

# 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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009  
đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

SAO Y BẢN CHÍNH  
Ngày 28 Tháng 7 Năm 2009



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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009  
đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

và Báo cáo của Ban giám đốc

MỤC LỤC

Trang

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 - 15

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

## BÁO CÁO CỦA 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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009.

### 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 kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 đến ngày 31 tháng 5 năm 2009 của Công ty là **9.750.433.507** đồng Việt Nam.

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng quản trị:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| 1. Ông Nguyễn Hoàng Minh | Chủ tịch   |
| 2. Bà Trần Thị Thu Hương | Thành viên |
| 3. Ông Nguyễn Văn Gấm    | Thành viên |

#### Ban giám đốc:

- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| 1. Ông Nguyễn Hoàng Dũng | Giám đốc       |
| 2. Ông Võ Hồng Văn       | 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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 5 năm 2009 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 cho kỳ kế toán 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 5 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009, phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Nguyễn Hoàng Dũng  
Giám đốc

Ngày 05 tháng 02 năm 2010



Số:09-2-135/CPAHANOI/HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An  
 cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009**

**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 5 năm 2009, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009 từ trang 4 đến trang 16.

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.

### 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, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 5 năm 2009 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009, phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Tô Quang Tung  
 Giám đốc chi nhánh  
 Số đăng ký: 0270/KTV

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2010

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
Ngày 31 tháng 05 năm 2009

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/05/2009	01/01/2009
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>456.473.229.403</b>	<b>393.802.362.204</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6.626.383.792</b>	<b>4.176.712.682</b>
1. Tiền	111	3	6.626.383.792	4.176.712.682
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>82.955.967.529</b>	<b>6.142.347.468</b>
1. Phải thu khách hàng	131		5.793.379.851	3.169.611.850
2. Trả trước cho người bán	132		77.072.297.100	2.882.445.040
3. Các khoản phải thu khác	135	4	180.581.157	180.581.157
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	4	(90.290.579)	(90.290.579)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5	<b>362.603.613.166</b>	<b>379.627.616.230</b>
1. Hàng tồn kho	141		362.603.613.166	379.627.616.230
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.287.264.916</b>	<b>3.855.685.824</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		15.079.545	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.148.744.299	3.723.110.497
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	6	123.441.072	132.575.327
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.361.671.366</b>	<b>52.370.188.514</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.361.671.366</b>	<b>2.521.466.967</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	2.360.838.034	2.518.550.305
- Nguyên giá	222		4.031.713.452	3.999.661.452
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.670.875.418)	(1.481.111.147)
2. Tài sản cố định vô hình	227		833.332	2.916.662
- Nguyên giá	228		15.000.000	15.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(14.166.668)	(12.083.338)
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	<b>33.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	33.000.000.000
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	<b>16.848.721.547</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	16.848.721.547
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>458.834.900.769</b>	<b>446.172.550.718</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 05 năm 2009

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/05/2009	01/01/2009
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>167.459.845.419</b>	<b>325.689.317.003</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>149.746.342.859</b>	<b>308.174.114.443</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	3.453.658.000
2. Phải trả người bán	312		2.999.512.812	2.017.840.512
3. Người mua trả tiền trước	313		143.106.809.055	178.104.211.090
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	8	2.531.884.032	1.181.726.258
5. Phải trả người lao động	315		-	49.550.122
6. Chi phí phải trả	316	9	1.097.172.800	1.335.812.580
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		10.964.160	122.031.315.881
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>17.713.502.560</b>	<b>17.515.202.560</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		200.000.000	-
2. Vay và nợ dài hạn	334	10	17.500.000.000	17.500.000.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		13.502.560	15.202.560
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>291.375.055.350</b>	<b>120.483.233.715</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	11	<b>291.375.055.350</b>	<b>120.483.233.715</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	40.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		72.049.126.044	70.907.737.916
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		19.325.929.306	9.575.495.799
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>430</b>		<b>458.834.900.769</b>	<b>446.172.550.718</b>



