

**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 - 21

# 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

## 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 5 năm 2009 và thay đổi lần thứ I ngày 29 tháng 9 năm 2010 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4102008398 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 2 năm 2002).

Hoạt động chính của Công ty bao gồm: 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 Cừu Long, phường 2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty là **534.666.150** đồng Việt Nam.

## CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

- |                             |            |
|-----------------------------|------------|
| 1. Ông Nguyễn Hoàng Minh    | Chủ tịch   |
| 2. Ông Nguyễn Văn Gám       | Thành viên |
| 3. Bà Nguyễn Thị Kim Phượng | Thành viên |
| 4. Bà Lâm Thị Kim Chi       | Thành viên |
| 5. Ông Phạm Phú Cường       | Thành viên |

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| 1. Ông Nguyễn Hoàng Minh    | Tổng Giám đốc     |
| 2. Bà Nguyễn Thị Kim Phượng | Phó Tổng Giám đốc |
| 3. Bà Đặng Việt Tú Uyên     | Phó Tổng Giám đốc |
| 4. Ông Hồ Xuân Bình         | Phó Tổng Giám đốc |
| 5. Ông Võ Hồng Văn          | Kế toán trưởng    |

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Ông Lê Xuân Thành       | Trưởng Ban kiểm soát |
| 2. Ông Nguyễn Thành Khương | Thành viên           |
| 3. Ông Nguyễn Hoàng Dũng   | Thành viên           |

# 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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 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 năm tài chính 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 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Ban Giám đốc  
Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012





Số tham chiếu: 12-2-045/CPAHANOI/HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**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") tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày từ trang 4 đến trang 21.

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 kiểm toán

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 kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



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



Hồ Đình Phúc  
Kiểm toán viên  
Số đăng ký: 1268/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2012

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>630.767.396.957</b>	<b>580.256.576.684</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5.091.572.510</b>	<b>12.795.562.662</b>
1. Tiền	111	3	5.091.572.510	12.795.562.662
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>18.656.306.419</b>	<b>12.050.223.616</b>
1. Phải thu khách hàng	131		15.950.657.336	3.269.313.450
2. Trả trước cho người bán	132		2.703.458.100	5.941.410.166
3. Các khoản phải thu khác	135		182.772.140	3.020.081.157
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(180.581.157)	(180.581.157)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4	<b>589.559.925.649</b>	<b>494.425.154.660</b>
1. Hàng tồn kho	141		589.559.925.649	494.425.154.660
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17.459.592.379</b>	<b>60.985.635.746</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	15.814.853.030	44.888.180
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		185.406.550	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	6	1.459.332.799	60.940.747.566
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>23.798.899.399</b>	<b>22.247.813.799</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.614.941.828</b>	<b>4.117.300.965</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	3.614.941.828	4.117.300.965
- Nguyên giá	222		5.543.529.222	5.513.888.313
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.928.587.394)	(1.396.587.348)
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)
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>		<b>16.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	261	8	16.000.000.000	16.000.000.000
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.183.957.571</b>	<b>2.130.512.834</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	878.685.866	1.358.275.424
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	24	2.434.869.585	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	10	870.402.120	772.237.410
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>654.566.296.356</b>	<b>602.504.390.483</b>



# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)


Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>401.207.411.036</b>	<b>348.808.447.127</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>286.114.756.799</b>	<b>207.747.339.812</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	11	144.420.673.622	28.225.008.000
2. Phải trả người bán	312		40.022.165.964	41.941.433.791
3. Người mua trả tiền trước	313		78.807.421.782	94.338.424.941
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	12	16.661.557.783	19.415.232.934
5. Phải trả người lao động	315		414.534.214	-
6. Chi phí phải trả	316	13	2.359.920.904	799.916.670
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	14	1.679.860.563	22.254.042.509
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.748.621.967	773.280.967
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>115.092.654.237</b>	<b>141.061.107.315</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	15	33.290.963.177	80.641.123.315
2. Vay và nợ dài hạn	334	16	81.794.976.000	60.419.984.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		6.715.060	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>253.358.885.320</b>	<b>253.695.943.356</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>253.358.885.320</b>	<b>253.695.943.356</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	17	200.000.000.000	200.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	17	-	(55.616.814)
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	17	3.542.524.567	1.303.656.567
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	17	2.422.997.567	1.303.656.567
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	17	47.393.363.186	51.144.247.036
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>654.566.296.356</b>	<b>602.504.390.483</b>



Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	39.251.583.039	126.446.522.175
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18	-	23.662.500.000
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>39.251.583.039</b>	<b>102.784.022.175</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	19	20.362.193.816	52.943.157.298
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>18.889.389.223</b>	<b>49.840.864.877</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	9.290.747.694	444.350.896
7. Chi phí tài chính	22	21	12.806.754.160	12.719.459.002
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.294.754.156	12.007.292.335
8. Chi phí bán hàng	24	22	618.198.670	729.830.218
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	12.449.723.902	10.254.319.314
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>2.305.460.185</b>	<b>26.581.607.239</b>
11. Thu nhập khác	31		245.728.350	3.579.807.405
12. Chi phí khác	32		1.769.978.565	184.335.919
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(1.524.250.215)</b>	<b>3.395.471.486</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>781.209.970</b>	<b>29.977.078.725</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	2.681.413.405	7.588.395.656
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	(2.434.869.585)	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>534.666.150</b>	<b>22.388.683.069</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	25	<b>27</b>	<b>1.119</b>



Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>781.209.970</b>	<b>29.977.078.725</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao	02	7	532.000.046	547.431.014
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(98.164.710)	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.074.327.654)	(444.350.896)
- Chi phí lãi vay	06		12.294.754.156	12.007.292.335
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>12.435.471.808</b>	<b>42.087.451.178</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(6.605.403.183)	52.309.161.057
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(95.134.770.989)	(155.250.229.992)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(25.447.698.573)	60.475.493.342
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(15.290.375.292)	(420.079.318)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(11.073.777.700)	(12.007.292.335)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.699.459.509)	(323.540.178)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		63.484.701.405	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.928.255.994)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(86.259.568.027)</b>	<b>(13.129.036.246)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(29.640.909)	-
- Chi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(16.000.000.000)
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.074.327.654	444.350.896
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.044.686.745</b>	<b>(15.555.649.104)</b>




# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<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	33		158.638.899.130	32.600.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(81.128.008.000)	(20.625.008.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>77.510.891.130</b>	<b>19.911.163.986</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(7.703.990.152)</b>	<b>(8.773.521.364)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	12.795.562.662	21.569.084.026
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	5.091.572.510	12.795.562.662



Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 5 năm 2009 và thay đổi lần thứ I ngày 29 tháng 9 năm 2010 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4102008398 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 2 năm 2002).

Hoạt động chính của Công ty bao gồm: 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 2, 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 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 1 tháng 1 và kết thúc tại 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 không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, 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 năm.

#### *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, lắp đặt. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### *Tài sản cố định và khấu hao*

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán 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
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm



# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

### *Chi phí lãi vay*

Chi phí lãi vay 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 ghi nhận vào chi phí dự án.

### *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 dồn tích 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 niên độ 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

### *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 năm tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối năm được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### *Thuế*

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế phải nộp được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng theo cơ sở kế toán.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	78.697.971	199.885.848
Tiền gửi ngân hàng	5.012.874.539	12.595.676.814
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.091.572.510</b>	<b>12.795.562.662</b>

## 4. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	563.180.158.649	468.045.387.660
Hàng hóa bất động sản đầu tư	26.379.767.000	26.379.767.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>589.559.925.649</b>	<b>494.425.154.660</b>

## 5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí chờ phân bổ	1.646.308.608	44.888.180
Chi phí phạt hợp đồng (*)	14.168.544.422	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.814.853.030</b>	<b>44.888.180</b>

(\*): Tiền phạt thanh lý hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư dự án dân cư tại Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân với Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi ghi nhận doanh thu của dự án này.

