

13. 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.

14. Cổ tức

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

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Trích lập các quỹ

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

	Mục đích	Tỷ lệ trích lập từ lợi nhuận sau thuế
• 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%

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

17. 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.

15-C
TY
HUU H
A TUV
C
5 CHI

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.8.

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 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

18. 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 gồm nhóm các khoản cho vay và phải thu.

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 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.



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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. 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.

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 tại thuần của nợ phải trả tài chính.

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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.1.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.189.254.597	672.799.728
Tiền gửi ngân hàng	11.946.426	11.575.428
Cộng	1.201.201.023	684.375.156

2. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về kinh doanh nhà	58.000.000	106.000.000
Phải thu về công trình xây lắp	4.576.179.509	7.630.443.430
Phải thu về bán hàng hóa	1.537.233.754	-
Cộng	6.171.413.263	7.736.443.430

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn	17.300.839.918	17.300.839.918
Các nhà cung cấp khác	300.722.881	63.513.895
Cộng	17.601.562.799	17.364.353.813

4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền bán cổ phiếu còn phải thu của công nhân viên	17.500.000	21.400.000
Lãi ký quỹ dự thu	-	660.150.000
Lợi nhuận từ hoạt động liên doanh phải thu	186.697.473	-
Chi phí bảo hành công trình	147.123.303	22.820.065
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.384.180	-
Các khoản phải thu khác	117.334.304	45.454.979
Cộng	475.039.260	749.825.044

5. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	17.859.376	18.648.007
Công cụ, dụng cụ	1.582.102.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	3.447.262.849	2.768.414.486
Cộng	5.047.224.225	2.787.062.493

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

6. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	230.000.000	-
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	168.000.000	-
Cộng	398.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	5.415.634.046	1.760.876.806	206.575.901	7.383.086.753
Thanh lý, nhượng bán	-	(477.450.356)	-	(477.450.356)
Số cuối năm	5.415.634.046	1.283.426.450	206.575.901	6.905.636.397
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	383.720.983	131.991.615	515.712.598
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	3.267.777.242	1.117.743.826	171.698.986	4.557.220.054
Khấu hao trong năm	968.739.766	141.065.772	17.473.944	1.127.279.482
Thanh lý, nhượng bán	-	(477.450.356)	-	(477.450.356)
Số cuối năm	4.236.517.008	781.359.242	189.172.930	5.207.049.180
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	2.147.856.804	643.132.980	34.876.915	2.825.866.699
Số cuối năm	1.179.117.038	502.067.208	17.402.971	1.698.587.217
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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 dài hạn khác

Số đầu năm là tiền đặt cọc bảo hành hợp đồng xây dựng.

10. Vay và nợ ngắn hạn

Vay ngắn hạn cá nhân để bổ sung nguồn vốn kinh doanh.

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

Số dư đầu năm	-
Số tiền vay phát sinh	290.000.000
Lãi nhập gốc	16.808.339
Số tiền vay đã trả	(134.115.188)
Số dư cuối năm	172.693.151

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Phải trả người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Văn Dũng	131.200.225	133.834.785
Ông Đỗ Vương Tú	-	248.960.740
Ông Ứng Nho Cường	80.993.110	548.360.072
Công ty TNHH dịch vụ thương mại Trí Thanh	3.266.234.990	-
Công ty TNHH cốt liệu và bê tông Việt Nam	431.929.905	-
Cơ sở Trần Ngọc Vũ	-	1.203.103.500
Các nhà cung cấp khác	637.979.788	1.284.554.813
Cộng	4.548.338.018	3.418.813.910

12. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước tiền mua đất (*)	696.000.000	696.000.000
Ứng trước vốn dự án khu dân cư phường Phú Mỹ	10.487.000.000	-
Trả trước tiền thi công, xây lắp	292.706.869	-
Trả trước tiền tư vấn, thiết kế	2.000.000	-
Cộng	11.477.706.869	696.000.000

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

13. 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	636.443.748	314.960.525	(718.172.620)	233.231.653
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.394.247.244	-	(9.394.247.244)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	6.384.180	-	6.384.180
Thuế thu nhập cá nhân	233.405.851	427.267.936	(455.563.525)	205.110.262
Tiền thuê đất	-	500.740.435	(500.740.435)	-
Các loại thuế khác	-	7.630.330	(7.630.330)	-
Cộng	10.264.096.843	1.256.983.406	(11.076.354.154)	444.726.095

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	1.064.271.015	45.520.757.669
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	96.053.348	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(337.438.279)	(1.589.892.783)
Thu nhập chịu thuế	822.886.084	43.930.864.886
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	(822.886.084)	(8.769.144.442)
Thu nhập tính thuế	-	35.161.720.444
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	-	8.790.430.111
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	-	167.208.501
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	-	8.957.638.612

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 7.520 m² tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, diện tích 235,9 m² tại 418 Hồng Bàng, Quận 11, diện tích 190,4 m² tại 593 Bình Thới Quận 11 và diện tích 1.909,5 m² tại 205 Lạc Long Quân, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Phải trả người lao động

Đơn giá tiền lương năm 2012 được duyệt như sau:

- Đối với ngành kinh doanh dịch vụ là 85,75 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với ngành xây dựng mà công trình do Công ty lập hồ sơ, quỹ lương được trích là 70% của phần chi phí chung Công ty giữ lại và 01% thu nhập chịu thuế tính trước. Công trình do đội xây dựng lập hồ sơ, quỹ lương được trích là 50% của thu nhập chịu thuế tính trước theo quyết toán nội bộ công trình.

Số dư cuối năm là tiền lương còn phải trả người lao động

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. 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 (*)	46.623.563.277	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	1.096.083.339	2.624.518.757
Chi phí khác	30.000.000	3.567.728
Cộng	47.933.303.469	49.461.306.615

(*) 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.

16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000	100.800.000
Nhận đặt cọc cho thuê mặt bằng	1.432.683.752	1.471.060.000
Các khoản phải trả khác	3.345.643.770	820.191.632
Cộng	4.879.127.522	2.392.051.632

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	7.481.632.542	113.581.911	-	(1.049.946.700)	6.545.267.753
Quỹ phúc lợi	2.207.245.477	56.790.955	9.000.000	(492.191.600)	1.780.844.832
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.950.846.575	754.123.567	-	(313.308.400)	2.391.661.742
Cộng	11.639.724.594	924.496.433	9.000.000	(1.855.446.700)	10.717.774.327

18. Vay và nợ dài hạn

Vay dài hạn các cá nhân để bổ sung nguồn vốn kinh doanh.

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

Số dư đầu năm	-
Số tiền vay phát sinh	2.780.000.000
Lãi nhập gốc	257.052.703
Số tiền vay đã trả	(1.813.925.763)
Số dư cuối năm	1.223.126.940

Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn:

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	1.223.126.940	-	1.223.126.940	-
Cộng	1.223.126.940	-	1.223.126.940	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Dự phòng phải trả dài hạn

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

Số đầu năm	675.085.782
Số đã sử dụng	(106.915.544)
Số cuối năm	568.170.238

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 01 đính kèm trang 33.

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</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

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
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	138.940.265.927
- Doanh thu hoạt động xây dựng	10.153.601.830	56.288.238.362
- Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	1.937.065.811	2.398.481.766
- Doanh thu bán vật tư	4.050.409.191	-
- Doanh thu hoạt động khác	115.454.550	141.510.908
Các khoản giảm trừ doanh thu		-
Cộng	16.256.531.382	197.768.496.963

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản (*)	-	93.007.011.164
Giá vốn của hoạt động xây dựng (*)	10.042.214.079	47.676.836.208
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	390.249.134	902.818.913
Giá vốn bán vật tư	4.017.494.122	-
Giá vốn hoạt động khác	34.893.090	160.148.627
Cộng	14.484.850.425	141.746.814.912

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	7.395.054.165	20.345.318.488
Chi nhân công trực tiếp	2.557.554.735	11.428.115.930
Chi phí sử dụng máy thi công	207.970.172	362.826.429
Chi phí sản xuất chung	625.395.166	64.327.729.544
Tổng chi phí sản xuất	10.785.974.238	96.463.990.391
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(743.760.159)	44.219.856.981
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản và xây dựng	10.042.214.079	140.683.847.372

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	261.719.785	2.492.513.380
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	11.594.557	22.545.586
Lãi góp vốn liên doanh	337.438.279	-
Cộng	610.752.621	2.515.058.966

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	576.907.369	10.112.308.620
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	70.553.604	117.738.195
Chi phí khấu hao tài sản cố định	941.425.500	953.783.887
Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.566.591	740.768.162
Chi phí khác	881.701.406	1.144.610.656
Cộng	2.637.154.470	13.069.209.520

5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	304.545.454	-
Hoàn nhập quỹ lương năm 2011 chưa chi hết	1.304.599.714	-
Thu nhập khác	88.841.976	45.000
Cộng	1.697.987.144	45.000

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.064.271.015	35.823.321.831
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.064.271.015	35.823.321.831
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.639.995	3.639.995
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	292	9.842

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.465.607.769	20.463.056.683
Chi phí nhân công	1.829.862.390	21.540.424.550
Chi phí khấu hao tài sản cố định	941.425.500	953.783.887
Chi phí dịch vụ mua ngoài	374.536.763	1.651.496.960
Chi phí khác	1.507.096.572	64.884.437.831
Cộng	12.118.528.994	109.493.199.911

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:

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.794.635.000	2.293.630.000
Phụ cấp	53.412.500	849.606.000
Tiền thưởng	627.290.000	475.742.000
Bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp	33.289.165	-
Cộng	2.508.626.665	3.618.978.000

Giao dịch trong năm và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Vay tiền của các thành viên ban Tổng Giám đốc với số tiền là 616.142.352 VND.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn số dư công nợ với các bên liên quan.

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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
Cộng nợ phải trả	100.800.000	100.800.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 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,...

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 từ trang 34 đến trang 36.

Khu vực địa lý

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

3. Các sai sót

Trong năm, Công ty đã lập tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung để điều chỉnh lại số thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế giá trị gia tăng phải nộp của năm 2011 theo Biên bản thanh tra thuế.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh của năm trước như sau:

	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán			Số liệu sau điều chỉnh
	Mã số	năm trước	Các điều chỉnh	
Bảng cân đối kế toán				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	341	9.524.299.617	739.797.226	10.264.096.843
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	40.008.856.126	(739.797.226)	39.269.058.900
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Giá vốn hàng bán	11	141.616.390.537	130.424.375	141.746.814.912
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	8.957.638.612	609.372.851	9.567.011.463
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	10.045	(203)	9.842

4. Thuê hoạt động

Các hợp đồng cho thuê

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	76.935.000	135.660.000
Trên 01 năm đến 05 năm	88.500.000	86.800.000
Trên 05 năm	-	-
Cộng	165.435.000	222.460.000

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong năm là 1.937.065.811 VND (năm trước là 2.398.481.766 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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. 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, yêu cầu mở thư tín dụng 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.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng 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.6 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:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm					
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
Cộng	7.508.088.741	-	462.109.826	-	8.015.653.546
Số đầu năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	684.375.156	-	-	-	684.375.156
Phải thu khách hàng	7.274.333.604	-	416.654.847	-	7.736.443.430
Các khoản phải thu khác	3.204.370.065	-	45.454.979	-	3.249.825.044
Cộng	11.163.078.825	-	462.109.826	-	11.670.643.630

Tài sản tài chính đã quá hạn nhưng không giảm giá có thời gian trên 03 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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

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

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.

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 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 do các khoản vay có giá trị nhỏ.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào cũng như không thế chấp tài sản cho đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.201.201.023	-	684.375.156	-	1.201.201.023	684.375.156
Phải thu khách hàng	6.171.413.263	-	7.736.443.430	-	6.171.413.263	7.736.443.430
Các khoản phải thu khác	643.039.260	-	3.249.825.044	-	643.039.260	3.249.825.044
Cộng	8.015.653.546	-	11.670.643.630	-	8.015.653.546	11.670.643.630

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 2012

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	1.395.820.091	-	1.395.820.091	-
Phải trả người bán	4.548.338.018	3.418.813.910	4.548.338.018	3.418.813.910
Các khoản phải trả khác	52.812.430.991	52.618.305.319	52.812.430.991	52.618.305.319
Cộng	58.756.589.100	56.037.119.229	58.756.589.100	56.037.119.229

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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013



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 2012

Phụ lục 01: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	26.000.000.000	7.030.147.913	3.343.075.554	24.228.962.599	60.602.186.066
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	35.823.321.831	35.823.321.831
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 trước	36.399.950.000	8.820.751.381	5.133.679.022	39.269.058.900	89.623.439.303
Số dư đầu năm nay	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)
Số dư cuối năm nay	36.399.950.000	8.877.542.336	5.190.469.977	39.295.251.572	89.763.213.885

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013


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 2012

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 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	-	10.153.601.830	6.102.929.552	-	16.256.531.382
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	10.153.601.830	6.102.929.552	-	16.256.531.382
Chi phí bộ phận		10.042.214.079	4.442.636.346		14.484.850.425
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	111.387.751	1.660.293.206	-	1.771.680.957
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(2.637.154.470)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(865.473.513)
Doanh thu hoạt động tài chính					610.752.621
Chi phí tài chính					(349.437.795)
Thu nhập khác					1.697.987.144
Chi phí khác					(29.557.442)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					1.064.271.015
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-		-	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn		1.127.279.482		-	1.127.279.482
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-

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 2012

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm trước					
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
Chi phí bộ phận	93.007.011.164	47.676.836.208	1.062.967.540	-	141.746.814.912
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	45.933.254.763	8.611.402.154	1.477.025.134	-	56.021.682.051
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(13.069.209.520)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					42.952.472.531
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					(9.567.011.463)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					35.823.321.831
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


 Nguyễn Thị Phương Tâm
 Người lập biểu


 Huỳnh Thị Yến Nhi
 Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013


 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 2012

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 thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	157.358.839.918	8.822.791.592	1.842.900.652	-	168.024.532.162
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	2.070.872.346	1.245.176.247	-	3.316.048.593
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					1.252.447.032
Tổng tài sản					172.593.027.787
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	58.412.814.219	4.966.926.171	3.709.659.709	-	67.089.400.099
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	1.971.606.632	1.185.489.657	-	3.157.096.289
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					12.583.317.514
Tổng nợ phải trả					82.829.813.902
Số đầu 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					23.195.504.792
Tổng nợ phải trả					85.024.487.332


Nguyễn Thị Phương Tâm
 Người lập biểu


Huỳnh Thị Yến Nhi
 Kế toán trưởng


Trần Thanh Bạch
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013