

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 24



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 01/01/2014 đến 30/06/2014.

### 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 30/05/2009 và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc 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).

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa Nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh, tp. 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 khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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
Ông Trần Hoàng Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Minh Triết	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hoàng Minh	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Thị Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc (Từ 24/06/2014)
Bà Châu Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc (Từ 22/04/2014)

#### Ban kiểm soát

Bà Hồ Thị Liên Hương	Trưởng ban
Bà Hoàng Thị Hải Yến	Thành viên (Đến 20/06/2014)
Ông Trần Văn Tri	Thành viên
Ông Trương Minh Nhật	Thành viên (từ 26/06/2014)

#### 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 cho Công ty.

52138  
CÔNG  
H NHIỆM  
H VỤ T  
CHÍNH M  
À KIỂM  
IAM V  
TP.H

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### 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 số 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 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Hoàng Minh**  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 07 năm 2014.

84-C.T  
TY  
HỮU HẠN  
U VẤN  
Ế TOÁN  
TOÁN  
IẾT



Số: 298/BCSX/TC

## BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng 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 11 tháng 07 năm 2014 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2014, 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 01/01/2014 đến 30/06/2014 kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 24 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 tháng 06 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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



**Nguyễn Thị Lan**  
Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0167-2013-152-1  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2014

Kiểm toán viên

**Nguyễn Anh Tuấn**  
Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 1559-2013-152-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2014	01/01/2014
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>318.659.557.985</b>	<b>311.663.877.472</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>16.990.631.096</b>	<b>3.552.392.032</b>
1. Tiền	111		16.990.631.096	3.552.392.032
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>19.563.018.307</b>	<b>10.092.139.643</b>
1. Phải thu khách hàng	131		3.345.271.107	3.427.329.107
2. Trả trước cho người bán	132		7.803.737.600	906.337.700
3. Các khoản phải thu khác	135	V.2	8.414.009.600	5.758.472.836
<b>III. Hàng tồn kho</b>	140	V.3	<b>277.140.784.420</b>	<b>281.721.873.235</b>
1. Hàng tồn kho	141		277.140.784.420	281.721.873.235
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>4.965.124.162</b>	<b>16.297.472.562</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	3.807.552.792	3.217.420.792
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		767.718.211	1.351.916.863
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	389.853.159	11.728.134.907
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>68.428.506.058</b>	<b>71.689.122.795</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	220		<b>2.330.198.377</b>	<b>2.583.064.143</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	2.330.198.377	2.583.064.143
- Nguyên giá	222		5.267.554.947	5.267.554.947
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.937.356.570)	(2.684.490.804)
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.7	<b>64.372.033.600</b>	<b>64.372.033.600</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		64.372.033.600	64.372.033.600
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>1.726.274.081</b>	<b>4.734.025.052</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	93.407.994	225.211.919
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.632.866.087	4.446.012.799
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	62.800.334
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>387.088.064.043</b>	<b>383.353.000.267</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2014	01/01/2014
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>138.776.059.332</b>	<b>136.382.159.914</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>86.932.023.658</b>	<b>83.981.845.817</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	19.339.000.000
2. Phải trả người bán	312		245.438.273	531.778.873
3. Người mua trả tiền trước	313		52.856.959.229	24.942.943.297
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.9	30.908.988.703	36.000.108.984
5. Phải trả người lao động	315		227.908.069	191.670.667
6. Chi phí phải trả	316	V.10	60.000.000	210.573.492
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.11	966.607.417	1.074.648.537
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		1.666.121.967	1.691.121.967
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>51.844.035.674</b>	<b>52.400.314.097</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.12	48.966.235.674	38.400.314.097
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.13	2.877.800.000	14.000.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>248.312.004.711</b>	<b>246.970.840.353</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.14	<b>248.312.004.711</b>	<b>246.970.840.353</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	417		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.542.524.567	3.542.524.567
3. Quỹ dự phòng tài chính	413		2.422.997.567	2.422.997.567
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		42.346.482.577	41.005.318.219
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>387.088.064.043</b>	<b>383.353.000.267</b>

N.0305  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI C  
VÀ  
N  
HIỆN T

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/06/2014	01/01/2014
1. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
2. Nợ khó đòi đã xử lý			
3. Ngoại tệ các loại (USD)		781.740,82	298,9

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 11 tháng 07 năm 2014

21386  
ÔNG T  
NHỆM H  
I VỤ T  
GINH K  
KIỂM T  
M V  
TP. HỒ

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		9.085.539.091	4.197.583.834
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	9.085.539.091	4.197.583.834
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.907.029.632	3.116.689.634
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.178.509.459	1.080.894.200
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.496.749	3.927.810
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.629.695.672	4.045.005.910
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.629.695.672	3.946.836.636
8. Chi phí bán hàng	24		-	42.086.847
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.788.596.324	2.908.617.276
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.769.714.212	(5.910.888.023)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	20.000.000	6.568.523.800
12. Chi phí khác	32	VI.6	70.272.727	15.574.266
13. Lợi nhuận khác	40		(50.272.727)	6.552.949.534
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.719.441.485	642.061.511
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	-	178.883.596
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.7	378.277.127	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.341.164.358	463.177.915
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	67	23

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 11 tháng 07 năm 2014



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.719.441.485	642.061.511
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	252.865.766	256.838.193
- Các khoản dự phòng	03	-	(180.581.157)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.496.749)	(3.927.810)
- Chi phí lãi vay	06	1.629.695.672	3.946.836.636
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.592.506.174	4.661.227.373
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	2.451.601.736	6.482.758.662
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	4.581.088.815	(1.504.461.093)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	36.287.203.503	(4.679.801.678)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(458.328.075)	(43.373.325)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(1.701.930.172)	(3.985.385.034)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1.000.000.000)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	162.800.334	773.210.822
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(25.000.000)	(72.300.334)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	43.889.942.315	1.631.875.393
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	16.000.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay	27	9.496.749	3.927.810
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	9.496.749	16.003.927.810
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	5.130.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(30.461.200.000)	(23.854.182.296)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(30.461.200.000)	(18.724.182.296)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	13.438.239.064	(1.088.379.093)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.552.392.032	1.285.880.929
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	16.990.631.096	197.501.836

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 11 tháng 07 năm 2014

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/06/2014

### 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 30/05/2009 và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa Nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh, tp. Hồ Chí Minh.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc 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 01/01 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 MỤC 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 Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

#### 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. 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 cuối năm 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 vào thời điểm cuối năm 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 được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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 quản lý    | 03 - 05 năm |

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết, liên doanh phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**5. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**6. 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 năm 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.

**7. 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.

Các khoản dự trữ, các quỹ được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Điều lệ được thông qua Đại hội cổ đông khi có đề nghị của Hội đồng quản trị.

**8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**9. 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 năm hiện hành.

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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

**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, công nợ 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

14-C.T  
TY  
KINH DOANH  
(VĂN  
TOÁN  
SẢN  
LIỆT  
CHÍNH

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**11. 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.

**12. 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.

**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**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	13.885.358	287.524.956
Tiền gửi ngân hàng	16.976.745.738	3.264.867.076
<b>Cộng</b>	<b>16.990.631.096</b>	<b>3.552.392.032</b>

**2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Phú	4.500.000.000	1.830.000.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Phải thu khác	-	14.463.236
<b>Cộng</b>	<b>8.414.009.600</b>	<b>5.758.472.836</b>

**3. Hàng tồn kho**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	274.722.640.420	279.303.729.235
Hàng hoá bất động sản	2.418.144.000	2.418.144.000
<b>Cộng</b>	<b>277.140.784.420</b>	<b>281.721.873.235</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(\*) Gồm các dự án sau :

	30/06/2014 VND	01/01/2014 VND	
- Dự án khu dân cư Phú Hữu quận 9	17.466.003.794	22.123.092.609	
- Dự án Phước Thiện Đồng Nai	62.406.953.957	62.330.953.957	
- Dự án Tân Tạo (B,C), Bình Tân	194.849.682.669	194.849.682.669	
<b>Cộng</b>	<b>274.722.640.420</b>	<b>279.303.729.235</b>	
<b>4. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>30/06/2014 VND</b>	<b>01/01/2014 VND</b>	
Chi phí thực hiện dự án	3.807.552.792	3.217.420.792	
<b>Cộng</b>	<b>3.807.552.792</b>	<b>3.217.420.792</b>	
<b>5. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>30/06/2014 VND</b>	<b>01/01/2014 VND</b>	
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	
Tạm ứng	389.853.159	11.728.134.907	
<b>Cộng</b>	<b>389.853.159</b>	<b>11.728.134.907</b>	
<b>6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình</b>	Đơn vị tính: VND		
	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Thiết bị quản lý</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	5.032.614.777	234.940.170	5.267.554.947
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>5.032.614.777</b>	<b>234.940.170</b>	<b>5.267.554.947</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	2.450.785.664	233.705.140	2.684.490.804
Khấu hao trong kỳ	251.630.736	1.235.030	252.865.766
Số dư cuối kỳ	<b>2.702.416.400</b>	<b>234.940.170</b>	<b>2.937.356.570</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	2.581.829.113	1.235.030	2.583.064.143
Tại ngày cuối kỳ	<b>2.330.198.377</b>	-	<b>2.330.198.377</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	64.372.033.600	64.372.033.600
<b>Cộng</b>	<b>64.372.033.600</b>	<b>64.372.033.600</b>

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 30/12/2011. 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. 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. Công ty đang tiến hành các thủ tục chuyển nhượng lại 10% vốn thuộc lợi ích Công ty cho đối tác khác.

**8. Chi phí trả trước dài hạn**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí sửa chữa	-	82.610.258
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	3.445.456	7.184.575
Chi phí trả trước dài hạn khác	89.962.538	135.417.086
<b>Cộng</b>	<b>93.407.994</b>	<b>225.211.919</b>

**9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	11.457.221.956	12.957.221.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.341.105.951	18.775.975.536
Thuế thu nhập cá nhân	391.079.184	547.329.880
Các loại thuế khác	2.299.786.425	2.299.786.425
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.419.795.187	1.419.795.187
<b>Cộng</b>	<b>30.908.988.703</b>	<b>36.000.108.984</b>

**10. Chi phí phải trả**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	-	72.234.500
Chi phí phải trả khác	60.000.000	138.338.992
<b>Cộng</b>	<b>60.000.000</b>	<b>210.573.492</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**11. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Phải trả bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội	13.795.464	121.836.584
Các khoản phải trả, phải nộp khác	952.811.953	952.811.953
<b>Cộng</b>	<b>966.607.417</b>	<b>1.074.648.537</b>

**12. Phải trả dài hạn khác**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt (a)	10.465.921.577	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành (b)	28.464.746.493	28.464.746.493
Bà Trần Tú Duyên (c)	8.036.067.604	8.036.067.604
Nhận ký quỹ xây dựng	1.999.500.000	1.899.500.000
<b>Cộng</b>	<b>48.966.235.674</b>	<b>38.400.314.097</b>

(a) Mượn tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Khang Việt.

(b) Theo hợp đồng hợp tác số 01/HĐGV-KA-PT ngày 28/11/2007 về việc góp vốn đầu tư dự án khu dân cư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Công ty 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 13/04/2010, Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành đồng ý chuyển tất cả việc góp vốn này vào vốn góp 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 chia từ việc định giá tài sản góp vốn liên doanh.

(c) Theo hợp đồng tham gia góp vốn dự án số 02/HĐ-GV-KA ngày 28/03/2003 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 10.216 m<sup>2</sup> 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**13. Vay và nợ dài hạn**

	30/06/2014	01/01/2014
	VND	VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.877.800.000	14.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.877.800.000</b>	<b>14.000.000.000</b>

Vay dài hạn 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 A.

**14. Vốn chủ sở hữu**

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

	Đơn vị tính: VND				
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	39.187.647.925	245.153.170.059
Lãi trong năm trước				1.817.670.294	1.817.670.294
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	41.005.318.219	246.970.840.353
Lãi trong kỳ này				1.341.164.358	1.341.164.358
Số dư cuối kỳ này	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	42.346.482.577	248.312.004.711

**b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000

**c) Cổ phiếu**

	30/06/2014	01/01/2014
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu thường	20.000.000	20.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.085.539.091	4.197.583.834
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	9.085.539.091	4.197.583.834
2. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.907.029.632	3.116.689.634
Cộng	2.907.029.632	3.116.689.634
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.496.749	3.927.810
Cộng	9.496.749	3.927.810
4. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND
Lãi tiền vay	1.629.695.672	3.946.836.636
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	98.169.274
Cộng	1.629.695.672	4.045.005.910
5. Thu nhập khác	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND
Thu tiền thanh lý các dự án	-	6.558.294.000
Thu nhập khác	20.000.000	10.229.800
Cộng	20.000.000	6.568.523.800

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
	VND	VND
Chi phí khác	70.272.727	15.574.266
<b>Cộng</b>	<b>70.272.727</b>	<b>15.574.266</b>

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 22% trên thu nhập chịu thuế. Năm 2013 thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25%.

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 trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày dưới đây:

	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.719.441.485	642.061.511
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	72.056.217
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	72.056.217
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	1.719.441.485	714.117.728
Chuyển lỗ năm 2012	(1.719.441.485)	-
Tổng thu nhập tính thuế	-	714.117.728
Trong đó:		
+ Hoạt động kinh doanh bất động sản		715.534.384
+ Hoạt động khác		(1.416.656)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	178.883.596
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	378.277.127	-

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.164.358	463.177.915
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.341.164.358	463.177.915
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	20.000.000	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>67</b>	<b>23</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71.509.104	40.502.373
Chi phí nhân công	1.722.019.707	1.306.220.673
Chi phí khấu hao tài sản cố định	252.865.766	256.838.193
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.705.676.340	7.602.371.886
Chi phí khác	683.466.224	6.006.991.169
<b>Cộng</b>	<b>4.435.537.141</b>	<b>15.212.924.294</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về 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:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên góp vốn	Hoàn ứng	8.140.380.000
Ông Nguyễn Văn Gám	Thành viên góp vốn	Hoàn ứng	884.016.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Khang Việt	Bên liên quan	Chuyển nhượng góp vốn đầu tư	4.633.216.667
		Ứng trước tiền	4.000.000.000
		Mượn tiền	17.800.000.000
		Thu chuyển nhượng góp vốn đầu tư	7.334.078.423

Cho đến ngày 30/06/2014, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	Công ty liên kết	Phải trả khác	(32.934.029.205)
		Phải thu khác	3.914.009.600
Công ty Cổ phần Địa Ốc Khang Việt	Bên liên quan	Phải trả tiền mượn	(10.465.921.577)
		Phải thu ứng trước	4.000.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban điều hành trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2014 đến 30/06/2014 VND	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	191.860.000	141.371.651
Thu nhập của Ban điều hành	394.029.610	242.545.935
<b>Cộng</b>	<b>585.889.610</b>	<b>383.917.586</b>

**2. Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2014 VND	01/01/2014 VND	30/06/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.990.631.096	3.552.392.032	16.990.631.096	3.552.392.032
Phải thu khách hàng và phải thu khác	11.759.280.707	9.185.801.943	11.759.280.707	9.185.801.943
<b>Cộng</b>	<b>28.749.911.803</b>	<b>12.738.193.975</b>	<b>28.749.911.803</b>	<b>12.738.193.975</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	2.877.800.000	33.339.000.000	2.877.800.000	33.339.000.000
Chi phí phải trả	60.000.000	210.573.492	60.000.000	210.573.492
Phải trả người bán và phải trả khác	50.178.281.364	40.006.741.507	50.178.281.364	40.006.741.507
<b>Cộng</b>	<b>53.116.081.364</b>	<b>73.556.314.999</b>	<b>53.116.081.364</b>	<b>73.556.314.999</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý :

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

52138  
CÔNG  
H NHIỆM  
H VỤ T  
CHÍNH K  
A KIỂM  
IAM V  
- TP. H

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty không có thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản nợ, khoản vay ngân hàng vào ngày 30/06/2014. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày vào ngày 30/06/2014.

**5. 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.

**6. 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	Cộng
Số cuối kỳ	1.272.045.690	51.844.035.674	53.116.081.364
Các khoản vay	-	2.877.800.000	2.877.800.000
Phải trả người bán và phải trả khác	1.212.045.690	48.966.235.674	50.178.281.364
Chi phí phải trả	60.000.000	-	60.000.000
<b>Số đầu năm</b>	<b>21.156.000.902</b>	<b>52.400.314.097</b>	<b>73.556.314.999</b>
Các khoản vay	19.339.000.000	14.000.000.000	33.339.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	1.606.427.410	38.400.314.097	40.006.741.507
Chi phí phải trả	210.573.492	-	210.573.492

B4-C.1  
TY  
HỮU HẠN  
Ư VẤN  
Ế TOÁN  
TOÁN  
IẾT  
CHỈ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**7. 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: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất.

**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 không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

**Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 đã được kiểm toán và soát xét.

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 11 tháng 07 năm 2014