

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính	6 - 18

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 03 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		736.314.146.456	630.767.396.957
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		26.892.091.656	5.091.572.510
1. Tiền	111	3	26.892.091.656	5.091.572.510
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		93.744.776.380	18.656.306.419
1. Phải thu khách hàng	131		45.310.148.797	15.950.657.336
2. Trả trước cho người bán	132		2.932.436.600	2.703.458.100
3. Các khoản phải thu khác	135		45.682.772.140	182.772.140
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(180.581.157)	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	140	4	593.683.692.874	589.559.925.649
1. Hàng tồn kho	141		593.863.692.874	589.559.925.649
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.813.585.546	17.459.592.379
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	16.379.368.192	15.814.853.030
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		125.631.741	185.406.550
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	6	5.308.585.613	1.459.332.799
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		23.451.265.314	23.798.899.399
I. Tài sản cố định	220		3.482.743.595	3.614.941.828
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	3.482.743.595	3.614.941.828
- Nguyên giá	222		5.543.529.222	5.543.529.222
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.060.785.627)	(1.928.587.394)
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	260		16.000.000.000	16.000.000.000
1. Đầu tư dài hạn khác	261	8	16.000.000.000	16.000.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		3.968.521.719	4.183.957.571
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	663.250.014	878.685.866
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	24	2.434.869.585	2.434.869.585
3. Tài sản dài hạn khác	268	10	870.402.120	870.402.120
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		759.765.411.770	654.566.296.356

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 03 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		511.685.480.444	401.207.411.036
I. Nợ ngắn hạn	310		421.693.826.207	286.114.756.799
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	11	102.075.013.791	144.420.673.622
2. Phải trả người bán	312		49.407.965.964	40.022.165.964
3. Người mua trả tiền trước	313		20.117.650.516	78.807.421.782
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	12	16.132.565.492	16.661.557.783
5. Phải trả người lao động	315		140.112.392	414.534.214
6. Chi phí phải trả	316	13	2.648.414.960	2.359.920.904
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	14	229.427.481.125	1.679.860.563
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.744.621.967	1.748.621.967
II. Nợ dài hạn	330		89.991.654.237	115.092.654.237
1. Phải trả dài hạn khác	333	15	33.340.963.177	33.290.963.177
2. Vay và nợ dài hạn	334	16	56.643.976.000	81.794.976.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		6.715.060	6.715.060
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		248.079.931.326	253.358.885.320
I. Vốn chủ sở hữu	410		248.079.931.326	253.358.885.320
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	17	200.000.000.000	200.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	17	-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	17	3.542.524.567	3.542.524.567
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	17	2.422.997.567	2.422.997.567
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	17	42.114.409.192	47.393.363.186
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		759.765.411.770	654.566.296.356


Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 25 tháng 4 năm 2012




Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2012
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2012 kết thúc ngày 31/03/2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2012	Quý 1/2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	4.861.686.895	15.158.353.831
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	18	4.861.686.895	15.158.353.831
4. Giá vốn hàng bán	11	19	3.693.007.117	9.637.642.839
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.168.679.778	5.520.710.992
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	87.336.141	381.514.894
7. Chi phí tài chính	22	21	2.499.866.974	1.365.632.212
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.499.866.974	1.365.632.212
8. Chi phí bán hàng	24	22	489.632.120	223.476.922
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	3.530.202.287	3.579.782.937
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5.263.685.462)	733.333.815
11. Thu nhập khác	31		4.195	107
12. Chi phí khác	32		15.000.000	32.090.911
13. Lợi nhuận khác	40		(14.995.805)	(32.090.804)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(5.278.681.267)	701.243.011
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	-	192.278.335
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(5.278.681.267)	508.964.676
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	(264)	26



Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2012

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(5.278.953.994)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao	02	7	132.198.233
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(87.336.141)
- Chi phí lãi vay	06		2.499.866.974
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.734.224.928)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(79.008.245.774)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(4.123.767.225)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		177.974.729.239
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		-
- Tiền lãi vay đã trả	13		(2.499.866.974)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.059.998.189
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		94.668.622.527
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-
- Chi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		87.336.141
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		87.336.141

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		66.555.446.434
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(139.510.885.956)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(72.955.439.522)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(21.800.519.146)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	5.091.572.510
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	26.892.091.656



Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 25 tháng 4 năm 2012



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0302569547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 5 năm 2009 và thay đổi lần thứ 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).

Hoạt động chính của Công ty bao gồm: Xây dựng và kinh doanh bất động sản; đo đạc địa chính (đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép); Môi giới bất động sản; Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Giáo dục mầm non.

Công ty có trụ sở tại 17 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 19, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm cuối năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong năm.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển, chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Nguyên giá bao gồm giá mua cộng chi phí vận chuyển, lắp đặt. Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính hữu ích của tài sản như sau:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

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

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ các khoản được vốn hóa và liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản. Cụ thể như sau:

- Chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm và xây dựng tài sản cố định cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định.
- Chi phí lãi vay liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản được ghi nhận vào chi phí dự án.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc niên độ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt tại quỹ	261.168.823	78.697.971
Tiền gửi ngân hàng	26.630.922.833	5.012.874.539
Tổng cộng	26.892.091.656	5.091.572.510

4. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	567.483.925.874	563.180.158.649
Hàng hóa bất động sản đầu tư	26.379.767.000	26.379.767.000
Tổng cộng	593.863.692.874	589.559.925.649

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí chờ phân bổ	2.210.823.770	1.646.308.608
Chi phí phạt hợp đồng (*)	14.168.544.422	14.168.544.422
Tổng cộng	16.379.368.192	15.814.853.030

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

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tạm ứng	2.619.205.892	544.354.583
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.683.394.883	914.978.216
Ngân hàng HD Bank – CN Sài Gòn	-	-
+ Tiền đô la Mỹ là 3.089.823	-	-
+ Tiền Việt Nam đồng	-	-
Ngân hàng HD Bank – CN Hiệp Phú (*)	2.661.333.333	892.916.666
Ký quỹ thuê nhà	22.061.550	22.061.550
Chi phí ngắn hạn khác	5.984.838	-
Tổng cộng	5.308.585.613	1.459.332.799

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	5.032.614.777	510.914.445	5.543.529.222
Tăng trong kỳ	-	-	-
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	1.443.027.680	485.559.714	1.928.587.394
Khấu hao tăng trong kỳ	125.815.368	6.382.865	132.198.233
Số dư cuối kỳ	1.568.843.048	491.942.579	2.060.785.627
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	3.589.587.097	25.354.731	3.614.941.828
Tại ngày cuối kỳ	3.463.771.729	18.971.866	3.482.743.595

8. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	338.250.022	425.685.873
Chi phí phát hành trái phiếu	324.999.992	452.999.993
Tổng cộng	663.250.014	878.685.866

10. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	34.436.257.791	95.795.665.622
- Vietbank	-	-
- VIB (a)	8.600.000.000	8.600.000.000
- Sea bank (b)	5.000.000.000	5.000.000.000
- BIDV (c)	9.136.257.791	8.435.899.130
- Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Rạch Chiếc (d)	3.700.000.000	5.700.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới (d)	3.000.000.000	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi (d)	5.000.000.000	5.000.000.000
- Vay cá nhân (e)	-	60.059.766.492
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 16)	67.638.756.000	48.625.008.000
Tổng cộng	102.075.013.791	144.420.673.622

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

(b): Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank): hạn mức tín dụng 5.000.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất vay 21%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản của bên thứ ba, tiền vay được dùng để thanh toán chi phí hoạt động.

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

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

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

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế giá trị gia tăng	681.001.889	547.919.052
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.828.998.362	14.090.672.855
Thuế thu nhập cá nhân	161.139.423	58.540.058
Các loại thuế khác	1.461.425.818	1.964.425.818
Tổng cộng	16.132.565.492	16.661.557.783

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí thuê văn phòng	432.000.000	432.000.000
Chi phí lãi vay	2.146.414.960	1.857.920.904
Chi phí lãi trái phiếu	-	-
Chi phí phải trả khác	70.000.000	70.000.000
Tổng cộng	2.648.414.960	2.359.920.904

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	40.839.201	73.501.903
Doanh thu chưa thực hiện	229.280.283.264	-
Ông Nguyễn Minh Trí	-	-
Bà Trần Thị Thu Hương	-	-
Phải trả khác	106.358.660	1.606.358.660
Tổng cộng	229.427.481.125	1.679.860.563

15. 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)	23.556.895.573	23.556.895.573
Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng	-	-
Phải trả khác	1.748.000.000	1.698.000.000
Tổng cộng	33.340.963.177	33.290.963.177

(a): Theo hợp đồng tham gia góp vốn dự án số 02/HĐ-GV-KA ngày 20 tháng 3 năm 2003 giữa Công ty và Bà Trần Tú Duyên về việc góp vốn đầu tư xây dựng khu dân cư phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích dự án là 11,1256 ha do Công ty làm chủ đầu tư, Bà Trần Tú Duyên sẽ góp vốn bằng các lô đất có diện tích 10.216m² 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, sau khi kết thúc dự án thì công ty cổ phần xây dựng Phước Thành sẽ được chia 10% lợi nhuận từ dự án này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1. Vay dài hạn	94.282.732.000	100.419.984.000
- SCB (a)	19.170.000.000	29.170.000.000
- Techcombank (b)	1.093.732.000	1.249.984.000
- BIDV (c)	74.019.000.000	70.000.000.000
2. Trái phiếu (d)	30.000.000.000	30.000.000.000
3. Vay dài hạn đến hạn trả	(67.638.756.000)	(48.625.008.000)
- Techcombank	(468.756.000)	(625.008.000)
- BIDV	(12.019.000.000)	(18.000.000.000)
- SCB	(19.170.000.000)	
- Trái phiếu	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Tổng cộng (1) + (2) + (3)	56.643.976.000	81.794.976.000

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
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	-	-	-	-	(5.278.953.994)	(5.278.953.994)
Chia các quỹ	-	-	-	-	-	-
Tăng (giảm) khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	200.000.000.000	-	3.542.524.567	2.422.997.567	42.114.409.192	248.079.931.326

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Cổ phiếu

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
Tổng cộng	20.000.000	20.000.000

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

18. DOANH THU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 1/2012	Quý 1/2011
Doanh thu bán nhà và đất DA KA-PH Q.9	4.861.686.895	15.158.353.831
Hàng bán bị trả lại	-	-
Tổng cộng	4.861.686.895	15.158.353.831

19. GIÁ VỐN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 1/2012	Quý 1/2011
Giá vốn bán nhà và đất DA KA-PH Q.9	3.693.007.117	9.637.642.839
Tổng cộng	3.693.007.117	9.637.642.839

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 1/2012	Quý 1/2011
Lãi tiền gửi ngân hàng	87.336.141	381.514.894
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn	-	-
Tổng cộng	87.336.141	381.514.894

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

Chỉ tiêu	Quý 1/2012	Quý 1/2011
Chi phí lãi vay	2.499.866.974	1.365.632.212
Chi phí lãi trái phiếu	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Tổng cộng	2.499.866.974	1.365.632.212

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 1/2012	Quý 1/2011
Chi phí nhân viên	283.716.956	210.160.558
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		
Chi phí khấu hao TSCĐ	35.001.774	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.627.600	
Chi phí bằng tiền khác	139.174.062	13.316.364
Tổng cộng	489.632.120	223.476.937

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 1/2012	Quý 1/2011
Chi phí nhân viên quản lý	1.278.170.047	1.602.876.961
Chi phí vật liệu quản lý		
Chi phí đồ dùng văn phòng	63.922.976	62.489.585
Chi phí khấu hao TSCĐ	72.305.483	106.008.004
Thuế, phí và lệ phí	311.116.093	54.948.511
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.323.429	55.355.922
Chi phí bằng tiền khác	1.714.364.259	1.775.928.418
Tổng cộng	3.530.202.287	3.579.782.937

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 1/2012	Quý 1/2011
Lợi nhuận kế toán sau thuế	(1)	(5.278.681.267)	508.964.676
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu	(2)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu (3) = (1) + (2)	(3)	(5.278.681.267)	508.964.676
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	(4)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (5) = (3) / (4)	(5)	(264)	26

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012

25. NHỮNG THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC

Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An góp 64.372.033.600 đồng chiếm 20% vốn điều lệ Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo theo giấy chứng nhận đầu tư số 411022000646 cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2011. Vốn góp của Công ty bao gồm 8.240.000.000 đồng bằng tiền mặt và 56.132.033.600 đồng bằng giá trị quyền sử dụng đất tương đương một phần giá trị khu đất ở (chiếm 37,14% trên tổng diện tích toàn khu đất 59.236m²) tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị của toàn khu đất 59.236 m² của dự án này được hai bên xác định là 285.412.316.864 đồng tương đương với 13.624.280 USD chưa bao gồm tiền sử dụng đất mà Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo đồng ý thanh toán lại cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An và thuế giá trị gia tăng. Tuy nhiên, tiền sử dụng đất mà Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo đồng ý thanh toán lại cho Công ty là số tiền thanh toán thực tế cho Nhà nước nhưng không vượt quá 2.000.000 USD.

Ngày 9 tháng 1 năm 2012, Công ty và công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo đã ký hợp đồng công chứng để góp vốn bằng quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển tên quyền sử dụng khu đất này sang cho công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo hoàn thành vào ngày 28 tháng 2 năm 2012. Do đó, Công ty chưa ghi nhận việc vốn góp, doanh thu và lợi nhuận của việc góp vốn và chuyển nhượng quyền sử dụng 59.236m² đất tại Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh trong báo cáo tài chính năm 2011. Trong dự án đất góp vốn và chuyển nhượng cho Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty có 90% lợi ích và phần 10% còn lại thuộc về Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành (xem thêm thuyết minh 15b).



Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2012