*(Handwritten signature)*

Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Dũng  
Giám đốc

Ngày 05 tháng 02 năm 2010



Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		54.686.611.415
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	12	<b>54.686.611.415</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	13	23.264.703.288
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>31.421.908.127</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	14	27.153.850
7. Chi phí tài chính	22		12.458.093.286
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.458.093.286
8. Chi phí bán hàng	24		194.204.411
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.073.262.813
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>11.723.501.467</b>
11. Thu nhập khác	31		169.689.000
12. Chi phí khác	32		67.748.641
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>101.940.359</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>11.825.441.826</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15	2.075.008.319
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>9.750.433.507</b>

*(Handwritten signature)*

Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 05 tháng 02 năm 2010



*(Handwritten signature)*  
Nguyễn Hoàng Dũng  
Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>11.825.441.826</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	02		191.847.601
- Các khoản dự phòng	03		-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27.153.850)
- Chi phí lãi vay	06		12.458.093.286
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>24.448.228.863</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(77.248.856.903)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		17.024.003.064
- (Tăng)/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(156.325.971.358)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		5.261.017.467
- Tiền lãi vay đã trả	13		(885.468.751)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(724.850.545)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		218.737.295
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(188.233.160.868)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(32.052.000)
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		33.000.000.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.153.850
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>32.995.101.850</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		161.581.388.128
- Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(440.000.000)
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		10.000.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(13.453.658.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>157.687.730.128</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>2.449.671.110</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>4.176.712.682</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>3</b>	<b>6.626.383.792</b>



*(Handwritten signature)*

Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Dũng  
Giám đốc

Ngày 05 tháng 02 năm 2010

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

### 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. Kỳ kế toán này bắt đầu từ ngày 01/01/2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009.

#### 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 kỳ báo cáo. 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 ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Hàng tồn kho được hạch toán phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển và chi phí thu mua, giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

### 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 kỳ 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 kết thúc kỳ báo cáo.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ báo cáo 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

3. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/05/2009	01/01/2009
Tiền mặt tại quỹ	4.278.553.620	2.181.834.010
Tiền gửi ngân hàng	2.347.830.172	1.994.878.672
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.626.383.792</b>	<b>4.176.712.682</b>

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/05/2009	01/01/2009
Các khoản phải thu khác	180.581.157	180.581.157
Dự phòng phải thu khó đòi 50%	(90.290.579)	(90.290.579)
<b>Tổng cộng</b>	<b>90.290.578</b>	<b>90.290.578</b>

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/05/2009	01/01/2009
Chi phí SX, KD dở dang	332.586.764.666	349.610.767.730
Hàng hóa bất động sản đầu tư	30.016.848.500	30.016.848.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>362.603.613.166</b>	<b>379.627.616.230</b>

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/05/2009	01/01/2009
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.990.032	43.727.327
Tạm ứng	98.451.040	88.848.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>123.441.072</b>	<b>132.575.327</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Máy móc Thiết bị	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	50.000.000	3.567.190.269	382.471.183	3.999.661.452
Tăng trong kỳ	17.620.000	-	14.432.000	32.052.000
Số dư cuối kỳ	67.620.000	3.567.190.269	396.903.183	4.031.713.452
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	42.499.988	1.145.190.302	293.420.857	1.481.111.147
Khấu hao trong kỳ	5.341.340	156.405.841	28.017.090	189.764.271
Số dư cuối kỳ	47.841.328	1.301.596.143	321.437.947	1.670.875.418
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	7.500.012	2.421.999.967	89.050.326	2.518.550.305
Tại ngày cuối kỳ	19.778.672	2.265.594.126	75.465.236	2.360.838.034

8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/05/2009	01/01/2009
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.499.818.463	1.149.660.689
Thuế thu nhập cá nhân	32.065.569	32.065.569
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.531.884.032</b>	<b>1.181.726.258</b>

9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/05/2009	01/01/2009
Chi phí phải trả khác dự án Nhà bè	417.172.800	724.979.246
Chi phí phải trả khác dự án Tân tạo	-	130.833.334
Chi phí thuê nhà	680.000.000	480.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.097.172.800</b>	<b>1.335.812.580</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

10. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/05/2009	01/01/2009
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn (a)	10.000.000.000	10.000.000.000
- Ngân Hàng TMCP Phát Triển Nhà (b)	7.500.000.000	7.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.500.000.000</b>	<b>17.500.000.000</b>

(a) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn với hạn mức tín dụng 10.000.000.000 đồng, thời gian vay 36 tháng, dùng để đền bù giải tỏa đất của dự án Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất 12,5%/năm. Khoản vay 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 với hạn mức tín dụng 10.000.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng dùng để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 12,12%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng năm mươi ba quyền sử dụng đất dự án Phú Hữu thuộc quyền sở hữu của Công ty.

11. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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 kỳ này	40.000.000.000	70.907.737.916	9.575.495.799	120.483.233.715
Tăng vốn trong kỳ	160.000.000.000	1.581.388.128	-	161.581.388.128
Giảm vốn trong kỳ	-	(440.000.000)	-	(440.000.000)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	9.750.433.507	9.750.433.507
Cuối kỳ này	200.000.000.000	72.049.126.044	19.325.929.306	291.375.055.350

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chủ sở hữu	31/05/2009	01/01/2009
Nguyễn Hoàng Minh	194.000.000.000	39.400.000.000
Trần Thị Thu Hương	3.000.000.000	600.000.000
Nguyễn Văn Gấm	3.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>



# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009

### 11. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### c. Chi tiết vốn khác của chủ sở hữu

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chủ sở hữu	31/05/2009	01/01/2009
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà (a)	10.118.596.403	10.118.596.403
Bà Trần Tú Duyên (b)	7.911.961.618	7.911.961.618
Công ty CP Vạn Phát Hưng (c)	37.824.068.023	36.391.179.895
Công ty CP XD Phước Thành (d)	16.194.500.000	16.046.000.000
Bà Phạm Thị Kim Hoa	-	440.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>72.049.126.044</b>	<b>70.907.737.916</b>

(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 482.130m<sup>2</sup>, tỷ lệ góp vốn mỗi bên là 50%, dự án này phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp.

(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 11,1256 ha do Công ty làm chủ đầu tư, Bà Trần Tú Duyên sẽ góp vốn bằng các lô đất có diện tích 10.216m<sup>2</sup> 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 001/HĐHT-TTA-BT, ngày 1 tháng 12 năm 2005 và HĐ hợp tác số 02/2007/HĐHT-TTA-BT/KA ngày 17 tháng 5 năm 2007 giữa Công ty và Công ty CP 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 59.236m<sup>2</sup>, công ty CP Vạn Phát Hưng góp vốn đầu tư 60%, dự án này sẽ phân phối sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp đầu tư cho dự án.

(d) 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.

### 12. DOANH THU BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Doanh thu chuyển nhượng đất nền	46.487.017.152
Doanh thu bán nhà	8.199.594.263
<b>Tổng cộng</b>	<b>54.686.611.415</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 đến ngày 31 tháng 05 năm 2009



13. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Giá vốn đất nền chuyển nhượng	16.213.098.220
Giá vốn xây dựng nhà	7.051.605.068
<b>Tổng cộng</b>	<b>23.264.703.288</b>

14. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Lãi tiền gửi ngân hàng	27.153.850
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.153.850</b>

15. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này
Lợi nhuận kế toán	(1)	11.825.441.826
Các khoản điều chỉnh tăng	(2)	31.748.571
Các khoản điều chỉnh giảm	(3)	
Thu nhập chịu thuế	(4)=(1+2+3)	11.857.190.397
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	(5)	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(6) = (4) x (5)	2.964.297.599
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (*)	(7) = (6) x 30%	889.289.280
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	(8) = (6) - (7)	2.075.008.319



(\*) Công ty được giảm thuế TNDN theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính.

*[Handwritten signature]*

Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 05 tháng 02 năm 2010



*[Handwritten signature]*  
Nguyễn Hoàng Dũng  
Giám đốc