

CPA HANOI

Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc Khang An (Trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An)

*Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008*

và Báo cáo của Ban giám đốc



GIÁM ĐỐC

Cô Quang Hùng

Thành viên hãng **AicA**

Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc Khang An
(Trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An).

*Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008*

và Báo cáo của Ban giám đốc

U.S.P.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 18

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302569547 ngày 30 tháng 5 năm 2009 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102008398 ngày 01 tháng 02 năm 2002) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của công ty: xây dựng và kinh doanh bất động sản; đo đạc địa chính (đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép); Môi giới bất động sản; Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Giáo dục mầm non.

Công ty có trụ sở tại A19/4 (phái) Cư xá Cửu Long, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Lợi nhuận thuần sau thuế cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty là 3.705.296.321 đồng Việt Nam.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng thành viên và Ban giám đốc của công ty trong năm báo cáo và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng thành viên:

1. Ông Nguyễn Hoàng Minh
2. Bà Trần Thị Thu Hương

Chủ tịch
Thành viên

Ban giám đốc:

1. Ông Nguyễn Hoàng Dũng
2. Ông Võ Hồng Văn

Giám đốc
Kế toán trưởng

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban giám đốc đã:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ sách kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã đăng ký. Ban giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

Ngày 15 tháng 01 năm 2010

Số: 09-2-029 /CPAHANOI/HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN**Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008****Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An**

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (gọi tắt là “Công ty”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh cho năm kết thúc cùng ngày từ trang 4 đến trang 18.

Việc lập các Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Số dư đầu năm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các Báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Tô Đình Hoài
Kiểm toán viên
Số đăng ký: 1174/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: đồng Việt Nam

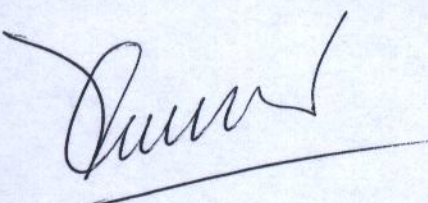
<i>TÀI SẢN</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		393.802.362.204	266.312.523.190
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>		<i>4.176.712.682</i>	<i>20.776.853.070</i>
1. Tiền	111	3	4.176.712.682	20.776.853.070
<i>II. Các khoản phải thu</i>	<i>130</i>		<i>6.142.347.468</i>	<i>30.727.279.055</i>
1. Phải thu của khách hàng	131		3.169.611.850	9.957.371.489
2. Trả trước cho người bán	132		2.882.445.040	20.517.001.836
3. Các khoản phải thu khác	135	4	180.581.157	252.905.730
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(90.290.579)	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>379.627.616.230</i>	<i>211.512.872.335</i>
1. Hàng tồn kho	140	5	379.627.616.230	211.512.872.335
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>3.855.685.824</i>	<i>3.295.518.730</i>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	6	3.723.110.497	3.264.242.090
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	132.575.327	31.276.640
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		52.370.188.514	8.817.124.977
<i>I. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>2.521.466.967</i>	<i>3.006.147.927</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	2.518.550.305	2.998.231.261
- Nguyên giá	222		3.999.661.452	3.999.661.452
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.481.111.147)	(1.001.430.191)
2. Tài sản cố định vô hình	227		2.916.662	7.916.666
- Nguyên giá	228		15.000.000	15.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.083.338)	(7.083.334)
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>33.000.000.000</i>	-
1. Đầu tư vào công ty con	251	9	33.000.000.000	-
<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>16.848.721.547</i>	<i>5.810.977.050</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	16.848.721.547	5.810.977.050
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		446.172.550.718	275.129.648.167

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

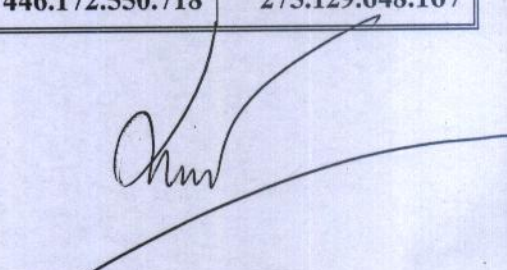
Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		325.689.317.003	176.953.548.794
I. Nợ ngắn hạn	310		308.174.114.443	148.998.347.114
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	3.453.658.000	6.900.000.000
2. Phải trả cho người bán	312		2.017.840.512	78.252.050
3. Người mua trả tiền trước	313		178.104.211.090	137.955.469.346
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	11	1.181.726.258	3.824.625.718
5. Phải trả người lao động	315		49.550.122	-
6. Chi phí phải trả	316	12	1.335.812.580	-
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	13	122.031.315.881	240.000.000
II. Nợ dài hạn	330		17.515.202.560	27.955.201.680
1. Vay và nợ dài hạn	334	14	17.500.000.000	27.953.658.000
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		15.202.560	1.543.680
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		120.483.233.715	98.176.099.373
I. Vốn chủ sở hữu	410		120.483.233.715	98.176.099.373
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	15	40.000.000.000	40.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413	15	70.907.737.916	52.305.899.895
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	15	9.575.495.799	5.870.199.478
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	430		446.172.550.718	275.129.648.167


Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 01 năm 2010

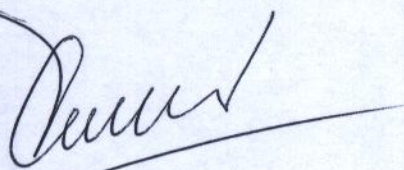

Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

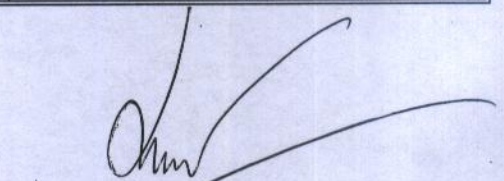
Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		24.066.298.026	874.635.300
2. Các khoản giảm trừ	03		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	16	24.066.298.026	874.635.300
4. Giá vốn hàng bán	11	17	12.594.910.325	664.370.066
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.471.387.701	210.265.234
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	161.643.879	7.743.528.160
7. Chi phí tài chính	22	19	4.556.159.924	488.177.800
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		4.556.159.924	488.177.800
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.853.611.033	3.360.055.635
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.223.260.623	4.105.559.959
11. Thu nhập khác	31		999.959.299	108.470.175
12. Chi phí khác	32		270.651.680	273.145.352
13. Lợi nhuận khác	40		729.307.619	(164.675.177)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.952.568.242	3.940.884.782
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	20	247.271.921	2.061.869.750
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.705.296.321	1.879.015.032



Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 01 năm 2010



Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</i>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		3.952.568.242	3.940.884.782
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ	02		484.680.960	437.350.744
-- Các khoản dự phòng	03		103.949.459	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(161.643.879)	(229.500.427)
- Chi phí lãi vay	06		4.556.159.924	488.177.800
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		8.935.714.706	4.636.912.899
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		23.934.473.914	(30.693.972.278)
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(168.114.743.895)	(81.737.447.362)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		164.575.066.374	115.909.611.026
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(11.037.744.497)	(3.478.191.386)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(4.117.520.144)	(3.748.375.570)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.638.868.746)	(1.165.075.020)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	2.448.399.024
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(42.211.340)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		11.536.377.712	2.129.649.993
<i>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</i>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		-	(1.488.681.319)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(41.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, vốn góp vào đơn vị khác	24		-	24.000.000.000
4. Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác	25		(33.000.000.000)	(8.800.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		161.643.879	229.500.427
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(32.838.356.121)	(27.059.180.892)

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

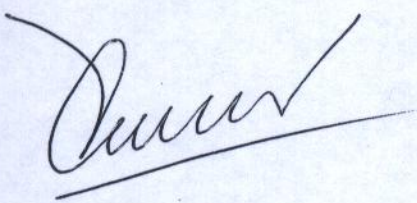
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (gián tiếp)

(tiếp theo)

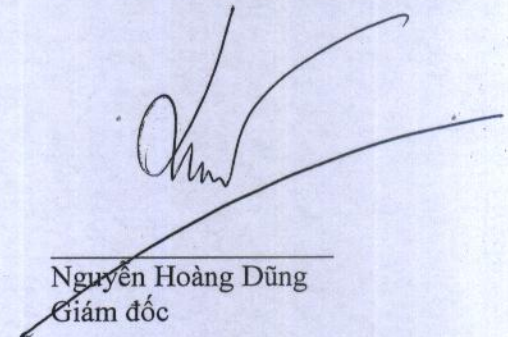
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		18.601.838.021	10.000.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		10.000.000.000	40.253.658.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(23.900.000.000)	(22.011.200.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.056.960.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40		4.701.838.021	27.185.498.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(16.600.140.388)	2.255.967.101
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		20.776.853.070	18.520.885.969
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3	4.176.712.682	20.776.853.070


Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 01 năm 2010


Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302569547 ngày 30 tháng 5 năm 2009 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102008398 ngày 01 tháng 02 năm 2002) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của công ty: xây dựng và kinh doanh bất động sản; đo đạc địa chính (đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép); Môi giới bất động sản; Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Giáo dục mầm non.

Công ty có trụ sở tại A19/4 (phái) Cư xá Cửu Long, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với Hệ thống Kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là chứng từ ghi sổ.

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm cuối năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong kỳ. Dự phòng phải thu khó đòi đối với tài khoản phải thu khác được lập với tỷ lệ 50% số phải thu.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định của Công ty được phản ánh theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Nguyên giá bao gồm giá mua cộng chi phí vận chuyển, lắp đặt. Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính hữu ích của tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Công cụ dụng cụ quản lý, tài sản khác	3- 5 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa do chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính 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 là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Thuế

Thuế hiện hành được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho nhà nước, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

3. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt tại quỹ	2.181.834.010	18.007.908.982
Tiền gửi ngân hàng	1.994.878.672	2.768.944.088
Tổng cộng	4.176.712.682	20.776.853.070

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÁC KHÓ ĐÒI

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản phải thu khác	180.581.157	252.905.730
Dự phòng phải thu khó đòi 50%	(90.290.579)	-
Tổng cộng	90.290.578	252.905.730

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí SX, KD dở dang	349.610.767.730	185.954.414.883
Hàng hóa bất động sản đầu tư	30.016.848.500	25.558.457.452
Tổng cộng	379.627.616.230	211.512.872.335

6. THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG ĐƯỢC KHẤU TRỪ

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.723.110.497	3.264.242.090
Tổng cộng	3.723.110.497	3.264.242.090

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	43.727.327	31.276.640
Tạm ứng	88.848.000	-
Tổng cộng	132.575.327	31.276.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Máy móc Thiết bị</i>	<i>Phương tiện Vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	50.000.000	3.567.190.269	382.471.183	3.999.661.452
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>50.000.000</u>	<u>3.567.190.269</u>	<u>382.471.183</u>	<u>3.999.661.452</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	32.499.988	751.161.306	217.768.897	1.001.430.191
Khấu hao trong kỳ	10.000.000	394.028.995	75.651.960	479.680.956
Số dư cuối kỳ	<u>42.499.988</u>	<u>1.145.190.301</u>	<u>293.420.857</u>	<u>1.481.111.147</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	<u>17.500.012</u>	<u>2.816.028.963</u>	<u>164.702.286</u>	<u>2.998.231.261</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>7.500.012</u>	<u>2.421.999.968</u>	<u>89.050.326</u>	<u>2.518.550.305</u>

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>Công ty con</i>	<i>Tỷ lệ vốn tham gia (%)</i>	<i>Số vốn góp theo giấy phép</i>	<i>Số vốn đã góp</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Văn Minh Mới	66	33.000.000.000	33.000.000.000
Tổng cộng		33.000.000.000	33.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: Đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Đầu năm</i>	<i>Chi phí tăng</i>	<i>Đã phân bổ</i>	<i>Cuối năm</i>
Chi phí quản lý	5.810.977.050	-	293.994.574	5.516.982.476
Chi phí bán hàng	-	167.920.982	-	167.920.982
Chi phí lãi vay	-	15.719.978.013	4.248.353.478	11.471.624.535
Tổng cộng	5.810.977.050	15.887.898.995	4.850.154.498	16.848.721.547

(*) Lãi vay phát sinh trong năm là 6.409.255.313 đồng.

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.149.660.689	3.541.257.514
Thuế thu nhập cá nhân	32.065.569	10.222.852
Thuế và lệ phí khác	-	273.145.352
Tổng cộng	1.181.726.258	3.824.625.718

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay	463.639.780	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển nhà	130.833.334	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn	307.806.446	-
- Chi phí thuê nhà năm 2008	480.000.000	-
Tổng cộng	1.335.812.580	-

13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỢ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm y tế và xã hội	31.184.381	-
Phải trả phải nộp khác	122.000.131.500	240.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh (*)	57.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Khang Việt (*)	16.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Gám (*)	14.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Văn Minh Mới (*)	35.000.000.000	-
Các đối tượng khác	131.500	240.000.000
Tổng cộng	122.031.315.881	240.000.000

(*) Vay tiền không thời hạn, không lãi suất và không tài sản đảm bảo.

14. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	20.953.658.000	34.853.658.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn (a)	10.000.000.000	17.953.658.000
- Ngân Hàng TMCP Phát Triển Nhà (b)	7.500.000.000	10.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	(3.453.658.000)	(6.900.000.000)
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn	(953.658.000)	(5.000.000.000)
- Ngân Hàng TMCP Phát Triển Nhà	(2.500.000.000)	(1.900.000.000)
Tổng cộng	17.500.000.000	27.953.658.000

(a) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn có hạn mức tín dụng 70.000.000.000 đồng và thời gian vay từ 12 đến 36 tháng dùng để đền bù giải tỏa đất của các dự án phát triển bất động sản khác; lãi suất 1.15%/tháng và được đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.

(b) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Nhà có hạn mức tín dụng 10.000.000.000 đồng và thời gian vay 36 tháng dùng để bổ sung vốn thanh toán đền bù dự án KDC Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất áp dụng 1.75%/tháng; khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu và các quỹ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Khoản mục	Nguồn vốn kinh doanh	Nguồn vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu năm trước	30.000.000.000	-	5.048.144.446	35.048.144.446
Tăng vốn trong năm trước	10.000.000.000	52.305.899.895	-	62.305.899.895
Lợi nhuận năm trước	-	-	1.879.015.032	1.879.015.032
Giảm khác	-	-	(1.056.960.000)	(1.056.960.000)
Cuối năm trước	40.000.000.000	52.305.899.895	5.870.199.478	98.176.099.373
Tăng vốn trong năm	-	18.983.241.618	-	18.983.241.618
Giảm vốn trong năm	-	(381.403.597)	-	(381.403.597)
Lợi nhuận trong năm	-	-	3.705.296.321	3.705.296.321
Cuối năm nay	40.000.000.000	70.907.737.916	9.575.495.799	120.483.233.715

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
Nguyễn Hoàng Minh	39.400.000.000	39.400.000.000
Trần Thị Thu Hương	600.000.000	600.000.000
Tổng cộng	40.000.000.000	40.000.000.000

c. Chi tiết vốn khác của chủ sở hữu

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà (a)	10.118.596.403	9.500.000.000
Bà Trần Tú Duyên (b)	7.911.961.618	7.290.720.000
Bà Phạm Thị Kim Hoa (c)	440.000.000	-
Công ty TNHH Vạn Phát Hưng (d)	36.391.179.895	35.515.179.895
Công ty CP XD Phước Thành (e)	16.046.000.000	-
Tổng cộng	70.907.737.916	52.305.899.895

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(a) Theo hợp đồng hợp tác số 01/HĐ-HT DA NB, ngày 9 tháng 8 năm 2006 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà về việc góp vốn thực hiện dự án khu dân cư tại xã Long Thới – Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích 482.130m², tỷ lệ góp vốn mỗi bên là 50%, dự án này phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp, nhưng đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 dự án này đã không thực hiện được.

(b) Theo hợp đồng tham gia góp vốn dự án số 02/HĐ-GV-KA, ngày 20 tháng 3 năm 2003 giữa Công ty và Bà Trần Tú Duyên về việc góp vốn đầu tư xây dựng khu dân cư phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích dự án là 11,1256ha do công ty làm chủ đầu tư, Bà Trần Tú Duyên sẽ góp vốn bằng các lô đất có diện tích 10.216m² tương đương với 7.25% trên tổng mức đầu tư của dự án và sẽ được phân chia sản phẩm tương đương với tỷ lệ vốn góp sau khi dự án hoàn thành.

(c) Theo hợp đồng hợp tác số 03/HĐHT-KA-PH, ngày 22 tháng 7 năm 2008 giữa Công ty và Bà Phạm Thị Kim Hoa về việc thực hiện dự án xây dựng trường học nằm trong dự án khu dân cư Phú Hữu, dự án này không thực hiện được nên trong năm 2009 Công ty sẽ thanh lý hợp đồng và hoàn trả lại vốn góp của bà Hoa.

(d) Theo hợp đồng hợp tác số 001/HĐHT-TTA-BT, ngày 1 tháng 12 năm 2005 và HĐ hợp tác số 02/2007/HĐHT-TTA-BT/KA ngày 17/05/2007 giữa Công ty và Công ty TNHH Vạn Phát Hưng về việc góp vốn đầu tư dự án dân cư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, với quy mô diện tích 5ha 9236, với tỷ lệ vốn góp thực hiện dự án, Công ty TNHH Vạn Phát Hưng 60%, dự án này sẽ phân phối sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp đầu tư cho dự án.

(e) Theo hợp đồng hợp tác số 01/HĐGV-KA-PT, ngày 28 tháng 11 năm 2007 về việc góp vốn đầu tư dự án khu dân cư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành góp vốn đầu tư 10% vào dự án, sau khi kết thúc dự án thì Công ty Cổ phần xây dựng Phước Thành sẽ được chia 10% lợi nhuận từ dự án này.

16. DOANH THU BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu bán hàng	24.066.298.026	874.635.300
Tổng cộng	24.066.298.026	874.635.300

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hàng bán	12.594.910.325	664.370.066
Tổng cộng	12.594.910.325	664.370.066

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng	161.643.879	1.093.528.160
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.650.000.000
Tổng cộng	161.643.879	7.743.528.160

19. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	4.556.159.924	488.177.800
Tổng cộng	4.556.159.924	488.177.800

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập chịu thuế hoạt động chuyên nhượng đất	(1)	63.526.345	(3.149.790.401)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	(2)	28%	28%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động kinh doanh đất phải nộp	(3) = (1) x (2)	17.787.377	-
Thu nhập chịu thuế hoạt động khác	(4)	891.191.498	7.363.820.535
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(5) = (4) x (2)	249.533.619	2.061.869.750
Tổng thuế thu nhập phải nộp năm 2008	(6) = (3) + (5)	267.320.996	2.061.869.750
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	(7)	20.049.075	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008	(8) = (6) - (7)	247.271.921	2.061.869.750

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

21. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

- Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Văn Minh Mới với tỷ lệ vốn góp 66%;
- Trong năm, các giao dịch của công ty với các bên liên quan như sau :

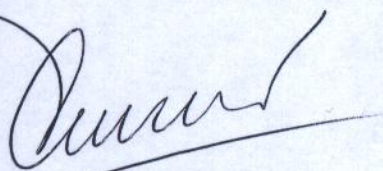
	Nội dung	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Văn Minh Mới	Góp vốn	33.00.0000.000
	Vay ngắn hạn	35.000.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính số dư của các bên liên quan như sau :

	Nội dung	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Văn Minh Mới	Phải trả, phải nộp	35.000.000.000


22. SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số khoản mục năm trước phân loại và trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính năm nay.



Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 01 năm 2010



Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

