

**Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An**

**Báo cáo tài chính**

**Quý 3 năm 2010**

**MỤC LỤC**

Trang

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2010**

Bảng cân đối kế toán

1 - 2

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

3

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

4 - 5

Thuyết minh báo cáo tài chính

6 - 17

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2010	01/01/2010
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>607.000.847.503</b>	<b>486.381.257.747</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>		<i>10.265.109.530</i>	<i>21.569.084.026</i>
1. Tiền	111	3	10.265.109.530	21.569.084.026
<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>33.894.645.911</i>	<i>122.125.934.950</i>
1. Phải thu khách hàng	131		25.736.717.107	3.364.424.950
2. Trả trước cho người bán	132		8.157.928.804	118.761.510.000
3. Các khoản phải thu khác	135	4	180.581.157	180.581.157
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139	4	(180.581.157)	(180.581.157)
<i>III. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>	<i>5</i>	<i>500.266.740.656</i>	<i>339.174.924.668</i>
1. Hàng tồn kho	141		500.266.740.656	339.174.924.668
<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>62.574.351.406</i>	<i>3.511.314.103</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		194.626.263	281.500.000
2. Tài sản ngắn hạn khác	152		23.663.822	
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	6	62.356.061.321	3.229.814.103
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>22.773.756.572</b>	<b>6.138.553.675</b>
<i>I. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>4.249.785.658</i>	<i>4.664.731.979</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	4.249.785.658	4.664.731.979
- Nguyên giá	222		6.073.537.837	6.073.537.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.823.752.179)	(1.408.805.858)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		15.000.000	15.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.000.000)	(15.000.000)
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>260</i>		<i>17.000.000.000</i>	<i>-</i>
1. Đầu tư dài hạn khác	261	8	17.000.000.000	-
<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>1.523.970.914</i>	<i>1.473.821.696</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		751.733.504	1.473.821.696
2. Tài sản dài hạn khác	268	9	772.237.410	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>629.774.604.075</b>	<b>492.519.811.422</b>

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2010	01/01/2010
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>273.910.986.041</b>	<b>187.067.956.010</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>211.454.483.477</b>	<b>125.159.453.446</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	10	24.156.243.996	15.624.999.996
2. Phải trả người bán	312		55.731.760.897	1.029.236.541
3. Người mua trả tiền trước	313		99.520.886.362	91.041.323.355
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	11	22.563.660.186	15.260.242.152
5. Phải trả người lao động	315		301.909.474	(6.500.000)
6. Chi phí phải trả	316	12	1.999.333.336	895.144.335
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	13	6.044.732.659	11.350.500
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.135.956.567	1.303.656.567
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>62.456.502.564</b>	<b>61.908.502.564</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		1.398.000.000	850.000.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	14	61.045.000.004	61.045.000.004
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		13.502.560	13.502.560
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>355.863.618.034</b>	<b>305.451.855.412</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>355.863.618.034</b>	<b>305.451.855.412</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	15	200.000.000.000	200.000.000.000
2. Vốn khác	413	15	79.292.623.315	71.356.451.329
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	15		-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	15	1.303.656.567	1.303.656.567
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	15	1.303.656.567	1.303.656.567
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	15	73.963.681.585	31.488.090.949
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>629.774.604.075</b>	<b>492.519.811.422</b>

Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2010



Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng giám đốc

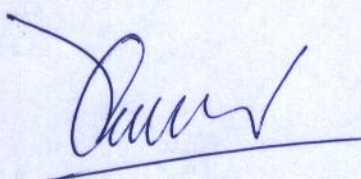
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	16	23.662.500.000	45.034.779.323	111.354.686.548	100.977.574.701
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>		<b>23.662.500.000</b>	<b>45.034.779.323</b>	<b>111.354.686.548</b>	<b>100.977.574.701</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	17	2.789.160.942	18.393.111.848	39.846.095.016	42.523.740.028
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>20.873.339.058</b>	<b>26.641.667.475</b>	<b>71.508.591.532</b>	<b>58.453.834.673</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	170.982.176	114.999.062	271.621.997	151.112.280
7. Chi phí tài chính	22	19	3.424.872.963	1.194.532.918	8.720.891.887	13.344.819.758
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.252.622.963	1.194.532.918	3.252.622.963	13.344.819.758
8. Chi phí bán hàng	24	20	60.924.393	-	376.543.284	831.561.736
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	21	2.355.793.251	1.319.728.242	6.464.108.584	8.596.345.631
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>15.202.730.627</b>	<b>24.242.405.377</b>	<b>56.218.669.774</b>	<b>35.832.219.828</b>
11. Thu nhập khác	31		44.000.000	169.000.000	634.408.062	403.689.000
12. Chi phí khác	32		45.000.000	247.817.197	148.063.192	333.565.838
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(1.000.000)</b>	<b>(78.817.197)</b>	<b>486.344.870</b>	<b>70.123.162</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>15.201.730.627</b>	<b>24.163.588.180</b>	<b>56.705.014.644</b>	<b>35.902.342.990</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	3.806.905.401	4.213.457.704	14.229.424.008	6.288.466.023
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>11.394.825.226</b>	<b>19.950.130.476</b>	<b>42.475.590.636</b>	<b>29.613.876.967</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		570		2.124	



Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2010



Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng giám đốc

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		<i>56.705.014.644</i>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao	02		414.946.321
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(271.621.997)
- Chi phí lãi vay	06		8.720.891.887
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		<i>65.569.230.855</i>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(72.900.612.631)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(161.091.815.988)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		165.325.834.212
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		766.242.960
- Tiền lãi vay đã trả	13		(8.720.891.887)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>(16.446.650.828)</i>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
- Chi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(17.000.000.000)
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		271.621.997
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>(16.728.378.003)</i>

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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này
<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		7.936.171.986
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	31		14.000.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(5.468.756.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>		<b>16.467.415.986</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	<b>50</b>		<b>(11.312.974.496)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3	21.569.084.026
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3	10.256.109.530



Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2010



Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng giám đốc

# 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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

### 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 Cừ 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 tháng 01 năm 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010.

#### 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.

#### 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 theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển và chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho 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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

### 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 phân 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 khác được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ các khoản được vốn hóa và liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản. Cụ thể như sau:

- Chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm và xây dựng tài sản cố định cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định.
- Chi phí lãi vay liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản được hạch toán vào tài khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi phát sinh doanh thu từ việc bán các sản phẩm từ các dự án bất động 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 kết thúc kỳ kế toán 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.

# 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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

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

#### *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ kế toán tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại của các khoản công nợ dài hạn được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ tài sản và công nợ ngắn hạn được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán.

#### **Thuế**

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành*

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 doanh nghiệp hoãn lại*

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.

### 1. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
Tiền mặt tại quỹ	467.668.477	4.476.694.317
Tiền gửi ngân hàng	9.797.441.053	17.092.389.709
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.265.109.530</b>	<b>21.569.084.026</b>

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
Các khoản phải thu khác	180.581.157	180.581.157
Dự phòng phải thu khó đòi	(180.581.157)	(180.581.157)
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	470.249.892.156	309.158.076.168
Hàng hóa bất động sản đầu tư	30.016.848.500	30.016.848.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>500.266.740.656</b>	<b>339.174.924.668</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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
<b>Tạm ứng</b>	<b>730.615.471</b>	<b>133.514.103</b>
<b>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>61.625.445.850</b>	<b>3.096.300.000</b>
Ngân hàng HD Bank – CN Sài Gòn (a)	58.553.145.850	-
+ Tiền đô la Mỹ là 3.089.823	58.552.145.850	-
+ Tiền Việt Nam đồng	1.000.000	-
Ngân hàng HD Bank – CN Hiệp Phú (b)	3.072.300.000	3.096.300.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>62.356.061.321</b>	<b>3.229.814.103</b>

(a) Đây là khoản tiền ký quỹ tại Ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Sài Gòn, mục đích để bảo lãnh cho khoản tiền đặt cọc mà Da Cin Holdings PTE (LTD) đã thanh toán cho Công ty với số tiền 3.089.823 USD cho việc thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng Dự án Tân Tạo A, quận Bình Tân với Công ty Da Cin Holdings (PTE) LTD, thời hạn của việc bảo lãnh sẽ đáo hạn tại ngày 30 tháng 4 năm 2011(xem thuyết minh bổ sung tại thuyết minh số 21).

(b) Đây là khoản tiền cọc cho Ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Hiệp Phú, ký quỹ chi phí lãi vay trả trước 6 tháng cho Hợp đồng vay vốn bằng trái phiếu.

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư 01/01/2010	5.592.264.301	481.273.536	6.073.537.837
Số dư 30/09/2010	5.592.264.301	481.273.536	6.073.537.837
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư 01/01/2010	996.154.257	412.651.601	1.408.805.858
Khấu hao tăng trong kỳ	377.446.104	37.500.217	414.946.321
Số dư 30/09/2010	1.373.600.362	450.151.817	1.838.752.179
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2010	4.596.110.044	68.621.935	4.664.731.979
Tại ngày 30/09/2010	4.218.663.939	31.121.719	4.234.785.658

## 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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

#### 8. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
Đầu tư dài hạn khác (*)	17.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Đầu tư dài hạn khác thể hiện số tiền thanh toán lần một của hợp đồng hợp tác đầu tư giữa công ty và một công ty đầu tư phát triển bất động sản khác trong việc phát triển một khu chung cư cao cấp với diện tích đất để xây dựng chung cư là 7.500 m<sup>2</sup> tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ sở hữu 50% giá trị của dự án phát triển bất động sản này.

#### 9. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	772.237.410	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>772.237.410</b>	<b>-</b>

(\*) Theo hợp đồng thuê văn phòng số MLP/HDTVP/2001-04/0186 với Công ty TNHH Trung tâm Mê Linh, số tiền Công ty đặt cọc là 41.790 USD tương đương với 772.237.410 đồng, thời hạn thuê văn phòng 3 năm, kết thúc hợp đồng thuê văn phòng vào ngày 28/2/2013, tiền đặt cọc không được tính lãi và sẽ hoàn trả khi Hợp đồng thuê văn phòng kết thúc.

#### 10. VAY NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 12)	156.243.996	5.624.999.996
Vay ngắn hạn (*) NH HDBank – CN Hiệp Phú	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động tại NH ViệtBank	14.000.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.156.243.996</b>	<b>15.624.999.996</b>

(\*) Theo hợp đồng số 125/2009/HĐMBTP-HDBANK đơn vị bán trái phiếu cho Ngân hàng Phát Triển Nhà với kỳ hạn 12 tháng, số lượng 10 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng cho một trái phiếu, dùng để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất là 14%/ năm, lãi suất 6 tháng điều chỉnh 1 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của ngân hàng phát triển nhà cộng với 3,5%/ năm, hợp đồng bán trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất của công ty.

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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	635.660.298	7.635.660.298
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.810.120.591	7.580.696.583
Thuế thu nhập cá nhân	117.879.297	43.885.271
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.563.660.186</b>	<b>15.260.242.152</b>

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
Chi phí thuê văn phòng	-	409.936.000
Chi phí phải trả dự án Tân Tạo A	-	45.208.335
Chi phí lãi trái phiếu	1.999.333.336	440.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.999.333.336</b>	<b>895.144.335</b>

13. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
Bảo hiểm xã hội	934.399	386.340
Phải trả phải nộp khác	6.043.798.260	10.964.160
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.044.732.659</b>	<b>11.350.500</b>

14. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	30/09/2010	01/01/2010
<b>1.1 Vay dài hạn</b>	<b>31.045.000.004</b>	<b>36.670.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn (a)	29.170.000.000	29.170.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà (b)	-	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (c)	2.031.244.000	2.500.000.000
<b>1.2 Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>(2.815.119.579)</b>	<b>(5.624.999.996)</b>
- Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà (b)	-	(5.000.000.000)
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (c)	(156.243.996)	(624.999.996)
<b>Tổng vay dài hạn</b>	<b>31.045.000.004</b>	<b>31.045.000.004</b>
<b>2/ Trái phiếu</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>61.045.000.004</b>	<b>61.045.000.004</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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

#### 1/ Vay dài hạn

(a) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn với hạn mức tín dụng đến 64.000.000.000 đồng, thời gian vay 36 tháng, dùng để đền bù đất của dự án Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất khoảng 12% đến 12,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.

#### 14. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(b) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Nhà với hạn mức tín dụng đến 8.000.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng dùng để bổ sung vốn thanh toán đền bù thực hiện dự án Tân Tạo A quận Bình Tân 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.

(c) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam với hạn mức tín dụng là 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng, dùng mua ô tô với lãi suất 12%/ năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

#### 2/ Trái phiếu

2.1 Theo hợp đồng số 125/2009/HĐMBTP-HDBANK đơn vị bán trái phiếu cho Ngân hàng Phát Triển Nhà với kỳ hạn 36 tháng, số lượng 20 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng cho một trái phiếu, dùng để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất là 14%/ năm, lãi suất 6 tháng điều chỉnh 1 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của ngân hàng phát triển nhà cộng với 3,5%/ năm, hợp đồng bán trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất của công ty.

2.2 Theo hợp đồng số 139/2009/HĐMBTP-HDBANK đơn vị bán trái phiếu cho Ngân hàng Phát Triển Nhà với kỳ hạn 36 tháng, số lượng 10 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng cho một trái phiếu, dùng để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất là 16%/ năm, lãi suất 6 tháng điều chỉnh 1 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của ngân hàng phát triển nhà cộng với 3,5%/ năm, hợp đồng bán trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất của công ty.

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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

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	Vốn cổ phần	Vốn khác	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
01/01/2010	200.000.000.000	71.356.451.329	-	1.303.656.567	1.303.656.567	31.488.090.949	305.451.855.412
Tăng vốn trong kỳ	-	7.936.171.986	-	-	-	-	7.936.171.986
Tăng (giảm)	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	42.475.590.636	42.475.590.636
30/06/2010	200.000.000.000	79.292.623.315	-	1.303.656.567	1.303.656.567	73.963.681.585	355.863.618.034

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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn khác

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chủ sở hữu	30/09/2010	01/01/2010
Bà Trần Tú Duyên (a)	8.036.067.604	7.911.961.618
Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng (b)	52.904.774.023	46.892.708.023
Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành (c)	18.351.781.688	16.551.781.688
<b>Tổng cộng</b>	<b>79.292.623.315</b>	<b>71.356.451.329</b>

(a) 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.

(b) 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 cổ phần 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 cổ phần 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.

(c) 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.

c. Cổ phiếu

Chủ sở hữu	30/09/2010	01/01/2010
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu lưu hành là: 10.000 đồng/ cổ phiếu.



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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

16. DOANH THU BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Doanh thu chuyển nhượng QSDĐ	23.662.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>23.662.500.000</b>

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Giá vốn chuyển nhượng QSDĐ	2.789.160.942
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.789.160.942</b>

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Lãi tiền gửi ngân hàng	170.982.176
<b>Tổng cộng</b>	<b>170.982.176</b>

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Chi phí lãi vay	1.703.622.963
Chi phí lãi trái phiếu	1.549.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	172.250.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.424.872.963</b>

20. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Chi phí nhân viên	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	60.924.393
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>60.924.393</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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Chi phí nhân viên quản lý	1.094.009.814
Chi phí vật liệu quản lý	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	92.446.401
Chi phí khấu hao TSCĐ	49.689.480
Thuế, phí và lệ phí	1.889.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.709.029
Chi phí bằng tiền khác	1.090.648.209
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.355.793.251</b>

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Thu nhập chịu thuế	(1)	15.201.730.627
Các khoản điều chỉnh tăng	(2)	25.890.976
<i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>		25.890.976
<b>Thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>(3) = (1) + (2)</b>	<b>15.227.621.603</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	(4)	25%
<b>Thuế thu nhập của hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>(5) = (3) x (4)</b>	<b>3.806.905.401</b>
Thu nhập tính thuế của hoạt động khác	(6)	-
<b>Thuế thu nhập của hoạt động khác</b>	<b>(7) = (6) x (4)</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ này</b>	<b>(8) = (5) + (7)</b>	<b>3.806.905.401</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 2010 đến ngày 30 tháng 09 năm 2010

**23. THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC**

Theo thỏa thuận giữa Công ty và Da Cin Holdings PTE (LTD) ký ngày 14/4/2010 về việc chuyển nhượng Dự án Tân Tạo A với diện tích đất là 59.236m<sup>2</sup> tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế chuyển mục đích sử dụng ước tính khoảng 15.624.280 USD. Công ty Da Cin Holdings PTE (LTD) đã thanh toán 3.089.823 USD và công ty phải đặt cọc toàn bộ số tiền này vào ngân hàng cổ phần phát triển nhà để bảo lãnh cho việc thực hiện hợp đồng. Thời gian thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng này sẽ kết thúc chậm nhất vào ngày 30/4/2011. Trong dự án này Công ty chỉ có 30 % quyền lợi và lợi ích và phần còn lại 70% giá trị quyền lợi và lợi ích thuộc và hai đối tác khác. Công ty chưa ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của việc chuyển nhượng dự án này.



Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 10 năm 2010



Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng giám đốc

17-07