

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
<i>Bảng cân đối kế toán</i>	05 – 06
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	07
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>	08 – 09
<i>Bảng thuyết minh Báo cáo tài chính</i>	10 – 26



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013.

Khái quát

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;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 1 năm 2013.

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.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Gám	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Trí	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/06/2013)
Ông Trần Hoàng Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/06/2013)
Ông Nguyễn Văn Minh Triết	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/06/2013)
Bà Nguyễn Thị Kim Phượng	Thành viên (đến ngày 8/05/2013)
Bà Lâm Thị Kim Chi	Thành viên (đến ngày 30/05/2013)

Ban Giám đốc và kế toán trưởng

Ông Nguyễn Hoàng Minh	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Hải	Phó Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 11/06/2013)
Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 06/06/2013)
Bà Huỳnh Thị Thanh Trúc	Kế toán trưởng

1888
ÔNG T
NHIỆM H
VU TU
INH K
KIỂM T
.M V
TP.HC

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Bà Hồ Thị Liên Hương	Trưởng Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 22/6/2013)
Bà Hoàng Thị Hải Yến	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/6/2013)
Ông Trần Văn Trí	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/6/2013)
Ông Lê Xuân Thành	Trưởng Ban kiểm soát (đến ngày 22/6/2013)
Ông Nguyễn Thành Khương	Thành viên (đến ngày 22/6/2013)
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên (đến ngày 22/6/2013)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013

Y
TU HẠN
VẤN
TOÁN
DÀN
TƯ
CHỈ M



Số: 300/BCSX/TC

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT
Về Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được lập ngày 12/08/2013 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 được trình bày từ trang 05 đến trang 26 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo đây không 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 30/06/2013, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)



Nguyễn Minh Tiên
Chứng nhận ĐKHN số: 0547-2013-152-1

Kiểm toán viên

Lê Hồng Đào
Chứng nhận ĐKHN số: 1732-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		314.865.853.567	320.618.648.738
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		197.501.836	1.285.880.929
1. Tiền	111	V1	197.501.836	1.285.880.929
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.779.176.310	45.517.904.924
1. Phải thu khách hàng	131		5.449.355.527	7.083.600.241
2. Trả trước cho người bán	132		553.620.200	7.782.753.700
3. Các khoản phải thu khác	135	V2	4.776.200.583	30.832.132.140
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		-	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	140	V3	270.357.305.347	268.852.844.254
1. Hàng tồn kho	141		270.357.305.347	268.852.844.254
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.531.870.074	4.962.018.631
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V4	3.705.766.292	3.585.766.292
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		268.903.841	154.663.341
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V5	29.557.199.941	1.221.588.998
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		72.505.327.465	89.709.194.453
I. Tài sản cố định	220		2.834.694.879	3.103.925.101
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V6	2.834.694.879	3.103.925.101
- Nguyên giá	222		5.267.554.947	5.557.311.040
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.432.860.068)	(2.453.385.939)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		64.372.033.600	80.372.033.600
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V7	64.372.033.600	64.372.033.600
2. Đầu tư dài hạn khác	258		-	16.000.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		5.298.598.986	6.233.235.752
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V8	363.816.413	428.051.059
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.934.782.573	4.934.782.573
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	870.402.120
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		387.371.181.032	410.327.843.191

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		143.084.573.179	166.504.413.253
I. Nợ ngắn hạn	310		78.734.259.082	90.304.599.156
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9	21.050.000.000	27.774.182.296
2. Phải trả người bán	312		1.306.146.673	1.411.783.037
3. Người mua trả tiền trước	313		21.509.994.343	23.308.237.209
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	32.548.809.579	32.308.074.376
5. Phải trả người lao động	315		174.026.544	-
6. Chi phí phải trả	316	V.11	422.217.233	1.038.696.644
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.12	31.942.743	2.763.003.627
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.691.121.967	1.700.621.967
II. Nợ dài hạn	330		64.350.314.097	76.199.814.097
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.13	38.350.314.097	38.199.814.097
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.14	26.000.000.000	38.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		244.286.607.853	243.823.429.938
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	244.286.607.853	243.823.429.938
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		38.321.085.719	37.857.907.804
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	430		387.371.181.032	410.327.843.191

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Trần Thị Mi Sa

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.197.583.834	281.609.170.159
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	7.192.000.000
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	4.197.583.834	274.417.170.159
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.116.689.634	176.866.937.478
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.080.894.200	97.550.232.681
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.927.810	419.078.606
7. Chi phí tài chính	22	VI.3	4.045.005.910	14.063.768.981
- Trong đó: Lãi vay	23		3.946.836.636	9.222.942.880
8. Chi phí bán hàng	24		42.086.847	750.779.224
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.908.617.276	6.023.221.026
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5.910.888.023)	77.131.542.056
11. Thu nhập khác	31	VI.4	6.568.523.800	17.054.165.041
12. Chi phí khác	32		15.574.266	23.197.100
13. Lợi nhuận khác	40		6.552.949.534	17.030.967.941
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		642.061.511	94.162.509.997
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	178.883.596	21.140.743.503
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.5	-	2.434.869.585
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		463.177.915	70.586.896.909
18. Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh			-	(4.907.850.920)
19. Lợi nhuận của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			463.177.915	65.679.045.989
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			23	3.284

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thị Mi Sa

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		642.061.511	94.162.509.997
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao	02		256.838.193	263.995.577
- Các khoản dự phòng	04		(180.581.157)	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.927.810)	(17.395.247.033)
- Chi phí lãi vay	06		3.946.836.636	9.222.942.880
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.661.227.373	86.254.201.421
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		6.482.758.662	(46.449.084.648)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(1.504.461.093)	157.362.367.100
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(4.679.801.678)	(50.172.088.537)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(43.373.325)	13.489.127.577
- Tiền lãi vay đã trả	13		(3.985.385.034)	(14.540.093.614)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp			-	(261.674.493)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		773.210.822	9.566.215.277
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(72.300.334)	(9.717.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.631.875.393	145.531.470.083
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		16.000.000.000	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.927.810	341.090.187
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		16.003.927.810	341.090.187

CHỖ
CHỮ
HỌ
TÊN
T
CH
M

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		5.130.000.000	85.348.832.948
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(23.854.182.296)	(235.512.748.617)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40		(18.724.182.296)	(150.163.915.669)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.088.379.093)	(4.291.355.399)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.285.880.929	5.091.572.510
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	197.501.836	800.217.111

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Mi Sa

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0302569547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 5 năm 2009 (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;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 1 năm 2013.

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. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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).

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1/1 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, và các văn bản hướng dẫn sửa đổi bổ sung.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

4. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm, công cụ dụng cụ không đủ tiêu chuẩn để ghi nhận tài sản cố định.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

6. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

21/08
CÔNG
NHIỆM
H VỤ T
HÌNH N
, KIỂM
AM V
TP.H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

9. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

10. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

11. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động

14-C...
TY
HỮU HẠN
LƯU VẤN
Ế TOÁN
TOÁN
IẾT
CHÍNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Chỉ tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tại quỹ	120.374.774	1.087.290.451
Tiền gửi ngân hàng	77.127.062	198.590.478
Cộng	197.501.836	1.285.880.929

2. Các khoản phải thu khác

Chỉ tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
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	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	2.944.009.600	1.760.000.000
Phải thu khác	2.190.983	182.772.140
Cộng	4.776.200.583	30.832.132.140

3. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang :	267.939.161.347	266.434.700.254
<i>Gồm :</i>		
- Dự án Phú Hữu - Quận 9	25.403.832.220	29.770.306.854
- Dự án Phước Thiện - Đồng Nai	52.915.323.957	51.489.160.957
- Dự án Tân Tạo - Bình Tân	189.620.005.170	185.175.232.443
Hàng hóa bất động sản đầu tư	2.418.144.000	2.418.144.000
Cộng	270.357.305.347	268.852.844.254



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí quản lý trong giai đoạn xây dựng Cộng	3.705.766.292 <u>3.705.766.292</u>	3.585.766.292 <u>3.585.766.292</u>

5. Tài sản ngắn hạn khác

Chi tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng	29.472.338.057	1.199.527.448
Ký quỹ ngắn hạn	84.861.884	22.061.550
Cộng	<u>29.557.199.941</u>	<u>1.221.588.998</u>

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị: VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	5.032.614.777	524.696.263	5.557.311.040
Giảm khác	-	(289.756.093)	(289.756.093)
Số dư cuối kỳ	<u>5.032.614.777</u>	<u>234.940.170</u>	<u>5.267.554.947</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	1.947.524.192	505.861.747	2.453.385.939
Khấu hao trong kỳ	251.630.736	5.207.457	256.838.193
Giảm khác	-	(277.364.064)	(277.364.064)
Số dư cuối kỳ	<u>2.199.154.928</u>	<u>233.705.140</u>	<u>2.432.860.068</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	3.085.090.585	18.834.516	3.103.925.101
Tại ngày cuối kỳ	<u>2.833.459.849</u>	<u>1.235.030</u>	<u>2.834.694.879</u>

7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Chi tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo Cộng	64.372.033.600 <u>64.372.033.600</u>	64.372.033.600 <u>64.372.033.600</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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, giá trị quyền sử dụng đất tương đương một phần giá trị khu đất (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.

8. Chi phí trả trước dài hạn

Chỉ tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	363.816.413	428.051.059
Cộng	363.816.413	428.051.059

9. Vay và nợ ngắn hạn

Chỉ tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	9.000.000.000	17.949.206.296
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển	-	3.949.206.296
+ Ngân hàng Phát triển Nhà (*)	9.000.000.000	14.000.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân	-	5.200.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 14)	12.050.000.000-	4.624.976.000
Cộng	21.050.000.000	27.774.182.296

(*) Công ty phát hành 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. 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, lãi suất áp dụng kể từ ngày gia hạn đến ngày 25/05/2013 là 17%/năm, và từ 25/5/2013 về sau là 15%/năm, trong kỳ này Công ty đã thanh toán được 5.000.000.000 đồng.

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Chỉ tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	12.121.959.079	12.121.959.079
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.361.824.543	17.182.940.947
Thuế thu nhập cá nhân	765.239.532	703.387.925
Các loại thuế khác	2.299.786.425	2.299.786.425
Cộng	32.548.809.579	32.308.074.376



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Chi phí phải trả

Chi tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí lãi vay	335.451.388	373.999.786
Chi phí phải trả khác	86.765.845	664.696.858
Cộng	422.217.233	1.038.696.644

12. Các khoản phải trả phải, nộp ngắn hạn khác

Chi tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	11.209.083	35.069.967
Phải trả khác	20.733.660	2.727.933.660
Cộng	31.942.743	2.763.003.627

13. Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác

Chi tiêu	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
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	28.464.746.493
Nhận ký quỹ xây dựng	1.849.500.000	1.699.000.000
Cộng	38.350.314.097	38.199.814.097

(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. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Vay và nợ dài hạn

Chi tiêu	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
1. Vay dài hạn	38.050.000.000	42.624.976.000
Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam	-	624.976.000
Ngân hàng Đầu tư và phát triển (*)	38.050.000.000	42.000.000.000
2. Vay dài hạn đến hạn trả	(12.050.000.000)	(4.624.976.000)
Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam	-	(624.976.000)
Ngân hàng Đầu tư và phát triển	(12.050.000.000)	(4.000.000.000)
Cộng	26.000.000.000	38.000.000.000

(*) 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 13%/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.

Y
C. T. P.
TU HẠN
VẤN
TOÁN
DÂN
ỆT
CHI M

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn vị: VND Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2012	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	47.393.363.186	253.358.885.320
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	464.544.618	464.544.618
Chia cổ tức	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2012	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	37.857.907.804	243.823.429.938
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	463.177.915	463.177.915
Chia cổ tức	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2013	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	38.321.085.719	244.286.607.853

Theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ-2013 ngày 22 tháng 06 năm 2013 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 của Công ty, toàn bộ lợi nhuận năm 2012 được giữ lại để bổ sung vốn kinh doanh cho Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b) Cổ phiếu

	30/06/2013	01/01/2013
- 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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.282.552.110	276.747.483.264
Doanh thu nhà	2.915.031.724	4.861.686.895
Hàng bán bị trả lại (bất động sản)	-	(7.192.000.000)
Cộng	4.197.583.834	274.417.170.159

2. Giá vốn hàng bán

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	213.476.089	173.173.930.361
Giá vốn nhà	2.903.213.545	3.693.007.117
Cộng	3.116.689.634	176.866.937.478

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Chi phí tài chính

Chi tiêu	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.946.836.636	6.646.310.936
Chi phí lãi trái phiếu	-	2.576.631.944
Chi phí phát hành trái phiếu	-	243.833.334
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	98.169.274	4.592.131.656
Chi phí tài chính khác	-	4.861.111
Cộng	4.045.005.910	14.063.768.981

4. Thu nhập khác

Chi tiêu	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
	VND	VND
Chênh lệch giá trị tài sản đem góp vốn liên doanh	-	17.054.156.846
Thu tiền thanh lý các dự án	6.558.294.000	-
Thu nhập khác	10.229.800	8.195
Cộng	6.568.523.800	17.054.165.041

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013		Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012	
	VND		VND	
Hoạt động kinh doanh bất động sản				
Thu nhập chịu thuế (1)	643.478.167		76.712.463.450	
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	72.056.217		139.942.354	
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	-		-	
Thu nhập chịu thuế sau điều chỉnh (4)=(1)+(2)-(3)	715.534.384		76.852.405.804	
Chuyển lỗ năm 2011 (5)	-		9.739.478.341	
Thu nhập tính thuế (6)=(4)-(5)	715.534.384		67.112.927.463	
Thuế suất thuế TNDN (7)	25%		25%	
Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)=(6)x(7)	178.883.596		16.778.231.866	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (9)=(5)x(7)	-		2.434.869.585	
Hoạt động khác				
Thu nhập tính thuế (10)	(1.416.656)		17.450.046.547	
Chi phí thuế TNDN hiện hành (11)=(10)x(7)	-		4.362.511.637	
Tổng chi phí thuế				
Chi phí thuế TNDN hiện hành (12)=(8)+(11)	178.883.596		21.140.743.503	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (13)=(9)	-		2.434.869.585	

6. Chi phí sản xuất theo yếu tố

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013		Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012	
	VND		VND	
Chi phí nguyên vật liệu	40.502.373		137.202.368	
Chi phí nhân công	1.306.220.673		2.869.121.297	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	256.838.193		214.213.625	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.602.371.886		12.581.418.885	
Chi phí bằng tiền khác	6.006.991.169		14.870.949.853	
Cộng	15.212.924.294		30.672.906.028	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin các bên liên quan

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền (VND)
Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	18.056.010.000
Nguyễn Văn Gấm	Thành viên HĐQT	Vay tiền	2.550.000.000
		Trả tiền vay	7.750.000.000
		Tạm ứng	11.162.756.545
		Thu tiền thanh lý hợp đồng dự án	15.765.360.000
Công ty LD Dacin Tân Tạo	Công ty Liên kết	Cho mượn tiền	1.184.009.600
Công ty Khang Việt	Cùng thành viên ban điều hành	Vay tiền	2.580.000.000
		Trả tiền vay	2.580.000.000
		Hoàn tiền hợp tác	16.000.000.000
		Thanh toán tiền dịch vụ tư vấn	1.072.000.000
Công ty Vạn Thành Lợi	Cùng thành viên ban điều hành	Thu tiền cho mượn	2.014.000.000
Công ty Văn Minh Mới	Cùng thành viên ban điều hành	Thu tiền cho mượn	1.830.000.000

Số dư với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền (VND)
Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	18.056.010.000
Nguyễn Văn Gấm	Cổ đông	Tạm ứng	11.162.756.545
Công ty Gia Phú	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	1.830.000.000
Công ty LD Dacin Tân Tạo	Công ty Liên kết	Cho mượn tiền	2.944.009.600



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tổng tiền lương và thưởng của các thành viên lãnh đạo chủ chốt

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/6/2012
	VND	VND
Ban giám đốc	141.371.651	596.427.909
Ban kiểm soát	97.456.723	-
Hội đồng quản trị	145.089.212	-
Cộng	383.917.586	596.427.909

2. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

3. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9 và V.14). Tại thời điểm 01/01/2013 và 30/06/2013 Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

4. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	103.393.451.212	38.000.000.000	-	141.393.451.212
Phải trả cho người bán	1.306.146.673	-	-	1.306.146.673
Vay và nợ	9.050.000.000	38.000.000.000	-	47.050.000.000
Các khoản phải trả khác	93.037.304.539	-	-	93.037.304.539
Số đầu kỳ	138.803.791.286	26.000.000.000	-	164.803.791.286
Phải trả cho người bán	1.411.783.037	-	-	1.411.783.037
Vay và nợ	39.774.182.296	26.000.000.000	-	65.774.182.296
Các khoản phải trả khác	97.617.825.953	-	-	97.617.825.953

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

6. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Công ty không còn số dư khoản vay cuối kỳ nên có thể sẽ không có rủi ro về lãi suất.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2012 đến 30/6/2012 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội kiểm toán và soát xét.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Mi Sa

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013

