

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
<b>ĐẾN</b>	Số: 24655
	Giờ: Ngày 19 tháng 7 năm 11

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2011

THÀNH  
SỐ

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Bảng cân đối kế toán	2 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5 – 6
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	7 – 19

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2011	1/1/2011
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>622.404.218.613</b>	<b>580.256.576.684</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>74.676.487.484</b>	<b>12.795.562.662</b>
1. Tiền	111	V.1	74.676.487.484	12.795.562.662
<b>II. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>8.947.410.242</b>	<b>12.050.223.616</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		5.264.759.382	3.269.313.450
2. Trả trước cho người bán	132		2.608.517.600	5.941.410.166
3. Các khoản phải thu khác	135		1.254.714.417	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>		<b>534.117.132.453</b>	<b>494.425.154.660</b>
1. Hàng tồn kho	140	V.2	534.117.132.453	494.425.154.660
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.663.188.434</b>	<b>60.985.635.746</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		34.258.423	44.888.180
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		335.655.988	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.3	4.293.274.023	60.940.747.566
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>37.269.280.099</b>	<b>22.247.813.799</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.880.941.850</b>	<b>4.117.300.965</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	3.880.941.850	4.117.300.965
- Nguyên giá	222		5.543.529.222	5.513.888.313
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.662.587.372)	(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>250</b>		<b>16.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	258	V.4	16.000.000.000	16.000.000.000
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>17.388.338.249</b>	<b>2.130.512.834</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		15.478.101.994	1.358.275.424
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.7	1.137.998.845	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.5	772.237.410	772.237.410
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>659.673.498.712</b>	<b>602.504.390.483</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2011	1/1/2011
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>400.134.032.748</b>	<b>269.515.823.812</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>266.871.985.240</b>	<b>207.747.339.812</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7	37.912.504.000	28.225.008.000
2. Phải trả cho người bán	312		70.756.541.716	41.941.433.791
3. Người mua trả tiền trước	313		79.231.641.475	94.338.424.941
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8	16.941.954.937	19.415.232.934
5. Phải trả người lao động	315		414.484.168	-
6. Chi phí phải trả	316	V.9	2.272.257.999	799.916.670
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10	57.454.978.978	22.254.042.509
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.887.621.967	773.280.967
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>133.262.047.508</b>	<b>61.768.484.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		1.499.000.000	1.348.500.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.11	130.419.984.000	60.419.984.000
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	335	VI.7	1.336.348.448	-
4. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		6.715.060	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>259.539.465.964</b>	<b>332.988.566.671</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.12	<b>259.539.465.964</b>	<b>332.988.566.671</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		26.387.849.292	79.292.623.315
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	(55.616.814)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.542.524.567	1.303.656.567
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.422.997.567	1.303.656.567
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		27.186.094.538	51.144.247.036
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>430</b>		<b>659.673.498.712</b>	<b>602.504.390.483</b>

Kế toán trưởng



Võ Hồng Văn  
Ngày 20 tháng 7 năm 2011



Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Minh



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho kỳ kế toán Quý 2/2011 và lũy kế 6 tháng năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 1/4/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/4/2010 đến 30/6/2010	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		5.368.572.727	60.119.767.920	20.526.926.558	87.692.186.548
2. Các khoản giảm trừ	03		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>5.368.572.727</b>	<b>60.119.767.920</b>	<b>20.526.926.558</b>	<b>87.692.186.548</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.489.767.591	25.518.457.992	14.127.410.430	37.056.934.074
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>878.805.136</b>	<b>34.601.309.928</b>	<b>6.399.516.128</b>	<b>50.635.252.474</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.631.528.340	24.628.749	8.013.043.234	100.639.821
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.335.947.872	2.698.004.358	6.701.580.084	5.296.018.924
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.207.947.871	2.525.754.357	6.445.580.082	4.951.518.921
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	139.851.131	170.075.420	363.328.053	315.618.891
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	3.017.757.960	2.367.903.915	6.597.540.897	4.108.315.333
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>16.776.513</b>	<b>29.389.954.984</b>	<b>750.110.328</b>	<b>41.015.939.147</b>
11. Thu nhập khác	31		33.000.308	534.408.062	33.000.415	590.408.062
12. Chi phí khác	32		33.272.727	71.000.010	65.363.638	103.063.192
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(272.419)</b>	<b>463.408.052</b>	<b>(32.363.223)</b>	<b>487.344.870</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>16.504.094</b>	<b>29.853.363.036</b>	<b>717.747.105</b>	<b>41.503.284.017</b>
15. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	(192.278.335)	7.475.759.382	-	10.422.518.607
16. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.7	198.349.603		198.349.603	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>10.432.826</b>	<b>22.377.603.654</b>	<b>519.397.502</b>	<b>31.080.765.410</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		0.5	1.118	25	1.554

