Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

(Trước đây là Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Khang An)

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến
ngày 31 tháng 03 năm 2010

và Báo cáo của Ban giám đốc

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 18

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302569547 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 ngày 01 tháng 02 năm 2002) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của công ty: 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 A19/4 (phải) Cư xá Cửu Long, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Lợi nhuận thuần sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010 của Công ty là **8.703.749.438** đồng Việt Nam.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban giám đốc của công ty trong kỳ báo cáo và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị:

1. Ông Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch
2. Bà Trần Thị Thu Hương	Thành viên
3. Ông Nguyễn Văn Gấm	Thành viên

Ban giám đốc:

1. Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Giám đốc
2. Ông Võ Hồng Văn	Kế toán trưởng

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban giám đốc đã:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục.

Ban giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ sách kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã đăng ký. Ban giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính kèm theo, Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010, phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban giám đốc

S.Đ.K.K.D: 4103013497-C.T.C.P
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC
KHANG AN
Q.BÌNH THẠNH TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

Ngày 15 tháng 05 năm 2010

CÔNG TY KIỂM TOÁN & KẾ TOÁN HÀ NỘI
159/14 đường Bạch Đằng, P.2, Q. Tân Bình, Tp. HCM
Tel: (848) 6293.6178 - Fax: (848) 3848.8550
Email: info.hcm@cpahanoi.com - www.cpahanoi.com

Số:10-2-088/CPAHANOI/HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An
cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán của Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (gọi tắt là "Công ty") vào ngày 31 tháng 03 năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010 từ trang 4 đến trang 18.

Việc lập các Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các Báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010, phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

S.Đ.K.H.Đ: 4112016999-C.T.T.N.H.H
CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI
Q. TÂN BÌNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Tô Quang Tùng
Giám đốc chi nhánh
Số đăng ký: 0270/KTV

Tô Đình Hoài
Kiểm toán viên
Số đăng ký: 1174/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2010

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 3 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2010	01/01/2010
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**529.921.134.428**	**486.381.257.747**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***		***1.650.417.723***	***21.569.084.026***
1. Tiền	111	3	1.650.417.723	21.569.084.026
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***5.893.356.844***	***122.125.934.950***
1. Phải thu khách hàng	131		4.326.371.165	3.364.424.950
2. Trả trước cho người bán	132		1.566.985.679	118.761.510.000
3. Các khoản phải thu khác	135	4	180.581.157	180.581.157
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139	4	(180.581.157)	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	***140***	*5*	***518.124.811.332***	***339.174.924.668***
1. Hàng tồn kho	141		518.124.811.332	339.174.924.668
IV. Tài sản ngắn hạn khác	***150***		***4.252.548.529***	***3.511.314.103***
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		196.250.000	281.500.000
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	6	4.056.298.529	3.229.814.103
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5.963.616.588**	**6.138.553.675**
I. Tài sản cố định	***220***		***4.524.453.515***	***4.664.731.979***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	*4.524.453.515*	4.664.731.979
- Nguyên giá	222		6.073.537.837	6.073.537.837
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(1.549.084.322)	(1.408.805.858)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		15.000.000	15.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(15.000.000)	(15.000.000)
II. Tài sản dài hạn khác	***260***		***1.439.163.073***	***1.473.821.696***
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		666.925.663	1.473.821.696
2. Tài sản dài hạn khác	268	8	772.237.410	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**535.884.751.016**	**492.519.811.422**

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2010	01/01/2010
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**220.392.974.180**	**187.067.956.010**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***158.334.971.616***	***125.159.453.446***
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	9	12.968.747.996	15.624.999.996
2. Phải trả người bán	312		52.304.935.991	1.029.236.541
3. Người mua trả tiền trước	313		72.672.974.023	91.041.323.355
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	10	16.839.707.488	15.260.242.152
5. Phải trả người lao động	315		292.146.110	(6.500.000)
6. Chi phí phải trả	316	11	1.940.000.001	895.144.335
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		12.803.440	11.350.500
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.303.656.567	1.303.656.567
II. Nợ dài hạn	***330***		***62.058.002.564***	***61.908.502.564***
1. Phải trả dài hạn khác	333		999.500.000	850.000.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	12	61.045.000.004	61.045.000.004
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		13.502.560	13.502.560
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**315.491.776.836**	**305.451.855.412**
I. Vốn chủ sở hữu	***410***		***315.491.776.836***	***305.451.855.412***
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	13	200.000.000.000	200.000.000.000
2. Vốn khác	413	13	72.692.623.315	71.356.451.329
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	13	1.303.656.567	1.303.656.567
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	13	1.303.656.567	1.303.656.567
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	13	40.191.840.387	31.488.090.949
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**535.884.751.016**	**492.519.811.422**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

Ngày 15 tháng 05 năm 2010

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 3 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	14	27.572.418.628
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**27.572.418.628**
4. Giá vốn hàng bán	11	15	11.538.476.082
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**16.033.942.546**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	16	76.011.072
7. Chi phí tài chính	22	17	2.598.014.566
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.425.764.564*
8. Chi phí bán hàng	24		145.543.471
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.739.823.736
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**11.626.571.845**
11. Thu nhập khác	31		56.000.000
12. Chi phí khác	32		32.063.182
13. Lợi nhuận khác	**40**		**23.936.818**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**11.650.508.663**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	18	**2.946.759.225**
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**8.703.749.438**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**435**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
S.Đ.K.K.D: 4103013497 - C.T.C.P
Q.BÌNH THẠNH TP.HỒ CHÍ MINH

Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

Ngày 15 tháng 05 năm 2010

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***11.650.508.663***
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao	02		140.278.464
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(76.011.072)
- Chi phí lãi vay	06	16	2.425.764.564
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***14.140.540.619***
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		115.440.752.303
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(178.949.886.664)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		31.534.510.945
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		85.250.000
- Tiền lãi vay đã trả	13		(925.764.564)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(18.674.597.361)***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		76.011.072
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***76.011.072***

Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
- Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	31		1.336.171.986
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.656.252.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(1.320.080.014)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	***50***		**(19.918.666.303)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	3	**21.569.084.026**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	3	**1.650.417.723**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
S.Đ.K.K.D: 4103013497-C.T.C.P
Q. BÌNH THẠNH TP. HỒ CHÍ MINH

Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

Ngày 15 tháng 05 năm 2010

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 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 ngày 01 tháng 02 năm 2002) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty: 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 A19/4 (phải) Cư xá Cửu Long, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với Hệ thống Kế toán và Chuẩn mực 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 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Kỳ kế toán này bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 đến ngày 31 tháng 03 năm 2010.

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 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 kỳ báo cáo. 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 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 xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 phản ánh 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
Công cụ dụng cụ quản lý, tài sản khác	3 - 5 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay khác 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 hạch toán vào tài khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi phát sinh doanh thu từ việc bán các sản phẩm từ các dự án bất động sản.

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 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 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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

Thuế

Thuế hiện hành được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho nhà nước, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.

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

3. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/03/2010	01/01/2010
Tiền mặt tại quỹ	521.526.278	4.476.694.317
Tiền gửi ngân hàng	1.128.891.445	17.092.389.709
Tổng cộng	**1.650.417.723**	**21.569.084.026**

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÁC KHÓ ĐÒI

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/03/2010	01/01/2010
Các khoản phải thu khác	180.581.157	180.581.157
Dự phòng phải thu khó đòi	(180.581.157)	(180.581.157)
Tổng cộng	-	-

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/03/2010	01/01/2010
Chi phí SX, KD dở dang	488.107.962.832	309.158.076.168
Hàng hóa bất động sản đầu tư	30.016.848.500	30.016.848.500
Tổng cộng	**518.124.811.332**	**339.174.924.668**

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/03/2010	01/01/2010
Tạm ứng	246.998.529	133.514.103
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.809.300.000	3.096.300.000
Tổng cộng	**4.056.298.529**	**3.229.814.103**

