

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Khang An

MỤC LỤC

Trang

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2012

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 09 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		392.574.782.110	630.767.396.957
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.408.834.561	5.091.572.510
1. Tiền	111	3	2.408.834.561	5.091.572.510
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		52.335.543.170	18.656.306.419
1. Phải thu khách hàng	131		10.589.845.487	15.950.657.336
2. Trả trước cho người bán	132		8.245.966.700	2.703.458.100
3. Các khoản phải thu khác	135	4	33.680.312.140	182.772.140
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(180.581.157)	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	140	5	312.454.828.775	589.559.925.649
1. Hàng tồn kho	141		312.454.828.775	589.559.925.649
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.375.575.604	17.459.592.379
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	3.045.812.792	15.814.853.030
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		86.219.594	185.406.550
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	22.243.543.218	1.459.332.799
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		85.127.345.296	23.798.899.399
I. Tài sản cố định	220		3.220.544.766	3.614.941.828
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	3.220.544.766	3.614.941.828
- Nguyên giá	222		5.543.529.222	5.543.529.222
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.322.984.456)	(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	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		1.534.766.930	4.183.957.571
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	664.364.810	878.685.866
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	2.434.869.585
3. Tài sản dài hạn khác	268	12	870.402.120	870.402.120
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		477.702.127.406	654.566.296.356

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 09 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		192.860.732.146	401.207.411.036
I. Nợ ngắn hạn	310		112.079.226.989	286.114.756.799
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	36.408.010.602	144.420.673.622
2. Phải trả người bán	312		9.100.778.873	40.022.165.964
3. Người mua trả tiền trước	313		20.186.569.802	78.807.421.782
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	14	42.339.876.565	16.661.557.783
5. Phải trả người lao động	315		301.778.345	414.534.214
6. Chi phí phải trả	316	15	1.862.772.238	2.359.920.904
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	178.818.597	1.679.860.563
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.700.621.967	1.748.621.967
II. Nợ dài hạn	330		80.781.505.157	115.092.654.237
1. Phải trả dài hạn khác	333	17	38.149.814.097	33.290.963.177
2. Vay và nợ dài hạn	334	18	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		284.841.395.260	253.358.885.320
I. Vốn chủ sở hữu	410		284.841.395.260	253.358.885.320
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	19	200.000.000.000	200.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417	19	3.542.524.567	3.542.524.567
3. Quỹ dự phòng tài chính	418	19	2.422.997.567	2.422.997.567
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	19	78.875.873.126	47.393.363.186
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		477.702.127.406	654.566.296.356


Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 10 năm 2012

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 07 năm 2012 đến ngày 30 tháng 09 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2012	Quý 3/2011	Từ 1/1/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/1/2011 đến 30/9/2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.504.445.432	6.714.246.147	288.113.615.591	27.241.172.705
2. Các khoản giảm trừ	03		-	-	7.192.000.000	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	6.504.445.432	6.714.246.147	280.921.615.591	27.241.172.705
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.675.182.963	680.246.147	182.542.120.441	14.807.656.577
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		829.262.469	6.034.000.000	98.379.495.150	12.433.516.128
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	95.061.664	667.280.434	514.140.270	8.680.323.668
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.159.693.224	2.846.514.804	17.223.462.205	9.565.594.888
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.037.776.557		12.260.719.437	
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	95.091.520	25.635.938	845.870.744	388.963.991
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	2.644.183.382	3.046.651.715	8.667.404.408	9.644.192.612
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4.974.643.993)	782.477.977	72.156.898.063	1.515.088.305
11. Thu nhập khác	31		90	212.727.273	17.054.161.131	245.727.688
12. Chi phí khác	32		27.140.701.092	672.188.586	27.163.898.282	737.552.224
13. Lợi nhuận khác	40		(27.140.701.092)	(459.461.313)	(10.109.737.151)	(491.824.536)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(32.115.345.085)	323.016.664	62.047.160.912	1.023.263.769
15. Thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	(7.998.416.816)	80.754.166	15.655.440.417	80.754.166
16. Thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	-	-	-	198.349.603
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(24.116.928.269)	242.262.498	46.391.720.495	744.160.000
18. Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh			-	-	(4.907.850.920)	-
19. Lợi nhuận của Cổ đông Cty			(24.116.928.269)	242.262.498	41.483.869.575	744.160.000
20. Cổ phiếu phổ thông			20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(1.206)	12	2.074	37

Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng
Ngày 16 tháng 10 năm 2012



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp)
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 09 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 1/1/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/1/2011 đến 30/9/2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		62.047.160.912	1.023.263.769
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao	02	7	407.398.861	399.000.035
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.490.308.697)	(8.680.323.668)
- Chi phí lãi vay	06		12.260.719.437	9.181.594.885
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		57.224.970.513	1.923.535.021
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(94.758.250.312)	(4.489.492.537)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		277.105.096.874	(89.381.003.992)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(96.019.485.893)	(12.482.248.461)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		13.114.441.439	(13.889.435.641)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(12.260.719.437)	(9.181.594.885)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(283.483.660)	(4.699.448.509)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		10.980.715.277	65.527.251.877
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(11.117.500.000)	(15.454.799.484)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		143.985.784.801	(82.127.236.611)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(29.640.909)
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		514.140.270	8.680.323.668
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		514.140.270	8.650.682.759

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012


Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 1/1/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/1/2011 đến 30/9/2011
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		88.486.337.597	103.903.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(235.669.000.617)	(9.486.756.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(147.182.663.020)	94.434.244.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(2.682.737.949)	20.939.690.148
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	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.408.834.561	33.735.252.810



Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 16 tháng 10 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 từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 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 (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 3 lần được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh sửa đổi, bổ sung 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.

Hoạt động chính 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 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 kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong kỳ.

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

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

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 kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

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 kỳ kế toán tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán.

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 kỳ 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 kỳ 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.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Tiền mặt tại quỹ	77.542.413	78.697.971
Tiền gửi ngân hàng	2.331.292.148	5.012.874.539
Tổng cộng	2.408.834.561	5.091.572.510

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	2.014.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Rạch Chiếc	3.305.000.000	-
Công ty TNHH BĐS Gia Phú	1.830.000.000	-
Công ty Cp Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	1.830.000.000	-
Bà Trần Thị Kim Cúc	13.800.960.000	-
Bà Đặng Kim Hoa	4.195.300.000	-
Ông Đặng Thanh Trí	6.522.280.000	-
Phải thu khác	182.772.140	182.772.140
Tổng cộng	33.680.312.140	182.772.140

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	304.003.571.775	563.180.158.649
Hàng hóa bất động sản đầu tư	8.451.257.000	26.379.767.000
Tổng cộng	312.454.828.775	589.559.925.649

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Chi phí chờ phân bổ	3.045.812.792	1.646.308.608
Chi phí phạt hợp đồng	-	14.168.544.422
Tổng cộng	3.045.812.792	15.814.853.030

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Tạm ứng (1)	21.180.780.279	544.354.583
- Ban đền bù dự án	20.681.725.325	-
- Các đối tượng khác	499.054.954	544.354.583
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn (2)	1.062.762.939	914.978.216
- Ngân hàng HD Bank – CN Hiệp Phú (b)	1.040.701.389	892.916.666
- Ký quỹ thuê nhà	22.061.550	22.061.550
Tổng cộng (1) + (2)	22.243.543.218	1.459.332.799

(a) Tạm ứng tiền đền bù dự án Tân Tạo C và dự án Phước Thiện.

(b) 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 từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi 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
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	1.694.658.416	497.924.555	2.192.582.971
Khấu hao tăng trong kỳ	125.815.370	4.586.115	130.401.485
Số dư cuối kỳ	1.820.473.786	502.510.670	2.337.984.456
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	3.337.956.361	12.989.890	3.350.946.251
Tại ngày cuối kỳ	3.212.140.991	8.403.775	3.220.544.766

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	30/9/2012	1/1/2012
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 phần 10% còn lại thuộc về Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành (xem thêm thuyết minh 17b).

10. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	30/9/2012	1/1/2012
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 CP 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Chi phí công cụ, dụng cụ	577.114.818	425.685.873
Chi phí phát hành trái phiếu	87.249.992	452.999.993
Tổng cộng	664.364.810	878.685.866

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Ký quỹ thuê văn phòng	870.402.120	870.402.120
Tổng cộng	870.402.120	870.402.120

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Vay ngắn hạn	12.251.758.602	95.795.665.622
- VIB	-	8.600.000.000
- Sea bank	-	5.000.000.000
- BIDV (*)	12.251.758.602	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 18)	24.156.252.000	48.625.008.000
Tổng cộng	36.408.010.602	144.420.673.622

(*): 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 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Thuế giá trị gia tăng	13.473.493.432	547.919.052
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.027.760.027	14.090.672.855
Thuế thu nhập cá nhân	377.197.288	58.540.058
Các loại thuế khác	1.461.425.818	1.964.425.818
Tổng cộng	42.339.876.565	16.661.557.783

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Chi phí thuê văn phòng	-	432.000.000
Chi phí lãi vay	1.862.772.238	1.857.920.904
Chi phí phải trả khác	-	70.000.000
Tổng cộng	1.862.772.238	2.359.920.904

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	53.084.937	73.501.903
Phải trả lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh	-	-
Phải trả khác	125.733.660	1.606.358.660
Tổng cộng	178.818.597	1.679.860.563

17. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
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	1.649.000.000	1.698.000.000
Tổng cộng	38.149.814.097	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%

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

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/HDGV-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.... Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành đồng ý chuyển tất cả việc góp vốn này tương đương với 10% vốn góp trong Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo (xem thuyết minh số 9).

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
1. Vay dài hạn	42.781.228.000	100.419.984.000
- SCB	-	29.170.000.000
- Techcombank (a)	781.228.000	1.249.984.000
- BIDV (b)	-	70.000.000.000
2. Trái phiếu (c)	24.000.000.000	30.000.000.000
3. Vay dài hạn đến hạn trả	(24.156.252.000)	(48.625.008.000)
- Techcombank	(156.252.000)	(625.008.000)
- BIDV	-)	(18.000.000.000)
- Trái phiếu	(24.000.000.000)	(30.000.000.000)
Tổng cộng (1) + (2) + (3)	42.624.976.000	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 từ 15% , 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): 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 từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn vị: đồng Việt Nam	
					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 kỳ	-	-	-	46.391.720.495	46.391.720.495	
Trả cổ tức năm đợt 1-2010	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)	
Chia các quỹ	-	-	-	-	-	
Tăng (giảm) khác (*)	-	-	-	(4.907.850.920)	(4.907.850.920)	
Số dư cuối năm	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	78.875.873.126	284.841.395.260	

Theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ-2012 ngày 22 tháng 6 năm 2012 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty, toàn bộ lợi nhuận năm 2011 được giữ lại để bổ sung vốn kinh doanh cho Công ty.

(*): Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Cổ phiếu

Chỉ tiêu	30/9/2012	1/1/2012
- 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.

20. DOANH THU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Từ 1/7/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/7/2011 đến 30/9/2011
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.504.445.432	714.246.147
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	6.000.000.000
Tổng cộng	6.504.445.432	6.714.246.147

21. GIÁ VỐN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Từ 1/7/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	5.675.182.963	680.246.147
		-
Tổng cộng	5.675.182.963	680.246.147

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Từ 1/7/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/7/2011 đến 30/9/2011
Lãi tiền gửi ngân hàng	95.061.664	301.730.944
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	213.446.800
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn		-
Doanh thu hoạt động tài chính khác		152.102.690
Tổng cộng	95.061.664	667.280.434

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Từ 1/7/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/7/2011 đến 30/9/2011
Chi phí lãi vay	2.110.109.889	1.381.709.248
Chi phí lãi trái phiếu	927.666.668	1.336.805.555
Chi phí phát hành trái phiếu	121.916.667	128.000.001
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện.	-	-
Chi phí tài chính khác	-	-
Tổng cộng	3.159.693.224	2.846.514.804

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Từ 1/7/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/7/2011 đến 30/9/2011
Chi phí nhân viên	-	14.500.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	35.001.774	-
Chi phí bằng tiền khác	60.059.746	11.135.938
Tổng cộng	95.061.520	25.635.938

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Từ 1/7/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/1/2011 đến 30/6/2011
Chi phí nhân viên quản lý	1.231.614.377	1.132.399.109
Chi phí đồ dùng văn phòng	57.955.300	77.083.578
Chi phí khấu hao TSCĐ	70.508.735	108.109.578
Thuế, phí và lệ phí	11.562.195	71.117.698
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.545.615	28.643.150
Chi phí bằng tiền khác	1.233.997.160	1.700.416.300
Tổng cộng	2.644.183.382	3.046.651.715

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

26. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Từ 1/7/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/7/2011 đến 30/9/2011
Chênh lệch giá trị tài sản đem góp vốn liên doanh	-	-
Thu nhập khác	90	212.727.273
Tổng cộng	90	212.727.273

27. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Từ 1/7/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/7/2011 đến 30/9/2011
Phạt thanh lý hợp đồng mua đất	27.127.452.000	-
Chi phí khác	13.249.182	672.188.586
Tổng cộng	27.140.701.182	672.188.586

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 1/1/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/1/2011 đến 30/9/2011
Lợi nhuận kế toán sau thuế	(1)	46.391.720.495	744.160.000
Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh	(2)	(4.907.850.920)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu (3) = (1) + (2)	(3)=(1)+(2)	41.483.869.575	744.160.000
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)=(3)/(4)	2.074	37

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 9 năm 2012

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên lãnh đạo chủ chốt trong kỳ như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Từ 1/1/2012 đến 30/9/2012	Từ 1/1/2011 đến 30/9/2011
Hội đồng Quản trị	-	-
Ban Giám đốc	853.537.585	674.744.718
Ban Kiểm soát	-	-
Tổng cộng	853.537.585	674.744.718



Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Ngày 16 tháng 10 năm 2012



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc