

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 25

347
IG T
U PH
U T
K
BIN

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 2012.

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 (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). Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10 tháng 8 năm 2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 2 năm 2012.

Ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (kinh doanh nhà ở); Giáo dục mầm non; Hoạt động tư vấn quản lý (không tư vấn tài chính, kế toán); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (tư vấn bất động sản); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng dân dụng, công nghiệp); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (đo đạc địa chính; đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép theo quy định của pháp luật).

Công ty có trụ sở tại: Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Lợi nhuận thuần cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty là **464.544.618** 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 Gấm | Thành viên |
| 3. Bà Nguyễn Thị Kim Phụng | Thành viên |
| 4. Bà Lâm Thị Kim Chi | Thành viên |
| 5. Ông Phạm Phú Cường | Thành viên (từ nhiệm từ ngày 5/10/2012) |

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 Đặng Việt Tú Uyên | Phó Tổng Giám đốc |
| 3. Bà Nguyễn Thị Kim Phụng | Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 5/11/2012) |
| 4. Ông Hồ Xuân Bình | Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 5/10/2012) |
| 5. Bà Huỳnh Thị Thanh Trúc | Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 1/11/2012) |
| 6. Ông Võ Hồng Văn | Kế toán trưởng (từ nhiệm từ ngày 1/11/2012) |

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

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

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Ông Lê Xuân Thành | Trưởng ban (từ nhiệm từ ngày 5/1/2013) |
| 2. Ông Nguyễn Thành Khương | Thành viên |
| 3. Ông Nguyễn Hoàng Dũng | Thành viên |

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 2012 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 2012, 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, chế độ 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 29 tháng 3 năm 2013



Số tham chiếu: 13-2-048/CPAHANOI/HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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 2012

Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập ngày 29 tháng 3 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Khang An từ trang 4 đến trang 25 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành 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 29 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		320.618.648.738	630.767.396.957
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.285.880.929	5.091.572.510
1. Tiền	111	3	1.285.880.929	5.091.572.510
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		45.517.904.924	18.656.306.419
1. Phải thu khách hàng	131		7.083.600.241	15.950.657.336
2. Trả trước cho người bán	132		7.782.753.700	2.703.458.100
3. Các khoản phải thu khác	135	4	30.832.132.140	182.772.140
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(180.581.157)	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	140	5	268.852.844.254	589.559.925.649
1. Hàng tồn kho	141		268.852.844.254	589.559.925.649
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.962.018.631	17.459.592.379
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	3.585.766.292	15.814.853.030
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		154.663.341	185.406.550
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	1.221.588.998	1.459.332.799
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		89.709.194.453	23.798.899.399
I. Tài sản cố định	220		3.103.925.101	3.614.941.828
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	3.103.925.101	3.614.941.828
- Nguyên giá	222		5.557.311.040	5.543.529.222
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.453.385.939)	(1.928.587.394)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		80.372.033.600	16.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	9	64.372.033.600	-
2. Đầu tư dài hạn khác	258	10	16.000.000.000	16.000.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		6.233.235.752	4.183.957.571
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	428.051.059	878.685.866
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.934.782.573	2.434.869.585
3. Tài sản dài hạn khác	268	12	870.402.120	870.402.120
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		410.327.843.191	654.566.296.356

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		166.504.413.253	401.207.411.036
I. Nợ ngắn hạn	310		90.304.599.156	286.114.756.799
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	27.774.182.296	144.420.673.622
2. Phải trả người bán	312		1.411.783.037	40.022.165.964
3. Người mua trả tiền trước	313		23.308.237.209	78.807.421.782
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	14	32.308.074.376	16.661.557.783
5. Phải trả người lao động	315		-	414.534.214
6. Chi phí phải trả	316	15	1.038.696.644	2.359.920.904
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	2.763.003.627	1.679.860.563
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.700.621.967	1.748.621.967
II. Nợ dài hạn	330		76.199.814.097	115.092.654.237
1. Phải trả dài hạn khác	333	17	38.199.814.097	33.290.963.177
2. Vay và nợ dài hạn	334	18	38.000.000.000	81.794.976.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	6.715.060
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		243.823.429.938	253.358.885.320
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	243.823.429.938	253.358.885.320
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.542.524.567	3.542.524.567
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.422.997.567	2.422.997.567
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		37.857.907.804	47.393.363.186
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		410.327.843.191	654.566.296.356

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ - USD		934,80	510,08



Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 3 năm 2013



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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		290.513.615.591	39.251.583.039
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.192.000.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	283.321.615.591	39.251.583.039
4. Giá vốn hàng bán	11	21	188.575.233.441	20.362.193.816
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		94.746.382.150	18.889.389.223
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	528.444.915	9.290.747.694
7. Chi phí tài chính	22	23	27.256.400.748	12.806.754.160
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.659.407.981	12.294.754.156
8. Chi phí bán hàng	24	24	1.177.465.556	618.198.670
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	25	11.232.796.551	12.449.723.902
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		55.608.164.210	2.305.460.185
11. Thu nhập khác	31	26	17.011.553.828	245.728.350
12. Chi phí khác	32	27	65.371.483.736	1.769.978.565
13. Lợi nhuận khác	40		(48.359.929.908)	(1.524.250.215)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.248.234.302	781.209.970
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	4.375.751.752	2.681.413.405
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28	(2.499.912.988)	(2.434.869.585)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		5.372.395.538	534.666.150
18. Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh		29	(4.907.850.920)	-
19. Lợi nhuận của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			464.544.618	534.666.150
20. Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân			20.000.000	20.000.000
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	23	27



Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

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 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.248.234.302	781.209.970
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao	02	8	524.798.545	532.000.046
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(60.970)	(98.164.710)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.457.182.782)	(1.074.327.654)
- Chi phí lãi vay	06		22.659.407.981	12.294.754.156
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.975.197.076	12.435.471.808
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(35.726.028.161)	(6.605.403.183)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		285.966.424.737	(95.134.770.989)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(80.728.388.291)	(25.447.698.573)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		12.679.721.545	(15.290.375.292)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(28.537.664.499)	(11.073.777.700)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.283.483.660)	(4.699.459.509)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		19.317.104.166	63.484.701.405
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(18.477.902.560)	(3.928.255.994)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		166.184.980.353	(86.259.568.027)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(13.781.818)	(29.640.909)
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		460.141.240	1.074.327.654
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		446.359.422	1.044.686.745

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp) (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012


Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		173.718.039.244	158.638.899.130
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(334.159.506.570)	(81.128.008.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.995.625.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(170.437.092.326)	77.510.891.130
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(3.805.752.551)	(7.703.990.152)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	5.091.572.510	12.795.562.662
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		60.970	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	1.285.880.929	5.091.572.510



Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

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 (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). Trong quá trình hoạt động, công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10 tháng 8 năm 2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 2 năm 2012.

Ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (kinh doanh nhà ở); Giáo dục mầm non; Hoạt động tư vấn quản lý (không tư vấn tài chính, kế toán); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (tư vấn bất động sản); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng dân dụng, công nghiệp); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (đo đạc địa chính: đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép theo quy định của pháp luật).

Công ty có trụ sở tại: Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam. Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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 Bộ Tài Chính 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.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là Nhật ký chung, kế toán trên máy vi tính.

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 tiền.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

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

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 kết thúc 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 và chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Phần vốn góp của Công ty trong Công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

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

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 năm tài chính 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 chính tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày kết thúc năm tài chính. 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 trong 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 luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

3. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	1.087.290.451	78.697.971
Tiền gửi ngân hàng	198.590.478	5.012.874.539
Tổng cộng	1.285.880.929	5.091.572.510

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	2.014.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	1.830.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	1.830.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Gấm	23.215.360.000	-
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	1.760.000.000	-
Phải thu khác	182.772.140	182.772.140
Tổng cộng	30.832.132.140	182.772.140

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	266.434.700.254	563.180.158.649
Hàng hóa bất động sản đầu tư	2.418.144.000	26.379.767.000
Tổng cộng	268.852.844.254	589.559.925.649

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí chờ phân bổ	3.585.766.292	1.646.308.608
Chi phí phạt hợp đồng	-	14.168.544.422
Tổng cộng	3.585.766.292	15.814.853.030

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tạm ứng	1.199.527.448	544.354.583
2. Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.061.550	914.978.216
- Ngân hàng HD Bank – CN Hiệp Phú	-	892.916.666
- Ký quỹ thuê nhà	22.061.550	22.061.550
Tổng cộng (1) + (2)	1.221.588.998	1.459.332.799

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	5.032.614.777	510.914.445	5.543.529.222
Mua mới trong năm	-	13.781.818	13.781.818
Số dư cuối năm	5.032.614.777	524.696.263	5.557.311.040
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.443.027.680	485.559.714	1.928.587.394
Khấu hao tăng trong năm	504.496.512	20.302.033	524.798.545
Số dư cuối năm	1.947.524.192	505.861.747	2.453.385.939
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.589.587.097	25.354.731	3.614.941.828
Tại ngày cuối năm	3.085.090.585	18.834.516	3.103.925.101

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	64.372.033.600	-
Tổng cộng	64.372.033.600	-

Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo được thành lập theo Giấy chứng nhận Đầu tư số 411022000646 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 12 năm 2011. Theo Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty góp vốn 64.372.033.600 đồng, tương ứng 20% vốn điều lệ, bằng tiền và 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 59.236 m²) tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân. Trong số vốn góp liên doanh này, Công ty có 10% lợi ích và 10% còn lại thuộc về Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành (xem thêm thuyết minh 17b).

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

10. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	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 Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt 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.

11. 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	428.051.059	425.685.873
Chi phí phát hành trái phiếu	-	452.999.993
Tổng cộng	428.051.059	878.685.866

12. 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	870.402.120
Tổng cộng	870.402.120	870.402.120

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	23.149.206.296	95.795.665.622
- VIB	-	8.600.000.000
- Sea bank	-	5.000.000.000
- BIDV (a)	3.949.206.296	8.435.899.130
- Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Rạch Chiếc	-	5.700.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	-	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	-	5.000.000.000
- Vay cá nhân (b)	5.200.000.000	60.059.766.492
- HD Bank (c)	14.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 18)	4.624.976.000	48.625.008.000
Tổng cộng	27.774.182.296	144.420.673.622

- (a) 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 từ 13% đến 15%/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 Ông Nguyễn Văn Gấm: số tiền vay 5.200.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 28 tháng 12 năm 2012 đến ngày 28 tháng 1 năm 2013, lãi suất 15%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo;
- (c) 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 (lãi suất hiện hành từ 14,5% đến 16%/năm), hợp đồng bán trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty, tiền dùng để bổ sung vốn kinh doanh. Số dư nợ gốc còn lại 14.000.000.000 đồng được gia hạn từ ngày 26 tháng 11 năm 2012 đến ngày 26 tháng 11 năm 2013 hoặc vào thời điểm Công ty mua lại trái phiếu, lãi suất áp dụng trong thời gian gia hạn là 17%/năm.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	12.121.959.079	547.919.052
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.182.940.947	14.090.672.855
Thuế thu nhập cá nhân	703.387.925	58.540.058
Các loại thuế khác	2.299.786.425	1.964.425.818
Tổng cộng	32.308.074.376	16.661.557.783

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng	-	432.000.000
Chi phí lãi vay	373.999.786	1.857.920.904
Chi phí phải trả khác	664.696.858	70.000.000
Tổng cộng	1.038.696.644	2.359.920.904

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	35.069.967	73.501.903
Phải trả khác	2.727.933.660	1.606.358.660
Tổng cộng	2.763.003.627	1.679.860.563

17. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi 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)	28.464.746.493	23.556.895.573
Nhận ký quỹ xây dựng	1.699.000.000	1.698.000.000
Tổng cộng	38.199.814.097	33.290.963.177

- (a) Theo hợp đồng tham gia góp vốn dự án số 02/HĐ-GV-KA ngày 28 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 10.216m² 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. Căn cứ vào thỏa thuận giữa Công ty và Công ty cổ phần Xây dựng Phước Thành ngày 13 tháng 4 năm 2010, Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành đồng ý chuyển tất cả việc góp vốn này vào vốn góp của Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, tương đương với 10% vốn góp trong Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo (xem thuyết minh số 9). Số dư phải trả bao gồm 23.556.895.573 đồng tiền vốn góp ban đầu và 4.907.850.920 đồng thu nhập sau thuế được chia từ việc định giá tài sản góp vốn liên doanh (xem thuyết minh số 32).

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay dài hạn	42.624.976.000	100.419.984.000
- SCB	-	29.170.000.000
- Techcombank (a)	624.976.000	1.249.984.000
- BIDV (b)	42.000.000.000	70.000.000.000
2. Trái phiếu (c)	-	30.000.000.000
3. Vay dài hạn đến hạn trả	(4.624.976.000)	(48.625.008.000)
- Techcombank	(624.976.000)	(625.008.000)
- BIDV	(4.000.000.000)	(18.000.000.000)
- Trái phiếu	-	(30.000.000.000)
Tổng cộng (1) + (2) + (3)	38.000.000.000	81.794.976.000

(a) 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 hiện hành 15%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để mua xe ô tô;

(b) 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 hiện hành 15%/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;

(c) Xem thuyết minh 13c.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. 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
+ 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
Tổng cộng	20.000.000	20.000.000

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	47.393.363.186	253.358.885.320
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	464.544.618	464.544.618
Chia cổ tức	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số dư cuối năm	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	37.857.907.804	243.823.429.938

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, tỷ lệ cổ tức chia cho cổ đông là 10%. Trong năm 2012, Công ty tạm chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ 5% tương ứng 10.000.000.000 đồng.

20. DOANH THU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	229.280.283.264	-
Doanh thu nền đất	12.712.970.772	9.943.229.208
Doanh thu nhà	10.520.361.555	23.308.353.831
Doanh thu dịch vụ	38.000.000.000	6.000.000.000
Hàng bán bị trả lại (nền đất)	(7.192.000.000)	-
Tổng cộng	283.321.615.591	39.251.583.039

21. GIÁ VỐN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	156.311.507.015	-
Giá vốn bán nền đất	23.137.044.649	2.126.394.358
Giá vốn nhà	9.126.681.777	18.235.799.458
Tổng cộng	188.575.233.441	20.362.193.816

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	460.141.240	1.074.327.654
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	60.970	6.168.050.300
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn	68.242.705	2.048.369.740
Tổng cộng	528.444.915	9.290.747.694

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	18.702.109.376	7.030.031.939
Chi phí lãi trái phiếu	3.555.194.441	5.264.722.217
Chi phí phát hành trái phiếu	402.104.164	512.000.004
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.592.131.656	-
Chi phí tài chính khác	4.861.111	-
Tổng cộng	27.256.400.748	12.806.754.160

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	807.424.385	533.605.567
Chi phí khấu hao TSCĐ	105.005.322	31.325.301
Chi phí dịch vụ mua ngoài	88.214.055	-
Chi phí bằng tiền khác	176.821.794	42.131.864
Tổng cộng	1.177.465.556	618.198.670

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.694.703.927	5.021.619.729
Chi phí đồ dùng văn phòng	352.213.482	524.570.455
Chi phí khấu hao TSCĐ	307.227.520	500.674.745
Thuế, phí và lệ phí	420.491.341	445.116.634
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.133.962.556	2.610.943.299
Chi phí bằng tiền khác	3.324.197.725	3.346.799.040
Tổng cộng	11.232.796.551	12.449.723.902

26. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn liên doanh	16.997.041.542	-
Thu nhập khác	14.512.286	245.728.350
Tổng cộng	17.011.553.828	245.728.350

27. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Thanh lý các dự án bất động sản	65.334.492.000	-
Tiền phạt chậm nộp	-	1.022.426.341
Chi phí khác	36.991.736	747.552.224
Tổng cộng	65.371.483.736	1.769.978.565