## 6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tạm ứng</b>	<b>544.354.583</b>	<b>730.440.753</b>
<b>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>914.978.216</b>	<b>60.210.306.813</b>
Ngân hàng HD Bank – CN Sài Gòn	-	58.497.529.036
+ Tiền đô la Mỹ là 3.089.823	-	58.496.529.036
+ Tiền Việt Nam đồng	-	1.000.000
Ngân hàng HD Bank – CN Hiệp Phú (*)	892.916.666	1.712.777.777
Ký quỹ thuê nhà	22.061.550	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.459.332.799</b>	<b>60.940.747.566</b>

(\*) Ký quỹ đảm bảo khoản lãi trả trước 6 tháng cho hợp đồng vay vốn bằng trái phiếu.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	5.032.614.777	481.273.536	5.513.888.313
Tăng trong năm	-	29.640.909	29.640.909
Số dư cuối năm	5.032.614.777	510.914.445	5.543.529.222
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	939.766.206	456.821.142	1.396.587.348
Khấu hao tăng trong năm	503.261.474	28.738.572	532.000.046
Số dư cuối năm	1.443.027.680	485.559.714	1.928.587.394
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	4.092.848.571	24.452.394	4.117.300.965
Tại ngày cuối năm	3.589.587.097	25.354.731	3.614.941.828

## 8. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư dài hạn khác	16.000.000.000	16.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	425.685.873	393.275.427
Chi phí phát hành trái phiếu	452.999.993	964.999.997
<b>Tổng cộng</b>	<b>878.685.866</b>	<b>1.358.275.424</b>

## 10. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ thuê văn phòng	870.402.120	772.237.410
<b>Tổng cộng</b>	<b>870.402.120</b>	<b>772.237.410</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	95.795.665.622	27.600.000.000
- Vietbank	-	9.000.000.000
- VIB (a)	8.600.000.000	18.600.000.000
- Sea bank (b)	5.000.000.000	-
- BIDV (c)	8.435.899.130	-
- Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Rạch Chiếc (d)	5.700.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới (d)	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi (d)	5.000.000.000	-
- Vay cá nhân (e)	60.059.766.492	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 16)</b>	48.625.008.000	625.008.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>144.420.673.622</b>	<b>28.225.008.000</b>

(a): Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB): hạn mức tín dụng 8.600.000.000 đồng, thời gian vay 9 tháng, lãi suất vay từ 21,25% đến 21,45%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản của bên thứ ba, tiền vay được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

(b): Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank): hạn mức tín dụng 5.000.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất vay 24%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản của bên thứ ba, tiền vay được dùng để thanh toán chi phí hoạt động.

(c): Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV): hạn mức tín dụng 20.000.000.000 đồng, thời gian vay 9 tháng, lãi suất vay 17%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản của bên thứ ba, tiền vay được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

(d): Vay các tổ chức kinh tế với lãi suất vay 24%/năm, không tài sản đảm bảo, thời gian vay từ 5 đến 7 tháng, tiền vay được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

(e): Vay cá nhân không lãi suất, không tài sản đảm bảo, không thời hạn, tiền mượn được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

## 12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	547.919.052	1.976.597.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.090.672.855	16.108.718.959
Thuế thu nhập cá nhân	58.540.058	52.556.464
Các loại thuế khác	1.964.425.818	1.277.360.084
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.661.557.783</b>	<b>19.415.232.934</b>



# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng	432.000.000	442.000.000
Chi phí lãi vay	1.857.920.904	-
Chi phí lãi trái phiếu	-	357.916.670
Chi phí phải trả khác	70.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.359.920.904</b>	<b>799.916.670</b>

## 14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	73.501.903	2.521.799
Thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát	-	192.000.000
Ông Nguyễn Minh Trí	-	15.000.000.000
Bà Trần Thị Thu Hương	-	6.000.000.000
Phải trả khác	1.606.358.660	1.059.520.710
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.679.860.563</b>	<b>22.254.042.509</b>

## 15. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Trần Tú Duyên (a)	8.036.067.604	8.036.067.604
Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành (b)	23.556.895.573	18.351.781.688
Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng	-	52.904.774.023
Phải trả khác	1.698.000.000	1.348.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.290.963.177</b>	<b>80.641.123.315</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 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.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>1. Vay dài hạn</b>	<b>100.419.984.000</b>	<b>31.044.992.000</b>
- SCB (a)	29.170.000.000	29.170.000.000
- Techcombank (b)	1.249.984.000	1.874.992.000
- BIDV (c)	70.000.000.000	-
<b>2. Trái phiếu (d)</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
<b>3. Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>(48.625.008.000)</b>	<b>(625.008.000)</b>
- Techcombank	(625.008.000)	(625.008.000)
- BIDV	(18.000.000.000)	-
- Trái phiếu	(30.000.000.000)	-
<b>Tổng cộng (1) + (2) + (3)</b>	<b>81.794.976.000</b>	<b>60.419.984.000</b>

(a): Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (SCB): hạn mức tín dụng 64.000.000.000 đồng, thời gian vay 36 tháng, lãi suất vay từ khoảng 12% đến 19%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty và tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để đền bù đất của dự án Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

(b): Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank): hạn mức tín dụng 2.500.000.000 đồng, thời gian vay 48 tháng, lãi suất vay từ khoảng 12% đến 19%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để mua xe ô tô.

(c): Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV): hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng, lãi suất vay từ khoảng 18,5% đến 24%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để đầu tư dự án khu dân cư Tân Tạo A.

(d): Công ty bán trái phiếu cho Ngân hàng Phát triển Nhà: kỳ hạn 36 tháng, số lượng 30 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng, lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của Ngân hàng Phát triển Nhà cộng 3,5%/năm, lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần, hợp đồng bán trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty, tiền dùng để bổ sung vốn kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>(55.616.814)</b>	<b>1.303.656.567</b>	<b>1.303.656.567</b>	<b>51.144.247.036</b>	<b>253.695.943.356</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	534.666.150	534.666.150
Chia các quỹ	-	-	2.238.868.000	1.119.341.000	(4.477.550.000)	(1.119.341.000)
Tặng (giảm) khác	-	55.616.814	-	-	192.000.000	247.616.814
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.542.524.567</b>	<b>2.422.997.567</b>	<b>47.393.363.186</b>	<b>253.358.885.320</b>

Theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ-2011 ngày 31 tháng 5 năm 2011 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 của Công ty, lợi nhuận năm 2010 được phân phối như sau:

- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 1.119.341.000 đồng
- Trích quỹ dự phòng tài chính 1.119.341.000 đồng
- Trích quỹ đầu tư phát triển 2.238.868.000 đồng
- Chia cổ tức 20.000.000.000 đồng

Cổ tức sẽ được thanh toán sau khi chốt danh sách cổ đông.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### b. Cổ phiếu

Chi tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
- 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>	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>

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

## 18. DOANH THU

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

Chi tiêu	Năm nay	Năm trước
Doanh thu nền đất	9.943.229.208	97.043.802.912
Doanh thu nhà	23.308.353.831	29.402.719.263
Doanh thu dịch vụ tư vấn	6.000.000.000	-
Hàng bán bị trả lại	-	(23.662.500.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>39.251.583.039</b>	<b>102.784.022.175</b>

## 19. GIÁ VỐN

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

Chi tiêu	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán nền đất	2.126.394.358	25.345.112.848
Giá vốn bán nhà	18.235.799.458	27.598.044.450
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.362.193.816</b>	<b>52.943.157.298</b>

## 20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

Chi tiêu	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.074.327.654	444.350.896
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.168.050.300	-
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn	2.048.369.740	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.290.747.694</b>	<b>444.350.896</b>



# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.030.031.939	5.969.708.998
Chi phí lãi trái phiếu	5.264.722.217	6.037.583.337
Chi phí phát hành trái phiếu	512.000.004	712.166.667
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.806.754.160</b>	<b>12.719.459.002</b>

## 22. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	533.605.567	517.383.454
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	11.135.938	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	31.325.301	203.081.310
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	9.365.454
Chi phí bằng tiền khác	42.131.864	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>618.198.670</b>	<b>729.830.218</b>

## 23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.021.619.729	4.135.261.319
Chi phí vật liệu quản lý	-	10.057.909
Chi phí đồ dùng văn phòng	524.570.455	298.297.860
Chi phí khấu hao TSCĐ	500.674.745	244.785.800
Thuế, phí và lệ phí	445.116.634	21.140.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.610.943.299	148.045.222
Chi phí bằng tiền khác	3.346.799.040	5.396.731.204
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.449.723.902</b>	<b>10.254.319.314</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>			
Thu nhập chịu thuế	(1)	(9.913.112.639)	26.137.256.343
Các khoản điều chỉnh tăng	(2)	173.634.298	376.503.899
Thu nhập chịu thuế	(3) = (1)+(2)	(9.739.478.341)	26.513.760.242
Thu nhập tính thuế	(4)	-	26.513.760.242
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	(5)	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(6) = (4)x(5)	-	6.628.440.061
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(7) = (3)x(5)	(2.434.869.585)	-
<b>Hoạt động khác</b>			
Thu nhập chịu thuế	(8)	10.694.322.609	3.839.822.382
Các khoản điều chỉnh tăng	(9)	31.331.013	-
Thu nhập tính thuế	(10) = (8)+(9)	10.725.653.622	3.839.822.382
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(11)=(10)x(5)	2.681.413.405	959.955.596
<b>Tổng chi phí thuế</b>			
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(12)=(6)+(11)	2.681.413.405	7.588.395.657
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(13) = (7)	(2.434.869.585)	-

## 25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế	(1)	534.666.150	22.388.683.069
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu	(2)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu (3) = (1) + (2)	(3)	534.666.150	22.388.683.069
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	(4)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (5) = (3) / (4)	(5)	27	1.119



# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên lãnh đạo chủ chốt trong năm như sau:

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

Các bên liên quan	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị	-	172.790.870
Ban Giám đốc	879.335.573	513.952.924
Ban Kiểm soát	-	387.407.582
<b>Tổng cộng</b>	<b>879.335.573</b>	<b>1.074.151.376</b>

## 27. NHỮNG THAY ĐỔI VỀ SỐ LIỆU SO SÁNH

### a. Thay đổi do sai sót

Theo Quyết định số 717/QĐ-CCT-KKT5 ngày 26 tháng 6 năm 2011 của Chi cục thuế Quận Bình Thạnh, số thuế bị truy thu và phạt hành chính của các năm 2007, 2008 và 2009 là 2.540.526.982 đồng. Sai sót này ảnh hưởng đến số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2011 như sau:

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

Chỉ tiêu	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Tăng/(Giảm)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.415.232.934	16.874.705.952	2.540.526.982
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	51.144.247.036	53.684.774.018	(2.540.526.982)

### b. Thay đổi do trình bày lại

Các khoản nhận góp vốn từ hợp đồng hợp tác kinh doanh được trình bày lại như sau:

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

Bảng Cân đối kế toán	Số liệu tại ngày 1/1/2011 (trình bày lại)	Số liệu tại ngày 1/1/2011	Tăng/(Giảm)
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>80.641.123.315</b>	<b>1.348.500.000</b>	<b>79.292.623.315</b>
- Phải trả dài hạn khác	80.641.123.315	1.348.500.000	79.292.623.315
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>-</b>	<b>79.292.623.315</b>	<b>(79.292.623.315)</b>
- Vốn khác của chủ sở hữu	-	79.292.623.315	(79.292.623.315)

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

## 28. NHỮNG THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC

Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An góp 64.372.033.600 đồng chiếm 20% vốn điều lệ Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo theo giấy chứng nhận đầu tư số 411022000646 cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2011. Vốn góp của Công ty bao gồm 8.240.000.000 đồng bằng tiền mặt và 56.132.033.600 đồng bằng giá trị quyền sử dụng đất tương đương một phần giá trị khu đất ở (chiếm 37,14% trên tổng diện tích toàn khu đất 59.236m<sup>2</sup>) tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị của toàn khu đất 59.236 m<sup>2</sup> của dự án này được hai bên xác định là 285.412.316.864 đồng tương đương với 13.624.280 USD chưa bao gồm tiền sử dụng đất mà Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo đồng ý thanh toán lại cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An và thuế giá trị gia tăng. Tuy nhiên, tiền sử dụng đất mà Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo đồng ý thanh toán lại cho Công ty là số tiền thanh toán thực tế cho Nhà nước nhưng không vượt quá 2.000.000 USD.

Ngày 9 tháng 1 năm 2012, Công ty và công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo đã ký hợp đồng công chứng để góp vốn bằng quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển tên quyền sử dụng khu đất này sang cho công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo hoàn thành vào ngày 28 tháng 2 năm 2012. Do đó, Công ty chưa ghi nhận việc vốn góp, doanh thu và lợi nhuận của việc góp vốn và chuyển nhượng quyền sử dụng 59.236m<sup>2</sup> đất tại Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh trong báo cáo tài chính năm 2011. Trong dự án đất góp vốn và chuyển nhượng cho Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty có 90% lợi ích và phần 10% còn lại thuộc về Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành (xem thêm thuyết minh 15b).



Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng Giám đốc

