Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 20

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**311.319.452.824**	**320.618.648.738**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**793.189.104**	**1.285.880.929**
1. Tiền	111	3	793.189.104	1.285.880.929
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**20.479.553.651**	**45.517.904.924**
1. Phải thu khách hàng	131		6.727.222.709	7.083.600.241
2. Trả trước cho người bán	132		7.601.133.814	7.782.753.700
3. Các khoản phải thu khác	135	4	6.331.778.285	30.832.132.140
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(180.581.157)	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	**140**	5	**267.795.984.075**	**268.852.844.254**
1. Hàng tồn kho	141		267.795.984.075	268.852.844.254
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**22.250.725.994**	**4.962.018.631**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	3.669.766.292	3.585.766.292
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		187.848.670	154.663.341
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	18.393.111.032	1.221.588.998
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**87.030.863.797**	**89.709.194.453**
I. Tài sản cố định	**220**		**2.975.506.006**	**3.103.925.101**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	2.975.506.006	3.103.925.101
- Nguyên giá	222		5.557.311.040	5.557.311.040
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(2.581.805.034)	(2.453.385.939)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**78.582.033.600**	**80.372.033.600**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	9	64.372.033.600	64.372.033.600
2. Đầu tư dài hạn khác	258	10	14.210.000.000	16.000.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	**260**		**5.473.324.191**	**6.233.235.752**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	440.376.908	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	12	98.164.710	870.402.120
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**398.350.316.621**	**410.327.843.191**

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**155.904.497.266**	**166.504.413.253**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**79.604.683.169**	**90.304.599.156**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	21.560.425.647	27.774.182.296
2. Phải trả người bán	312		1.248.146.673	1.411.783.037
3. Người mua trả tiền trước	313		20.125.254.737	23.308.237.209
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	14	31.890.437.658	32.308.074.376
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	15	300.500.000	1.038.696.644
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	2.779.296.487	2.763.003.627
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.700.621.967	1.700.621.967
II. Nợ dài hạn	**330**		**76.299.814.097**	**76.199.814.097**
1. Phải trả dài hạn khác	333	17	38.299.814.097	38.199.814.097
2. Vay và nợ dài hạn	334	18	38.000.000.000	38.000.000.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**242.445.819.355**	**243.823.429.938**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	19	**242.445.819.355**	**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		36.480.297.221	37.857.907.804
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**398.350.316.621**	**410.327.843.191**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 04 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2013	Quý I/2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.197.583.834	4.861.686.895
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	4.197.583.834	4.861.686.895
4. Giá vốn hàng bán	11	21	3.116.689.634	3.693.007.117
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**1.080.894.200**	**1.168.679.778**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	1.186.776	87.336.141
7. Chi phí tài chính	22	23	1.441.134.585	2.499.866.974
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*1.441.130.021*	*2.499.866.974*
8. Chi phí bán hàng	24	24	-	489.632.120
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.477.990.302	3.530.202.287
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(1.837.043.911)**	**(5.263.685.462)**
11. Thu nhập khác	31	25	229.800	4.195
12. Chi phí khác	32		-	15.000.000
13. Lợi nhuận khác	40		229.800	(14.995.805)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(1.836.814.111)**	**(5.278.681.267)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	(459.203.528)	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	**60**		**(1.377.610.583)**	**(5.278.681.267)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	27	**(69)**	**(264)**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 04 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(1.377.610.583)**	**7.248.234.302**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao	02	8	(128.419.095)	524.798.545
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			(60.970)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05			(17.457.182.782)
- Chi phí lãi vay	06			22.659.407.981
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(1.506.029.628)**	**12.975.197.076**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		4.418.226.881	(35.726.028.161)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		1.056.860.179	285.966.424.737
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.277.808.980)	(80.728.388.291)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12			12.679.721.545
- Tiền lãi vay đã trả	13			(28.537.664.499)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			(1.283.483.660)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			19.317.104.166
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(6.366.435.578)	(18.477.902.560)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(3.675.187.176)**	**166.184.980.353**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(13.781.818)
- Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác	25			460.141.240
- Tiền thu hồi đầu tư vào đơn vị khác	26		1.790.000.000	

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**1.790.000.000**	**446.359.422**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		4.830.000.000	173.718.039.244
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.437.504.649)	(334.159.506.570)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(9.995.625.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**1.392.495.351**	**(170.437.092.326)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(492.691.825)**	**(3.805.752.551)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	3	**1.285.880.929**	**5.091.572.510**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	**61**		-	60.970
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	3	**793.189.104**	**1.285.880.929**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 04 năm 2013

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 điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh 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 Cảnh, 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 Việt Nam. Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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 tháng 3 năm 2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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 Bộ Tài Chính 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.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là Nhật ký chung, kế toán trên máy vi tính.

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 tiền.

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

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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong năm.

Hàng tồn kho

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Phần vốn góp của Công ty trong Công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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.

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

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

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

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

Thuế
Thuế thu nhập hiện hành
Thuế phải nộp được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại
Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt tại quỹ	20.840.766	1.087.290.451
Tiền gửi ngân hàng	772.348.338	198.590.478
Tổng cộng	**793.189.104**	**1.285.880.929**

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	1.394.996.545	1.830.000.000
Ông Nguyễn Văn Gấm	-	23.215.360.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	2.924.009.600	1.760.000.000
Phải thu khác	182.772.140	182.772.140
Tổng cộng	**6.331.778.285**	**30.832.132.140**

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	265.377.840.075	266.434.700.254
Hàng hóa bất động sản đầu tư	2.418.144.000	2.418.144.000
Tổng cộng	**267.795.984.075**	**268.852.844.254**

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí chờ phân bổ	3.669.766.292	3.585.766.292
Chi phí phạt hợp đồng	-	-
Tổng cộng	**3.669.766.292**	**3.585.766.292**

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tạm ứng (1)	**18.308.249.148**	**1.199.527.448**
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn (2)	**84.861.884**	**22.061.550**
- Ký quỹ thuê nhà	*84.861.884*	*22.061.550*
Tổng cộng (1) + (2)	**18.393.111.032**	**1.221.588.998**

8. 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 đầu năm	5.032.614.777	524.696.263	5.557.311.040
Mua mới trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	5.032.614.777	524.696.263	5.557.311.040
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.947.524.192	505.861.747	2.453.385.939
Khấu hao tăng trong năm	125.815.368	2.603.727	128.419.095
Số dư cuối năm	2.073.339.560	508.465.474	2.581.805.034
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.085.090.585	18.834.516	3.103.925.101
Tại ngày cuối năm	2.959.275.217	16.230.789	2.975.506.006

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	64.372.033.600	64.372.033.600
Tổng cộng	**64.372.033.600**	**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 m^2) tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân. Trong số vốn góp liên doanh này, Công ty có 10% lợi ích và 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

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	14.210.000.000	16.000.000.000
Tổng cộng	**14.210.000.000**	**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 Cổ phần 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 m^2 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. Hiện nay hợp đồng đã được thanh lý và Khang Việt sẽ phải hoàn trả lại số tiền này cho Khang An.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí công cụ, dụng cụ	440.376.908	428.051.059
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-
Tổng cộng	**440.376.908**	**428.051.059**

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ký quỹ thuê văn phòng	98.164.710	870.402.120
Tổng cộng	**98.164.710**	**870.402.120**

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay ngắn hạn	**17.091.701.647**	**23.149.206.296**
- VIB	-	-
- Sea bank	-	-
- BIDV (a)	*811.701.647*	*3.949.206.296*
- Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Rạch Chiếc	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	*2.280.000.000*	-
- Vay cá nhân	-	*5.200.000.000*
- HD Bank (b)	*14.000.000.000*	*14.000.000.000*
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 18)	**4.468.724.000**	**4.624.976.000**
Tổng cộng	**21.560.425.647**	**27.774.182.296**

(a) 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 từ 13% 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;

(b) 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 (lãi suất hiện hành từ 14,5% đến 16%/năm), 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 hoặc vào thời điểm Công ty mua lại trái phiếu, lãi suất áp dụng trong thời gian gia hạn là 17%/năm.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Thuế giá trị gia tăng	12.121.959.079	12.121.959.079
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.723.737.419	17.182.940.947
Thuế thu nhập cá nhân	744.954.735	703.387.925
Các loại thuế khác	2.299.786.425	2.299.786.425
Tổng cộng	**31.890.437.658**	**32.308.074.376**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí thuê văn phòng	-	-
Chi phí lãi vay	238.000.000	373.999.786
Chi phí phải trả khác	62.500.000	664.696.858
Tổng cộng	**300.500.000**	**1.038.696.644**

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	51.362.827	35.069.967
Phải trả khác	2.727.933.660	2.727.933.660
Tổng cộng	**2.779.296.487**	**2.763.003.627**

17. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	1.799.000.000	1.699.000.000
Tổng cộng	**38.299.814.097**	**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 10.216m^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 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.

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1. Vay dài hạn	**42.468.724.000**	**42. 624.976.000**
- SCB	-	-
- Techcombank (a)	*468.724.000*	*624.976.000*
- BIDV (b)	*42.000.000.000*	*42.000.000.000*
2. Trái phiếu	-	-
3. Vay dài hạn đến hạn trả	**(4.468.724.000)**	**(4. 624.976.000)**
- Techcombank	*(468.724.000)*	*(624.976.000)*
- BIDV	*(4.000.000.000)*	*(4.000.000.000)*
- Trái phiếu	-	-
Tổng cộng (1) + (2) + (3)	**38.000.000.000**	**38.000.000.000**

(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 15%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để đầu tư dự án khu dân cư Tân Tạo A;

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Cổ phiếu

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ 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 cổ phiếu đang lưu hành là: 10.000 đồng/cổ phiếu.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	**200.000.000.000**	**3.542.524.567**	**2.422.997.567**	**37.857.907.804**	**243.823.429.938**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(1.377.610.583)	(1.377.610.583)
Chia cổ tức	-	-	-		
Số dư cuối năm	**200.000.000.000**	**3.542.524.567**	**2.422.997.567**	**36.480.297.221**	**242.445.819.355**

20. DOANH THU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý I/2013	Quý I/2012
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản		
Doanh thu nền đất	1.282.552.110	1.285.686.895
Doanh thu nhà	2.915.031.724	3.576.000.000
Doanh thu dịch vụ		
Hàng bán bị trả lại (nền đất)		
Tổng cộng	**4.197.583.834**	**4.861.686.895**

21. GIÁ VỐN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý I/2013	Quý I/2012
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		
Giá vốn bán nền đất	213.476.089	207.007.117
Giá vốn nhà	2.903.213.545	3.486.000.000
Tổng cộng	**3.116.689.634**	**3.693.007.117**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý I/2013	Quý I/2012
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.186.776	87.336.141
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn		
Tổng cộng	**1.186.776**	**87.336.141**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý I/2013	Quý I/2012
Chi phí lãi vay	1.441.130.021	2.499.866.974
Chi phí lãi trái phiếu	-	
Chi phí phát hành trái phiếu	-	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.564	
Chi phí tài chính khác	-	
Tổng cộng	**1.441.134.585**	**2.499.866.974**

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý I/2013	Quý I/2012
Chi phí nhân viên quản lý	355.862.141	1.278.170.047
Chi phí đồ dùng văn phòng	20.690.001	63.922.976
Chi phí khấu hao TSCĐ	111.825.111	72.305.483
Thuế, phí và lệ phí	83.480.908	311.116.093
Chi phí dịch vụ mua ngoài	266.562.347	90.323.429
Chi phí bằng tiền khác	639.569.794	1.714.364.259
Tổng cộng	**1.477.990.302**	**3.530.202.287**

25. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý I/2013	Quý I/2012
Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn liên doanh	-	
Thu nhập khác	229.800	4.195
Tổng cộng	**229.800**	**4.195**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Quý I/2013	Quý I/2012
Hoạt động kinh doanh bất động sản			
Thu nhập chịu thuế	(1)	(1.837.043.911)	
Các khoản điều chỉnh tăng	*(2)*	-	
Các khoản điều chỉnh giảm	*(3)*	-	
Thu nhập chịu thuế sau điều chỉnh	(4)=(1)+(2)-(3)	(1.837.043.911)	
Chuyển lỗ năm trước	(5)	-	
Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	(6)=(4)-(5)	(1.837.043.911)	
Thu nhập tính thuế		-	
Thuế suất thuế TNDN	(7)	25%	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(8)=(6)x(7)	(459.260.978)	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(9)=(10)+(11)+(12)		
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả	*(10)=(3)x(7)*		
- Tài sản thuế TNDN hoãn lại	*(11)=(4)x(7)*		
- Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại	*(12)=(5)x(7)*	-	
Hoạt động khác			
Thu nhập tính thuế	(13)	229.800	
Các khoản điều chỉnh tăng		-	
Thu nhập tính thuế		229.800	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(14)=(13)x(7)	57.450	
Tổng chi phí thuế			
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(15)=(8)+(14)	(459.203.528)	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(16)=(9)		

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 04 năm 2013