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Hoạt động kinh doanh bất động sản			
Thu nhập chịu thuế	(1)	(10.254.772.705)	(9.913.112.639)
Các khoản điều chỉnh tăng	(2)	255.120.752	173.634.298
Các khoản điều chỉnh giảm	(3)	-	-
Thu nhập chịu thuế sau điều chỉnh	(4)=(1)+(2)-(3)	(9.999.651.953)	(9.739.478.341)
Chuyển lỗ năm trước	(5)	(9.739.478.341)	-
Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	(6)=(4)-(5)	(19.739.130.294)	-
Thu nhập tính thuế		-	-
Thuế suất thuế TNDN	(7)	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(8)=(6)x(7)	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(9)=(10)+(11)+(12)	(2.499.912.988)	(2.434.869.585)
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(10)=(3)x(7)	-	-
- Tài sản thuế TNDN hoãn lại	(11)=(4)x(7)	(2.499.912.988)	(2.434.869.585)
- Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại	(12)=(5)x(7)	-	-
Hoạt động khác			
Thu nhập tính thuế	(13)	17.503.007.007	10.694.322.609
Các khoản điều chỉnh tăng		-	31.331.013
Thu nhập tính thuế		17.503.007.007	10.725.653.622
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(14)=(13)x(7)	4.375.751.752	2.681.413.405
Tổng chi phí thuế			
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(15)=(8)+(14)	4.375.751.752	2.681.413.405
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(16)=(9)	(2.499.912.988)	(2.434.869.585)

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

29. LỢI NHUẬN CHIA ĐỐI TÁC HỢP TÁC KINH DOANH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay
Doanh thu từ tài sản góp vốn liên doanh (*)	(1)	64.372.033.600
Giá vốn tài sản góp vốn liên doanh	(2)	47.374.992.058
Lợi nhuận từ tài sản góp vốn liên doanh	(3)=(1)-(2)	16.997.041.542
Trừ chi phí đầu tư hạ tầng đối tác chưa góp	(4)	3.909.439.088
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động hợp tác	(5)=(3)-(4)	13.087.602.454
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(6)=(5)*25%	3.271.900.614
Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác (**)	(7)=(5-6)*50%	4.907.850.920

(*) Doanh thu từ tài sản đem góp vốn liên doanh là giá trị góp vốn trong liên doanh (thuyết minh số 9).

(**) Tỷ lệ lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác là tỷ lệ góp vốn của các bên hợp tác trong việc góp vốn vào liên doanh (xem thuyết minh số 9 và 17b).

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận của cổ đông hiện hữu	(1)	464.544.618	534.666.150
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	(2)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3)=(1)/(2)	23	27

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	352.213.482	535.706.393
Chi phí nhân công	5.502.128.312	5.555.225.296
Chi phí khấu hao tài sản cố định	412.232.842	532.000.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.324.274.782	32.182.432.805
Chi phí bằng tiền khác	68.777.984.600	102.524.246.120
Tổng cộng	92.368.834.018	141.329.610.660

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

32. 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
Ban Giám đốc	873.135.528	879.335.573
Tổng cộng	873.135.528	879.335.573

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên có liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Tổng Giám đốc	Cho mượn tiền Vay ngắn hạn	50.000.000.000 64.906.018.594
Ông Nguyễn Văn Gám	Thành viên HĐQT	Thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản Tạm ứng tiền đền bù Vay ngắn hạn	23.215.360.000 26.467.200.000 6.750.000.000
Công ty TNHH Gia Phú	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	1.830.000.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi thanh toán hộ	1.760.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	Cùng thành viên ban điều hành	Thu nợ Chi hộ Vay ngắn hạn	2.400.000.000 1.400.000.000 10.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	Cùng thành viên ban điều hành	Chi tạm ứng tiền xây dựng Trả nợ gốc vay	14.014.000.000 5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền Trả nợ gốc vay	1.830.000.000 3.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Rạch Chiếc	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền Trả nợ gốc vay	3.305.000.000 5.700.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012


(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư của các bên liên quan như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Phải thu/ (Phải trả)
Ông Nguyễn Văn Gấm	Thành viên HĐQT	Thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản Vay ngắn hạn	23.215.360.000 (5.200.000.000)
Công ty Bất Động Sản Gia Phú	Công ty Liên kết	Cho mượn tiền	1.830.000.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	Công ty Liên kết	Góp vốn đầu tư Chi thanh toán hộ	64.372.033.600 1.760.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	Cùng thành viên ban điều hành	Hợp tác đầu tư Cung cấp dịch vụ tư vấn	16.000.000.000 3.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	1.830.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	2.014.000.000


Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 3 năm 2013




Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc