

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐỊA ỐC 11**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	14 - 34
8. Phụ lục	35 - 38

\*\*\*\*\*

## **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 2014 đã được kiểm toán.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty cổ phần địa ốc 11 (tên cũ là Công ty cổ phần kinh doanh nhà quận 11) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty xây dựng kinh doanh nhà quận 11 theo Quyết định số 5730/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300540937, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 10 năm 2004 và đăng ký đổi lần thứ 09 ngày 08 tháng 11 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 43.679.770.000 VND

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@vnm.vn  
Mã số thuế : 0300540937

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

- Xây dựng các công trình công nghiệp, công trình công cộng, nhà ở.
- Dịch vụ nhà đất; môi giới bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; đầu giá bất động sản; quảng cáo bất động sản; quản lý bất động sản.
- Kinh doanh nhà; kinh doanh bất động sản; cho thuê văn phòng làm việc; cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi.
- 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; thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp.
- San lấp mặt bằng.
- Đại lý ký gửi hàng hóa.
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công cộng.
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, dân dụng.
- Dịch vụ giữ xe.
- Mua bán thực phẩm (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống).
- Mua bán thuốc lá nội.
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông.
- 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.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Mua bán đồ dùng gia đình.
- Mua bán đồ uống.
- Giáo dục mầm non.
- Giáo dục tiểu học.
- Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 38).

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2014, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2013 như sau:

• Chia cổ tức bằng tiền (15% mệnh giá) và xử lý chi cổ tức quy đổi cổ phiếu lẻ theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2013 ngày 13 tháng 9 năm 2013 (170.000 VND)	6.552.135.500	VND
• Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành và cán bộ nhân viên năm 2013	120.000.000	VND
<b>Cộng</b>	<b>6.672.135.500</b>	<b>VND</b>

Ngoài ra, Công ty còn tạm phân phối lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2014 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2014 như sau:

• Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị (2,5%)	34.150.325	VND
• Sau khi trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị lợi nhuận còn lại phân phối:		
– Trích quỹ đầu tư phát triển (5%)	66.593.133	VND
– Trích quỹ dự phòng tài chính (5%)	66.593.133	VND
– Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (15%)	199.779.400	VND
<b>Cộng</b>	<b>367.115.991</b>	<b>VND</b>

## 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 2014 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

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

### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Thanh Bạch	Chủ tịch	20 tháng 6 năm 2013	-
Ông Đặng Hữu Thành	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-
Ông Trần Ngọc Phương	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-
Bà Trần Thị Kim Huệ	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-

### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Huỳnh Cao Nhã	Trưởng ban	20 tháng 6 năm 2013	-
Ông Võ Kim Thảo	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-
Ông Tạ Quang Tự	Thành viên	20 tháng 6 năm 2013	-

### Ban Tổng Giám đốc

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần địa ốc 11 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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, *[Signature]*



Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2015





**BAKER TILLY  
A&C**

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



Headquarters : 2 Trương Sơn St., W. 2, Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City  
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Võ St., Dong Da Dist., Ha Noi City  
Branch in Nha Trang: 18 Trần Khanh Du St., Nha Trang City  
Branch in Can Tho : 162C/4 Trần Ngọc Que St., Can Tho City  
www.a-c.com.vn

Số: 0100/2015/BCTC-KTTV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần địa ốc 11, được lập ngày 26 tháng 01 năm 2015, từ trang 07 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần địa ốc 11 tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 3 năm 2015

**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 2014

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>156.374.141.443</b>	<b>165.739.739.389</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>20.565.008.023</b>	<b>14.754.708.719</b>
1. Tiền	111		3.565.008.023	2.754.708.719
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.000.000.000	12.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>88.000.000.000</b>	<b>93.400.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	88.000.000.000	93.400.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>39.992.492.966</b>	<b>55.183.718.054</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	19.399.985.551	33.720.799.423
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	17.507.338.378	17.670.956.813
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.5	3.547.278.863	3.791.961.818
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.6	(462.109.826)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.504.139.613</b>	<b>1.071.934.616</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.504.139.613	1.071.934.616
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.312.500.841</b>	<b>1.329.378.000</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	1.312.500.841	1.329.378.000

1498  
 NG  
 HIỆM I  
 AN VÀ  
 &  
 T.P.H



**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 2014

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.947.276.755</b>	<b>5.786.805.638</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>239.185.042</b>	<b>3.053.226.894</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	239.185.042	496.660.369
<i>Nguyên giá</i>	222		6.737.844.782	6.737.844.782
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(6.498.659.740)	(6.241.184.413)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	-	2.556.566.525
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.11	<b>4.221.990.705</b>	<b>1.352.866.744</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		9.678.482.246	1.632.770.208
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(5.456.491.541)	(279.903.464)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>486.101.008</b>	<b>1.380.712.000</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	486.101.008	1.380.712.000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>161.321.418.198</b>	<b>171.526.545.027</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>79.737.154.103</b>	<b>84.402.228.700</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>78.757.068.335</b>	<b>83.412.742.932</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	-	1.022.988.733
2. Phải trả người bán	312	V.14	6.333.790.080	4.244.200.955
3. Người mua trả tiền trước	313	V.15	10.578.331.490	14.963.321.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	1.484.929.408	1.473.983.503
5. Phải trả người lao động	315	V.17	283.769.767	3.053.433.433
6. Chi phí phải trả	316	V.18	45.749.589.674	45.807.229.674
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19	7.190.222.384	4.193.892.168
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	7.136.435.532	8.653.693.466
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>980.085.768</b>	<b>989.485.768</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	500.000.000	500.000.000
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		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337	V.22	480.085.768	489.485.768
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>81.584.264.095</b>	<b>87.124.316.327</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>81.584.264.095</b>	<b>87.124.316.327</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.23	43.679.770.000	43.679.770.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.23	9.003.023.554	8.936.430.421
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.23	5.315.951.195	5.249.358.062
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.23	23.585.519.346	29.258.757.844
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>161.321.418.198</b>	<b>171.526.545.027</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

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	96.190.462.651	82.502.583.749
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	96.190.462.651	82.502.583.749
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	93.363.421.551	79.722.590.125
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.827.041.100	2.779.993.624
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.022.672.815	6.678.631.043
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	45.536.867	688.238.410
Trong đó: chi phí lãi vay	23		38.894.268	288.949.908
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	8.592.212.047	6.982.992.127
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.211.965.001	1.787.394.130
11. Thu nhập khác	31	VI.7	29.511.750	7.048.182
12. Chi phí khác	32	VI.8	383.914.293	182.539.305
13. Lợi nhuận khác	40		(354.402.543)	(175.491.123)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.857.562.458	1.611.903.007
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	491.549.465	403.942.292
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.366.012.993</u>	<u>1.207.960.715</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	<u>313</u>	<u>277</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2015



Trần Thị Minh Thu  
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.857.562.458	1.611.903.007
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.9, 11	668.120.475	1.481.830.312
- Các khoản dự phòng	03	V.6	462.109.826	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	399.288.502
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(7.760.832.452)	(6.648.094.552)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	38.894.268	288.949.908
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.734.145.425)	(2.866.122.823)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		14.618.944.848	(29.483.752.182)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.432.204.997)	1.842.029.872
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(2.040.192.367)	3.017.174.159
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		894.610.992	(1.380.712.000)
- Tiền lãi vay đã trả	13	V.13; VI.4	(9.798.460)	(110.826.775)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.16	(618.986.103)	(285.675.486)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	536.903.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	V.20	(1.871.187.659)	(2.338.847.134)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>807.040.829</b>	<b>(31.069.829.369)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10, 11	(723.202.584)	(2.056.076.996)
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		(99.000.000.000)	(93.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		104.400.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	140.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	7.887.880.025	4.264.766.002
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>12.564.677.441</b>	<b>48.808.689.006</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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.13	3.500.000.000	12.112.486.408
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.13	(4.552.084.541)	(12.663.440.899)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23	(6.509.334.425)	(3.634.397.450)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(7.561.418.966)</b>	<b>(4.185.351.941)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>5.810.299.304</b>	<b>13.553.507.696</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>14.754.708.719</b>	<b>1.201.201.023</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	V.1	<b>20.565.008.023</b>	<b>14.754.708.719</b>

Trần Thị Minh Thư  
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc

11  
C  
HỒ C

# 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 2014

---

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** Năm 2014

### **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 2014 Công ty có 346 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 332 nhân viên).

### **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.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 Bộ Tài chính đã ban hành các thông tư sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

---

- Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất thay thế cho các hướng dẫn liên quan đến lập Báo cáo tài chính hợp nhất tại Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính.

Các quy định của các thông tư này được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2015 trở đi.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền và tương đương tiền

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

### 3. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## 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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### 5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	07

### 6. Tài sản thuê hoạt động

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

### 7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và nhà 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 như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	06
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

### 8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng nhà xưởng chưa hoàn thành và chưa lắp đặt xong. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang không được tính khấu hao.

## **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 2014

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

---

### **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.

### **10. Chi phí trả trước dài hạn**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

### **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**

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động làm việc thường xuyên tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Mức chi trả trợ cấp thôi việc bằng  $\frac{1}{2}$  tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc đối với thời gian người lao động làm việc tại Công ty không tham gia đóng bảo hiểm thất nghiệp.

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

### **13. Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

### **14. Nguồn vốn kinh doanh**

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

### **15. 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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 16. Trích lập các quỹ

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

Mục đích	Tỷ lệ trích lập từ lợi nhuận sau thuế	Mức trích lập tối đa
• Quỹ đầu tư phát triển	05%	Không có
• Quỹ dự phòng tài chính	05%	Không có
• Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15%	Không có

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

### 17. 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.

## 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 2014

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

---

### 18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng hóa*

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

#### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

#### *Doanh thu xây dựng*

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

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

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

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

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

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

#### *Tiền lãi*

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



## **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 2014

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

---

### **19. Tài sản tài chính**

#### ***Phân loại tài sản tài chính***

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

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

#### ***Các khoản cho vay và phải thu***

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

#### ***Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính***

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

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

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

#### ***Nợ phải trả tài chính***

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

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

#### ***Công cụ vốn chủ sở hữu***

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

### **21. Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

### **22. Báo cáo theo bộ phận**

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

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



## 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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 23. Bên liên quan

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

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

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

## 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	61.793.058	45.646.970
Tiền gửi ngân hàng	3.503.214.965	2.709.061.749
Các khoản tương đương tiền	17.000.000.000	12.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.565.008.023</b>	<b>14.754.708.719</b>

### 2. Đầu tư ngắn hạn

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

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn với số tiền là 13.000.000.000 VND được dùng để ký quỹ bảo đảm cho các hợp đồng xây dựng của Công ty với các chủ đầu tư.

### 3. Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về kinh doanh nhà	20.000.000	40.000.000
Phải thu về công trình xây lắp	11.922.145.236	11.442.955.039
Phải thu về bán hàng hóa	7.457.840.315	22.237.844.384
<b>Cộng</b>	<b>19.399.985.551</b>	<b>33.720.799.423</b>

### 4. 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	206.498.460	370.116.895
<b>Cộng</b>	<b>17.507.338.378</b>	<b>17.670.956.813</b>

### 5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	2.442.978.450	2.570.026.023
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	103.149.947	103.149.947
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	941.976.852	1.031.499.467
Các khoản phải thu khác	59.173.614	87.286.381
<b>Cộng</b>	<b>3.547.278.863</b>	<b>3.791.961.818</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên. Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng	(462.109.826)	-
Số cuối năm	<u>(462.109.826)</u>	<u>-</u>

#### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	15.294.145	18.395.302
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	6.488.845.468	1.053.539.314
Cộng	<u>6.504.139.613</u>	<u>1.071.934.616</u>

#### 8. Tài sản ngắn hạn khác

Khoản tạm ứng của nhân viên.

#### 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	5.415.634.046	1.283.426.450	38.784.286	6.737.844.782
Số cuối năm	<u>5.415.634.046</u>	<u>1.283.426.450</u>	<u>38.784.286</u>	<u>6.737.844.782</u>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.910.016.377	596.964.178	38.784.286	5.545.764.841
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	5.280.898.605	922.425.014	37.860.794	6.241.184.413
Khấu hao trong năm	124.371.168	132.180.667	923.492	257.475.327
Số cuối năm	<u>5.405.269.773</u>	<u>1.054.605.681</u>	<u>38.784.286</u>	<u>6.498.659.740</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	134.735.441	361.001.436	923.492	496.660.369
Số cuối năm	<u>10.364.273</u>	<u>228.820.769</u>	<u>-</u>	<u>239.185.042</u>
Trong đó:				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí liên quan đến việc xây dựng công trình 418 Hồng Bàng, phường 16, quận 11, TP. Hồ Chí Minh để cho thuê. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.556.566.525	-
Chi phí phát sinh trong năm	703.622.084	2.556.566.525
Kết chuyển vào bất động sản đầu tư trong năm	(3.260.188.609)	-
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>2.556.566.525</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	1.632.770.208	-	1.632.770.208
Thuế trước bạ	-	19.580.500	19.580.500
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	3.260.188.609	3.260.188.609
Trình bày lại	4.765.942.929	-	4.765.942.929
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.398.713.137</b>	<b>3.279.769.109</b>	<b>9.678.482.246</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	279.903.464	-	279.903.464
Khấu hao trong năm	279.903.468	130.741.680	410.645.148
Trình bày lại	4.765.942.929	-	4.765.942.929
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.325.749.861</b>	<b>130.741.680</b>	<b>5.456.491.541</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	1.352.866.744	-	1.352.866.744
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.072.963.276</b>	<b>3.149.027.429</b>	<b>4.221.990.705</b>

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

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	919.909.092	415.931.827
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	718.396.714	481.300.000
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước liên quan đến việc mua sắm công cụ, dụng cụ. Chi tiết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.380.712.000	-
Phát sinh tăng	607.080.751	1.669.702.000
Kết chuyển vào chi phí SXKD	(1.501.691.743)	(288.990.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>486.101.008</b>	<b>1.380.712.000</b>

**13. Vay và nợ ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng <sup>(i)</sup>	-	-
Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(ii)</sup>	-	1.022.988.733
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.022.988.733</b>

9/18  
 TY  
 HỮU  
 TU  
 C  
 10C



## 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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Trong năm, Công ty có phát sinh khoản vay vốn lưu động tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển TP. Hồ Chí Minh – Phòng giao dịch Lạc Long Quân.
- (ii) Vay ngắn hạn các cá nhân để bổ sung nguồn vốn kinh doanh với lãi suất huy động kỳ hạn 01 tháng (tính theo năm) của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh + 7%/năm.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Lãi nhập gốc</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	3.500.000.000	-	(3.500.000.000)	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	<u>1.022.988.733</u>	-	<u>29.095.808</u>	<u>(1.052.084.541)</u>	-
<b>Cộng</b>	<u><b>1.022.988.733</b></u>	<u><b>3.500.000.000</b></u>	<u><b>29.095.808</b></u>	<u><b>(4.552.084.541)</b></u>	-

#### 14. Phải trả người bán

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

#### 15. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ứng trước vốn dự án khu dân cư phường Phú Mỹ	10.417.000.000	11.407.000.000
Trả trước tiền thi công, xây lắp	<u>161.331.490</u>	<u>3.556.321.000</u>
<b>Cộng</b>	<u><b>10.578.331.490</b></u>	<u><b>14.963.321.000</b></u>

#### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.122.997.743	2.397.647.484	(2.223.143.025)	1.297.502.202
Thuế thu nhập doanh nghiệp	221.416.753	491.549.465	(618.986.103)	93.980.115
Thuế thu nhập cá nhân	129.569.007	398.665.659	(434.787.575)	93.447.091
Thuế nhà đất	-	10.968.428	(10.968.428)	-
Tiền thuê đất	-	422.129.769	(422.129.769)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<u><b>1.473.983.503</b></u>	<u><b>3.723.960.805</b></u>	<u><b>(3.713.014.900)</b></u>	<u><b>1.484.929.408</b></u>

#### *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 22% (năm trước thuế suất 25% đối với thu nhập tính thuế trước ngày 01 tháng 7 năm 2013 và thuế suất 20% đối với thu nhập tính thuế từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 do có tổng doanh thu năm không quá 20 tỷ VND theo hướng dẫn tại Thông tư 141/2013/TT-BTC ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Tài chính).

## 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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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	1.857.562.458	1.611.903.007
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	376.753.293	182.539.305
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	2.234.315.751	1.794.442.312
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	-	(21.158.012)
Thu nhập tính thuế	2.234.315.751	1.773.284.300
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>491.549.465</b>	<b>403.942.292</b>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm</i>	-	(6.384.180)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>491.549.465</b>	<b>397.558.112</b>

### Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 7.520 m<sup>2</sup> tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, quận Tân Phú, diện tích 131,1 m<sup>2</sup> tại 418 Hồng Bàng, quận 11, diện tích 115,7 m<sup>2</sup> tại 593 Bình Thới, quận 11 và diện tích 1.909,5 m<sup>2</sup> tại 205 Lạc Long Quân, quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## 17. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2014 được duyệt (đối với bộ phận gián tiếp) như sau:

- Đối với lĩnh vực xây lắp: trích 100% thu nhập chịu thuế tính trước trên giá trị quyết toán (công trình do công ty trúng thầu).
- Đối với lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng: 23,07 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ: 455 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với hoạt động tài chính: 275,54 VND trên 1.000 VND doanh thu hoạt động tài chính.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 18. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh (*)	45.535.932.821	45.535.932.821
Trích trước chi phí bảo hành	183.656.853	183.656.853
Chi phí khác	30.000.000	87.640.000
<b>Cộng</b>	<b><u>45.749.589.674</u></b>	<b><u>45.807.229.674</u></b>

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

### 19. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000	100.800.000
Cổ tức phải trả	104.292.625	61.491.550
Nhận ký quỹ cho thuê nhà, mặt bằng	596.000.000	1.559.848.502
Phải trả cho Đội thi công	5.497.587.507	-
Các khoản phải trả khác	891.542.252	2.471.752.116
<b>Cộng</b>	<b><u>7.190.222.384</u></b>	<b><u>4.193.892.168</u></b>

### 20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	6.001.787.824	133.186.267	(419.222.250)	5.715.751.841
Quỹ phúc lợi	1.053.941.810	66.593.133	(804.944.495)	315.590.448
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.597.963.832	154.150.325	(647.020.914)	1.105.093.243
<b>Cộng</b>	<b><u>8.653.693.466</u></b>	<b><u>353.929.725</u></b>	<b><u>(1.871.187.659)</u></b>	<b><u>7.136.435.532</u></b>

### 21. Phải trả dài hạn khác

Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà.

### 22. Dự phòng phải trả dài hạn

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	489.485.768	568.170.238
Tăng khác	-	1.629.000
Số đã sử dụng	(9.400.000)	(80.313.470)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>480.085.768</u></b>	<b><u>489.485.768</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 23. Vốn chủ sở hữu

#### *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

#### *Cổ tức*

Cổ tức được chi trả như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	7.279.820.000
Trả cổ tức bằng tiền	6.509.334.425	3.634.397.450
<b>Cộng</b>	<b><u>6.509.334.425</u></b>	<b><u>10.914.217.450</u></b>

#### *Cổ phiếu*

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.367.977	4.367.977
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.367.977	4.367.977
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.367.977	4.367.977
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.367.977	4.367.977
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	4.367.977	4.367.977
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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>
Doanh thu bán hàng hóa	28.425.230.574	57.070.531.146
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	2.315.218.479	1.758.581.860
Doanh thu hoạt động xây dựng	65.361.544.544	22.830.232.188
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	667.374.919
Doanh thu hoạt động khác	88.469.054	175.863.636
<b>Cộng</b>	<b><u>96.190.462.651</u></b>	<b><u>82.502.583.749</u></b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	28.030.215.962	56.006.779.992
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	718.396.714	664.689.070
Giá vốn của hoạt động xây dựng (*)	64.575.992.531	22.594.889.352
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	386.231.710
Giá vốn hoạt động khác	38.816.344	70.000.001
<b>Cộng</b>	<b><u>93.363.421.551</u></b>	<b><u>79.722.590.125</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	36.087.384.558	7.364.536.299
Chi nhân công trực tiếp	25.033.134.668	12.440.410.273
Chi phí sử dụng máy thi công	1.454.569.034	1.571.763.230
Chi phí sản xuất chung	6.024.684.454	1.103.421.125
Tổng chi phí sản xuất	68.599.772.714	22.480.130.927
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(4.023.780.183)	114.758.425
<b>Giá vốn của hoạt động xây dựng</b>	<b><u>64.575.992.531</u></b>	<b><u>22.594.889.352</u></b>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	7.760.832.452	6.496.817.577
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	24.531.214	14.917.076
Lãi chuyển nhượng vốn góp liên doanh	-	100.000.000
Lãi cho vay	-	51.276.975
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	15.619.415
Lãi bán hàng trả chậm	237.309.149	-
<b>Cộng</b>	<b><u>8.022.672.815</u></b>	<b><u>6.678.631.043</u></b>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	38.894.268	288.949.908
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	399.288.502
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.642.599	-
<b>Cộng</b>	<b><u>45.536.867</u></b>	<b><u>688.238.410</u></b>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	5.734.867.448	4.139.800.223
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	92.396.946	53.136.037
Chi phí khấu hao tài sản cố định	257.475.327	1.016.072.831
Chi phí dự phòng	462.109.826	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	213.460.299	167.421.387
Chi phí khác	1.831.902.201	1.606.561.649
<b>Cộng</b>	<b><u>8.592.212.047</u></b>	<b><u>6.982.992.127</u></b>

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.366.012.993	1.207.960.715
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	1.366.012.993	1.207.960.715
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.367.977	4.367.977
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>313</u></b>	<b><u>277</u></b>

4498  
NG T  
HIỆM H  
ÁN VÀ  
& C  
T.P.H.C

## 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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	4.367.977	3.639.995
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành trong năm	-	727.982
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>4.367.977</u></b>	<b><u>4.367.977</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	37.665.449.384	7.822.685.172
Chi phí nhân công	30.768.002.116	16.580.210.496
Chi phí khấu hao tài sản cố định	668.120.475	1.481.830.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.245.862.251	2.549.012.690
Chi phí khác	2.601.763.593	1.071.019.926
<b>Cộng</b>	<b><u>77.949.197.819</u></b>	<b><u>29.504.758.596</u></b>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	7.279.820.000
Lãi vay phải trả nhập vốn vay	29.095.808	178.123.133

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

Trong năm, Công ty chỉ phát sinh giao dịch với các cá nhân có liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vay tiền	-	1.306.416.144
Lãi nhập gốc	29.095.808	-

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay tiền	-	1.022.988.733
Ứng tiền mua đất dự án	3.212.000.000	4.202.000.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>3.212.000.000</u></b>	<b><u>5.224.988.733</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.656.886.392	1.588.788.216
Phụ cấp	60.836.000	51.636.000
Tiền thưởng	709.532.500	803.729.900
<b>Cộng</b>	<b><u>2.427.254.892</u></b>	<b><u>2.444.154.116</u></b>

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn	Công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên	Lãnh đạo của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên là thành viên mật thiết trong gia đình với lãnh đạo Công ty cổ phần địa ốc 11

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên</i>		
Bán vật tư	26.219.497.343	58.606.147.423
Thi công công trình	6.918.769.970	8.318.204.545

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên</i>		
Phải thu tiền bán vật tư	6.589.920.647	17.738.841.901
Phải thu tiền thi công công trình	9.610.646.967	9.150.025.000
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn</i>		
Trả trước tiền mua dự án	17.300.839.918	17.300.839.918
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b><u>33.501.407.532</u></b>	<b><u>44.189.706.819</u></b>
<i>Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn</i>		
Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000	100.800.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>100.800.000</u></b>	<b><u>100.800.000</u></b>

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

## 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 2014

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 xây dựng: xây lắp các công trình dân dụng.
- Lĩnh vực thương mại: bán hàng hóa.
- Các lĩnh vực khác: cho thuê kho, cửa hàng,...

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

##### *Khu vực địa lý*

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

#### 3. Thuê hoạt động

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	1.088.840.000	1.332.173.668
Trên 01 năm đến 05 năm	1.980.000.000	2.715.378.750
<b>Cộng</b>	<b><u>3.068.560.000</u></b>	<b><u>4.047.552.418</u></b>

#### 4. Quản lý rủi ro tài chính

##### *Tổng quan*

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

##### *Rủi ro tín dụng*

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

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

##### *Phải thu khách hàng*

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

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



## 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 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Tiền gửi ngân hàng

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

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

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

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.565.008.023	-	-	20.565.008.023
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	88.000.000.000	-	-	88.000.000.000
Phải thu khách hàng	18.983.330.704	-	416.654.847	19.399.985.551
Các khoản phải thu khác	2.456.697.085	-	45.454.979	2.502.152.064
<b>Cộng</b>	<b>130.005.035.812</b>	<b>-</b>	<b>462.109.826</b>	<b>130.467.145.638</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.754.708.719	-	-	14.754.708.719
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	93.400.000.000	-	-	93.400.000.000
Phải thu khách hàng	33.304.144.576	416.654.847	-	33.720.799.423
Các khoản phải thu khác	2.611.857.425	45.454.979	-	2.657.312.404
<b>Cộng</b>	<b>144.070.710.720</b>	<b>462.109.826</b>	<b>-</b>	<b>144.532.820.546</b>

### Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán	6.333.790.080	-	6.333.790.080
Các khoản phải trả khác	52.939.812.058	500.000.000	53.439.812.058
<b>Cộng</b>	<b>59.273.602.138</b>	<b>500.000.000</b>	<b>59.773.602.138</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Vay và nợ	1.022.988.733	-	1.022.988.733
Phải trả người bán	4.244.200.955	-	4.244.200.955
Các khoản phải trả khác	50.001.121.842	500.000.000	50.501.121.842
<b>Cộng</b>	<b>55.268.311.530</b>	<b>500.000.000</b>	<b>55.768.311.530</b>

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

330  
C  
ACH  
M T  
/

## 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 2014

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

### *Rủi ro thị trường*

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty là rủi ro do sự biến động giá nguyên vật liệu.

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

### *Tài sản đảm bảo*

#### *Tài sản thế chấp cho đơn vị khác*

Công ty thế chấp tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn để bảo đảm cho các hợp đồng xây dựng của Công ty với các chủ đầu tư (xem thuyết minh số V.2). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 13.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 24.400.000.000 VND).

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

#### *Tài sản nhận thế chấp*

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

### *Tài sản tài chính*

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.565.008.023	-	14.754.708.719	-	20.565.008.023	14.754.708.719
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	88.000.000.000	-	93.400.000.000	-	88.000.000.000	93.400.000.000
Phải thu khách hàng	19.399.985.551	(416.654.847)	33.720.799.423	-	18.983.330.704	33.720.799.423
Các khoản phải thu khác	2.502.152.064	(45.454.979)	2.657.312.404	-	2.456.697.085	2.657.312.404
<b>Cộng</b>	<b>130.467.145.638</b>	<b>(462.109.826)</b>	<b>144.532.820.546</b>	<b>-</b>	<b>130.005.035.812</b>	<b>144.532.820.546</b>

### *Nợ phải trả tài chính*

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Vay và nợ	-	1.022.988.733	-
Phải trả người bán	6.333.790.080	4.244.200.955	6.333.790.080	4.244.200.955
Các khoản phải trả khác	53.439.812.058	50.501.121.842	53.439.812.058	50.501.121.842
<b>Cộng</b>	<b>59.773.602.138</b>	<b>55.768.311.530</b>	<b>59.773.602.138</b>	<b>55.768.311.530</b>

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

## CÔNG TY 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 2014

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

---

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2015



Trần Thị Minh Thư  
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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 đầu năm trước	36.399.950.000	8.877.542.336	5.190.469.977	39.295.251.572	89.763.213.885
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	7.279.820.000	-	-	(7.279.820.000)	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	1.207.960.715	1.207.960.715
Trích lập các quỹ	-	58.888.085	58.888.085	(294.440.425)	(176.664.255)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	(30.199.018)	(30.199.018)
Chia cổ tức	-	-	-	(3.639.995.000)	(3.639.995.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>43.679.770.000</b>	<b>8.936.430.421</b>	<b>5.249.358.062</b>	<b>29.258.757.844</b>	<b>87.124.316.327</b>
Số dư đầu năm nay	43.679.770.000	8.936.430.421	5.249.358.062	29.258.757.844	87.124.316.327
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	1.366.012.993	1.366.012.993
Trích lập các quỹ	-	66.593.133	66.593.133	(452.965.666)	(319.779.400)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	(34.150.325)	(34.150.325)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.552.135.500)	(6.552.135.500)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>43.679.770.000</b>	<b>9.003.023.554</b>	<b>5.315.951.195</b>	<b>23.585.519.346</b>	<b>81.584.264.095</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2015



Trần Thị Minh Thư  
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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:

	<u>Lĩnh vực xây dựng</u>	<u>Lĩnh vực thương mại</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Các khoản loại trừ</u>	<u>Cộng</u>
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	65.361.544.544	28.425.230.574	2.403.687.533	-	96.190.462.651
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>65.361.544.544</b>	<b>28.425.230.574</b>	<b>2.403.687.533</b>	<b>-</b>	<b>96.190.462.651</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	785.552.013	395.014.612	1.646.474.475	-	2.827.041.100
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(8.592.212.047)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(5.765.170.947)
Doanh thu hoạt động tài chính					8.022.672.815
Chi phí tài chính					(45.536.867)
Thu nhập khác					29.511.750
Chi phí khác					(383.914.293)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(491.549.465)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>1.366.012.993</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>546.880.751</b>	<b>-</b>	<b>783.402.584</b>	<b>-</b>	<b>1.330.283.335</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.485.667.880</b>	<b>-</b>	<b>684.144.339</b>	<b>-</b>	<b>2.169.812.219</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>462.109.826</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>462.109.826</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực thương mại	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	22.830.232.188	57.070.531.146	2.601.820.415	-	82.502.583.749
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>22.830.232.188</b>	<b>57.070.531.146</b>	<b>2.601.820.415</b>	<b>-</b>	<b>82.502.583.749</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	235.342.836	1.063.751.154	1.480.899.634	-	2.779.993.624
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(6.982.992.127)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(4.202.998.503)
Doanh thu hoạt động tài chính					6.678.631.043
Chi phí tài chính					(688.238.410)
Thu nhập khác					7.048.182
Chi phí khác					(182.539.305)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(403.942.292)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>1.207.960.715</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.056.076.996</b>	<b>-</b>	<b>2.056.076.996</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>288.990.000</b>	<b>-</b>	<b>465.757.446</b>	<b>-</b>	<b>754.747.446</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

	<u>Lĩnh vực xây dựng</u>	<u>Lĩnh vực thương mại</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	<u>16.200.936.314</u>	<u>7.457.840.315</u>	<u>25.336.383.885</u>	<u>48.995.160.514</u>
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				<u>112.326.257.684</u>
<b>Tổng tài sản</b>				<u><u>161.321.418.198</u></u>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	<u>12.924.118.906</u>	<u>222.555.561</u>	<u>57.048.932.821</u>	<u>70.195.607.288</u>
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				<u>9.541.546.815</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<u><u>79.737.154.103</u></u>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	<u>14.265.718.550</u>	<u>22.237.844.384</u>	<u>21.250.273.187</u>	<u>57.753.836.121</u>
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				<u>113.772.708.906</u>
<b>Tổng tài sản</b>				<u><u>171.526.545.027</u></u>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	<u>7.019.345.545</u>	<u>2.507.914.389</u>	<u>57.499.966.196</u>	<u>67.027.226.130</u>
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				<u>17.375.002.570</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<u><u>84.402.228.700</u></u>

Trần Thị Minh Thư  
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2015

Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc