TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
205 LLQuân – P.03 – Q.11 – TP.HCM
ĐT: 9634001-8589864-8587107-9633052
Fax (84.8) 9636186 –res11@diaoc11.com. vn

------o0o------

Số : 88..../ D11-KT

V/v : Công bố thông tin định kỳ quý 3/2015.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
------o0o------

Tp. Hồ chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2015

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
2. Mã chứng khoán: D11
3. Địa chỉ trụ sở chính: 205 LẠC LONG QUÂN, P 03, Q11
4. Điện thoại: 0839634001 - Fax: 0839636186
5. Người thực hiện công bố thông tin: NGUYỄN KHẮC GIANG
6. Nội dung của thông tin công bố:

6.1. Báo cáo tài chính Quý 3/2015 của CTCP ĐỊA ỐC 11, được lập ngày 16/10/2015 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.

6.2. Nội dung giải trình (Chênh lệch 10%/ lãi…) :

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3/2015 thấp hơn so với quý 3/2014 là 476.834.484 đồng, tương đương giảm 92,68 %

Nguyên nhân của khoản chênh lệch này chủ yếu là do :

- Chi phí khác quý 3/2015 tăng so với quý 2/2015 là 1.018.560.418 đồng, (tương đương tăng 2.009,5 %): do trích trước tiền thuê đất của Trụ sở công ty 205 Lạc Long Quân để nộp bổ sung theo thông báo của Chi cục thuế quận 11 (theo Nghị định 46/2014/ NĐ-CP ngày 15/05/2014).

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.diaoc11.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:
Như trên.
Lưu:…

NGƯỜI ĐƯỢC UQCBTT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Nguyễn Khắc Giang

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
ĐC: 205 Lạc Long Quân - P 3 - Q 11 - TP. HCM
ĐT: 39634001 -38589864 -38587107-39633052
Fax : (84.8) 39636186 – res11@diaoc11.com.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số : 88 / D11-KT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2015

V/v giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế quý 3/2015 chênh lệch so với quý 3/2014

Kính gởi : Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ mục 2 - Điều 10 - khoản 3.2 Thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 05/4/2012 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty cổ phần Địa ốc 11 giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế quý 3/2015 chênh lệch giảm hơn 10% so với quý 3/2014 như sau :

Chỉ tiêu	Quý 3/2015	Quý 3/2014
Chi phí khác	1.069.247.251 đồng	50.686.833 đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN	37.643.314 đồng	514.477.798 đồng

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3/2015 thấp hơn so với quý 3/2014 là 476.834.484 đồng, tương đương giảm 92,68 %

Nguyên nhân của khoản chênh lệch này chủ yếu là do :

- Chi phí khác quý 3/2015 tăng so với quý 2/2015 là 1.018.560.418 đồng, (tương đương tăng 2.009,5 %): do trích trước tiền thuê đất của Trụ sở công ty 205 Lạc Long Quân để nộp bổ sung theo thông báo của Chi cục thuế quận 11 (theo Nghị định 46/2014/ NĐ-CP ngày 15/05/2014).

Trên đây là giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 3/2015 so với quý 3/2014 của Công ty Cổ phần Địa Ốc 11.

Trân trọng.

Nơi nhận :
- Như trên ;
- Lưu VP, PKT

P.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Nguyễn Khắc Giang

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
205 LLQuân – P.03 – Q.11 – TP.HCM
ĐT: 9634001-8589864-8587107-9633052
Fax (84.8) 9636186 –res11@diaoc11.com. vn

------o0o------

Số : 89...../ D11-KT

V/v : Điều chỉnh số liệu công bố thông tin định kỳ quý 3/2015.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
------o0o------

Tp. Hồ chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2015

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
Mã chứng khoán: D11
Địa chỉ trụ sở chính: 205 LẠC LONG QUÂN, P 03, Q11
Điện thoại: 0839634001 - Fax: 0839636186

Nội dung xin điều chỉnh số liệu do ghi nhầm :

Bảng thuyết minh BCTC quý 3/2015: trang 14, cột Năm trước , dòng **Thuế thu nhập doanh phải nộp** là: **238.163.941**, xin được điều chỉnh số đúng là : **397.569.352.**

Trân trọng.

NGƯỜI ĐƯỢC UQCBTT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Nguyễn Khắc Giang

Nơi nhận:
- Như trên.
- Lưu VP, PKTTV.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kì	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**141.564.046.029**	**156.374.141.443**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**30.175.342.383**	**20.565.008.023**
1. Tiền	111		975.342.383	3.565.008.023
2. Các khoản tương đương tiền	112		29.200.000.000	17.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**67.268.333.333**	**88.000.000.000**
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	67.268.333.333	88.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**25.699.579.740**	**41.304.993.807**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	22.753.428.468	19.399.985.551
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	732.543.542	17.507.338.378
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.5a	2.675.717.556	4.859.779.704
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**18.020.223.073**	**6.504.139.613**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	18.020.223.073	6.504.139.613
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**400.567.500**	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		400.567.500	-
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		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kì	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**22.793.732.182**	**4.947.276.755**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**18.345.966.717**	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	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.5b	1.045.126.799	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	**220**		**143.012.987**	**239.185.042**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	143.012.987	239.185.042
Nguyên giá	*222*		*6.737.844.782*	*6.737.844.782*
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		*(6.594.831.795)*	*(6.498.659.740)*
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*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.9	**3.913.655.997**	**4.221.990.705**
Nguyên giá	231		9.678.482.246	9.678.482.246
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(5.764.826.249)	(5.456.491.541)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**			-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
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			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**391.096.481**	**486.101.008**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		391.096.481	486.101.008
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3 Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**164.357.778.211**	**161.321.418.198**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kì	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**87.371.266.804**	**79.737.154.103**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**75.639.380.936**	**78.757.068.335**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	6.977.659.991	6.333.790.080
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11a	3.005.000.000	10.578.331.490
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.260.827.321	1.484.929.408
4. Phải trả người lao động	314	V.13	1.032.795.299	283.769.767
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	45.719.589.674	45.749.589.674
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
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.15a	12.078.335.729	7.190.222.384
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.16	5.565.172.922	7.136.435.532
13. Qũy bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**11.731.885.868**	**980.085.768**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.11b	10.417.000.000	
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
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.15b	896.000.000	500.000.000
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.17	418.885.868	480.085.768
13. Qũy phát triển khoa học và công nghệ	343			
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**76.986.511.407**	**81.584.264.095**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**76.986.511.407**	**81.584.264.095**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.18	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	V.18	14.354.632.184	14.318.974.749
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	18.952.109.223	23.585.519.346
	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		18.343.946.947	23.585.519.346
	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		608.162.277	-
12	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422			
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**			
1.	Nguồn kinh phí	431			
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432			
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**164.357.778.211**	**161.321.418.198**

Tp Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Đỗ Thị Kim Khánh	**Huỳnh Thị Yến Nhi**	**Trần Thị Kim Huệ**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

CÔNG TY: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân - phường 3 - Quận 11
Tel: 38587107 Fax: 39636186

Báo cáo tài chính
Quý 3 năm tài chính 2015

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	VI.1	19.012.080.165	27.511.841.103	56.326.604.050	69.608.528.398
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**19.012.080.165**	**27.511.841.103**	**56.326.604.050**	**69.608.528.398**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	18.278.248.285	26.684.385.758	54.571.937.730	67.633.544.299
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	**20**		**733.831.880**	**827.455.345**	**1.754.666.320**	**1.974.984.099**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.512.768.964	1.759.752.665	6.089.627.367	6.104.176.325
7. Chi phí tài chính	22		-		-	45.536.867
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-		-	38.894.268
8. Chi phí bán hàng	24		-	-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	2.129.092.934	1.862.637.968	5.779.690.179	6.226.490.148
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)}	**30**		**1.117.507.910**	**724.570.042**	**2.064.603.508**	**1.807.133.409**
11. Thu nhập khác	31		(24.972.352)	-	(24.972.352)	-
12. Chi phí khác	32		1.044.274.899	50.686.833	1.051.574.899	112.155.768
13. Lợi nhuận khác(40=31-32)	**40**		**(1.069.247.251)**	**(50.686.833)**	**(1.076.547.251)**	**(112.155.768)**
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	**50**		**48.260.659**	**673.883.209**	**988.056.257**	**1.694.977.641**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.12	10.617.345	159.405.411	218.978.376	397.569.352
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	**60**		**37.643.314**	**514.477.798**	**769.077.881**	**1.297.408.289**
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**		**9**	**118**	**147**	**266**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	**71**		-	-	-	-

TPHCM, ngày 16 tháng 10 năm 2015

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đỗ Thị Kim Khánh	Huỳnh Thị Yến Nhi	Trần Thị Kim Huệ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QÚY 3 NĂM 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*988.056.257*	*1.694.977.641*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9	404.506.763	505.646.853
- Các khoản dự phòng	03			462.109.826
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(3.855.813.265)	(5.988.236.410)
- Chi phí lãi vay	06		-	38.894.268
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*(2.463.250.245)*	*(3.286.607.822)*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.525.171.896	5.159.240.416
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11.516.083.460)	(13.139.445.903)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		9.266.575.211	87.388.579
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		95.004.527	(585.527.342)
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	(38.894.268)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.12	(302.341.146)	(459.580.694)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		406.754.100	494.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.261.719.504)	(2.547.804.425)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(4.249.888.621)*	*(14.317.231.459)*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(723.202.584)
2. 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		(133.468.333.333)	(32.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		147.200.000.000	43.000.000.000
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	5.333.855.054	3.912.353.433
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*19.065.521.721*	*14.189.150.849*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	3.500.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(4.552.084.541)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15a, 18d	(5.205.298.740)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(5.205.298.740)***	***(1.052.084.541)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		9.610.334.360	(1.180.165.151)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	20.565.008.023	14.754.708.719
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	30.175.342.383	13.574.543.568

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2015

Đỗ Thị Kim Khánh	**Huỳnh Thị Yến Nhi**	**Trần Thị Kim Huệ**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2015

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty cổ phần địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng nhà ở; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng; Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi; Dịch vụ giữ xe; Kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính
Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính 9 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 so sánh được với số liệu tương ứng của cùng kỳ năm trước.

6. Nhân viên
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 176 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 346 nhân viên).

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC 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. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 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, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của nguyên vật liệu, hàng hóa 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.

Giá gốc hàng tồn kho được tính như sau:

- Đối với nguyên vật liệu được tính theo giá thực tế đích danh được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
- Đối với hàng tồn kho khác áp dụng giá nhập trước xuất trước được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chỉ có giá trị công cụ, dụng cụ còn phải phân bổ.

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 3 năm.

7. **Tài sản thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. **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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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:

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

9. **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. 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 lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê 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:

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

10. **Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ có dự phòng bảo hành công trình.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 5% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành (năm trước là 5%). Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

12. Vốn chủ sở hữu

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

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại hàng hoá đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

15. Hợp đồng xây dựng

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

- 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- 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:

- 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.

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

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 lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

18. 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.

19. 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.

20. Công cụ tài chính

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 có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

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 và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có 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.

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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	262.562.565	61.793.058
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	712.779.818	3.503.214.965
Các khoản tương đương tiền	29.200.000.000	17.000.000.000
Cộng	**30.175.342.383**	**20.565.008.023**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn tại:				
- Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Phòng giao dịch Lạc Long Quân	33.000.000.000	33.000.000.000	26.000.000.000	26.000.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Phòng giao dịch Hải Thượng Lãn Ông	3.000.000.000	3.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần bưu điện Liên Việt – Phòng giao dịch Bình Thới	31.268.333.333	31.268.333.333	31.000.000.000	31.000.000.000
- Ngân hàng phát triển nhà thành phố HDBank	-		26.000.000.000	26.000.000.000
Cộng	**67.268.333.333**	**67.268.333.333**	**88.000.000.000**	**88.000.000.000**

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn với số tiền là 8.268.333.333 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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu về kinh doanh nhà	-	20.000.000
Phải thu về công trình xây lắp	8.475.738.204	11.922.145.236
Phải thu về bán hàng	14.277.690.264	7.457.840.315
Cộng	**22.753.428.468**	**19.399.985.551**

4. Trả trước cho người bán

4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan	-	***17.300.839.918***
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn	-	17.300.839.918
Trả trước cho người bán khác		
Công ty TNHH xây dựng thương mại Phú Thuận	375.159.266	-
Công ty TNHH xây dựng dịch vụ thương mại Trung Trực	314.954.500	-
Các nhà cung cấp khác	42.429.776	206.498.460
Cộng	**732.543.542**	**17.507.338.378**

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Trả trước cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn (là bên liên quan) về tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án kinh doanh nhà ở phường Phú Mỹ, quận 7, TP. Hồ Chí Minh. Khoản trả trước này được phân loại từ ngắn hạn do được gia hạn thời gian giao đất.

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	1.402.384.662	-	2.442.978.450	-
Tạm ứng cho nhân viên	600.000.000	-	1.312.500.841	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	103.149.947	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-	941.976.852	-
Ông Nguyễn Văn Dũng (Đội xây dựng số 7)	565.004.181	-	-	-
Các khoản phải thu khác	108.328.713	-	59.173.614	-
Cộng	**2.675.717.556**	**-**	**4.859.779.704**	**-**

Các khoản thuế tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản được phân loại sang dài hạn do được gia hạn thời gian giao đất.

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	103.149.947	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	941.976.852	-	-	-
Cộng	**1.045.126.799**	**-**	**-**	**-**

6. Nợ xấu

Công ty có khoản phải thu Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận 6 về công trình xây lắp với số tiền 462.109.826 VND đã quá hạn trên 3 năm. Giá trị có thể thu hồi của khoản nợ này là 0 VND.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	15.295.145	-	15.294.145	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	18.004.927.928	-	6.488.845.468	-
Cộng	**18.020.223.073**	**-**	**6.504.139.613**	**-**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	5.415.634.046	1.283.426.450	38.784.286	6.737.844.782
Số cuối kỳ	**5.415.634.046**	**1.283.426.450**	**38.784.286**	**6.737.844.782**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.415.634.046	596.964.178	38.784.286	6.051.382.510
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
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	85.807.782	-	96.172.055
Số cuối kỳ	**5.415.634.046**	**1.140.413.463**	**38.784.286**	**6.594.831.795**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	10.364.273	228.820.769	-	239.185.042
Số cuối kỳ	**-**	**143.012.987**	**-**	**143.012.987**
Trong đó:				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

9. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	6.398.713.137	3.279.769.109	9.678.482.246
Số cuối kỳ	**6.398.713.137**	**3.279.769.109**	**9.678.482.246**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	5.325.749.861	130.741.680	5.456.491.541

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Khấu hao trong kỳ	209.927.601	98.407.107	308.334.708
Số cuối kỳ	**5.535.677.462**	**229.148.787**	**5.764.826.249**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	1.072.963.276	3.149.027.429	4.221.990.705
Số cuối kỳ	**863.035.675**	**3.050.620.322**	**3.913.655.997**

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, phường 6, quận 11, TP. Hồ Chí Minh	3.279.769.109	229.148.787	3.050.620.322
Kho 7A, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	6.398.713.137	5.535.677.462	863.035.675
Cộng	**9.678.482.246**	**5.764.826.249**	**3.913.655.997**

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	717.954.543	755.909.091
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	609.024.597	615.618.478
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

10. Phải trả người bán

10a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH một thành viên sản xuất xây dựng thương mại Phát Tài	816.366.286	-
Công ty TNHH đầu tư Asia Việt Nam	647.123.500	2.088.276.000
Công ty TNHH cơ khí xây dựng Nhật An	621.504.600	621.504.600
Ông Ưng Nho Cường (Đội 6)	556.050.791	485.474.425
Công ty TNHH Ngôi Nhà Sáng	652.505.502	-
Công ty TNHH Thạnh Phú	181.629.550	-
Công ty TNHH XD & TTNT Thủy Tùng	176.770.880	-
Công ty TNHH Trí Thanh	785.561.619	261.309.274
Công ty CP Thép Trung Dũng	1.609.780.909	49.555.561
Công ty CP VLXD & TNNT TPHCM	454.955.000	173.000000
Các nhà cung cấp khác	475.411.354	3.624.009.480

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng	**6.977.659.991**	**6.333.790.080**

10b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

11. Người mua trả tiền trước

11a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	-	***3.212.000.000***
Các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	-	3.212.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	-	***7.205.000.000***
Ông Đỗ Vương Tú	-	2.475.000.000
Ban quan lý đầu tư XD Công trình Quận 11 (CT trường Nguyễn Thi)	3.000.000.000	-
Ban quan lý đầu tư xây dựng công trình quận 11 (CT Trụ sở BCH Quân sự Quận 11)	-	152.526.840
Các khách hàng khác	5.000.000	4.738.804.650
Cộng	**3.005.000.000**	**10.578.331.490**

Các khoản trả trước của khách hàng giảm do được phân loại sang dài hạn do được gia hạn thời gian giao đất.

11b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***3.212.000.000***	-
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	3.212.000.000	-
Trả trước của các khách hàng khác	***7.205.000.000***	-
Ông Đỗ Vương Tú	2.475.000.000	-
Các khách hàng khác	4.730.000.000	-
Cộng	**10.417.000.000**	-

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.297.502.202	768.350.106	(2.065.852.308)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.980.115	218.978.376	(302.341.146)	10.617.345
Thuế thu nhập cá nhân	93.447.091	256.755.658	(337.614.157)	12.588.592
Tiền thuê đất	-	1.491.129.769	(253.508.385)	1.237.621.384
Các loại thuế khác	-	13.601.890	(13.601.890)	-
Cộng	**1.484.929.408**	**2.748.815.799**	**(2.972.917.886)**	**1.260.827.321**

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%.

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	988.056.257	1.694.977.641
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		112.155.768
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	947.095.598	1.807.133.409
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**218.978.376**	**238.163.941**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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 khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

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

Đơn giá tiền lương năm 2015 được duyệt (đối với bộ phận gián tiếp) như sau:

- Đối với lĩnh vực xây lắp: trích từ thu nhập chịu thuế tính trước trên giá trị quyết toán (công trình do công ty trúng thầu hoặc công trình do Công ty làm chủ đầu tư).
- Đối với lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng: 25,99 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ: 486 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với hoạt động tài chính: 358,69 VND trên 1.000 VND doanh thu hoạt động tài chính.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh (i)	45.535.932.821	45.535.932.821
Trích trước chi phí bảo hành	183.656.853	183.656.853
Chi phí lãi vay phải trả	-	30.000.000
Cộng	**45.719.589.674**	**45.749.589.674**

(i) Khoản trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Trong đó, chi phí đền bù, giải tỏa là 42.115.391.503 VND. Đây là khoản kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trục chính khu 87 ha.

15. Phải trả khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***100.800.000***	***100.800.000***
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn - Phải trả về cổ phần hóa	100.800.000	100.800.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
Nhận ký quỹ ngắn hạn	124.500.000	596.000.000
Cổ tức phải trả	125.904.365	104.292.625
Ông Đỗ Vương Tú – phải trả tiền nhân công công trình	8.815.177.000	5.298.708.500
Ông Ưng Nho Cường – phải trả tiền nhân công công trình	1.660.961.092	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.376.493.272	1.090.421.259
Cộng	**12.078.335.729**	**7.190.222.384**

15b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà thành phố - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	396.000.000	-
Công ty TNHH Tân Vinh Thái - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	500.000.000	500.000.000
Cộng	**896.000.000**	**500.000.000**

15c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

16. 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	71.314.870	(966.744.350)	4.4820.322.361
Quỹ phúc lợi	315.590.448	35.657.435	(337.190.681)	14.057.202
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.105.093.243	18.285.864	(392.585.748)	730.793.359
Cộng	**7.136.435.532**	**125.258.169**	**(1.696.520.779)**	**5.565.172.922**

17. Dự phòng phải trả dài hạn

Khoản dự phòng bảo hành cho công trình chung cư 336 Nguyễn Văn Luông, phường 12, quận 6, TP. Hồ Chí Minh. Chi tiết phát sinh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	480.085.768	489.485.768
Số đã sử dụng	(61.199.900)	(7.700.000)
Số cuối kỳ	**418.885.868**	**481.785.768**

18. Vốn chủ sở hữu

18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	43.679.770.000	14.185.788.483	29.258.757.844	87.124.316.327
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	782.930.491	782.930.491
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	76.335.722	(310.839.306)	(234.503.584)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ trước	-	-	(19.573.262)	(19.573.262)
Số dư cuối kỳ trước	**43.679.770.000**	**14.262.124.205**	**29.711.275.767**	**87.653.169.972**
Số dư đầu năm nay	43.679.770.000	14.318.974.749	23.585.519.346	81.584.264.095
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	769.077.881	769.077.881
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	35.657.435	(142.629.740)	(106.972.305)
Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	(5.241.572.400)	(5.241.572.400)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ này	-	-	(18.285.864)	(18.285.864)
Số dư cuối kỳ này	**43.679.770.000**	**14.354.632.184**	**18.952.109.223**	**76.986.511.047**

18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn	13.104.000.000	13.104.000.000
Các cổ đông khác	30.575.770.000	30.575.770.000
Cộng	**43.679.770.000**	**43.679.770.000**

18c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- *Cổ phiếu phổ thông*	*4.367.977*	*4.367.977*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng hóa	18.891.372.336	25.751.685.281
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	1.621.490.912	1.758.036.658
Doanh thu hoạt động xây dựng	35.717.043.529	42.019.355.587
Doanh thu hoạt động khác	96.697.273	79.450.872
Cộng	**56.326.604.050**	**69.608.528.398**

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	18.607.824.685	25.390.943.365
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	634.816.931	615.618.478
Giá vốn của hoạt động xây dựng	35.286.402.023	41.589.529.748
Giá vốn hoạt động khác	42.894.091	37.452.708
Cộng	**54.571.937.730**	**67.633.544.299**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	4.293.261.266	5.988.236.410
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	13.421.077	17.260.093
Lãi chậm thanh toán	1.782.945.024	-
Doanh thu tài chính khác	-	98.679.822
Cộng	**6.089.627.367**	**6.104.176.325**

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.603.003.032	4.027.899.266
Chi phí vật liệu, bao bì	45.592.657	38.283.976
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	42.966.031	30.223.861
Chi phí khấu hao tài sản cố định	96.172.055	197.779.941
Phí, lệ phí	178.819.932	242.970.204
Chi phí dự phòng	-	462.109.826
Chi phí Hội đồng quản trị	102.600.000	386.290.200
Chi phí khác	710.536.472	840.932.874
Cộng	**5.779.690.179**	**6.226.490.148**

5. Lãi trên cổ phiếu

5a. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	769.077.881	1.297.408.289
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(125.258.169)	(134.076.846)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	643.819.712	1.163.331.443
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	4.367.977	4.367.977
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	**147**	**266**

5b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Việc áp dụng qui định mới này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 297 VND xuống còn 266 VND.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.481.092.314	26.776.271.524
Chi phí nhân công	15.141.776.763	26.014.644.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	308.334.708	505.646.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.393.452.999	5.618.802.080
Chi phí khác	923.431.915	2.263.107.753
Cộng	**45.248.088.699**	**61.178.473.114**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	1.373.625.000	971.020.000
Trên 1 năm đến 5 năm	1.599.858.188	2.167.000.000
Cộng	**2.973.483.188**	**3.138.020.000**

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.11.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	1.073.440.644	1.275.518.044
Phụ cấp	49.575.000	43.261.000
Tiền thưởng	231.233.500	616.432.500
Cộng	**1.354.249.144**	**1.935.211.544**

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn	Cổ đông nắm giữ 30% vốn điều lệ của Công ty

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

Giao dịch với các bên liên quan khác
Ngoài các giao dịch phát sinh với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên đã được trình bày tại thuyết minh số VI.1, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Giá hàng hóa cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.15a.

3. 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.

3a. Thông tin về 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 đính kèm.

3b. Thông tin về khu vực địa lý

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

4. Số liệu so sánh

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh theo qui định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này. Chi tiết như sau:

	Số liệu trước trình bày lại	Phân loại lại	Số liệu trình bày lại
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ			
Phải thu ngắn hạn khác	3.547.278.863	1.312.500.841	4.859.779.704
Tài sản ngắn hạn khác	1.312.500.841	(1.312.500.841)	-

5. Quản lý rủi ro tài chính

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.

5a. 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.

Để quản lý nợ phải thu khách hàng, Ban Tổng Giám đốc đã ban hành qui chế bán hàng với các qui định chặt chẽ về các đối tượng mua hàng, định mức bán hàng, hạn mức nợ và thời hạn nợ một cách cụ thể. Hàng tháng Ban Tổng Giám đốc thực hiện kiểm tra việc tuân thủ qui chế bán hàng này. Ngoài ra, nhân viên phòng kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

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

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

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

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.175.342.383	-	30.175.342.383
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	67.268.333.333	-	67.268.333.333
Phải thu khách hàng	22.336.773.621	416.654.847	22.753.428.468
Các khoản phải thu khác	2.630.262.577	45.454.979	2.675.717.556
Cộng	**122.410.711.914**	**462.109.826**	**122.872.821.740**
Số đầu năm			
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
Cộng	**130.005.035.812**	**462.109.826**	**130.467.145.638**

5b. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ			
Phải trả người bán	6.977.959.991	-	6.977.659.991
Các khoản phải trả khác	57.797.925.403	896.000.000	58.693.925.403
Cộng	**64.775.885.394**	**896.000.000**	**65.671.585.394**
Số đầu năm			
Phải trả người bán	6.333.790.080	-	6.333.790.080
Các khoản phải trả khác	52.939.812.058	500.000.000	53.439.812.058
Cộng	**59.273.602.138**	**500.000.000**	**59.773.602.138**

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.

5c. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty chỉ có rủi ro do sự biến động giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa/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.

Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

5d. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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 kết thúc kỳ kế toán là 8.268.333.333 VND (số đầu năm 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 của đơn vị khác
Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 30 tháng 9 năm 2015 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ		Số đầu năm			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.175.342.383	-	20.565.008.023	-	30.175.342.383	20.565.008.023
Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	67.268.333.333	-	88.000.000.000	-	67.268.333.333	88.000.000.000
Phải thu khách hàng	22.753.428.468	(416.654.847)	19.399.985.551	(416.654.847)	22.336.773.621	18.983.330.704
Các khoản phải thu khác	2.675.717.556	(45.454.979)	2.502.152.064	(45.454.979)	2.630.262.577	2.456.697.085
Cộng	122.872.821.740	(462.109.826)	130.467.145.638	(462.109.826)	122.410.711.914	130.005.035.812

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	6.977.659.991	6.333.790.080	6.977.659.991	6.333.790.080
Các khoản phải trả khác	58.693.925.403	53.439.812.058	58.693.925.403	53.439.812.058
Cộng	65.671.585.394	59.773.602.138	65.671.585.394	59.773.602.138

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:

- 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 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 khoản nợ phải trả tài chính này tương đương giá trị sổ sách do ảnh hưởng của việc chiết khấu là không đáng kể.

7. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2015

Đỗ Thị Kim Khánh	**Huỳnh Thị Yến Nhi**	**Trần Thị Kim Huệ**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**