

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011	2 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Q4/2011 & lũy kế năm 2011	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2011	5 – 6
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2011	7 – 19

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		616.067.291.229	580.256.576.684
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		5.091.568.012	12.795.562.662
1. Tiền	111	V.1	5.091.568.012	12.795.562.662
II. Các khoản phải thu	130		18.656.306.419	12.050.223.616
1. Phải thu của 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)
III. Hàng tồn kho	140		589.185.949.144	494.425.154.660
1. Hàng tồn kho	140	V.2	589.185.949.144	494.425.154.660
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.133.467.654	60.985.635.746
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		29.933.105	44.888.180
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		185.406.550	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.3	2.918.127.999	60.940.747.566
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		35.521.845.377	22.247.813.799
I. Tài sản cố định	220		3.614.941.828	4.117.300.965
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	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)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		16.000.000.000	16.000.000.000
1. Đầu tư dài hạn khác	258	V.4	16.000.000.000	16.000.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260	V.5	15.906.903.549	2.130.512.834
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		15.134.666.139	1.358.275.424
2. Tài sản dài hạn khác	268		772.237.410	772.237.410
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		651.589.136.606	602.504.390.483

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		398.194.057.779	348.808.447.127
I. Nợ ngắn hạn	310		234.476.395.542	207.747.339.812
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.7	35.735.899.130	28.225.008.000
2. Phải trả cho 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	V.8	14.225.943.841	19.415.232.934
5. Phải trả người lao động	315		406.343.184	-
6. Chi phí phải trả	316	V.9	1.790.372.619	799.916.670
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.10	61.739.627.055	22.254.042.509
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.748.621.967	773.280.967
II. Nợ dài hạn	330		163.717.662.237	141.061.107.315
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.11	33.290.963.177	80.641.123.315
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.12	130.419.984.000	60.419.984.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		6.715.060	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.13	253.395.078.827	253.695.943.356
I. Vốn chủ sở hữu	410		253.395.078.827	253.695.943.356
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			
3. Chênh lệch 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		47.429.556.693	51.144.247.036
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	430		651.589.136.606	602.504.390.483

Kế toán trưởng



Võ Hồng Văn
 Ngày 20 tháng 01 năm 2012


 Tổng Giám đốc

 Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4/2011 và lũy kế năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2011	Quý 4/2010	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		12.010.410.334	15.091.835.627	39.251.583.039	126.446.522.175
2. Các khoản giảm trừ	03					23.662.500.000
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	12.010.410.334	15.091.835.627	39.251.583.039	102.784.022.175
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.554.537.239	15.886.223.224	20.362.193.816	52.943.157.298
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.455.873.095	(794.387.597)	18.889.389.223	49.840.864.877
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	512.254.818	172.728.899	9.192.578.486	444.350.896
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.338.137.492	3.998.567.115	12.903.732.380	12.719.459.002
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23				12.391.732.376	12.007.292.335
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	229.234.679	203.153.562	618.198.670	729.830.218
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	2.574.934.712	3.953.846.661	12.219.127.324	10.254.319.314
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		825.821.030	(8.777.226.036)	2.340.909.335	26.581.607.239
11. Thu nhập khác	31		662	105.899.343	245.728.350	3.579.807.405
12. Chi phí khác	32		1.032.426.341	36.272.727	1.769.978.565	184.335.919
13. Lợi nhuận khác	40		(1.032.425.679)	69.626.616	(1.524.250.215)	3.395.471.486
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(206.604.649)	(8.707.599.420)	816.659.120	29.977.078.725
15. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	(33.304.306)	(2.135.944.227)	245.799.463	7.588.395.656
16. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(173.300.343)	(6.571.655.193)	570.859.657	22.388.683.069
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				27	1.119

Kế toán trưởng



Võ Hồng Văn

Ngày 20 tháng 01 năm 2012



Tổng Giám đốc


 Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		816.659.120	29.977.078.725
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		532.000.046	547.431.014
- Các khoản dự phòng	03			-
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.192.578.486)	(444.350.896)
- Chi phí lãi vay	06		12.391.732.376	12.007.292.335
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.547.813.056	42.087.451.178
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(6.606.082.803)	52.309.161.057
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(94.760.794.484)	(155.250.229.992)
- Tăng /(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		44.694.857.957	60.475.493.342
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(13.761.435.640)	(420.079.318)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(22.903.624.038)	(12.007.292.335)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.699.448.509)	(323.540.178)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(889.108.896)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(94.377.823.357)	(13.129.036.246)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(29.640.909)	-
2. Tiền thu cho vay, bán các công cụ nợ của đơn vị khác	24			-
3. Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác	25			(16.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.192.578.486	444.350.896
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		9.162.937.577	(15.555.649.104)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31			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		158.638.899.130	32.600.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(81.128.008.000)	(20.625.008.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40		77.510.891.130	19.911.163.986
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(7.703.994.650)	(8.773.521.364)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.795.562.662	21.569.084.026
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	5.091.568.012	12.795.562.662

Kế toán trưởng



Võ Hồng Văn

Ngày 20 tháng 01 năm 2012



Tổng Giám đốc


Nguyễn Hoàng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 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; 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 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 (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 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 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 NĂM 2011**1. Tiền**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	78.697.971	199.885.848
Tiền gửi ngân hàng	5.012.870.041	12.595.676.814
- Tiền gửi ngân hàng	5.012.870.041	4.595.676.814
- Tiền gửi có kỳ hạn		8.000.000.000
Tổng cộng	5.091.568.012	12.795.562.662

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

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	562.806.182.144	468.045.387.660
Hàng hóa bất động sản đầu tư	26.379.767.000	26.379.767.000
Tổng cộng	589.185.949.144	494.425.154.660

3. Tài sản ngắn hạn khác

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	544.354.583	730.440.753
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	914.978.216	60.210.306.813
Ngân hàng HDBank – CN Sài Gòn		58.497.529.036
- Tiền đô la Mỹ		58.496.529.036
- Tiền đồng Việt Nam		1.000.000
Ngân hàng HDBank – CN Hiệp Phú	892.916.666	1.712.777.777
Ký quỹ thuê văn phòng 17 Nguyễn Hữu Cảnh	22.061.550	
Tài sản ngắn hạn khác	1.458.795.200	
Tổng cộng	2.918.127.999	60.940.747.566

4. Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư dài hạn khác	16.000.000.000	16.000.000.000
Tổng cộng	16.000.000.000	16.000.000.000

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 m² 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

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	15.134.666.139	1.358.275.424
- Chi phí phát hành trái phiếu	452.999.993	964.999.997
- Chi phí trả trước dài hạn dự án Tân Tạo A – BT	14.168.544.422	
- Chi phí trả trước khác	513.121.724	393.275.427
Ký quỹ thuê văn phòng	772.237.410	772.237.410
Tổng cộng	15.906.903.549	2.130.512.834

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
Nguyên giá			
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
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	939.766.206	456.821.142	1.396.587.348
Khấu hao tăng trong kỳ	503.261.474	28.738.572	532.000.046
Số dư cuối kỳ	1.443.027.680	485.559.714	1.928.587.394
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	4.092.848.571	24.452.394	4.117.300.965
Tại ngày cuối kỳ	3.589.587.097	25.354.731	3.614.941.828

7. Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn		27.600.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng Vietbank (a)		9.000.000.000
Ngân hàng Quốc Tế VIB (b)	8.600.000.000	18.600.000.000
Vay ngắn hạn Ngân hàng Seabank (c)	5.000.000.000	-
Vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư phát triển BIDV (d)	8.435.899.130	
Vay ngắn hạn không phải là Tổ chức tín dụng (e)	13.700.000.000	
Nợ dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh số 11)		625.008.000
Tổng cộng	35.735.899.130	28.225.008.000

(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. Đã trả hết trong năm 2011.

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c. Vay Ngân hàng Seabank: hạn mức 5.000.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất 21%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản của bên thứ ba, tiền vay được dùng để bổ sung vốn lưu động.

d. Vay Ngân hàng BIDV: Hạn mức 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 17% năm, khoản vay được bảo đảm bằng tài sản của Công ty và của bên thứ 3, tiền vay dùng để bổ sung vốn lưu động.

e. Vay vốn ngắn hạn 3 Công ty với số tiền vay 13.700.000.000 đ, không có tài sản đảm bảo.

8. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước*Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	547.919.052	1.976.597.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.655.058.913	16.108.718.959
Thuế thu nhập cá nhân	58.540.058	52.556.464
Thuế khác	1.964.425.818	1.277.360.084
Tổng cộng	14.225.943.841	19.415.232.934

9. Chi phí phải trả*Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí thuê văn phòng	387.200.000	442.000.000
Chi phí lãi vay	-	-
Chi phí lãi trái phiếu	1.403.172.619	357.916.670
Tổng cộng	1.790.372.619	799.916.670

10. Phải trả, phải nộp khác*Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	73.501.903	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	6.234.366.492	-
Nguyễn Văn Trung	5.800.000.000	-
CTy CPĐT Địa Ốc Khang Việt	1.500.000.000	-
Đinh Thị Ron	4.042.400.000	-
Đặng Thanh Sang	11.704.500.000	-
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	106.358.660	1.059.520.710
Tổng cộng	61.739.627.055	22.254.042.509

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011 (tiếp theo)**11. Phải trả dài hạn khác**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Cuối năm	Đầu năm
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	23.556.895.573	18.351.781.688
Nhận ký quỹ xây dựng nhà dự án KA PH	1.698.000.000	1.348.500.000
Tổng cộng	33.290.963.177	80.641.123.315

12. Vay và nợ dài hạn

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Cuối năm	Đầu năm
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 TMCP Kỹ Thương Việt Nam		(625.008.000)
Trái phiếu (d)	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng cộng (1) + (2)	130.419.984.000	60.419.984.000

(a) Vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn: hạn mức tín dụng đến 64.000.000.000 đồng, thời gian vay 36 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 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: 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 17,5%. 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 trái phiếu và số lượng 10 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 NĂM 2011 (tiếp theo)

13. 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	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	(55.616.814)	1.303.656.567	1.303.656.567	51.144.247.036	253.695.943.356
Tăng vốn khác trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn khác trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	-	570.859.657	570.859.657
Chia các quỹ	-	-	2.238.868.000	1.119.341.000	(4.477.550.000)	(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	-	3.542.524.567	2.422.997.567	47.429.556.693	253.395.078.827

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011 (tiếp theo)**b) Cổ phiếu**

Chỉ tiêu	Cuối năm	Đầu năm
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 NĂM 2011**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn	6.000.000.000	
Doanh thu bán nền đất	13.997.771.103	97.043.802.912
Doanh thu bán nhà	19.253.811.936	29.402.719.263
Hàng bán bị trả lại		(23.662.500.000)
Tổng cộng	39.251.583.039	102.784.022.175

2. Giá vốn hàng bán

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tư vấn		
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
Tổng cộng	20.362.193.816	52.943.157.298

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.074.323.156	444.350.896
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.069.885.590	
Doanh thu tài chính khác	2.048.369.740	
Tổng cộng	9.192.578.486	444.350.896

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011 (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính***Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.127.010.159	5.969.708.998
Chi phí lãi trái phiếu	5.392.722.218	6.037.583.337
Chi phí phát hành trái phiếu	384.000.003	712.166.667
Tổng cộng	12.903.732.380	12.719.459.002

5. Chi phí bán hàng*Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	553.605.567	517.383.454
Chi phí khấu hao	31.325.301	203.081.310
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.137.500	9.365.454
Chi phí bằng tiền khác	26.130.302	
Tổng cộng	618.198.670	729.830.218

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp*Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.013.428.699	4.135.261.319
Chi phí vật liệu quản lý		10.057.909
Chi phí đồ dùng văn phòng	500.674.745	298.297.860
Chi phí khấu hao	275.296.505	244.785.800
Thuế, phí và lệ phí	442.116.634	21.140.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	173.551.004	148.045.222
Chi phí bằng tiền khác	5.792.792.716	5.396.731.204
Tổng cộng	12.219.127.324	10.254.319.314

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011 (tiếp theo)**7. Thuế thu nhập doanh nghiệp***Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế (1)	816.659.120	29.977.078.725
- Các khoản điều chỉnh tăng (2)	166.538.732	376.503.899
- Các khoản điều chỉnh giảm (3)		
- Thu nhập tính thuế (4) = (1) + (2) - (3)	983.197.852	30.353.582.624
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (5) = (4) * 25%	245.799.463	7.588.395.656
- 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 năm 2010 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được Chi nhánh 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-KTT5 ngày 26 tháng 6 năm 2011. Do đó lợi nhuận của kỳ trước đã báo cáo cao hơn thực tế là 2.540.526.982, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế khác thấp hơn số thực tế là 1.263.166.898 và 1.277.360.084. Sai sót này làm cho báo cáo tài chính kỳ kế toán từ 1/1/2011 đến 31/12/2011 bị ảnh hưởng như sau:

a. Ảnh hưởng của sai sót đến thuế và lợi nhuận chưa phân phối*Đơn vị: VND*

Khoản mục báo cáo	Ảnh hưởng của sai sót đến
	Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2011
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	2.540.526.982
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm	2.540.526.982

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

2. Những thay đổi do sai sót (tiếp theo)

b. Những thay đổi về số liệu so sánh

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh
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

Kế toán trưởng



Võ Hồng Văn

Ngày 20 tháng 01 năm 2012



Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Minh