

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

Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2011



## MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</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 - 18

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2011	10/2011
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>635.280.827.683</b>	<b>580.256.576.684</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>33.735.252.810</b>	<b>12.795.562.662</b>
1. Tiền	111	V.1	33.735.252.810	12.795.562.662
<b>II. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>14.824.869.013</b>	<b>12.050.225.616</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		10.896.177.553	3.269.213.450
2. Trả trước cho người bán	132		2.804.038.600	5.941.410.166
3. Các khoản phải thu khác	135		1.205.234.017	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>583.806.158.652</b>	<b>494.425.154.660</b>
1. Hàng tồn kho	140	V.2	583.806.158.652	494.425.154.660
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.914.547.208</b>	<b>60.985.635.746</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		29.933.105	44.888.180
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.3	2.884.614.103	60.940.747.566
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>36.930.844.234</b>	<b>22.247.813.799</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.747.941.839</b>	<b>4.117.300.965</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	3.747.941.839	4.117.300.965
- Nguyên giá	222		5.543.529.222	5.313.888.313
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.795.587.383)	(1.196.587.348)
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>17.177.982.395</b>	<b>2.130.512.834</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		15.262.666.140	1.358.275.424
2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	262	V1.7	1.137.998.845	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.5	772.337.410	772.237.410
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>672.201.671.917</b>	<b>602.504.390.483</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2011	1/1/2011
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>418.633.292.747</b>	<b>269.515.823.812</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>285.421.245.239</b>	<b>297.747.339.812</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7	52.659.252.000	28.225.000.000
2. Phải trả cho người bán	312		40.146.813.964	41.941.433.791
3. Người mua trả tiền trước	313		83.650.794.507	94.338.424.941
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8	14.751.740.271	19.415.232.834
5. Phải trả người lao động	315		385.910.525	-
6. Chi phí phải trả	316	V.9	3.188.093.442	799.916.670
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10	88.815.016.763	22.254.042.309
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.823.621.967	773.280.967
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>320</b>		<b>133.212.047.508</b>	<b>61.768.484.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	323		1.449.000.000	1.348.500.000
2. Vay và nợ dài hạn	324	V.11	130.419.984.000	60.419.984.000
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	325	V1.7	1.336.348.448	-
3. Dự phòng trợ cấp mất việc	326		6.715.060	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>V.12</b>	<b>253.568.378.178</b>	<b>332.988.566.671</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>253.568.378.178</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		-	79.292.623.315
3. Chính sách tỷ giá hối đoái	413		-	(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		47.602.857.836	51.144.247.036
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>430</b>		<b>672.201.671.917</b>	<b>602.504.390.483</b>

Kế toán trưởng



Vũ Hồng Vân

Ngày 30 tháng 10 năm 2011



Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho kỳ kế toán quý 3 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2011	Quý 3/2010	Từ 1/1/2011 đến 30/9/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/9/2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.714.246.147	23.662.500.000	27.241.171.765	111.354.686.548
2. Các khoản giảm trừ	03		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VL1	6.714.246.147	23.662.500.000	27.241.171.765	111.354.686.548
4. Giá vốn hàng bán	11	VL2	680.246.147	2.789.160.942	14.807.656.577	29.846.093.016
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.034.000.000	20.873.339.058	12.433.515.128	71.508.593.532
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL3	667.280.434	170.982.176	8.680.323.668	271.621.997
7. Chi phí tài chính	22	VL4	2.846.514.804	3.424.872.963	9.565.594.888	8.720.891.887
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	24	VL5	25.635.938	211.057.765	388.963.991	326.676.656
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VL6	3.046.651.715	2.205.659.879	9.644.192.612	6.313.975.212
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		782.477.977	15.201.730.627	1.515.088.305	56.218.669.774
11. Thu nhập khác	31		212.727.273	44.000.000	245.727.688	634.408.062
12. Chi phí khác	32		672.188.586	45.000.000	737.552.224	148.063.192
13. Lợi nhuận khác	40		(459.461.313)	(1.000.000)	(491.824.536)	486.344.870
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		323.663.664	15.201.730.627	1.023.263.769	56.705.014.644
15. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VL7	80.754.166	3.806.905.401	80.754.166	14.229.424.008
16. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VL7	-	-	198.349.603	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		242.909.498	11.394.825.226	744.160.000	42.475.590.636
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		12	570	37	2.124

Kế toán trưởng



Vũ Hồng Vân

Ngày 20 tháng 10 năm 2011



Nguyễn Hoàng Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2011 đến 30/9/2011	Từ 01/01/2010 đến 30/9/2010
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>1.023.263.769</b>	<b>56.705.014.644</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khoản hao TSCĐ	02		399.000.033	404.946.321
- Các khoản dự phòng	03			
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.680.323.668)	(271.621.997)
- Chi phí lãi vay	06		9.181.594.885	8.720.891.887
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>1.913.535.021</b>	<b>65.548.230.855</b>
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(4.489.492.577)	(72.900.612.631)
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(89.381.003.992)	(161.091.815.988)
- Tăng / (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(12.482.248.461)	165.325.834.212
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(13.889.435.641)	766.242.960
- Tiền lãi vay đã trả	13		(9.181.594.885)	(8.720.891.887)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.699.448.509)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		65.527.251.877	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(15.454.799.484)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(82.127.236.611)</b>	<b>(16.446.650.828)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
<b>1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ</b>	<b>21</b>		<b>(29.640.909)</b>	<b>-</b>
<b>2. Tiền thu cho vay, bán các công cụ nợ của đơn vị khác</b>	<b>24</b>			
<b>3. Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>25</b>		<b>-</b>	<b>(17.000.000.000)</b>
<b>4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia</b>	<b>27</b>		<b>8.680.323.668</b>	<b>271.621.997</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>8.650.682.759</b>	<b>(16.728.378.003)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 1/1/2011 đến 30/9/2011	Từ 1/1/2010 đến 30/9/2010
<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	21			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			-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		103.903.000.000	14.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(9.486.756.000)	(5.468.756.000)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>94.416.244.000</b>	<b>(16.467.415.986)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>20.939.690.148</b>	<b>(11.312.974.496)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.795.562.662	21.568.084.026
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	33.735.252.810	10.255.109.530

Kế toán trưởng



Vũ Hồng Vân

Ngày 26 tháng 10 năm 2011

Tổng Giám đốc  
Nguyễn Hoàng Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3/2011**  
cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011**I. BẠC HIỆM 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 1 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 A194 (phái) Cư xá Cửu 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; do đạc địa chính (đối với do 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. KÝ 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 MỤC 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 lên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chính lịch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chính lịch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tài sản ngắn hạn và tiền 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 QUÝ 3/2011 (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 hóa) 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 hóa), 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 chỉ 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 phát triển**

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 đã 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 QUÝ 3/2011 (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 phí 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 QUÝ 3 NĂM 2011****1. Tiền***Đơn vị: VND*

Chi tiêu	30/9/2011	1/1/2011
Tiền mặt tại quỹ	19.804.917	199.825.848
Tiền gửi ngân hàng	33.715.447.893	12.595.676.814
- Tiền gửi ngân hàng	726.954.263	4.380.676.814
- Tiền gửi có kỳ hạn	32.988.493.630	8.090.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.735.252.810</b>	<b>12.795.502.662</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2011 (tiếp theo)****2. Hàng tồn kho**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/9/2011	1/1/2011
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	557.426.391.652	468.045.387.660
Hàng hóa bất động sản đầu tư	26.379.767.000	26.379.767.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>583.806.158.652</b>	<b>494.425.154.660</b>

**3. Tài sản ngắn hạn khác**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/9/2011	1/1/2011
Tạm ứng	202.908.548	730.440.753
Chi phí trả trước ngắn hạn	29.933.105	44.888.180
<b>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>1.681.805.555</b>	<b>60.210.306.813</b>
Ngân hàng Vietin Bank - CN Thủ Thiêm	-	58.497.529.036
- Tiền đô la Mỹ	-	58.496.329.036
- Tiền đồng Việt Nam	-	1.000.000
Ngân hàng Vietin Bank - CN Thủ Thiêm	1.681.805.555	1.712.777.777
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.914.547.208</b>	<b>60.995.635.746</b>

**4. Đầu tư dài hạn khác**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/9/2011	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	30/9/2011	1/1/2011
Ký quỹ thuê văn phòng	772.237.410	772.237.410
Tài sản thuê TNDN hoàn lại	1.137.998.845	
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.910.236.255</b>	<b>772.237.410</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2011 (tiếp theo)****6. Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị: VND

	Phương tiện vật chất	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	377.446.106	21.552.929	399.000.035
Số dư cuối kỳ	1.317.212.312	478.375.071	1.795.587.383
<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	3.715.402.465	32.539.374	3.747.941.839

**7. Vay và nợ ngắn hạn**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	30/9/2011	1/1/2011
Vay ngắn hạn	52.503.000.000	27.600.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng Fietbank (a)		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	-
Vay ngắn hạn Ngân hàng VietinBank (d)	28.903.000.000	
Nợ dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh số 11)	156.252.000	625.008.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>52.659.252.000</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 18.600.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất từ 21,25% - 22,25%/tháng, 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 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 nền lương và thanh toán chi phí hoạt động.

d. Vay Ngân hàng Vietcombank: Hạn mức 28.903.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, khoản vay được bảo đảm bằng 1.589.668 USD, tiền vay dùng để thanh toán đợt cuối 60% góp vốn Cty Vạn Phát Hưng – KDC Tân Tạo A.

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2011 (tiếp theo)

#### 8. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/9/2011	1/1/2011
Thuế giá trị gia tăng	2.252.965.276	1.876.597.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.490.013.616	16.108.718.939
Thuế thu nhập cá nhân	66.821.902	52.556.464
Thuế khác	941.999.477	1.277.360.084
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.781.799.271</b>	<b>19.415.232.914</b>

#### 9. Chi phí phải trả

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/9/2011	1/1/2011
Chi phí thuê văn phòng	730.000.000	442.000.000
Chi phí lãi vay	771.287.887	-
Chi phí lãi trả trước	1.686.805.535	357.916.670
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.188.093.442</b>	<b>799.916.670</b>

#### 10. Phải trả, phải nộp khác

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/9/2011	1/1/2011
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	87.398.651	2.521.799
Thù lao cho Ban Kiểm soát và HĐQT	-	192.000.000
Lâm Thị Kim Chi	2.500.000.000	-
Nguyễn Hoàng Minh	1.234.366.492	-
Nguyễn Văn Trung	5.800.000.000	-
CTY TNHH FT Địa Ốc Bạch Châu	2.700.000.000	-
Đinh Thị Ron	6.200.000.000	-
Đặng Thanh Sang	11.604.500.000	-
Nguyễn Minh Trí	2.668.500.000	15.000.000.000
Trần Thị Thu Hương	27.110.000.000	6.000.000.000
Phải trả khác	10.964.160	1.059.520.710
<b>Tổng cộng</b>	<b>60.107.729.303</b>	<b>22.254.042.509</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2011 (tiếp theo)****II. Vay và nợ dài hạn***Đơn vị: VND*

Chi tiết	30/9/2011	1/1/2011
Vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn trả	100.419.984.000	30.419.984.000
Vay dài hạn	100.419.984.000	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)	1.249.984.000	1.874.992.000
- Ngân hàng BIDV - CN Gia Định (c)	70.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả		(625.008.000)
- Ngân hàng BIDV - CN Gia Định		(625.008.000)
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 Thương mại cổ phần Sài Gòn: hạn mức tín dụng đến 64.000.000.000 đồng, thời gian vay 24 tháng, lãi suất 19%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty. Hạn mức tín dụng là 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 12,75%/ năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Tiền vay được dùng để đền bù chi 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: hạn mức tín dụng là 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 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

(d) Công ty bán trái phiếu cho Ngân hàng Phát Triển Nhà: kỳ hạn 36 tháng, số lượng 20 triệu phiếu và số lượng 10 triệu 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.

## BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2011 (tiếp theo)

## 13. Vốn chủ sở hữu

## a) Bảng số nhân biến động của vốn chủ sở hữu và các quỹ

Khoản mục	Vốn cổ phần	Chiếm lĩnh 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	(99.616.814)	1.303.684.567	1.303.684.567	81.144.347,036	380.685.943,346
Tăng vốn khác trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn khác trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	-	744.160.000	744.160.000
Chia các quỹ	-	-	2.238.868.000	(1.119.341.000)	(4.477.558.000)	(1.119.341.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	55.616.814	-	-	192.000.000	247.616.814
Số dư cuối kỳ	200.000.000,000	-	3.542.552,567	2.483.997,567	47.667.887,036	350.688.379,179

Đơn vị: VND



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2011 (tiếp theo)****b) Chi tiết vào khác**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	30/9/2011	1/1/2011
Bà Trần Tú Duyên (a)	8.036.067.604	8.036.067.604
Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng (b)	-	52.994.774.023
Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành (c)	18.351.781.688	18.351.781.688
<b>Tổng cộng</b>	<b>26.387.849.292</b>	<b>79.292.623.315</b>

**c) Cổ phiếu**

Chi tiêu	30/9/2011	1/1/2011
Số lượng cổ phiếu đang 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 QUÝ 3 NĂM 2011****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Từ 01/7/2011 đến 30/9/2011	Từ 01/7/2010 đến 30/9/2010
Doanh thu dịch vụ tư vấn	6.000.000.000	-
Doanh thu bán nền đất	-	23.662.500.000
Doanh thu bán nhà	714.246.147	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.714.246.147</b>	<b>23.662.500.000</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Từ 01/07/2011 đến 30/9/2011	Từ 01/7/2010 đến 30/9/2010
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	-
Giá vốn bán nền đất	-	2.789.160.942
Giá vốn bán nhà	680.246.147	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>680.246.147</b>	<b>2.789.160.942</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2011 (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 01/07/2011 đến 30/9/2011	Từ 01/7/2010 đến 30/9/2010
Lãi tiền gửi ngân hàng	301.730.944	170.982.176
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	213.446.800	-
Doanh thu tài chính khác	132.102.690	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>647.280.434</b>	<b>170.982.176</b>

**4. Chi phí tài chính**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 01/07/2011 đến 30/9/2011	Từ 01/7/2010 đến 30/9/2010
Chi phí lãi vay	1.381.709.248	1.703.622.961
Chi phí lãi trái phiếu	1.236.805.555	1.677.000.002
Chi phí phát hành trái phiếu	128.000.000	44.250.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.746.514.804</b>	<b>3.424.872.963</b>

**5. Chi phí bán hàng**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 01/07/2011 đến 30/9/2011	Từ 01/7/2010 đến 30/9/2010
Chi phí nhân viên	14.500.000	150.133.372
Chi phí khấu hao	-	60.924.395
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Chi phí bằng tiền khác	11.135.938	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.635.938</b>	<b>211.057.767</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Từ 01/07/2011 đến 30/9/2011	Từ 01/7/2010 đến 30/9/2010
Chi phí nhân viên quản lý	1.132.399.109	941.876.442
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	77.083.578	92.446.401
Chi phí khấu hao	108.109.578	49.699.480
Thuế, phí và lệ phí	71.117.698	1.889.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.643.150	29.709.029
Chi phí bằng tiền khác	1.700.416.300	1.090.049.527
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.044.651.715</b>	<b>2.205.699.879</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2011 (tiếp theo)****7. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Từ 01/07/2011 đến 30/9/2011	Từ 01/7/2010 đến 30/9/2010
Lợi nhuận kế toán trước thuế (1)	323.016.664	15.201.730.627
- Các khoản điều chỉnh tăng (2)		-
- Các khoản điều chỉnh giảm (3)		-
- Thuế thu nhập thuế (4) = (1) + (2) - (3)	323.016.664	15.201.730.627
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (5) = (4) * 25%	80.754.166	3.806.903.400
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (6) = (3) * 25%		-

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 đã được Chỉ định Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội kiểm toán.

**2. Những thay đổi do sai sót**

Do đơn vị bị truy thu thuế các năm trước theo quyết định số 717/QĐ-CCT-KTTT ngày 26 tháng 6 năm 2011. Do đó lợi nhuận của kỳ trước đã báo cáo cao hơn thực tế là 2.540.526.962, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế khác thấp hơn số thực tế là 1.263.166.898 và 1.277.360.064. Sai sót này làm cho báo cáo tài chính kỳ kế toán từ 1/1/2011 đến 30/9/2011 bị ảnh hưởng như sau:

**a. Những thay đổi về số liệu so sánh**

Đơn vị: VND

CHI TIÊU	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	19.415.232.934	16.874.705.932
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.144.247.036	53.684.774.018

Kế toán trưởng

  
 Vũ Hồng Vân

Ngày 30 tháng 10 năm 2011


 Tổng Giám đốc  
 Nguyễn Hoàng Minh