

Mẫu số

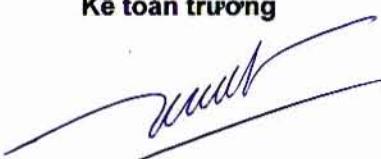
DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - QUÝ

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		3.867.328.492	10.935.966.508	6.062.446.729	51.238.274.807
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		3.867.328.492	10.935.966.508	6.062.446.729	51.238.274.807
4. Giá vốn hàng bán	11		3.399.974.721	10.229.987.254	4.647.835.120	41.457.965.529
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		467.353.771	705.979.254	1.414.611.609	9.780.309.278
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		72.251.196	269.520.260	382.278.482	2.393.376.071
7. Chi phí tài chính	22		108.100.283	-	219.797.894	7.312.500
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		14.927.968	-	14.927.968	
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		320.206.146	(752.043.060)	1.445.884.291	1.110.778.917
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)}	30		111.298.538	1.727.542.574	131.207.906	11.055.593.932
11. Thu nhập khác	31		-	45.000	305.909.090	45.000
12. Chi phí khác	32		81.293	29.930.321	3.081.293	69.930.321
13. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(81.293)	(29.885.321)	302.827.797	(69.885.321)
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45			-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		111.217.245	1.697.657.253	434.035.703	10.985.708.611
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		111.217.245	1.697.657.253	434.035.703	10.985.708.611
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		31	466	119	3.018

Người lập


Nguyễn Thị Phương Tâm

Kế toán trưởng


Huỳnh Thị Yến Nhi

TPHCM, ngày 15 tháng 10 năm 2012

Tổng Giám đốc


Trần Thành Bách

DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - PPTT - QUÝ

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		13.101.147.983	164.413.450.234
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(5.268.700.501)	(18.557.348.436)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.818.973.547)	(13.251.151.551)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(26.684.544)	(7.312.500)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(449.406.095)	(4.141.124.701)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		17.439.679.490	18.764.271.004
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(21.623.684.265)	(14.459.498.064)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.646.621.479)	132.761.285.986
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(140.000.000.000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		230.106.260	1.690.148.293
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		230.106.260	(138.309.851.707)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.Tiền chi trả vốn góp 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		3.070.000.000	141.575.000.000
4.Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(433.616)	(142.575.000.000)
5.Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		3.069.566.384	(1.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		1.653.051.165	(6.548.565.721)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		684.375.156	11.301.881.420
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		2.337.426.321	4.753.315.699

Người lập

Nguyễn Thị Phương Tâm

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Yến Nhi

TPHCM, ngày 15 tháng 10 năm 2012
 Công ty Cổ phần Địa Ốc 11
 Tổng Giám đốc



Trần Thanh Bạch

Mẫu số

BÀNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		26.581.410.006	29.322.059.936
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.337.426.321	684.375.156
1. Tiền	111		2.337.426.321	684.375.156
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		19.533.927.862	25.850.622.287
1. Phải thu khách hàng	131		1.668.565.847	7.736.443.430
2. Trả trước cho người bán	132		17.658.431.813	17.364.353.813
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		206.930.202	749.825.044
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		4.442.415.868	2.787.062.493
1. Hàng tồn kho	141		4.442.415.868	2.787.062.493
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.Tài sản ngắn hạn khác	150		267.639.955	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		267.639.955	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		141.980.407.104	145.325.866.699
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng các khoản phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.Tài sản cố định	220		1.980.407.104	2.825.866.699
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.980.407.104	2.825.866.699
- Nguyên giá	222		6.905.636.397	7.383.086.753
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.925.229.293)	(4.557.220.054)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		140.000.000.000	140.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		140.000.000.000	140.000.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	2.500.000.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoàn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	2.500.000.000
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		168.561.817.110	174.647.926.635
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		78.373.917.729	84.284.690.106
I. Nợ ngắn hạn	310		74.761.505.624	83.519.743.034
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		300.776.313	
2. Phải trả người bán	312		519.946.405	3.418.813.910
3. Người mua trả tiền trước	313		754.078.935	696.000.000
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		9.147.851.676	9.524.299.617
5. Phải trả người lao động	315		2.941.551.951	6.387.546.666
6. Chi phí phải trả	316		47.064.560.607	49.461.306.615
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		4.201.818.843	2.392.051.632
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		9.830.920.894	11.639.724.594
II. Nợ dài hạn	330		3.612.412.105	764.947.072
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		2.950.913.527	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		87.328.340	89.861.290
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		574.170.238	675.085.782
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		90.187.899.381	90.363.236.529
I. Vốn chủ sở hữu	410		90.187.899.381	90.363.236.529
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		36.399.950.000	36.399.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		8.820.751.381	8.820.751.381
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		5.133.679.022	5.133.679.022

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		39.833.518.978	40.008.856.126
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	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 TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CÔ ĐÔNG THIẾU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		168.561.817.110	174.647.926.635
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG				
1. Tài sản thuê ngoài	01		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	02		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	03		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	04		-	-
5. Ngoại tệ các loại	05		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	06		-	-

TPHCM, ngày 15 tháng 10 năm 2012

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Người lập



Nguyễn Thị Phương Cam




Huỳnh Thị Yến Nhi



Trần Thành Bách

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 3

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ Quý 3 năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Xây dựng nhà ở; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng; Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi; Dịch vụ giữ xe; Kinh doanh bất động sản.

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

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 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính q (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, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tồn 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 tồn thất để lập dự phòng.

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

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

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

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

6. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

7. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

8. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

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

9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

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

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 tại Công ty. Mức trích

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 3

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

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

quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là $\frac{1}{2}$ tháng lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí.

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

11. Nguồn vốn kinh doanh

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

12. 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

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 3

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

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

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.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

14. Hợp đồng xây dựng

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

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

15. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo

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 3

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

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

hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay và phải thu

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

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

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

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

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

16. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

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

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

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 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Công cụ tài chính phức hợp

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

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

17. 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.

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 3

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

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

18. 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.

19. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	78.054.018	672.799.728
Tiền gửi ngân hàng	2.259.372.303	11.575.428
Các khoản tương đương tiền (*)		
Cộng	2.337.426.321	684.375.156

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

2. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu về kinh doanh nhà	58.000.000	106.000.000
Phải thu về công trình xây lắp	1.610.565.847	7.630.443.430
Cộng	1.668.565.847	7.736.443.430

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn	17.300.839.918	17.300.839.918
Các nhà cung cấp khác	357.591.895	63.513.895
Cộng	17.658.431.813	17.364.353.813

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 3

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

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

4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế GTGT tạm nộp	-	
Tiền bán cổ phiếu còn phải thu của CNV	21.400.000	21.400.000
Lãi dự thu	0	660.150.000
Ban Quản lý Dự án Quận 6	45.454.979	45.454.979
Phải thu khác	140.075.223	22.820.065
Cộng	206.930.202	749.825.044

5. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	20.627.080	18.648.007
Công cụ, dụng cụ	1.582.102.000	0
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.839.686.788	2.768.414.486
Cộng	4.442.415.868	2.787.062.493

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	5.415.634.046	1.760.876.806	206.575.901	7.383.086.753
Giảm nguyên giá	-			
TSCĐ		(477.450.356)		(477.450.356)
Số dư cuối kỳ	5.415.634.046	1.283.426.450	206.575.901	6.905.636.397
Giá trị hao mòn				
Số dư đầu năm	3.267.777.242	1.117.743.826	171.698.986	4.557.220.054
Khäu hao trong kỳ	726.554.808	105.799.329	13.105.458	845.459.595
Giảm giá trị hao mòn		(477.450.356)		(477.450.356)
Số dư cuối kỳ	3.994.332.050	746.092.799	184.804.444	4.925.229.293
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.147.856.804	643.132.980	34.876.915	2.825.866.699
Số dư cuối kỳ	1.421.301.996	537.333.651	21.771.457	1.980.407.104
<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 3

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

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

7. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh

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

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

8. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

9. Tài sản dài hạn khác

Tiền đặt cọc bảo lãnh hợp đồng xây dựng.

10. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Nguyễn Văn Dũng	131.200.225	133.834.785
Ông Nguyễn Minh Hưng		
Ông Đỗ Vương Tú		248.960.740
Ông Ưng Nho Cường	139.914.390	548.360.072
DNTN Nguyễn Loan		215.050.000
Ông Lê Văn Sỹ		202.247.793
Cơ sở Trần Ngọc Vũ		1.203.103.500
Công ty TNHH Hiệp Phát Thắng	8.000.000	108.000.000
Công ty XD Lê Phan	162.455.000	
Các nhà cung cấp khác	78.376.790	
Cộng	519.946.405	3.418.813.910

11. Người mua trả tiền trước

Trả trước về mua đất.

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	506.019.373	150.386.863	506.019.373	150.386.863
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	8.784.874.393	609.372.851	449.406.095	8.944.841.149
Thuế thu nhập cá nhân	233.405.851	247.638.327	428.420.514	52.623.664
Tiền thuê đất	-	500.740.425	500.740.425	-
Các loại thuế khác	-	3.425.114	3.425.114	-
Cộng	9.524.299.617	1.511.563.58	1.888.011.521	9.147.851.676

Thuế giá trị gia tăng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Quý 3/2012	Quý 3/2011
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	111.217.245	1.727.542.574
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		1.508.336.108-
- Các khoản điều chỉnh giảm	111.217.245	219.206.466
Thu nhập chịu thuế	(111.217.245)	(219.206.466)
Lỗ các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước theo Biên bản kiểm toán nhà nước	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	-	-

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 1.909,5 m² tại số 205 Lạc Long Quân, phường 03, quận 11, diện tích 225,99 m² tại số 418 Hồng Bàng, quận 11, TP. Hồ Chí Minh và 190,4 m² tại số 593 Bình Thới, quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

13. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

14. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TPHCM	46.619.563.277	46.649.563.277
Trích trước chi phí của công trình Trường Chi Lăng	183.656.853	183.656.853
Trích trước chi phí các công trình	0	2.624.518.757
Chi phí khác	261.340.477	3.567.728
Cộng	47.064.560.607	49.461.306.615

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 3 (tiếp theo)

15. 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
Cỗ tức và lãi vay phải trả Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn		
- Cỗ tức		
- Lãi vay		
Nhận đặt cọc cho thuê mặt bằng	1.457.060.000	1.471.060.000
Phải nộp BHXH	38.268.723	
Các khoản phải trả khác	2.605.690.120	820.191.632
Cộng	4.201.818.843	2.392.051.632

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	7.481.632.542	-	(1.049.946.700)	6.431.685.842
Quỹ phúc lợi	2.207.245.477	9.000.000	(458.441.600)	1.757.803.877
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.950.846.575	-	(309.415.400)	1.641.431.175
Cộng	11.639.724.594	9.000.000	(1.817.803.700)	9.830.920.894

17. Dự phòng phải trả dài hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến bảo hành công trình chung cư 336 Nguyễn Văn Luông.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Quý 3/2012	Quý 3/2011
Tổng doanh thu		
- Doanh thu kinh doanh nhà		
- Doanh thu thi công xây lắp	3.380.678.605	10.082.926.031
- Doanh thu cho thuê	462.104.433	834.893.205
- Doanh thu thiết kế, TV môi giới BDS	24.545.454	18.147.272
- Doanh thu nhượng bán vật tư		
Các khoản giảm trừ doanh thu:		
Cộng	3.867.328.492	10.935.966.508

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 3

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Quý 3/2012	Quý 3/2011
Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà		
Giá vốn hoạt động xây lắp (*)	3.343.192.505	9.884.574.641
Giá vốn dịch vụ cho thuê	46.463.490	335.905.977
Giá vốn hoạt động thiết kế, môi giới BDS	10.318.726	0
Giá vốn hoạt động nhượng bán vật tư		
Cộng	3.399.974.721	10.229.987.254

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Quý 3/2012	Quý 3/2011
Lãi tiền gửi ngân hàng	72.251.196	269.520.260
Cộng	72.251.196	269.520.260

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Quý 3/2012	Quý 3/2011
Chi phí cho nhân viên	58.247.995	-1.399.769.398
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.424.396	25.768.343
Chi phí khấu hao tài sản cố định	128.203.569	129.057.345
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.374.357	239.146.827
Chi phí khác	100.955.829	253.753.823
Cộng	320.206.146	-752.043.060

5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Quý 3/2012	Quý 3/2011
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	111.217.245	1.697.657.253
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	111.217.245	1.697.657.253
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.639.995	3.639.995
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	466

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

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 3

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

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

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 bên liên quan khác

Bên liên quan khác với Công ty chi bao gồm Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn - TNHH một thành viên là Công ty mẹ.

2. Thông tin về bộ phận

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

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: xây dựng nhà để bán.
- Lĩnh vực xây lắp: xây lắp các công trình dân dụng.
- Lĩnh vực khác: bán vật tư, cho thuê kho, cửa hàng,...

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Kỳ này	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	- 3.380.678.605	486.649.887	-	- 3.867.328.492	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	- 3.380.678.605	486.649.887		- 3.867.328.492	
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	- 37.486.100	429.867.611	-	467.353.771	
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(320.206.146)	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				147.147.625	
Doanh thu hoạt động tài chính				72.251.196	
Chi phí tài chính				(108.100.283)	
Thu nhập khác				0	
Chi phí khác				(81.293)	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-		111.217.245	

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 3

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

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

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<i>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>				
	<i>281.819.865</i>			<i>281.819.865</i>
<i>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</i>				

Khu vực địa lý

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

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.337.426.321	684.375.156	2.337.426.321	684.375.156
Phải thu khách hàng	2.767.171.312	7.736.443.430	2.767.171.312	7.736.443.430
Các khoản phải thu khác	206.930.202	3.249.825.044	206.930.202	3.249.825.044
Cộng	5.311.527.835	11.670.643.630	5.311.527.835	11.670.643.630
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	519.946.405	3.418.813.910	519.946.405	3.418.813.910
Vay và nợ	300.776.313	-	300.776.313	-
Phải trả người lao động	2.941.551.951	6.387.546.666	2.941.551.951	6.387.546.666
Chi phí phải trả	47.064.560.607	49.461.306.615	47.064.560.607	49.461.306.615
Các khoản phải trả khác	4.863.317.421	3.156.998.704	4.863.317.421	3.156.998.704
Cộng	55.690.152.697	62.424.665.895	55.690.152.697	62.424.665.895

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

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý: Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

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

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác cũng như không thể chấp tài sản đảm bảo nào cho đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 30 tháng 6 năm 2012.

5. Rủi ro tín dụng

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

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu thu tiền ngay đổi với khách hàng mới và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

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

6. Rủi ro thanh khoản

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

Số cuối kỳ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Phải trả cho người bán	519.946.405	-	-	519.946.405
Vay và nợ	300.776.313	2.950.913.527	-	3.251.689.840
Phải trả người lao động	2.941.551.951	-	-	2.941.551.951
Chi phí phải trả	47.064.560.607	-	-	47.064.560.607
Các khoản phải trả khác	3.193.887.081	1.669.430.340	-	4.863.317.421
Cộng	54.020.722.357	4.620.343.867	-	58.641.066.224

Số đầu năm

Phải trả cho người bán	3.418.813.910	-	-	3.418.813.910
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người lao động	6.387.546.666	-	-	6.387.546.666
Chi phí phải trả	49.461.306.615	-	-	49.461.306.615

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 3

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Các khoản phải trả khác	2.392.051.632	764.947.072	-	3.156.998.704
Cộng	61.659.718.823	764.947.072	-	62.424.665.895

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

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, và các khoản vay.

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

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

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thị Phương Tâm
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thanh Bách
Tổng Giám đốc