Kế toán trưởng



Võ Hồng Văn

Ngày 20 tháng 7 năm 2011



Tổng Giám đốc

  
Nguyễn Hoàng Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>717.747.105</b>	<b>41.503.284.017</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		266.000.024	279.441.472
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(5.345.393.790)	-
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(762.216.366)	(100.639.821)
- Chi phí lãi vay	06		6.445.580.082	4.951.518.921
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>1.321.717.055</b>	<b>46.633.604.589</b>
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		203.613.299	42.986.585.258
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(35.256.810.125)	(161.034.126.734)
- Tăng /(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		29.826.255.214	60.087.257.278
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(14.109.196.813)	(168.452.298)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(9.588.406.421)	(4.951.518.921)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.645.288.115)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		60.151.356.666	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(883.007.162)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>29.020.233.598</b>	<b>(16.446.650.828)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(29.640.909)	-
3. Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(8.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		762.216.366	100.639.821
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>732.575.457</b>	<b>(7.899.360.179)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		15.132.681.555	7.936.171.986
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(68.037.455.578)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		89.000.000.000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(9.312.504.000)	(2.809.880.417)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>26.782.721.977</b>	<b>5.126.291.569</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>56.535.531.032</b>	<b>(19.219.719.438)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>12.795.562.662</b>	<b>21.569.084.026</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		5.345.393.790	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	V.1	<b>74.676.487.484</b>	<b>2.349.364.588</b>

Kế toán trưởng



Võ Hồng Văn

Ngày 20 tháng 7 năm 2011



Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàng Minh

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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). Công ty có trụ sở tại A19/4 (phái) Cư xá Cừ Long, phường 2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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.

### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Chứng từ ghi sổ.



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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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 tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ kế toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại tại thời điểm cuối kỳ kế toán được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận 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.

#### 3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm



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

### 5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh kỳ tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

### 8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

### 9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### 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 cho người mua.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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.

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

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

**1. Tiền**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	30/6/2011	1/1/2011
Tiền mặt tại quỹ	92.513.071	199.885.848
Tiền gửi ngân hàng	74.583.974.413	12.595.676.814
- Tiền gửi ngân hàng	2.101.640.173	4.595.676.814
- Tiền gửi có kỳ hạn	72.482.334.240	8.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>74.676.487.484</b>	<b>12.795.562.662</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2. Hàng tồn kho**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/6/2011	1/1/2011
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	507.737.365.453	468.045.387.660
Hàng hóa bất động sản đầu tư	26.379.767.000	26.379.767.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>534.117.132.453</b>	<b>494.425.154.660</b>

**3. Tài sản ngắn hạn khác**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/6/2011	1/1/2011
Tạm ứng	3.405.218.468	730.440.753
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	888.055.555	60.210.306.813
Ngân hàng HD Bank - CN Sài Gòn	-	58.497.529.036
- Tiền đô la Mỹ	-	58.496.529.036
- Tiền đồng Việt Nam	-	1.000.000
Ngân hàng HD Bank - CN Hiệp Phú	888.055.555	1.712.777.777
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.293.274.023</b>	<b>60.940.747.566</b>

**4. Đầu tư dài hạn khác**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/6/2011	1/1/2011
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.

**5. Tài sản dài hạn khác**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/6/2011	1/1/2011
Ký quỹ thuê văn phòng	772.237.410	772.237.410
<b>Tổng cộng</b>	<b>772.237.410</b>	<b>772.237.410</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6. Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị: VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	5.032.614.777	481.273.536	5.513.888.313
Tăng trong kỳ	-	29.640.909	29.640.909
Số dư cuối kỳ	5.032.614.777	510.914.445	5.543.529.222
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	939.766.206	456.821.142	1.396.587.348
Khấu hao tăng trong kỳ	251.630.738	14.369.286	266.000.024
Số dư cuối kỳ	1.191.396.944	471.190.428	1.662.587.372
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	4.092.848.571	24.452.394	4.117.300.965
Tại ngày cuối kỳ	3.841.217.833	39.724.017	3.880.941.850

**7. Vay và nợ ngắn hạn**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	30/6/2011	1/1/2011
Vay ngắn hạn	37.600.000.000	27.600.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng Vietbank (a)	14.000.000.000	9.000.000.000
Ngân hàng Quốc Tế VIB (b)	18.600.000.000	18.600.000.000
Vay ngắn hạn Ngân hàng Seabank (c)	5.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh số 11)	312.504.000	625.008.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>37.912.504.000</b>	<b>28.225.008.000</b>

(a) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh: hạn mức tín dụng 14.000.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất 20,5%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty và tài sản của bên thứ ba với trị giá đảm bảo là 20.183.000.000 đồng, tiền vay được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

(b) Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam: hạn mức tín dụng 18.600.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất từ 21,25% - 22,25%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản của bên thứ ba với giá trị 23.366.000.000 đồng, tiền vay được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**11. Vay và nợ dài hạn**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	30/6/2011	1/1/2011
1. Vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn trả	100.419.984.000	30.419.984.000
1.1. Vay dài hạn	100.732.488.000	31.044.992.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn (a)	29.170.000.000	29.170.000.000
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (b)	1.562.488.000	1.874.992.000
- Ngân hàng BIDV - CN Gia Định (c)	70.000.000.000	-
1.2. Vay dài hạn đến hạn trả	(312.504.000)	(625.008.000)
- Ngân hàng BIDV - CN Gia Định	(312.504.000)	(625.008.000)
2. Trái phiếu (d)	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Tổng cộng (1) + (2)</b>	<b>130.419.984.000</b>	<b>60.419.984.000</b>

(a) Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn: theo các hợp đồng tín dụng với hạn mức tín dụng 64.000.000.000 đồng và 10.000.000.000 đồng, thời gian vay 36 tháng, lãi suất từ 12,75%/năm 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 TMCP Kỹ Thương Việt Nam: hạn mức tín dụng 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng, lãi suất 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: hạn mức tín dụng là 100.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất từ 18,5%/năm 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.

(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, dùng để bổ sung vốn kinh doanh với 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**12. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị: VND

Khoản mục	Vốn cổ phần	Vốn khác	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu kỳ	200.000.000.000	79.292.623.315	(55.616.814)	1.303.656.567	1.303.656.567	51.144.247.036	332.988.566.671
Tăng vốn khác trong kỳ	-	15.132.681.555	-	-	-	-	15.132.681.555
Giảm vốn khác trong kỳ	-	(68.037.455.578)	-	-	-	-	(68.037.455.578)
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	-	-	519.397.502	519.397.502
Chia các quỹ	-	-	-	-	-	(4.477.550.000)	(4.477.550.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Tăng khác	-	-	55.616.814	2.238.868.000	1.119.341.000	-	3.413.825.814
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>26.387.849.292</b>	<b>-</b>	<b>3.542.524.567</b>	<b>2.422.997.567</b>	<b>27.186.094.538</b>	<b>259.539.465.964</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**12. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**b) Chi tiết vốn khác**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	30/6/2011	1/1/2011
Bà Trần Tú Duyên (*)	8.036.067.604	8.036.067.604
Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng	-	52.904.774.023
Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành (**)	18.351.781.688	18.351.781.688
<b>Tổng cộng</b>	<b>26.387.849.292</b>	<b>79.292.623.315</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.

(\*\*) 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**

Chỉ tiêu	30/6/2011	1/1/2011
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
Doanh thu bán nền đất	4.410.572.727	71.457.302.912
Doanh thu bán nhà	16.116.353.831	16.234.883.636
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.526.926.558</b>	<b>87.692.186.548</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2. Giá vốn hàng bán**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
Giá vốn bán nền đất	1.060.307.704	21.708.031.348
Giá vốn bán nhà	13.067.102.726	15.348.902.726
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.127.410.430</b>	<b>37.056.934.074</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
Lãi tiền gửi ngân hàng	762.216.366	100.639.821
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	5.345.393.790	-
Doanh thu tài chính khác	1.905.433.078	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.013.043.234</b>	<b>100.639.821</b>

**4. Chi phí tài chính**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
Chi phí lãi vay	3.859.330.086	4.951.518.921
Chi phí lãi trái phiếu	2.586.249.996	-
Chi phí phát hành trái phiếu	256.000.002	344.500.003
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.701.580.084</b>	<b>5.296.018.924</b>

**5. Chi phí bán hàng**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
Chi phí nhân viên	328.025.558	184.404.651
Chi phí khấu hao	20.308.131	121.848.786
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	9.365.454
Chi phí bằng tiền khác	14.994.364	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>363.328.053</b>	<b>315.618.891</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
Chi phí nhân viên quản lý	2.840.403.835	2.107.569.307
Chi phí vật liệu quản lý	-	10.057.909
Chi phí đồ dùng văn phòng	400.431.368	109.969.778
Chi phí khấu hao	245.691.893	107.810.734
Thuế, phí và lệ phí	71.117.698	16.084.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.469.327.529	92.464.338
Chi phí bằng tiền khác	570.568.574	1.664.359.267
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.597.540.897</b>	<b>4.108.315.333</b>

**7. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/6/2010
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (1)</b>	<b>717.747.105</b>	<b>41.503.284.017</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng (2)	75.651.307	186.790.411
- Các khoản điều chỉnh giảm (3)	(5.345.393.790)	-
- Thu nhập sau điều chỉnh (4) = (1) + (2) + (3)	(4.551.995.378)	41.690.074.428
- Thu nhập tính thuế (5)	-	41.690.074.428
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (6) = (5) * 25%	-	10.422.518.607
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (7) = (8) - (9)	198.349.603	-
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả (8)	1.336.348.448	-
+ Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (9)	1.137.998.845	-

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những thay đổi do sai sót**

Theo Quyết định số 717/QĐ-CCT-KTT5 ngày 26 tháng 6 năm 2011 của Chi cục thuế Quận Bình Thạnh về việc xử lý về thuế, xử phạt vi phạm hành chính qua kiểm tra việc chấp hành pháp luật thuế, số thuế bị truy thu và phạt hành chính của các năm 2007, 2008, 2009 là 2.540.526.982 đồng. Sai sót này ảnh hưởng đến số liệu so sánh như sau:

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Sau xử lý	Trước xử lý
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	19.415.232.934	16.874.705.952
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.144.247.036	53.684.774.018



**2. Những thông tin quan trọng khác**

Theo Hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty và Công ty Da Cin Holdings (Pte) Ltd ký ngày 25 tháng 5 năm 2011 về việc chuyển nhượng Dự án Tân Tạo A với diện tích đất là 59.236 m<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, thời gian thực hiện hợp đồng này sẽ kết thúc chậm nhất 31 tháng 3 năm 2012. Trong dự án này, Công ty có 90% quyền lợi và lợi ích, phần còn lại thuộc đối tác là Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành. Công ty chưa ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của việc chuyển nhượng dự án này. Hợp đồng này thay thế cho các thỏa thuận đã ký trước đây giữa Công ty và Công ty Da Cin Holdings (Pte) Ltd.

Kế toán trưởng



Võ Hồng Văn

Ngày 20 tháng 7 năm 2011