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2010	5.592.264.301	481.273.536	6.073.537.837
Số dư 31/03/2010	5.592.264.301	481.273.536	6.073.537.837
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2010	996.154.257	412.651.601	1.408.805.858
Khấu hao tăng trong kỳ	125.815.369	14.463.095	140.278.464
Số dư 31/03/2010	1.121.969.626	427.114.696	1.549.084.322
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2010	4.596.110.044	68.621.935	4.664.731.979
Tại ngày 31/03/2010	4.470.294.675	54.158.840	4.524.453.515

8. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/03/2010	01/01/2010
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	772.237.410	-
Tổng cộng	**772.237.410**	-

(*) Theo hợp đồng thuê văn phòng số MLP/HĐTVP/2001-04/0186 với Công ty TNHH Trung tâm Mê Linh, số tiền Công ty đặt cọc là 41.790 USD tương đương với 772.237.410 đồng, thời han thuê văn phòng 3 năm, kết thúc hợp đồng thuê văn phòng vào ngày 28/2/2013, tiền đặc cọc không được tính lãi và sẽ hoàn trả khi Hợp đồng thuê văn phòng kết thúc.

9. VAY NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/03/2010	01/01/2010
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 12)	2.968.747.996	5.624.999.996
Vay ngắn hạn	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng cộng	**12.968.747.996**	**15.624.999.996**

Theo hợp đồng số 125/2009/HĐMBTP-HDBANK đơn vị bán trái phiếu cho Ngân hàng Phát Triển Nhà Thành Phố với kỳ hạn 12 tháng, số lượng 10 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng cho một trái phiếu, dùng để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất là 14%/ năm, lãi suất 6 tháng điều chỉnh 1 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của ngân hàng phát triển nhà cộng với 3,5%/ năm, hợp đồng bán trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất của công ty.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/03/2010	01/01/2010
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	6.240.006.860	7.635.660.298
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.527.455.808	7.580.696.583
Thuế thu nhập cá nhân	72.244.820	43.885.271
Tổng cộng	**16.839.707.488**	**15.260.242.152**

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/03/2010	01/01/2010
Chi phí thuê văn phòng	-	409.936.000
Chi phí phải trả dự án Tân Tạo A	-	45.208.335
Chi phí lãi trái phiếu	1.940.000.001	440.000.000
Tổng cộng	**1.940.000.001**	**895.144.335**

12. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	31/03/2010	01/01/2010
1.1 Vay dài hạn	**34.013.748.000**	**36.670.000.000**
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn (a)	29.170.000.000	29.170.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà (b)	2.500.000.000	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (c)	2.343.748.000	2.500.000.000
1.2 Vay dài hạn đến hạn trả	**(2.968.747.996)**	**(5.624.999.996)**
- Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà (b)	(2.500.000.000)	(5.000.000.000)
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (c)	(468.747.996)	(624.999.996)
Tổng vay dài hạn	**31.045.000.004**	**31.045.000.004**
2/ Trái phiếu	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**
Tổng cộng	**61.045.000.004**	**61.045.000.004**

1/ Vay dài hạn

(a) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn với hạn mức tín dụng đến 64.000.000.000 đồng, thời gian vay 36 tháng, dùng để đền bù đất của dự án Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất khoảng 12% đến 12,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.

(b) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Nhà với hạn mức tín dụng đến 8.000.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng dùng để bổ sung vốn thanh toán đền bù thực hiện dự án Tân Tạo A quận Bình Tân với lãi suất 12,12%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng năm mươi ba quyền sử dụng đất dự án Phú Hữu thuộc quyền sở hữu của Công ty.

(c) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam với hạn mức tín dụng là 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng, dùng mua ôtô với lãi suất 12%/ năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

2/ Trái phiếu

2.1 Theo hợp đồng số 125/2009/HĐMBTP-HDBANK đơn vị bán trái phiếu cho Ngân hàng Phát Triển Nhà Thành Phố với kỳ hạn 36 tháng, số lượng 20 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng cho một trái phiếu, dùng để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất là 14%/ năm, lãi suất 6 tháng điều chỉnh 1 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của ngân hàng phát triển nhà cộng với 3,5%/ năm, hợp đồng bán trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất của công ty.

2.2 Theo hợp đồng số 139/2009/HĐMBTP-HDBANK đơn vị bán trái phiếu cho Ngân hàng Phát Triển Nhà Thành Phố với kỳ hạn 36 tháng, số lượng 10 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng cho một trái phiếu, dùng để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất là 16%/ năm, lãi suất 6 tháng điều chỉnh 1 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của ngân hàng phát triển nhà cộng với 3,5%/ năm, hợp đồng bán trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất của công ty.

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Khoản mục	Nguồn vốn kinh doanh	Vốn khác	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
01/06/2009	**200.000.000.000**	**72.049.126.044**	**-**	**-**	**19.325.929.306**	**291.375.055.350**
Tăng vốn trong kỳ trước	-	12.151.988.885	-	-	-	12.151.988.885
Giảm vốn trong kỳ trước	-	(12.844.663.600)	-	-	-	(12.844.663.600)
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	26.073.131.344	26.073.131.344
Trích lập quỹ	-	-	1.303.656.567	1.303.656.567	(2.607.313.134)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.303.656.567)	(1.303.656.567)
Tạm chia cổ tức	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
01/01/2010	**200.000.000.000**	**71.356.451.329**	**1.303.656.567**	**1.303.656.567**	**31.488.090.949**	**305.451.855.412**
Tăng vốn trong kỳ	-	1.336.171.986	-	-	-	1.336.171.986
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	8.703.749.438	8.703.749.438
31/03/2010	**200.000.000.000**	**72.692.623.315**	**1.303.656.567**	**1.303.656.567**	**40.191.840.387**	**315.491.776.836**

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn khác

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chủ sở hữu	31/03/2010	01/01/2010
Bà Trần Tú Duyên (a)	8.036.067.604	7.911.961.618
Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng (b)	48.104.774.023	46.892.708.023
Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành (c)	16.551.781.688	16.551.781.688
Tổng cộng	**72.692.623.315**	**71.356.451.329**

(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 10.216m^2 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 001/HĐHT-TTA-BT ngày 1 tháng 12 năm 2005 và HĐ hợp tác số 02/2007/HĐHT-TTA-BT/KA ngày 17 tháng 5 năm 2007 giữa Công ty và công ty cổ phần Vạn Phát Hưng về việc góp vốn đầu tư dự án dân cư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, với quy mô diện tích 59.236m^2, công ty cổ phần Vạn Phát Hưng góp vốn đầu tư 60%, dự án này sẽ phân phối sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp đầu tư cho dự án.

(c) 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.

c. Cổ phiếu

Chủ sở hữu	31/03/2010	01/01/2010
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20.000.000*	*20.000.000*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20.000.000*	*20.000.000*
Tổng cộng	**20.000.000**	**20.000.000**

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

14. DOANH THU BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Doanh thu nền đất	27.572.418.628
Tổng cộng	**27.572.418.628**

15. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Giá vốn chuyển nhượng nền đất	11.538.476.082
Tổng cộng	**11.538.476.082**

16. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Tiền gửi ngân hàng	76.011.072
Tổng cộng	**76.011.072**

17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Kỳ này
Chi phí lãi vay	925.764.564
Chi phí lãi trái phiếu	1.500.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	172.250.002
Tổng cộng	**2.598.014.566**

18. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Thu nhập chịu thuế	(1)	11.550.560.773
Các khoản điều chỉnh tăng	(2)	136.528.235
Chi phí không hợp lý hợp lệ		*136.528.235*
Thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	**(3) = (1) + (2)**	**11.687.089.008**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	(4)	25%
Thuế thu nhập của hoạt động kinh doanh bất động sản	**(5) = (3) x (4)**	**2.921.772.252**
Thu nhập tính thuế của hoạt động khác	(6)	99.947.890
Thuế thu nhập của hoạt động khác	**(7) = (6) x (4)**	**24.986.973**
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ này	**(8) = (5) + (7)**	**2.946.759.225**

S.Đ.K.K.D: 4103010497-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
Q. BÌNH THẠNH TP. HỒ CHÍ MINH

Võ Hồng Văn
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Dũng
Giám đốc

Ngày 15 tháng 05 năm 2010