

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

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 30 tháng 06 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		462.737.776.270	630.767.396.957
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		790.466.899	5.091.572.510
1. Tiền	111	3	790.466.899	5.091.572.510
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		32.460.625.955	18.656.306.419
1. Phải thu khách hàng	131		29.963.954.272	15.950.657.336
2. Trả trước cho người bán	132		913.480.700	2.703.458.100
3. Các khoản phải thu khác	135		1.763.772.140	182.772.140
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(180.581.157)	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	140	4	397.514.017.195	589.559.925.649
1. Hàng tồn kho	141		397.514.017.195	589.559.925.649
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.972.666.221	17.459.592.379
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	2.395.548.892	15.814.853.030
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	185.406.550
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	6	29.577.117.329	1.459.332.799
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		85.439.082.827	23.798.899.399
I. Tài sản cố định	220		3.736.666.273	3.614.941.828
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	3.736.666.273	3.614.941.828
- Nguyên giá	222		5.942.251.043	5.543.529.222
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.205.584.770)	(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		80.372.033.600	16.000.000.000
1. Góp vốn liên doanh liên kết			64.372.033.600	-
2. Đầu tư dài hạn khác	261	8	16.000.000.000	16.000.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		1.330.382.954	4.183.957.571
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	459.980.834	878.685.866
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	24	-	2.434.869.585
3. Tài sản dài hạn khác	268	10	870.402.120	870.402.120
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		548.176.859.097	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		223.982.554.423	401.207.411.036
I. Nợ ngắn hạn	310		148.059.400.186	286.114.756.799
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	11	33.478.841.953	144.420.673.622
2. Phải trả người bán	312		40.249.176.873	40.022.165.964
3. Người mua trả tiền trước	313		21.149.383.248	78.807.421.782
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	12	50.242.437.828	16.661.557.783
5. Phải trả người lao động	315		393.027.395	414.534.214
6. Chi phí phải trả	316	13	649.843.316	2.359.920.904
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	14	152.067.606	1.679.860.563
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.744.621.967	1.748.621.967
II. Nợ dài hạn	330		75.923.154.237	115.092.654.237
1. Phải trả dài hạn khác	333	15	33.291.463.177	33.290.963.177
2. Vay và nợ dài hạn	334	16	42.624.976.000	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		324.194.304.674	253.358.885.320
I. Vốn chủ sở hữu	410		324.194.304.674	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	118.228.782.540	47.393.363.186
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		548.176.859.097	654.566.296.356


Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 7 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 2/2012
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2012 kết thúc ngày 30/06/2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 2/2012	Quý 2/2011	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2012	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		276.747.483.264	5.368.572.727	281.609.170.159	20.526.926.558
2. Các khoản giảm trừ	03		7.192.000.000	-	7.192.000.000	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	269.555.483.264	5.368.572.727	274.417.170.159	20.526.926.558
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	173.173.930.361	4.489.767.591	176.866.937.478	14.127.410.430
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		96.381.552.903	878.805.136	97.550.232.681	6.399.516.128
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	321.992.253	7.631.528.340	409.328.394	8.013.043.234
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.330.723.753	5.335.947.872	13.830.590.727	6.719.080.084
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.622.818.764	5.207.947.871	9.122.685.738	6.463.080.082
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	68.013.774	139.851.131	557.645.894	363.328.053
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	2.581.449.886	3.017.757.960	6.111.652.173	6.597.540.897
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		82.723.357.743	16.776.513	77.459.672.281	732.610.328
11. Thu nhập khác	31		56.130.946.692	33.000.308	56.130.950.887	33.000.415
12. Chi phí khác	32		39.086.073.854	33.272.727	39.101.073.854	65.363.638
13. Lợi nhuận khác	40		17.044.872.838	(272.419)	17.029.877.033	(32.363.223)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		99.768.230.581	16.504.094	94.489.549.314	700.247.105
15. Thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	23.653.857.233	(192.278.335)	23.653.857.233	-
16. Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.7		198.349.603		198.349.603
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		76.114.373.348	10.432.826	70.835.692.081	501.897.502
17.1 Lợi nhuận chia cho đối tác			6.395.308.817		6.395.308.817	
17.2 Cổ đông của công ty			69.719.064.531		64.440.383.264	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		3.486	0.5	3.222	25

Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 7 năm 2012



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thu yết minh	Từ 1/1/2012 đến 30/6/2012	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		94.489.549.314	700.247.105
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		276.997.376	266.000.024
- Các khoản dự phòng	03			
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			4.592.131.656	(5.345.393.790)
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		409.328.394	(762.216.366)
- Chi phí lãi vay	06		9.122.685.728	6.463.080.082
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		108.890.692.478	1.321.717.055
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		(42.107.510.616)	203.613.299
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		192.045.908.454	(35.256.810.125)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		(48.066.338.099)	23.078.518.809
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		13.838.009.170	(14.109.196.813)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(9.122.685.728)	(9.588.406.421)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(261.674.493)	(2.645.288.115)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			60.151.356.666
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(44.437.100.178)	(883.007.162)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		170.779.300.969	(23.884.540.425)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(398.721.821)	(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		(8.240.000.000)	
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(409.328.394)	762.216.366
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(9.048.050.215)	732.575.457

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2012


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 1/1/2012 đến 30/6/2012	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011
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			
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		66.928.308.252	89.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(232.960.664.617)	(9.312.504.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40		(166.032.356.365)	79.687.496.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(4.222.407.640)	56.535.531.032
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.091.572.510	12.795.562.662
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ				5.345.393.790
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	790.466.899	74.676.487.484


Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 7 năm 2012

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 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 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).

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 30 tháng 06 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 30 tháng 06 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	77.491.719	78.697.971
Tiền gửi ngân hàng	712.975.180	5.012.874.539
Tổng cộng	790.466.899	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	389.062.760.195	563.180.158.649
Hàng hóa bất động sản đầu tư	8.451.257.000	26.379.767.000
Tổng cộng	397.514.017.195	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	2.392.548.892	1.646.308.608
Chi phí phạt hợp đồng (*)		14.168.544.422
Tổng cộng	2.392.548.892	15.814.853.030

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tạm ứng	28.514.354.390	544.354.583
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.062.762.939	914.978.216
Ngân hàng HD Bank – CN Hiệp Phú (*)	1.040.701.389	892.916.666
Ký quỹ thuê nhà	22.061.550	22.061.550
Chi phí ngắn hạn khác		-
Tổng cộng	29.577.117.329	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 30 tháng 06 năm 2012

7. TÀI SẢN CỐ 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	398.721.821	-	398.721.821
Số dư cuối kỳ	5.431.336.598	510.914.445	5.942.251.043
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	1.568.843.048	491.942.579	2.060.785.627
Khấu hao tăng trong kỳ	138.817.167	5.981.976	144.799.143
Số dư cuối kỳ	1.707.660.215	497.924.555	2.205.584.770
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	3.463.771.729	18.971.866	3.482.743.595
Tại ngày cuối kỳ	3.7263.676.38	12.989.890	3.736.666.273

8. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư dài hạn khác (a)	16.000.000.000	16.000.000.000
Góp vốn vào Công ty Dacin Việt Nam Tân Tạo (b)	64.372.033.600	
Tổng cộng	80.372.033.600	16.000.000.000

(a) 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.

(b) Góp vốn thành lập Công ty liên doanh để đầu tư dự án KDC tại Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP.HCM 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. Trong 20% giá trị vốn góp này Khang An chiếm 10% và Công ty Phước Thành 10%.

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	250.814.175	425.685.873
Chi phí phát hành trái phiếu	209.166.659	452.999.993
Tổng cộng	459.980.834	878.685.866

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 30 tháng 06 năm 2012

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

11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/06/2012	01/01/2012
Vay ngắn hạn	9.114.253.953	95.795.665.622
- Vietbank	-	-
- VIB	-	8.600.000.000
- Sea bank	-	5.000.000.000
- BIDV (a)	9.114.253.953	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	-	60.059.766.492
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 16)	24.000.000.000	48.625.008.000
Tổng cộng	33.114.253.953	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 4 đến 12 tháng, lãi suất vay hiện tại từ 13%/năm 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.

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế giá trị gia tăng	13.413.848.353	547.919.052
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.047.986.010	14.090.672.855
Thuế thu nhập cá nhân	319.177.647	58.540.058
Các loại thuế khác	1.461.425.818	1.964.425.818
Tổng cộng	50.242.437.828	16.661.557.783

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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 30 tháng 06 năm 2012

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí thuê văn phòng		432.000.000
Chi phí lãi vay	519.486.040	1.857.920.904
Chi phí lãi trái phiếu	-	-
Chi phí phải trả khác	130.357.276	70.000.000
Tổng cộng	649.843.316	2.359.920.904

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	51.103.446	73.501.903
Phải trả khác		1.606.358.660
Tổng cộng	51.103.446	1.679.860.563

15. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ 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
Phải trả khác	100.964.160	1.698.000.000
Tổng cộng	31.693.927.337	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.

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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

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 30 tháng 06 năm 2012

- BIDV (b)	42.000.000.000	70.000.000.000
2. Trái phiếu (c)	24.000.000.000	30.000.000.000
3. Vay dài hạn đến hạn trả	(24.364.588.000)	(48.625.008.000)
- Techcombank	(364.588.000)	(625.008.000)
- BIDV		(18.000.000.000)
- SCB		
- Trái phiếu	(24.000.000.000)	(30.000.000.000)
Tổng cộng (1) + (2) + (3)	42.260.388.000	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 tại 15%/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 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.

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 30 tháng 06 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	-	-	-	-	76.114.373.348	76.114.373.348
Chia các quỹ	-	-	-	-	-	-
Tặng (giảm) khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	200.000.000.000	-	3.542.524.567	2.422.997.567	123.507.736.534	329.473.258.668

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 30 tháng 06 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 2/2012	Quý 2/2011
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	267.280.283.264	5.368.572.727
Doanh thu bán hàng Bình Trưng Tây	9.467.200.000	
Doanh thu hàng bán trả lại	(7.192.000.000)	
Tổng cộng	269.555.483.264	5.368.572.727

19. GIÁ VỐN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 2/2012	Quý 2/2011
Giá vốn bán hàng DA Bình Trưng Tây	17.928.510.000	
Giá vốn bán nhà và đất DA KA-PH Q.9	1.066.086.654	4.489.767.591
Giá vốn bán hàng DA TTA- Bình Tân	156.311.507.015	
Giá vốn hàng bán trả lại	(1.066.086.654)	
Tổng cộng	173.173.930.361	4.489.767.591

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 2/2012	Quý 2/2011
Lãi tiền gửi ngân hàng	321.996.751	380.701.472
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	5.345.393.790
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn	-	1.905.433.078
Tổng cộng	321.996.751	7.631.528.340

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 30 tháng 06 năm 2012

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 2/2012	Quý 2/2011
Chi phí lãi vay	5.673.055.740	5.207.947.871
Chi phí lãi trái phiếu	949.703.024	-
Chi phí phát hành trái phiếu	115.833.333	128.000.001
Chi phí chênh lệch tỷ giá	4.592.131.656	
Tổng cộng	11.330.723.753	5.335.947.872

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 2/2012	Quý 2/2011
Chi phí nhân viên		117.865.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		
Chi phí khấu hao TSCĐ	35.001.774	20.308.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài		
Chi phí bằng tiền khác	33.012.000	1.678.000
Tổng cộng	68.013.774	139.851.131

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 2/2012	Quý 2/2011
Chi phí nhân viên quản lý	1.316.370.540	1.237.526.874
Chi phí vật liệu quản lý		
Chi phí đồ dùng văn phòng	73.279.392	109.934.854
Chi phí khấu hao TSCĐ	71.904.594	15.728.214
Thuế, phí và lệ phí	57.957.839	13.169.187
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.251.985	46.579.312
Chi phí bằng tiền khác	1.457.685.536	1.594.819.519
Tổng cộng	3.013.449.886	3.017.757.960

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 30 tháng 06 năm 2012

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 2/2012	Quý 2/2011
Lợi nhuận kế toán sau thuế	(1)	76.114.373.348	10.432.826
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)	76.114.373.348	10.432.826
- Lợi nhuận chia cho đối tác	(3.1)	6.395.308.817	
- Lợi nhuận của cổ đông công ty	(3.2)	69.719.064.531	
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	(4)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (5) = (3.2) / (4)	(5)	3.486	0.5



Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 7 năm 2012




Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc