

**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 1 NĂM 2015**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
TẠI NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2015**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kì	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>132.312.449.659</b>	<b>138.028.174.726</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>10.297.945.509</b>	<b>20.565.008.023</b>
1. Tiền	111		297.945.509	3.565.008.023
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	17.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>88.268.333.333</b>	<b>88.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	88.268.333.333	88.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>29.168.670.106</b>	<b>22.959.027.090</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	25.921.882.996	19.399.985.551
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	314.581.000	206.498.460
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	3.394.315.936	3.814.652.905
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(462.109.826)	(462.109.826)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>4.577.500.711</b>	<b>6.504.139.613</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	4.577.500.711	6.504.139.613
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>-</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	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**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 1 NĂM 2015**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>23.143.973.367</b>	<b>23.293.243.472</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>18.345.966.717</b>	<b>18.345.966.717</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.8	17.300.839.918	17.300.839.918
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.9	1.045.126.799	1.045.126.799
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.10</b>	<b>200.218.175</b>	<b>239.185.042</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		200.218.175	239.185.042
<i>Nguyên giá</i>	222		6.737.844.782	6.737.844.782
<i>Giá trị hao mòn lũy kế (*)</i>	223		(6.537.626.607)	(6.498.659.740)
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>4.119.212.469</b>	<b>4.221.990.705</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		9.678.482.246	9.678.482.246
<i>Giá trị hao mòn lũy kế (*)</i>	232		(5.559.269.777)	(5.456.491.541)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. 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 góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>478.576.006</b>	<b>486.101.008</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	478.576.006	486.101.008
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>155.456.423.026</b>	<b>161.321.418.198</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 QUÝ 1 NĂM 2015**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kì	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>73.423.731.534</b>	<b>79.737.154.103</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>15.894.155.903</b>	<b>22.193.884.572</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	4.293.052.812	6.333.790.080
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	202.755.260	161.331.490
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	1.385.232.132	1.484.929.408
4. Phải trả người lao động	314	V.16	94.489.232	283.769.767
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	183.656.853	213.656.853
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	V.17		
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	3.980.681.693	6.579.971.442
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	5.754.287.921	7.136.435.532
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>57.529.575.631</b>	<b>57.543.269.531</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.20	10.417.000.000	10.417.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.21	45.535.932.821	45.535.932.821
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả dài hạn nội bộ	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22	1.110.250.942	1.110.250.942
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.23	466.391.868	480.085.768
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>82.032.691.492</b>	<b>81.584.264.095</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>82.032.691.492</b>	<b>81.584.264.095</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.24	43.679.770.000	43.679.770.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		43.679.770.000	43.679.770.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.318.974.749	14.318.974.749
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo 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 QUÝ 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	24.033.946.743	23.585.519.346
	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	23.585.519.346	23.585.519.346
	LNST chưa phân phối kỳ này	421b	448.427.397	
12	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		
1.	Nguồn kinh phí	431		
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>155.456.423.026</b>	<b>161.321.418.198</b>

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 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 QUÝ 1 NĂM 2015**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

**QUÝ 1 NĂM 2015**

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		576.965.893	672.006.050
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.8, 10	141.745.103	137.258.594
- Các khoản dự phòng	03		462.109.826	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	VI.4		399.288.502
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(1.552.981.405)	(2.213.615.673)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4		23.689.659
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(372.160.583)	(981.372.868)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.762.624.421)	(3.205.808.307)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.926.638.902	499.504.491
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(5.559.480.646)	(2.562.000.262)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		7.525.002	513.198.830
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.15	(93.980.115)	(221.416.753)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			123.262.015
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.395.842.511)	(1.338.913.242)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(13.249.924.372)</b>	<b>(7.173.546.096)</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			(509.360.304)
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	(32.768.333.333)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		34.500.000.000	14.800.000.000
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			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	1.251.195.191	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.982.861.858</b>	<b>14.290.639.696</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 QUÝ I NĂM 2015**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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.12, 21		
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.12, 21		(649.867.698)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.23		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>(649.867.698)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kì</b>	<b>50</b>		<b>(10.267.062.514)</b>	<b>6.467.225.902</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>20.565.008.023</b>	<b>14.754.708.719</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kì</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>10.297.945.509</b>	<b>21.221.934.621</b>



Trần Thị Minh Thư  
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2015

Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc



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		22.480.249.023	22.294.512.616	22.480.249.023	22.294.512.616
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>22.480.249.023</b>	<b>22.294.512.616</b>	<b>22.480.249.023</b>	<b>22.294.512.616</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		22.068.791.318	21.862.910.209	22.068.791.318	21.862.910.209
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>411.457.705</b>	<b>431.602.407</b>	<b>411.457.705</b>	<b>431.602.407</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.809.321.037	2.213.615.673	1.809.321.037	2.213.615.673
7. Chi phí tài chính	22			23.869.659		23.869.659
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			23.869.659		23.869.659
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.636.512.849	1.932.423.158	1.636.512.849	1.932.423.158
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>584.265.893</b>	<b>688.925.263</b>	<b>584.265.893</b>	<b>688.925.263</b>
11. Thu nhập khác	31		-	-	-	-
12. Chi phí khác	32		7.300.000	16.919.213	7.300.000	16.919.213
<b>13. Lợi nhuận khác(40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(7.300.000)</b>	<b>(16.919.213)</b>	<b>(7.300.000)</b>	<b>(16.919.213)</b>
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>576.965.893</b>	<b>672.006.050</b>	<b>576.965.893</b>	<b>672.006.050</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		128.538.496	137.785.053	128.538.496	137.785.053
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>448.427.397</b>	<b>534.220.997</b>	<b>448.427.397</b>	<b>534.220.997</b>
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		-	-	-	-
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)</b>	<b>70</b>		<b>103</b>	<b>122</b>	<b>103</b>	<b>122</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)</b>	<b>71</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

TPHCM, ngày tháng năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

  
 Trần Thị Minh Thư

  
 Huỳnh Thị Yến Nhi

  
  
 Trần Thị Kim Huệ

## **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 1 NĂM 2015**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

---

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

## **Năm 2015**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.
- 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.
- Nhân viên**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2015 Công ty có 282 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 346 nhân viên).
- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường** :

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

- 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.
- 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**

- 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.
- 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 244/209/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 QUÝ 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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.

## 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 I NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

- 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.

### 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:



## 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 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

<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.

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 QUÝ 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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	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.

### 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 QUÝ 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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.

### **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.



## **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 1 NĂM 2015**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

---

### *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.

## **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.



## 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 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	16.572.191	61.793.058
Tiền gửi ngân hàng	281.373.318	3.503.214.965
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	17.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>10.297.945.509</u></b>	<b><u>20.565.008.023</u></b>

#### 2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là 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 13.268.333.333 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 ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về kinh doanh nhà	14.000.000	20.000.000
Phải thu về công trình xây lắp	12.941.656.470	11.922.145.236
Phải thu về cho thuê nhà, kho	2.640.000	-
Phải thu về bán hàng hóa	12.963.586.526	7.457.840.315
<b>Cộng</b>	<b><u>25.921.882.996</u></b>	<b><u>19.399.985.551</u></b>

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH TM KT XD Đức Cường	-	85.305.000
Công ty CP Gạch khối Tân Kỳ Nguyên	-	59.993.460
Công ty TNHH MTV TMDV Gỗ Thụy Hiền	176.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	138.581.000	61.200.000
<b>Cộng</b>	<b><u>314.581.000</u></b>	<b><u>206.498.460</u></b>

#### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	2.751.104.296	2.442.978.450
Ban Quản lý Dự án Quận 6	45.454.979	45.454.979
Các khoản phải thu khác	597.756.661	1.326.219.476
<b>Cộng</b>	<b><u>3.394.315.936</u></b>	<b><u>3.814.652.905</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 QUÝ 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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	(462.109.826)	-
Trích lập dự phòng	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(462.109.826)</b>	<b>-</b>

### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	15.294.145	15.294.145
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	4.562.206.566	6.488.845.468
<b>Cộng</b>	<b>4.577.500.711</b>	<b>6.504.139.613</b>

### 8. Trả trước cho người bán dài hạn

Trả trước tiền mua đất dự án đất Phú Mỹ Quận 7

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty XD và KD Nhà Sài Gòn	17.300.839.918	17.300.839.918
<b>Cộng</b>	<b>17.300.839.918</b>	<b>17.300.839.918</b>

### 9. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế GTGT tạm nộp dự án đất Phú Mỹ, Q7	941.976.852	941.976.852
Thuế TNDN tạm nộp dự án đất Phú Mỹ, Q7	103.149.947	103.149.947
<b>Cộng</b>	<b>1.045.126.799</b>	<b>1.045.126.799</b>

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	5.415.634.046	1.283.426.450	38.784.286	6.737.844.782
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.415.634.046</b>	<b>1.283.426.450</b>	<b>38.784.286</b>	<b>6.737.844.782</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.415.634.046	596.964.178	38.784.286	6.051.382.510
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	5.405.269.773	1.054.605.681	38.784.286	6.498.659.740
Khấu hao trong kỳ	10.364.273	28.602.594	-	38.966.867
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.415.634.046</b>	<b>1.083.208.275</b>	<b>38.784.286</b>	<b>6.537.626.607</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	10.364.273	228.820.769	-	239.185.042
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>200.218.175</b>	<b>-</b>	<b>200.185.042</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-



## 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 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	6.398.713.137	3.279.769.109	9.678.482.246
Tăng trong kỳ	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</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	5.325.749.861	130.741.680	5.456.491.541
Khấu hao trong kỳ	69.975.867	32.802.369	102.778.236
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.394.725.728</b>	<b>163.544.049</b>	<b>5.559.269.777</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	1.072.963.276	3.149.027.429	4.221.990.705
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.002.987.409</b>	<b>3.116.225.060</b>	<b>4.119.212.469</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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	239.318.181	62.727.273
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	403.468.125	257.975.867
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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	486.101.008	1.380.712.000
Phát sinh tăng	-	513.198.830
Kết chuyển vào chi phí SXKD	(7.525.002)	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>478.576.006</b>	<b>1.893.910.830</b>

### 13. Phải trả cho người bán ngắn hạn

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cty TNHH American Home Việt Nam	118.681.200	547.800.000
Cty TNHH Đầu tư Asia Việt Nam	205.254.200	2.088.276.000
Cty TNHH Cơ khí XD Nhật An	621.504.600	621.504.600
Các nhà cung cấp khác	3.347.612.812	3.076.209.480



**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 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>		
<b>Cộng</b>	<b>4.293.052.812</b>	<b>6.333.790.080</b>		
<b>14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>		
Trả trước tiền thi công, xây lắp	198.755.260	161.331.490		
Trả trước tiền thuê nhà, kho	4.000.000	-		
<b>Cộng</b>	<b>202.755.260</b>	<b>161.331.490</b>		
<b>15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.297.502.202	768.350.106	(1.297.502.202)	768.350.106
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.980.115	128.538.496	(93.980.115)	128.538.496
Thuế thu nhập cá nhân	93.447.091	66.213.761	(93.447.091)	66.213.761
Tiền thuê đất	-	422.129.769	-	422.129.769
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.484.929.408</b>	<b>1.388.232.132</b>	<b>(1.487.929.408)</b>	<b>1.385.232.132</b>

**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%

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	576.965.893	672.006.050
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	7.300.000	16.919.213
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	584.265.893	688.925.263
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	584.265.893	688.925.263
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>128.538.496</b>	<b>137.785.053</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>128.538.496</b>	<b>137.785.053</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 QUÝ 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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.

## 16. 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.

## 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước chi phí hạng mục chống sét, PCCC		
Ctrình Trường Chi Lăng, Q6	183.656.853	183.656.853
Chi phí khác	-	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b>183.656.853</b>	<b>213.656.853</b>

## 18. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000	100.800.000
Phải trả cổ tức	104.292.625	104.292.625
Ứng Nho Cường	159.994.732	159.994.732
Tiền cọc cho thuê nhà, kho	590.000.000	596.000.000
Đỗ Vương Tú	2.747.582.776	5.298.708.500
Lê Văn Sỹ	262.891.715	262.891.715
Phải trả khác	15.119.845	57.283.870
<b>Cộng</b>	<b>3.980.681.693</b>	<b>6.579.971.442</b>

## 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	5.715.751.841	-	(812.448.350)	4.903.303.491
Quỹ phúc lợi	315.590.448	-	(293.492.943)	22.097.505
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.105.093.243	-	(276.206.318)	828.886.925
<b>Cộng</b>	<b>7.136.435.532</b>	<b>-</b>	<b>(1.382.147.611)</b>	<b>5.754.287.921</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 QUÝ 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 20. Người mua trả tiền trước dài hạn

Ứng trước vốn dự án khu dân cư phường Phú Mỹ

### 21. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối kỳ</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
<b>Cộng</b>	<b><u>45.535.932.821</u></b>	<b><u>45.535.932.821</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.

### 22. Các khoản phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả góp chung cư Lạc Long Quân	400.619.483	400.619.483
Công ty Thép Long An	209.631.459	209.631.459
Nhận ký quỹ cho thuê nhà, mặt bằng	500.000.000	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.110.250.942</u></b>	<b><u>1.110.250.942</u></b>

### 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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	480.085.768	489.485.768
Tăng khác	-	-
Số đã sử dụng	(13.693.900)	(7.700.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>466.391.868</u></b>	<b><u>481.785.768</u></b>

### 24. Vốn chủ sở hữu

#### 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.

**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 1 NĂM 2015**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****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	7.610.991.400	15.158.130.255
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	542.300.001	513.113.854
Doanh thu hoạt động xây dựng	14.303.094.895	6.619.177.598
Doanh thu hoạt động khác	23.862.727	4.090.909
<b>Cộng</b>	<b><u>22.480.249.023</u></b>	<b><u>22.294.512.616</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	7.491.719.720	14.944.746.559
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	429.260.459	363.158.827
Giá vốn của hoạt động xây dựng (*)	14.142.356.594	6.553.641.187
Giá vốn hoạt động khác	5.454.545	1.363.636
<b>Cộng</b>	<b><u>22.068.791.318</u></b>	<b><u>21.862.910.209</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	6.362.116.011	4.255.920.819
Chi nhân công trực tiếp	5.214.478.001	2.873.249.795
Chi phí sử dụng máy thi công	64.909.090	232.174.510
Chi phí sản xuất chung	165.958.502	143.056.087
Tổng chi phí sản xuất	11.807.461.604	7.504.401.211
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.334.894.990	(950.760.024)
<b>Giá vốn của hoạt động xây dựng</b>	<b><u>14.142.356.594</u></b>	<b><u>6.553.641.187</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	1.552.981.405	2.122.661.151
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	6.339.632	6.896.237
Lãi chậm thanh toán	250.000.000	84.058.285
<b>Cộng</b>	<b><u>1.809.321.037</u></b>	<b><u>2.213.615.673</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	-	23.869.659
<b>Cộng</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>23.869.659</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.244.438.759	1.397.809.353
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.853.243	13.883.062
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.966.867	67.282.727



**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 1 NĂM 2015**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.660.774	37.088.121
Chi phí khác	304.593.206	416.359.895
<b>Cộng</b>	<b><u>1.636.512.849</u></b>	<b><u>1.932.423.158</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	448.427.397	534.220.997
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	448.427.397	534.220.997
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>103</u></b>	<b><u>122</u></b>

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	4.367.977
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành trong năm	-	-
<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	6.379.869.254	4.269.803.881
Chi phí nhân công	6.458.916.760	4.271.059.148
Chi phí khấu hao tài sản cố định	141.745.103	137.258.594
Chi phí dịch vụ mua ngoài	261.528.366	412.318.718
Chi phí khác	304.593.206	416.359.895
<b>Cộng</b>	<b><u>13.546.652.689</u></b>	<b><u>9.506.800.236</u></b>

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

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	-	-
Lãi vay phải trả nhập vốn vay	-	23.869.659

## 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 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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.

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	-	-
Lãi nhập gốc	-	-

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay tiền	-	373.121.035
Ứng tiền mua đất dự án	3.212.000.000	3.212.000.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>3.212.000.000</b>	<b>3.585.121.035</b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	443.993.348	512.391.348
Phụ cấp	15.675.000	11.625.000
Tiền thưởng	140.233.500	207.207.500
<b>Cộng</b>	<b>599.901.848</b>	<b>731.223.848</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>
<b>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên</b>		
Bán vật tư	6.286.344.023	14.187.838.790
Thi công công trình	-	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.



## 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 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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	10.662.104.743	6.589.920.647
Phải thu tiền thi công công trình	7.610.646.967	9.610.646.967
<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.

### 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 kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	260.640.000	1.088.840.000
Trên 01 năm đến 05 năm	4.253.486.250	1.980.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>4.514.126.250</u></b>	<b><u>3.068.560.000</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 QUÝ 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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 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 kỳ</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.297.945.509	-	-	10.297.945.509
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	88.268.333.333	-	-	88.268.333.333
Phải thu khách hàng	25.505.228.149	-	416.654.847	25.921.882.996
Các khoản phải thu khác	3.348.860.957	-	45.454.979	3.394.315.936
<b>Cộng</b>	<b>127.420.367.948</b>	<b>-</b>	<b>462.109.826</b>	<b>127.882.477.774</b>
<b>Số đầu 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>



## 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 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### **Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm đến 05 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Phải trả người bán	4.293.052.812	-	4.293.052.812
Các khoản phải trả khác	4.164.338.546	47.112.575.631	51.276.914.177
<b>Cộng</b>	<b>8.457.391.358</b>	<b>47.112.575.631</b>	<b>55.569.966.989</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Vay và nợ			
Phải trả người bán	6.333.790.080	-	6.333.790.080
Các khoản phải trả khác	6.793.628.295	47.126.269.531	53.919.897.826
<b>Cộng</b>	<b>13.127.418.375</b>	<b>47.126.269.531</b>	<b>60.253.687.906</b>

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

### **Rủi ro thị trường**

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty 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 03 năm 2015 là 13.268.333.333 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 13.000.000.000 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 CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2015

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 31 tháng 03 năm 20145 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### 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	10.297.945.509	-	20.565.008.023	-	10.297.945.509	20.565.008.023
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	88.268.333.333	-	88.000.000.000	-	88.268.333.333	88.000.000.000
Phải thu khách hàng	25.921.882.996	(416.654.847)	19.399.985.551	(416.654.847)	25.505.228.149	18.983.330.704
Các khoản phải thu khác	3.394.315.936	(45.454.979)	2.502.152.064	(45.454.979)	3.348.860.957	2.456.697.085
<b>Cộng</b>	<b>127.882.477.774</b>	<b>(462.109.826)</b>	<b>130.467.145.638</b>	<b>(462.109.826)</b>	<b>127.420.367.948</b>	<b>130.005.035.812</b>

#### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Phải trả người bán	6.333.790.080	4.244.200.955	6.333.790.080
Các khoản phải trả khác	51.276.914.177	53.919.897.826	51.276.914.177	53.919.897.826
<b>Cộng</b>	<b>57.610.704.257</b>	<b>58.164.098.781</b>	<b>57.610.704.257</b>	<b>58.164.098.781</b>

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, 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 14 tháng 04 năm 2015


**Trần Thị Minh Thư**  
Người lập biểu

**Huỳnh Thị Yến Nhi**  
Kế toán trưởng

**Trần Thị Kim Huệ**  
Tổng Giám đốc

