

CÔNG TY: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân - phường 3 - Quận 11

Tel: 38587107 Fax: 39636186

Báo cáo tài chính

Quý 4 năm tài chính 2014

Mẫu số

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		26.581.934.253	35.522.139.341	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 = 01 - 02)	10		26.581.934.253	35.522.139.341	96.190.462.651	82.502.583.749
4. Giá vốn hàng bán	11		25.729.877.252	34.755.673.355	93.363.421.551	79.722.590.125
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		852.057.001	766.465.986	2.827.041.100	2.779.993.624
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.918.496.490	2.494.168.725	8.022.672.815	6.678.631.043
7. Chi phí tài chính	22		-	481.730.155	45.536.867	688.238.410
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	78.573.520	38.894.268	288.949.908
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.365.721.899	2.191.416.491	8.592.212.047	6.982.992.127
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)}	30		404.831.592	587.488.065	2.211.965.001	1.787.394.130
11. Thu nhập khác	31		29.511.750	80.000	29.511.750	7.048.182
12. Chi phí khác	32		271.758.525	182.539.305	383.914.293	182.539.305
13. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(242.246.775)	(182.459.305)	(354.402.543)	(175.491.123)
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		162.584.817	405.028.760	1.857.562.458	1.611.903.007
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		93.980.115	131.570.774	491.549.465	403.942.292
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		68.604.702	273.457.986	1.366.012.993	1.207.960.715
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-	-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		16	74	313	277

TPHCM, ngày 15 tháng 01 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Trần Thị Minh Thư


Huỳnh Thị Yến Nhi



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 QUÝ 4 NĂM 2014

Quý 4 của 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 kì	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		151.463.664.058	165.739.739.389
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	20.565.008.023	14.754.708.719
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
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		83.000.000.000	93.400.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	83.000.000.000	93.400.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.082.015.581	55.183.718.054
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	3.636.801.478	3.791.961.818
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(462.109.826)	-
IV. Hàng tồn kho	140		6.504.139.613	1.071.934.616
1. Hàng tồn kho	141	V.6	6.504.139.613	1.071.934.616
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.312.500.841	1.329.378.000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	1.312.500.841	1.329.378.000

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 QUÝ 4 NĂM 2014

Quý 4 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng cân đối kế toán quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kì	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.947.276.755	5.786.805.638
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		239.185.042	3.053.226.894
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	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.9	-	2.556.566.525
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	4.221.990.705	1.352.866.744
<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)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		5.000.000.000	-
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		5.000.000.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		486.101.008	1.380.712.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	486.101.008	1.380.712.000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		161.410.940.813	171.526.545.027

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 QUÝ 4 NĂM 2014

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng cân đối kế toán quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kì	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		79.826.676.718	84.402.228.700
I. Nợ ngắn hạn	310		78.846.590.950	83.412.742.932
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	-	1.022.988.733
2. Phải trả người bán	312	V.13	6.333.790.080	4.244.200.955
3. Người mua trả tiền trước	313	V.14	10.578.331.490	14.963.321.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	1.574.452.023	1.473.983.503
5. Phải trả người lao động	315	V.16	283.769.767	3.053.433.433
6. Chi phí phải trả	316	V.17	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.18	7.190.222.384	4.193.892.168
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	7.136.435.532	8.653.693.466
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327			
II. Nợ dài hạn	330		980.085.768	989.485.768
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.20	500.000.000	500.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.21		
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 - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		81.584.264.095	87.124.316.327
I. Vốn chủ sở hữu	410		81.584.264.095	87.124.316.327
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			
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		161.410.940.813	171.526.545.027

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 QUÝ 4 NĂM 2014

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng cân đối kế toán quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết	Số cuối kì	Số đầu năm
	minh		
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 15 tháng 1 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 QUÝ 4 NĂM 2014

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 4 NĂM 2014

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
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		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	(7.785.363.666)	(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		(4.758.676.639)	(2.866.122.823)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		14.431.773.974	(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		(4.975.841.068)	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	(38.894.268)	(110.826.775)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.17	(618.986.103)	(285.675.486)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		12.200.000	536.903.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.240.748.895)	(2.338.847.134)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.726.767.004)	(31.069.829.369)
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		(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	V.2	(47.000.000.000)	(93.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		53.400.000.000	-
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	3.912.353.433	4.264.766.002
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		9.589.150.849	48.808.689.006

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 QUÝ 4 NĂM 2014

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.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			(3.634.397.450)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><i>(1.052.084.541)</i></u>	<u><i>(4.185.351.941)</i></u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kì	50		5.810.299.304	13.553.507.696
Tiền và tương đương tiền đầu kì	60	V.1	14.754.708.719	1.201.201.023
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kì	70	V.1	<u>20.565.008.023</u>	<u>14.754.708.719</u>

Tp Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 1 năm 2015



Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yên 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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 giữa niên độ.
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).

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

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, để 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 kỳ.

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

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

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

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	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, 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 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.

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.

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.

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

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 cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý với tỷ lệ 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ qui định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

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

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.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

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

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

18. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

19. 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

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

20. 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.

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. Bên liên quan

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	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
Cộng	<u>20.565.008.023</u>	<u>14.754.708.719</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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

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 lãnh cho các hợp đồng xây dựng của Công ty với các chủ đầu tư.

3. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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 cho thuê nhà, kho	-	-
Phải thu về bán hàng hóa	7.457.840.315	22.237.844.384
Cộng	<u>19.399.985.551</u>	<u>33.720.799.423</u>

4. Trả trước cho người bán

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn	17.300.839.918	17.300.839.918
Các nhà cung cấp khác	206.498.460	370.116.895
Cộng	<u>17.507.338.378</u>	<u>17.670.956.813</u>

5. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	1.031.499.467	1.031.499.467
Các khoản phải thu khác	59.173.614	87.286.381
Cộng	<u>3.636.801.478</u>	<u>3.791.961.818</u>

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:

	<u>Kỳ này</u>
Số đầu năm	-
Trích lập dự phòng	(462.109.826)
Số cuối kỳ	<u>(462.109.826)</u>

7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

	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 kỳ	5.415.634.046	1.283.426.450	38.784.286	6.737.844.782
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.910.016.377	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 kỳ	5.405.269.773	1.054.605.681	38.784.286	6.498.659.740
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	134.735.441	361.001.436	923.492	496.660.369
Số cuối kỳ	10.364.273	228.820.769	-	239.185.042
<i>Trong đó:</i>				
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:

	Kỳ này
Số đầu năm	2.556.566.525
Chi phí phát sinh trong năm	703.622.084
Kết chuyển vào bất động sản đầu tư trong năm	(3.260.188.609)
Số cuối kỳ	-

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.632.770.208	-	1.632.770.208
Tăng trong năm	4.765.942.929	3.279.769.109	8.045.712.038
<i>Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành</i>	-	3.279.769.109	3.279.769.109
<i>Trình bày lại</i>	4.765.942.929	-	4.765.942.929
Số cuối kỳ	6.398.713.137	3.279.769.109	9.678.482.246
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	279.903.464	-	279.903.464
Tăng trong kỳ	5.045.846.397	130.741.680	5.176.588.077
<i>Khấu hao trong năm</i>	279.903.468	130.741.680	410.645.148
<i>Chuyển từ tài sản cố định hữu hình</i>	4.765.942.929	-	4.765.942.929
Số cuối kỳ	5.325.749.861	130.741.680	5.456.491.541

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	1.352.866.744	-	1.352.866.744
Số cuối kỳ	1.072.963.276	3.149.027.429	4.221.990.705

Tại thời điểm cuối kỳ, 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:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	910.909.092	-
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	718.396.714	-
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

12. Đầu tư dài hạn khác

Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 01 năm.

13. Chi phí trả trước dài hạn

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	1.380.712.000	-
Phát sinh tăng	607.080.751	-
Kết chuyển vào chi phí SXKD	(1.501.691.743)	-
Số cuối năm	486.101.008	-

14. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	1.022.988.733
Cộng	-	1.022.988.733

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

Trong kỳ, 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.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Lãi nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	3.500.000.000	-	(3.500.000.000)	-

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Lãi nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn các cá nhân	1.022.988.733	-	29.095.808	(1.052.084.541)	-
Cộng	1.022.988.733	3.500.000.000	29.095.808	(4.552.084.541)	-

15. Phải trả người bán

Phải trả tiền mua vật tư xây dựng công trình.

16. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	161.331.490	3.556.321.000
Cộng	10.578.331.490	14.963.321.000

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.122.997.743	2.487.170.099	(2.223.143.025)	1.387.024.817
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)	-
Cộng	1.473.983.503	3.813.483.420	(3.713.014.900)	1.574.452.023

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

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 giảm từ 25% xuống còn 22% từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 và bằng 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 22%. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	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
Thu nhập chịu thuế	2.234.315.751	1.794.442.312
Lỗi các năm trước được chuyển	-	(21.158.012)
Thu nhập tính thuế	2.234.315.751	1.773.284.300

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	491.549.465	403.942.292
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm		(6.384.180)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp		397.558.112

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 7.520 m² tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, quận Tân Phú, diện tích 131,1 m² tại 418 Hồng Bàng, quận 11, diện tích 115,7 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.

18. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2014 được duyệt 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.

19. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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 Trường Chi Lăng	183.656.853	183.656.853
Chi phí khác	30.000.000	87.640.000
Cộng	45.749.589.674	45.807.229.674

(*) 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.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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
Cộng	7.190.222.384	4.193.892.168

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Tăng do trích			Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
	Số đầu năm	lập từ lợi nhuận	Tăng khác		
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
Cộng	8.653.693.466	353.929.725	-	(1.871.187.659)	7.136.435.532

22. Phải trả dài hạn khác

Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà.

23. Dự phòng phải trả dài hạn

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	489.485.768	568.170.238
Tăng khác	-	1.629.000
Số đã sử dụng	(9.400.000)	(80.313.470)
Số cuối kỳ	480.085.768	489.485.768

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	36.399.950.000	8.877.542.336	5.190.469.977	39.295.251.572	89.763.213.885
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	1.207.960.715	1.207.960.715
Chia cổ tức bằng cổ phiếu trong năm trước	7.279.820.000	-	-	(7.279.820.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền trong năm trước	-	-	-	(3.639.995.000)	(3.639.995.000)
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	58.888.085	58.888.085	(294.440.425)	(176.664.255)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-	-	(30.199.018)	(30.199.018)
Số dư cuối năm trước	43.679.770.000	8.936.430.421	5.249.358.062	29.258.757.844	87.124.316.327
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
Chia cổ tức bằng tiền trong năm trước	-	-	-	(6.552.135.500)	(6.552.135.500)
Trích lập các quỹ trong năm	-	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)
Số dư cuối kỳ	43.679.770.000	9.003.023.554	5.315.951.195	23.585.519.346	81.584.264.095

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)**Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</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
- Cổ phiếu phổ thông	4.367.977	4.367.977
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.367.977	4.367.977
- Cổ phiếu phổ thông	4.367.977	4.367.977
- 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 QUÝ 4**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<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 nhà, kho	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 BĐS	-	667.374.919
Doanh thu hoạt động khác	88.469.054	175.863.636
Cộng	<u>96.190.462.651</u>	<u>82.502.583.749</u>

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<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 nhà, kho	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
Cộng	<u>93.363.421.551</u>	<u>79.722.590.125</u>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	36.430.242.402	7.364.536.299
Chi nhân công trực tiếp	25.243.541.269	12.440.410.273
Chi phí sử dụng máy thi công	1.454.569.034	1.571.763.230
Chi phí sản xuất chung	1.537.867.956	1.103.421.125
Tổng chi phí sản xuất	<u>64.666.220.661</u>	<u>22.480.130.927</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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(90.228.130)	114.758.425
Giá vốn của hoạt động xây dựng	64.575.992.531	22.594.889.352
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	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 trả chậm từ bán hàng	237.309.149	-
Lãi cho vay	-	51.276.975
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	15.619.415
Cộng	8.022.672.815	6.678.631.043
4. Chi phí tài chính	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	38.894.268	288.949.908
Chi phí khác	6.642.599	399.288.502
Cộng	45.536.867	688.238.410
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.734.867.448	4.139.800.223
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	50.774.819	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	1.873.524.328	1.606.561.649
Cộng	8.592.212.047	6.982.992.127
6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	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 kỳ	4.367.977	4.367.977

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	313	277

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.481.017.221	7.822.685.172
Chi phí nhân công	30.978.408.717	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	1.751.328.255	2.549.012.690
Chi phí khác	2.759.164.074	1.071.019.926
Cộng	72.638.038.742	29.504.758.596

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.

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<i>Các cá nhân có liên quan</i>		
Vay tiền	-	1.306.416.144
Lãi nhập gốc	29.095.808	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có công nợ với các cá nhân có liên quan như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Vay tiền	-		1.022.988.733	
Ứng tiền mua đất dự án	3.212.000.000		4.202.000.000	
Cộng nợ phải trả	3.212.000.000		5.224.988.733	

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.656.886.392	1.588.788.216
Phụ cấp	60.836.000	51.636.000
Tiền thưởng	709.532.500	803.729.900
Cộng	2.427.254.892	2.444.154.116

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
kinh doanh nhà Sài Gòn	
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 kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên</i>		
Bán vật tư	28.841.447.082	58.606.147.423

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 kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối kỳ</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		17.739.841.901	
<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	
Cộng nợ phải thu	23.890.760.565		35.040.681.819	
<i>Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn</i>				
Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000		100.800.000	
Cộng nợ phải trả	100.800.000		100.800.000	

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

2. Thông tin về bộ phận

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

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

Khu vực địa lý

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

3. Thuê hoạt động

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	428.560.000	1.332.173.668
Trên 01 năm đến 05 năm	2.640.000.000	2.715.378.750
Cộng	<u>3.068.560.000</u>	<u>4.047.552.418</u>

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.

Tiền gửi ngân hàng

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

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

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

	<u>Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá</u>	<u>Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối kỳ			
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	83.000.000.000	-	83.000.000.000
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

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

Cộng	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
	125.005.035.812	462.109.826	125.467.145.638
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.754.708.719	-	14.754.708.719
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	93.400.000.000	-	93.400.000.000
Phải thu khách hàng	33.304.144.576	416.654.847	33.720.799.423
Các khoản phải thu khác	2.611.857.425	45.454.979	2.657.312.404
Cộng	144.070.710.720	462.109.826	144.532.820.546

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
Số cuối kỳ			
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
Cộng	59.273.602.138	500.000.000	59.773.602.138
Số đầu năm			
Vay và nợ	1.022.988.733	-	1.022.988.733
Phải trả người bán	4.244.200.955	-	4.244.200.955
Các khoản phải trả khác	50.001.121.842	500.000.000	50.501.121.842
Cộng	55.268.311.530	500.000.000	55.768.311.530

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

Rủi ro thị trường

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

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

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

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 ký quỹ bảo lãnh cho các hợp đồng xây dựng của Công ty với các chủ đầu tư (xem thuyết minh số V.2 và V.12). 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).

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 kỳ		Số đầu năm		Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	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	83.000.000.000	-	93.400.000.000	-	83.000.000.000	93.400.000.000
Phải thu khách hàng	18.983.330.704	(416.654.847)	33.720.799.423	-	19.399.985.551	33.720.799.423
Các khoản phải thu khác	2.456.697.085	(45.454.979)	2.657.312.404	-	2.502.152.064	2.657.312.404
Cộng	125.005.035.812	(462.109.826)	144.532.820.546	-	125.467.145.638	144.532.820.546

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Vay và nợ	-	1.022.988.733	-
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
Cộng	59.773.602.138	55.768.311.530	59.773.602.138	55.768.311.530

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

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 QUÝ 4

Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 4 năm 2014 (tiếp theo)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 1 năm 2015



Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc