KHANGAN
REALESTATE

Vững bước hôm nay,
tỏa sáng ngày mai

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

www.khangan.com

NỘI DUNG

03 THÔNG ĐIỆP
Thông điệp của chủ tịch HĐQT 03

04 LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG
Thông tin tổng quan 05
Tầm nhìn và sứ mệnh 07

08 TỔ CHỨC NHÂN SỰ
Sơ đồ cơ cấu tổ chức 09
Lao động và chế độ chính sách 10
Hội Đồng Quản Trị 11
Ban Kiểm Soát 12
Ban Tổng Giám Đốc 13

14 BÁO CÁO
Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị 15
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc 16
Báo cáo của Ban Kiểm Soát 18

20 THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

22 GIỚI THIỆU DỰ ÁN
Bản đồ các dự án 23
Dự án đã triển khai 24
Dự án đang triển khai 26

28 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông điệp
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông và nhà đầu tư tiềm năng!

Trong năm 2013 vừa qua, mặt dù nền kinh tế Việt Nam có những chuyển biến tích cực nhưng đối với lĩnh vực bất động sản vẫn còn chịu nhiều áp lực từ cuộc khủng hoảng kéo dài.

Trước tình hình hiện tại, trong năm 2013 Hội Đồng Quản Trị và Ban giám đốc công ty đã có những quyết định đắn và linh hoạt trong hoạt động kinh doanh: hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý các dự án để tập trung có các nguồn hàng ổn định; mở rộng thị trường bằng cách liên doanh liên kết đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước; nâng cao quản trị nhân sự của công ty.

Sự thành công của công ty sẽ rất cần sự hợp tác, hỗ trợ chia sẻ kinh nghiệm từ phía đối tác, các quý khách hàng và các bạn đồng nghiệp trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.

Cuối cùng, thay mặt Hội Đồng Quản Trị tôi chân thànhcám ơn sự tin tưởng, đồng thuận của Quý cổ đông đã cùng Khang An vững bước trên con đường phát triển với mục tiêu trở thành một tổ chức bất động sản uy tín ,chuyên nghiệp và luôn tăng trưởng bền vững.

Kính chúc quý vị cùng gia đình sức khỏe và thành công!

Trân trọng!

NGUYỄN HOÀNG MINH
Chủ Tịch HĐQT

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Thông tin tổng quan

Tầm nhìn - Sứ mệnh

THÔNG TIN TỔNG QUAN

THÔNG TIN LIÊN LẠC

Tên đầy đủ	: Công ty CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
Tên tiếng Anh	: KHANG AN INVESTMENT REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: KHANG AN JSC
Địa chỉ trụ sở chính	: Tầng trệt tòa nhà The Manor (G-BLK-3)91 Nguyễn Hữu Cảnh - P.22 - Q.Bình Thạnh - TP.HCM
Điện thoại	: (84.8) 35144751
Fax	: (84.8) 35125367
Website	: www.khangan.com
Email	: info@khangan.com

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu	: KAC
Địa điểm	: Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM - HOSE
Ngày niêm yết	: 27/10/2010
Vốn điều lệ	: 200.000.000.000 VNĐ
Mệnh giá cổ phần	: 10.000 VNĐ
Tổng số cổ phần	: 20.000.000

Công ty KIỂM TOÁN

Tên Công ty	: Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán **Nam Việt** (AASCN)
Địa chỉ	: 29 Hoàng Sa - Phường Da Kao - Q.1 - TP.HCM
Điện thoại	: (08) 391.03908
Fax	: (08) 391.04880
Website	: 0305213884

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH

TẦM NHÌN

Trở thành công ty Bất Động Sản uy tín và luôn tăng trưởng bền vững

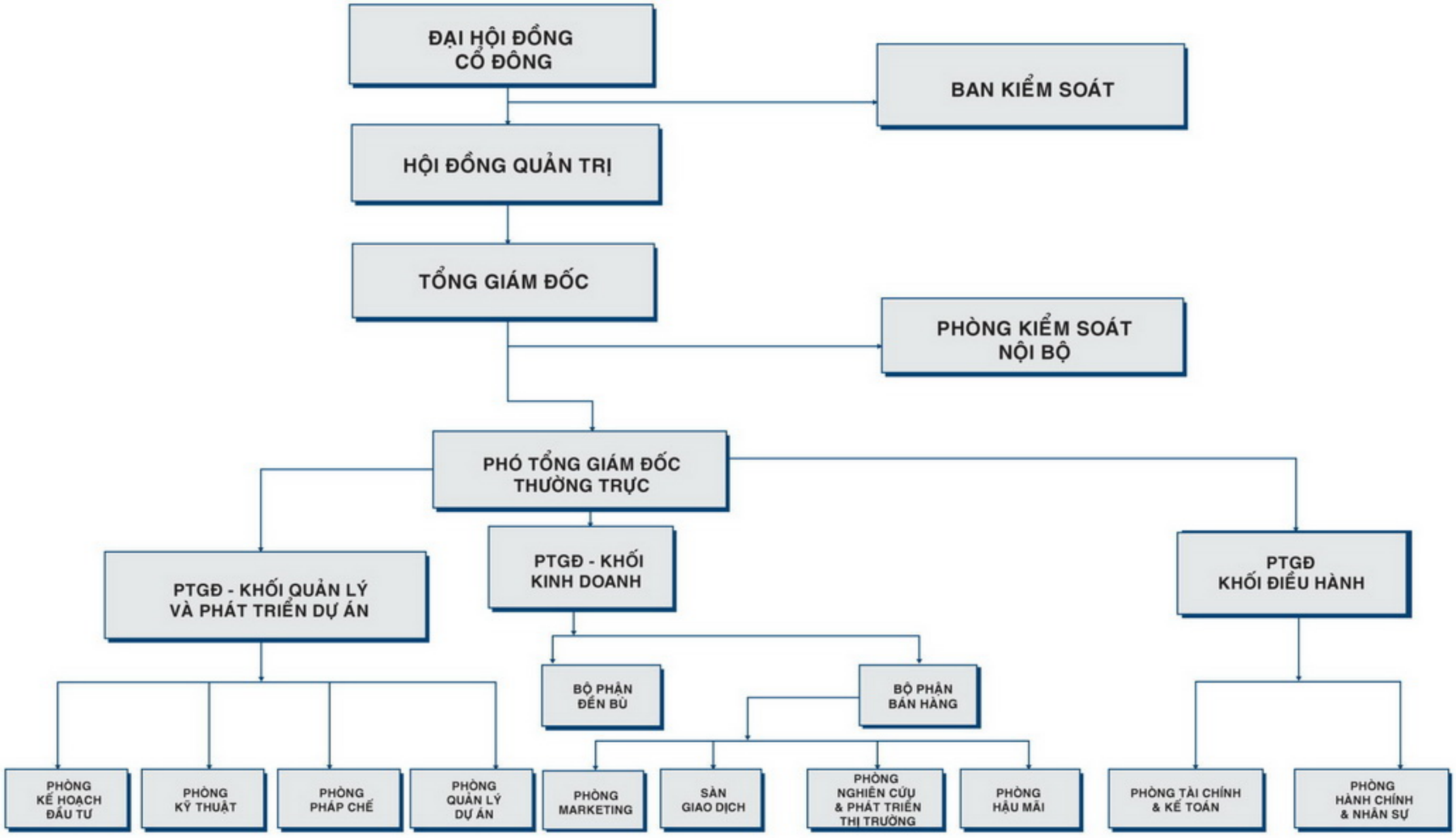
SỨ MỆNH

Với giá cả hợp lý đối với các sản phẩm
Tạo không gian sống hoàn hảo và chất lượng vượt trội

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Đối với Khang An, nguồn nhân lực là yếu tố then chốt để vươn tới những thành công của Doanh nghiệp. Qua gần 10 năm hoạt động, Khang An đã xây dựng được đội ngũ cán bộ quản lí cấp trung và cao đầy nhiệt huyết, có kinh nghiệm dày dạn trong ngành. Khang An tự hào được dẫn dắt bởi tập thể Hội đồng Quản trị và ban Tổng Giám đốc với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Phát triển, Xây dựng Dự án Bất động sản.

SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC



LAO ĐỘNG VÀ CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH

TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG

Khang An tập hợp đội ngũ nguồn nhân lực có năng lực và kinh nghiệm, tâm huyết trong lĩnh vực bất động sản, có những đóng góp tích cực nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm của công ty. Đội ngũ nhân viên công ty được thường xuyên đào tạo nâng cao chất lượng tay nghề, sáng tạo trong lao động, luôn tìm tòi để cải tiến chất lượng sản phẩm, dịch vụ.

Tính đến thời điểm 31/12/2013, tình hình lao động của Công Ty Khang An như sau:

Yếu tố	31/12/2013	Tỷ lệ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	19	100 %
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	10.775.000	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên đại học (người)	14	74 %
- Cao đẳng, trung cấp (người)	02	10 %
- Khác (người)	03	16 %
Phân theo hợp đồng		
- Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	18	95 %
- Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	01	5 %

CHIẾN LƯỢC NHÂN SỰ

Chiến lược nguồn nhân lực là nền tảng cho sự phát triển bền vững của KAC. Nguồn nhân lực là một trong những tài sản quan trọng làm tăng giá trị công ty thông qua việc hoàn thành các kế hoạch kinh doanh và duy trì sự tăng trưởng lâu dài cho công ty.

Thay đổi và từng bước xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và cạnh tranh tích cực nhằm thúc đẩy sự phát triển và đóng góp của tất cả nhân viên. Hướng tới hình thành phong cách làm việc chuyên nghiệp, linh hoạt, thích hợp với sự thay đổi chiến lược và chiến thuật phát triển công ty để tích cực đón nhận những sự thay đổi của chính sách pháp luật, xã hội và phù hợp với thị trường để tạo ra giá trị cốt lõi đặc trưng của KAC.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông **Nguyễn Hoàng Minh**
Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị
kiêm Tổng Giám Đốc
Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Ông **Nguyễn Minh Trí**
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị
Trình độ chuyên môn: Đại học tại Mỹ

Ông **Nguyễn Văn Minh Triết**
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Ông **Trần Hoàng Hải**
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị
Trình độ chuyên môn: KTS Quy Hoạch
Cử nhân kinh tế

Ông **Nguyễn Văn Gấm**
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị
Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

BAN KIỂM SOÁT

1. Bà **Hồ Thị Liên Hương**
Trưởng Ban Kiểm Soát
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

2. Ông **Trần Văn Trí**
Thành Viên Ban Kiểm Soát
Trình độ chuyên môn: Cử nhân luật cao học luật

3. Bà **Hoàng Thị Hải Yến**
Thành Viên Ban Kiểm Soát
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế luật sư

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông **Nguyễn Hoàng Minh**
Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị
Tổng Giám Đốc
Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Ông **Trần Hoàng Hải**
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị
Phó Tổng Giám Đốc
Trình độ chuyên môn: KTS Quy Hoạch
Cử nhân kinh tế

BÁO CÁO

Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Báo cáo của Ban Kiểm Soát

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013

Năm qua, thị trường bất động sản có những chuyển biến tích cực. Nhà nước đã ban hành một số chính sách nằm tháo gỡ phần nào khó khăn của ngành bất động sản.

HĐQT đã thường xuyên có cuộc họp với Ban GĐ nhằm đưa ra các giải pháp kịp thời để phát huy hiệu quả vai trò quản lý của mình đem lại lợi ích cho cổ đông và duy trì hoạt động ổn định và an toàn của công ty.

ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2014

Nhận định thị trường đã có nhiều chuyển biến tích cực với nguồn quỹ đất sạch của công ty, HĐQT định hướng năm 2014 sẽ tiếp tục đầu tư các dự án khu nhà ở tại quận Bình Tân, quận 9, Nhơn Trạch - Đồng Nai.

+ Chiến lược năm 2014

- Khang An tiếp tục kiên trì phát triển dự án khu nhà ở trên quỹ đất sạch mà Khang An hiện có. Với các vị trí lợi thế của dự án, Khang An sẽ đem lại sự hài lòng về giá cả và lợi ích về kinh tế cho khách hàng.

Song song với việc phát triển quỹ đất đang có, Khang An tập trung đầu tư các dự án có vị trí tại các tuyến đường cao tốc Long Thành - Giẩy Dây, đường vành đai trong để có quỹ đất phát triển trong những năm tới.

Khang An đẩy mạnh hoạt động liên doanh liên kết với các đối tác nước ngoài.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chỉ tiêu	2012	2013		Thực tế 2013 so với kế hoạch 2013	So sánh 2013 và 2012 tăng/(giảm)
		Thực tế	Kế hoạch		
	a	b	c		
Doanh thu thuần	283,30	13,90	100,00	13,90%	4,91%
Lợi nhuận gộp	94,70	2,48	15,00	12,40%	34,25%
Lợi nhuận sau thuế	5,30	1,81	20,00	12,07%	33,71%
Vốn chủ sở hữu	243,80	246,97			101,30%
Tổng tài sản	410,30	383,35			93,43%
ROA	1,31%	0,47%			
ROE	2,2 %	0,73%			

Trong điều kiện khó khăn của nền kinh tế, sự thắt chặt tín dụng đối với bất động sản và lãi suất tăng cao. Năm 2013 vẫn là năm khó khăn và thách thức với doanh nghiệp bất động sản, an toàn tài chính và cân đối thanh khoản của dòng tiền được Công ty đặt lên hàng đầu. Tuy trong năm 2013, công ty không đạt được Doanh thu và lợi nhuận như kế hoạch đặt ra song việc không bị lỗ và đảm bảo an toàn về tài chính cũng như thanh khoản dòng tiền của công ty là một nỗ lực của Ban giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty Khang An.

TÀI SẢN	31/12/2012	31/12/2013	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn	**324,93**	***320,06***	***96%***
Tiền mặt	1,29	1,285	***1%***
Các khoản phải thu	45,52	45,51	***3%***
Hàng tồn kho	273,16	268,08	***90%***
Tài sản ngắn hạn khác	4,96	4,96	***3%***
Tài sản dài hạn	**89,71**	**89,07**	***4%***
Tổng cộng	**414,64**	**410,03**	**100%**
NGUỒN VỐN			
Nợ phải trả	169,49	116,05	61%
Nguồn vốn chủ sở hữu	245,15	243,08	39%
Tổng cộng	**414,64**	**410,03**	**100%**
Khả năng sinh lợi			
CHỈ TIÊU	**2011**	**2012**	**2013**
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	1,35%	1,90%	13,02%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	0,21%	2,20%	0,73%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản	0,08%	1,31%	0,47%
Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	48,13%	33,44%	49,28%

Khả năng thanh toán			
CHỈ TIÊU	**2011**	**2012**	**2013**
Hệ số thanh toán hiện hành			
Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn	2,20	3,48	3,71
Hệ số thanh toán nhanh			
(Tài sản lưu động -Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,02	0,55	0,36
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ /Tổng tài sản	61,30%	40,60%	35,58%
Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu	140,20%	184,40%	55,22%

Các hoạt động lớn khác

Ngoài các hoạt động đã phản ánh trên kết quả kinh doanh và báo cáo tài chính, công ty đã tích cực chuẩn bị các nguồn lực cho sự phát triển trong tương lai, một số hoạt động tiêu biểu sau:

Quan hệ cổ đông

Bộ phận quan hệ cổ đông được thành lập và duy trì nhằm truyền thông các hoạt động và sự kiện quan trọng của công ty đến thị trường chứng khoán cũng như giải đáp các thắc mắc của các cổ đông.

Thay đổi cách thức điều hành: Mạnh dạn việc phân quyền cho các trưởng bộ phận chủ động trong việc điều hành công việc hàng ngày, tuần và tháng. Khuyến khích tinh thần sáng tạo và chịu trách nhiệm của nhân viên.

Quan tâm đến các hoạt động xã hội đặc biệt tại các nơi và công ty triển khai dự án thông qua việc đầu tư công trình công cộng có chất lượng và các hoạt động cùng với chính quyền địa phương quan tâm đến đời sống của người dân.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Ban Kiểm soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ và các Quy định của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2013, trong việc quản trị điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty, cụ thể:

Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc: (i) quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, (ii) tổ chức công tác kế toán tài chính, (iii) trình tự và thủ tục ban hành các văn bản của Công ty;

Kiểm tra tính tuân thủ các quy định về nguyên tắc, quy trình nghiệp vụ, thủ tục quản lý của toàn bộ cũng như của toàn khâu công việc, của từng biện pháp trong hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm phát hiện những thiếu sót hoặc những rủi ro tiềm tàng, từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp;

Xem xét các báo cáo tài chính định kỳ: Kiểm tra các báo cáo tài chính quý, 06 tháng và cả năm trên cơ sở chứng từ gốc và chứng từ kế toán, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của chứng từ nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu trình bày trên báo cáo tài chính, báo cáo quản trị;

Tham gia vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG:

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình trong việc thực thi các nhiệm vụ đã được giao theo đúng quy định, cũng như việc kết hợp chặt chẽ với Ban Kiểm soát trong công tác giám sát hoạt động của Công ty. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị đều tập trung vào việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2013 như xem xét, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý, 06 tháng và cả năm và tùy theo yếu tố thị trường mà có sự linh hoạt và thay đổi đồng thời đưa ra kế hoạch cho các quý tiếp theo; tập trung triển khai các dự án đầu tư lớn và trọng điểm: Dự án Phú Hữu mở rộng, Dự án Phước Thiền, Dự án Tân Tạo B…
Về công tác điều hành, các quyết định của Ban Tổng Giám đốc đều được ban hành một cách hợp lệ, đúng thẩm quyền và kịp thời, thực hiện đúng chủ trương và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

Thông qua việc tái cấu trúc, mô hình quản lý và hoạt động của Công ty đã từng bước được tổ chức, sắp xếp một cách hợp lý và hiệu quả hơn;

Công tác tự kiểm tra chấn chỉnh và việc thực hiện chính sách tiết kiệm và chống lãng phí đã được triển khai thực hiện một cách nghiêm túc trong toàn đơn vị.

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

Ban Kiểm soát đã thực hiện việc thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 06 tháng và cả năm của Công ty trong năm tài chính 2013 và thống nhất các số liệu như sau:

Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty đã được lập kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định về Chế độ kế toán doanh nghiệp, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành về hệ thống kế toán Việt Nam.
Các số liệu phản ánh trên báo cáo tài chính năm 2013 đã được thể hiện rõ ràng, chính xác, trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và Kiểm toán Việt Nam (A.A.S.C.N).

KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ:

Đối với Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị trong năm 2013 đã hoạt động tích cực, với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra các quyết định kịp thời, hợp lý tạo điều kiện cho Ban điều hành thực hiện nhiệm vụ; tuy nhiên do tình hình kinh tế gặp rất nhiều khó khăn, ảnh hưởng khá lớn đối với kinh doanh Bất động sản, chi phí lãi vay cao, hàng hóa hóa kinh doanh chậm đã ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh hoạt động của công ty.

Các thành viên trong HĐQT làm việc đúng quyền và nhiệm vụ được giao, thường xuyên kiểm tra, bám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại Hội đồng cổ đông, của HĐQT, đảm bảo đúng vai trò định hướng, đưa ra các chính sách chủ trương của Công ty phù hợp với tình hình tại từng thời điểm; các thành viên HĐQT có năng lực, đạo đức tốt luôn trung thành với lợi ích của Công ty.

Đối với Ban Điều hành

Các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ quản lý điều hành là những người có năng lực và đạo đức trong công tác, thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ, của HĐQT; sử dụng và phát huy tốt các nguồn lực về vốn, tài sản, lao động phục vụ tích cực các mục tiêu nhiệm vụ SXKD, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước và các chế độ chính sách cho người lao động; Tuy nhiên với tình hình thị trường hiện tại và các chính sách về Vĩ mô kinh tế đã kiềm hãm thị trường BĐS, tình hình kinh doanh tại thị trường bị trầm lắng, tính thanh khoản khá thấp, hàng loạt các doanh nghiệp Bất động sản rơi vào tình trạng không tiêu thụ được sản phẩm, trong khi đó chi phí lãi vay khá cao dẫn đến hầu hết các công ty cùng ngành nghề không thể hoàn thành các kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông năm 2013 đề ra, ảnh hưởng đến tình hình thị trường chung do đó Công ty cũng không thể hoàn thành kế hoạch.

Công tác kế toán : Trong năm 2013, các quy định về công tác hạch toán kế toán, các thay đổi về chính sách kê khai, ưu đãi miễn giảm thuế ... đã được đơn vị ghi nhận và phản ánh đầy đủ , đúng quy định. Số liệu trên báo cáo tài chính phản ánh toàn bộ giá trị tài sản hiện có của đơn vị theo cơ cấu của tài sản,nguồn vốn và cơ cấu nguồn vốn hình thành các tài sản đó đã được thể hiện chính xác, trung thực và hợp lý được thông qua bởi Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và Kiểm toán Việt Nam (A A S C N).

Báo cáo đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với HDQT, Ban TGD và Cổ đông:

Nhìn chung thông qua năm 2013 Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc công ty.

Tuy nhiên trong năm 2013 tình hình Kinh tế gặp rất nhiều khó khăn, sự liên lạc, trao đổi hoặc hoạt động phối hợp giữa Ban Kiểm soát với các cổ đông vẫn chưa được khắc phục. Vấn đề này sẽ được cải thiện trong những năm tới nhằm cung cấp thông tin kịp thời và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các cổ đông công ty.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Thị trường chứng khoán Việt Nam đã hoạt động hơn 10 năm, một chặng đường cũng không còn ngắn, tuy nhiên công tác quan hệ nhà đầu tư của công ty niêm yết trên TTCK Việt Nam (IR) nhìn chung chưa thực sự tốt, nhiều công ty còn chưa xem trọng công tác IR này. Với một thị trường nhạy cảm về thông tin như thị trường chứng khoán thì sự minh bạch hóa thông tin của doanh nghiệp niêm yết, sự chuyển tải thông tin một cách đầy đủ, chính xác và kịp thời tới nhà đầu tư sẽ là chìa khóa then chốt cho sự phát triển bền vững về giá trị của công ty, tạo dựng niềm tin cho nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán.

Mặc dù là một công ty mới niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam (ngày 27/10/2010) tuy vậy, HĐQT, BTGĐ công ty xác định minh bạch hóa thông tin, chuyển tải thông tin chính xác, kịp thời tới nhà đầu tư là trách nhiệm và quyền lợi của Công Ty Khang An. Với tinh thần, trách nhiệm cao trong năm 2010 Ban Quan Hệ Nhà Đầu Tư của Khang An luôn thiết lập, tăng cường và duy trì mối quan hệ với nhà đầu tư, cổ đông, đặc biệt là mở rộng giao tiếp với nhà đầu tư nước ngoài, các quỹ đầu tư… qua đó truyền tải thông tin chính xác, kịp thời tới nhà đầu tư, cổ đông cũng như tiếp nhận và giải đáp các thắc mắc, góp ý của nhà đầu tư, cổ đông một cách hiệu quả nhất.

Ngày 27/10/2010 KAC chính thức niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Bản đồ dự án

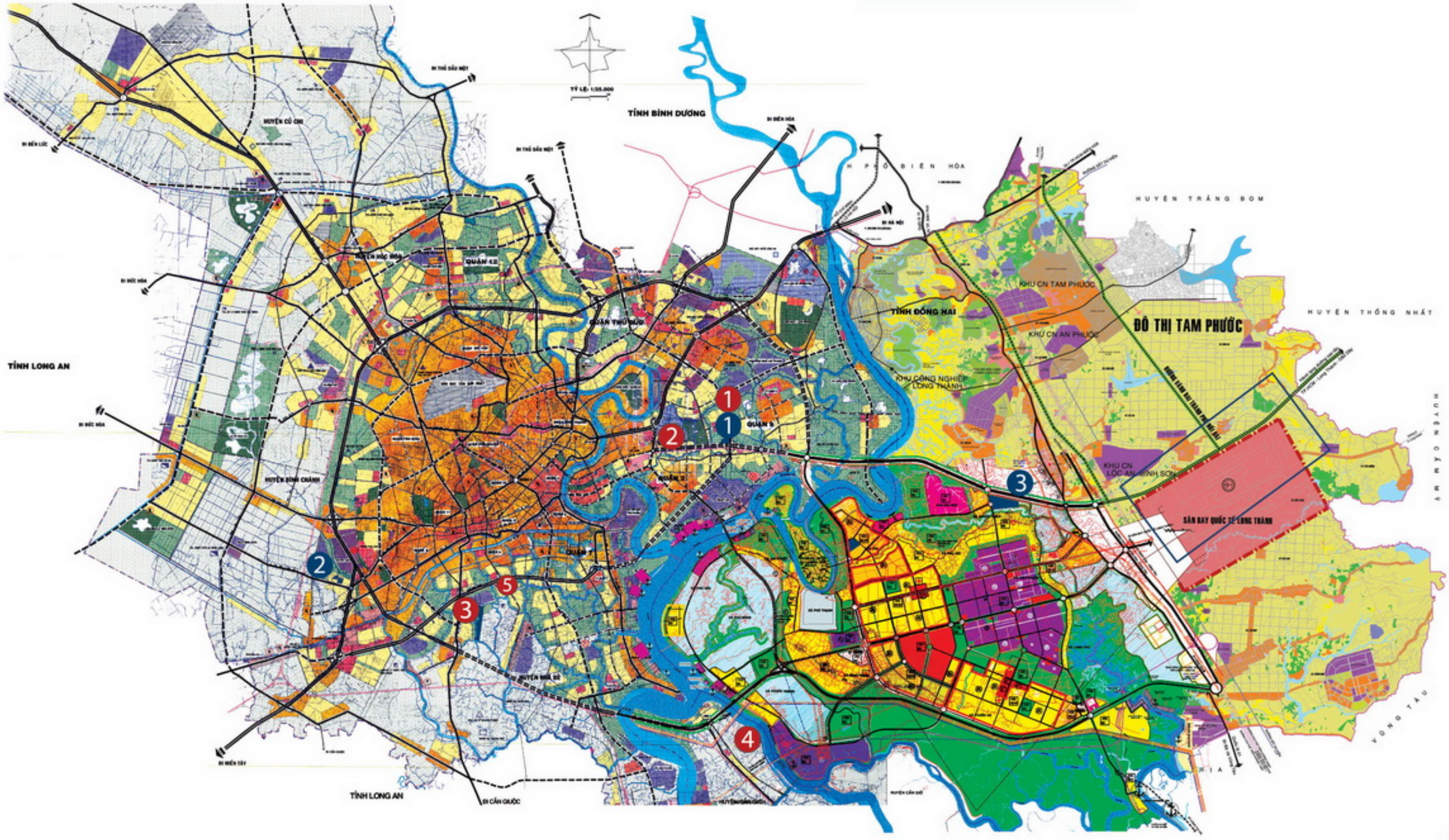
Dự án đã triển khai

Dự án đang triển khai

BẢN ĐỒ CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

1. DỰ ÁN KHANG AN - PHÚ HỮU, Q.9
2. DỰ ÁN PHƯỜNG TÂN TẠO, Q.BÌNH TÂN (KHU A, B, C)
3. DỰ ÁN PHƯỚC THIỀN, H. NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI



DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

Phối cảnh

Nhà liên kế

Nhà Song Lập

Mặt bằng tổng thể khu dân cư Khang An - Phú Hữu

1. Dự Án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Dự án Khu Dân Cư Khang An thuộc phường Phú Hữu, quận 9, TP. HCM. Với diện tích: 115.419 m², nằm trên ngã tư đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây (đại lộ Đông Tây nối dài), đây là trục đường chính nối trung tâm quận 2, Khu Công Nghệ Cao quận 9 và Trung tâm Đô thị mới Nhơn Trạch nối liền đường Vành Đai Phía Đông. Dự án này là điều kiện thuận lợi để kết nối với vùng kinh tế phát triển phía Đông TP. HCM và khu trung tâm thành phố vì đường Vành Đai Phía Đông thông qua cầu Phú Mỹ và các con đường kết nối vào xa lộ Đông Tây. Công ty Khang An hiện sở hữu 100% quỹ đất, đã nhận quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng nền đất. Công ty đang làm thủ tục hoàn công và xin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho khách hàng đã xây dựng nhà trong dự án.Theo đúng kế hoạch, công ty Khang An sẽ cho ra đời những khu biệt thự đơn lập, song lập, liên kế vườn, căn hộ cao cấp và Trung tâm Thương mại.

DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

2. Dự Án Khu Dân Cư phường Tân Tạo Quận Bình Tân, TP.HCM - Khu A, B, C

Dự án tiếp giáp điểm kết nối của đường cao tốc TP.HCM – Trung Lương và đại lộ Đông Tây tại phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM. Tọa lạc trong khu vực quy hoạch tổng thể khu đô thị Tân Tạo – quận Bình Tân có quy mô lên đến 750 ha, dự án khu dân cư phường Tân Tạo án ngữ ngay cửa ngõ phía Tây của thành phố, trong một khu vực có hạ tầng đồng bộ và hiện đại. Dễ dàng ra vào trung tâm TP.HCM qua trục đường Kinh Dương Vương hay đại lộ Đông Tây, dự án mang lại cho cư dân một phong cách sống hiện đại, hòa nhập với nhịp đập sôi động của thành phố.

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Dự Án Khu Dân Cư phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (Khu A)

Dự án Khu Dân Cư phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu A) có diện tích: 59.236 m^2, đã đền bù 100% và nhận quyết định giao đất, 1/500 cũng như thiết kế cơ sở đã được phê duyệt. Nằm ở vị trí giao thông thuận tiện trên đường Trần Đại Nghĩa, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân. Từ dự án này có thể đến các tỉnh miền Tây rất dễ dàng qua trục quốc lộ 1A kết nối trung tâm thành phố qua trục đường Kinh Dương Vương và đại lộ Đông Tây. Đây là khu vực thuộc dự án trọng điểm xây dựng khu đô thị Tân Tạo, quận Bình Tân. Dự án sẽ cho ra đời dòng sản phẩm: Chung cư, nhà liên kế vườn và trung tâm thương mại.

Dự án Khu Dân Cư phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu B)

Dự án Khu Dân Cư phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu B) có diện tích: 29.010 m^2. Nằm trên đường Trần Đại Nghĩa, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (gần ngã ba An Lạc - cửa ngõ phía Tây TP. HCM), bên cạnh dự án Khu dân cư phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu A). Sản phẩm của dự án là nhà liên kế và cụm chung cư. Dự án đã có chấp thuận địa điểm của UBND TP. HCM. Công ty đã hoàn tất đền bù 100% và chuẩn bị nhận phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

Dự án Khu Dân Cư phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu C)

Dự án Khu Dân Cư phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu C) là một trong những dự án liên hoàn nằm trong hệ thống các dự án Khu Dân Cư phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu A, B, C). Nằm trên đường Trần Đại Nghĩa, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, cạnh Dự án Khu Dân Cư phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu B). Dự án có diện tích: 42.806 m^2, đã được UBND TP. HCM chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được khoảng 62%, sẽ hoàn tất đền bù trong năm 2011. Sản phẩm của dự án là chung cư cao tầng sẽ tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hầm móng.

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

3. Dự án Khu Dân Cư Phước Thiền, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Dự án Khu Dân Cư Phước Thiền, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận địa điểm. Hiện tại, công ty Khang An đã đền bù và thỏa thuận đền bù khoảng 80% diện tích đất, đang trình phê duyệt 1/500 và sẽ hoàn tất đền bù trong năm 2011.

Dự án này có diện tích 380.331 m² nằm ở vị trí chiến lược giáp với đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây, kết nối với Trung tâm Đô thị mới Thủ Thiêm (khoảng 17 km) và đường 319B nối dài đến Khu công nghiệp Hiệp Phước (khoảng 2 km). Công ty Khang An sở hữu 100% quỹ đất; sản phẩm khi hoàn thành là: Biệt thự đơn lập, song lập, liên kế vườn, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

Khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0302569547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/05/2009 (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 01/02/2002). Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29/09/2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10/08/2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22/02/2012;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 14/01/2013.

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.

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

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

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

Hội đồng quản trị	
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Gấm	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Trí	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/06/2013)
Ông Trần Hoàng Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/06/2013)
Ông Nguyễn Văn Minh Triết	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/06/2013
Bà Nguyễn Thị Kim Phượng	Thành viên (từ nhiệm từ ngày 08/05/2013)
Bà Lâm Thị Kim Chi	Thành viên (từ nhiệm từ ngày 30/05/2013)
Ban Giám đốc và Kế toán trưởng	
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Thị Thanh Trúc	Kế toán trưởng
Ban kiểm soát	
Bà Hồ Thị Liên Hương	Trưởng Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 22/06/2013)
Bà Hoàng Thị Hải Yến	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/06/2013)
Ông Trần Văn Trí	Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/06/2013)
Ông Lê Xuân Thành	Trưởng Ban kiểm soát (từ nhiệm từ ngày 11/01/2013)
Ông Nguyễn Thành Khương	Thành viên (từ nhiệm từ ngày 22/05/2013)
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên (từ nhiệm từ ngày 09/04/2013)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013 cho Công ty.

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

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

Ban 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 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)
29 Hoàng Sa, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh, Tel: (84-8) 39103908; 39104881 - Fax: (84-8) 39104880

Số : 192/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

về Báo cáo tài chính năm 2013 của
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An, được lập ngày 27/03/2014, từ trang 05 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã 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 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Phó Giám đốc

Nguyễn Minh Tiến
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1

Kiểm toán viên

Lê Hồng Đào
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**311.663.877.472**	**324.931.311.237**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**3.552.392.032**	**1.285.880.929**
1. Tiền	111	V.1	3.552.392.032	1.285.880.929
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**10.092.139.643**	**45.517.904.924**
1. Phải thu khách hàng	131		3.427.329.107	7.083.600.241
2. Trả trước cho người bán	132		906.337.700	7.782.753.700
3. Các khoản phải thu khác	135	V.2	5.758.472.836	30.832.132.140
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		-	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	**140**	V.3	**281.721.873.235**	**273.165.506.753**
1. Hàng tồn kho	141		281.721.873.235	273.165.506.753
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**16.297.472.562**	**4.962.018.631**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.217.420.792	3.585.766.292
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.351.916.863	154.663.341
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.4	11.728.134.907	1.221.588.998
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**71.689.122.795**	**89.709.194.453**
I. Tài sản cố định	**220**		**2.583.064.143**	**3.103.925.101**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	2.583.064.143	3.103.925.101
- Nguyên giá	222		5.267.554.947	5.557.311.040
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(2.684.490.804)	(2.453.385.939)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.6	**64.372.033.600**	**80.372.033.600**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		64.372.033.600	64.372.033.600
2. Đầu tư dài hạn khác	258		-	16.000.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	**260**		**4.734.025.052**	**6.233.235.752**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	225.211.919	428.051.059
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.446.012.799	4.934.782.573
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.8	62.800.334	870.402.120
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**383.353.000.267**	**414.640.505.690**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**136.382.159.914**	**169.487.335.631**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**83.981.845.817**	**93.287.521.534**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9	19.339.000.000	27.774.182.296
2. Phải trả người bán	312		531.778.873	1.411.783.037
3. Người mua trả tiền trước	313		24.942.943.297	23.308.237.209
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	36.000.108.984	35.290.996.754
5. Phải trả người lao động	315		191.670.667	-
6. Chi phí phải trả	316	V.11	210.573.492	1.038.696.644
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.12	1.074.648.537	2.763.003.627
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.691.121.967	1.700.621.967
II. Nợ dài hạn	**330**		**52.400.314.097**	**76.199.814.097**
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.13	38.400.314.097	38.199.814.097
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.14	14.000.000.000	38.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**246.970.840.353**	**245.153.170.059**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.15	**246.970.840.353**	**245.153.170.059**
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		41.005.318.219	39.187.647.925
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		**383.353.000.267**	**414.640.505.690**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Ngoại tệ các loại		-	-
- USD		298,9	934,8

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Mi Sa	Huỳnh Thị Thanh Trúc	Nguyễn Hoàng Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		13.909.621.245	290.513.615.591
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	7.192.000.000
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	13.909.621.245	283.321.615.591
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7.060.914.558	188.575.233.441
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**6.848.706.687**	**94.746.382.150**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.081.382	528.444.915
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.431.808.057	27.256.400.748
- Trong đó: Lãi vay	*23*		*6.431.808.057*	*22.659.407.981*
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	105.660.951	1.177.465.556
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	5.109.895.187	11.232.796.551
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(4.791.576.126)**	**55.608.164.210**
11. Thu nhập khác	31	VI.7	7.348.643.893	17.011.553.828
12. Chi phí khác	32	VI.8	70.720.301	65.371.483.736
13. Lợi nhuận khác	40		7.277.923.592	(48.359.929.908)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**2.486.347.466**	**7.248.234.302**
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	179.907.398	4.375.751.752
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	488.769.774	(2.499.912.988)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**1.817.670.294**	**5.372.395.538**
18. Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh			-	(4.907.850.920)
19. Lợi nhuận của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			**1.817.670.294**	**464.544.618**
20. Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân			20.000.000	20.000.000
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.10	**91**	**23**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Mi Sa	Huỳnh Thị Thanh Trúc	Nguyễn Hoàng Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

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**		**2.486.347.466**	**7.248.234.302**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02	V.5	508.468.929	524.798.545
- Các khoản dự phòng	03		(180.581.157)	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(60.970)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.081.382)	(17.457.182.782)
- Chi phí lãi vay	06		6.431.808.057	22.659.407.981
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**9.238.961.913**	**12.975.197.076**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		23.880.485.457	(35.726.028.161)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(8.556.366.482)	285.966.424.737
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(589.135.533)	(80.728.388.291)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		583.576.669	12.679.721.545
- Tiền lãi vay đã trả	13		(6.733.573.343)	(28.537.664.499)
- Thuế TNDN đã nộp	14		(150.000.000)	(1.283.483.660)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		300.000.000	19.317.104.166
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		720.663.336	(18.477.902.560)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**18.694.612.017**	**166.184.980.353**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(13.781.818)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		16.000.000.000	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.081.382	460.141.240
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**16.007.081.382**	**446.359.422**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		6.530.000.000	173.718.039.244
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(38.965.182.296)	(334.159.506.570)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(9.995.625.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	**40**		**(32.435.182.296)**	**(170.437.092.326)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**2.266.511.103**	**(3.805.752.551)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**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**	V.1	**3.552.392.032**	**1.285.880.929**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Mi Sa	Huỳnh Thị Thanh Trúc	Nguyễn Hoàng Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0302569547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/05/2009 (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 01/02/2002). Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29/09/2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10/08/2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22/02/ 2012;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 14/01/ 2013.

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

3. Ngành nghề kinh doanh
Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (kinh doanh nhà ở); Giáo dục mầm non; Hoạt động tư vấn quản lý (không tư vấn tài chính, kế toán); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (tư vấn bất động sản); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng dân dụng, công nghiệp); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (đo đạc địa chính: đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép theo quy định của pháp luật).

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

1. Kỳ kế toán
Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 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 MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng 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 kế toán trên máy 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

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. 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 thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập 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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

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

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

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết 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) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần luỹ kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

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";

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	229.280.283.264
Doanh thu nền đất	8.909.686.795	12.712.970.772
Doanh thu nhà	4.999.934.450	10.520.361.555
Doanh thu dịch vụ	-	38.000.000.000
Hàng bán bị trả lại (nền đất)	-	(7.192.000.000)
Cộng	**13.909.621.245**	**283.321.615.591**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	156.311.507.015
Giá vốn bán nền đất	2.123.798.287	23.137.044.649
Giá vốn nhà	4.937.116.271	9.126.681.777
Cộng	**7.060.914.558**	**188.575.233.441**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.081.382	460.141.240
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	60.970
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn	-	68.242.705
Cộng	**7.081.382**	**528.444.915**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	6.431.808.057	18.702.109.376
Chi phí lãi trái phiếu	-	3.555.194.441
Chi phí phát hành trái phiếu	-	402.104.164
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	4.592.131.656
Chi phí tài chính khác	-	4.861.111
Cộng	**6.431.808.057**	**27.256.400.748**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	105.660.951	807.424.385
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	105.005.322
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	88.214.055
Chi phí bằng tiền khác	-	176.821.794
Cộng	**105.660.951**	**1.177.465.556**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	2.536.361.104	4.694.703.927
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	352.213.482
Chi phí khấu hao TSCĐ	372.089.445	307.227.520
Thuế, phí và lệ phí	55.896.807	420.491.341
Chi phí dịch vụ mua ngoài	863.259.494	2.133.962.556
Chi phí bằng tiền khác	1.168.882.995	3.324.197.725
Cộng	**5.109.895.187**	**11.232.796.551**

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chênh lệch tài sản góp vốn liên doanh	-	16.997.041.542
Tiền thu thanh lý hợp đồng chuyển nhượng đất	6.558.294.000	
Thu nhập khác	790.349.893	14.512.286
Cộng	**7.348.643.893**	**17.011.553.828**

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý các dự án bất động sản	-	65.334.492.000
Chi phí khác	70.720.301	36.991.736
Cộng	**70.720.301**	**65.371.483.736**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Thu nhập chịu thuế	1.766.717.874	(10.254.772.705)
Các khoản điều chỉnh tăng	*188.361.220*	*255.120.752*
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế sau điều chỉnh	1.955.079.094	(9.999.651.953)
Chuyển lỗ năm trước	(1.955.079.094)	(9.739.478.341)
Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	-	(19.739.130.294)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	488.769.774	(2.499.912.988)
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	-
- Tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	*(2.499.912.988)*
- Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại	*488.769.774*	-
Hoạt động khác		
Thu nhập tính thuế	719.629.592	17.503.007.007
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Thu nhập tính thuế	719.629.592	17.503.007.007
Chi phí thuế TNDN hiện hành	179.907.398	4.375.751.752
Tổng chi phí thuế		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	179.907.398	4.375.751.752
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	488.769.774	(2.499.912.988)

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.817.670.294	464.544.618
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**91**	**23**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	113.405.342	352.213.482
Chi phí nhân công	2.642.022.055	5.502.128.312
Chi phí khấu hao tài sản cố định	372.089.445	412.232.842
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.454.059.494	17.324.274.782
Chi phí khác bằng tiền	14.986.935.859	68.777.984.600
Cộng	**23.568.512.195**	**92.368.834.018**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm tài chính 2013, 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
Nguyễn Văn Gấm	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	12.046.772.545
		Thu hoàn ứng	11.162.756.545
		Vay tiền	2.550.000.000
		Trả tiền vay	7.750.000.000
		Thu tiền thanh lý	15.765.360.000
Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	18.056.010.000
		Thu hoàn ứng	9.915.630.000
		Tạm ứng thẻ	14.463.236
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	Công ty Liên kết	Cho mượn tiền	2.154.009.600
Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Khang Việt	Cùng thành viên ban điều hành	Vay tiền	3.980.000.000
		Trả tiền vay	3.980.000.000
		Thu tiền thanh lý	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi (*)	Cùng thành viên ban điều hành	Thu tiền cho mượn	2.014.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới (**)	Cùng thành viên ban điều hành	Thu tiền cho mượn	1.830.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/ (Phải trả) VND
Nguyễn Văn Gấm	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	884.016.000
Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	8.140.380.000
		Tạm ứng thẻ	14.463.236
Công ty Bất Động Sản Gia Phú	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	1.830.000.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	Công ty Liên kết	Cho mượn tiền	3.914.009.600

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Ban giám đốc	241.834.660	873.135.528
Ban kiểm soát	193.063.390	-
Hội đồng quản trị	329.214.987	-
Cộng	**764.113.037**	**873.135.528**

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh

Doanh thu của Công ty chủ yếu là doanh thu từ kinh doanh bất động sản đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày thông tin về báo cáo kết quả hoạt động, tài sản cố định, công nợ theo bộ phận.

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

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

4. Tài sản đảm bảo

Tại thời điểm 31/12/2013 Công ty không có thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản nợ, khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) được được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay là dự án khu dân cư Tân Tạo A. Tại ngày 31/12/2013 Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 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 VND	Từ 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Cộng VND
Số cuối năm	**83.987.240.317**	**52.400.314.097**	**-**	**136.387.554.414**
Phải trả cho người bán	531.778.873	-	-	531.778.873
Vay và nợ	19.339.000.000	14.000.000.000	-	33.339.000.000
Các khoản phải trả khác	64.116.461.444	38.400.314.097	-	102.516.775.541
Số đầu năm	**91.867.726.347**	**76.199.814.097**	**-**	**168.067.540.444**
Phải trả cho người bán	1.411.783.037	-	-	1.411.783.037
Vay và nợ	27.774.182.296	38.000.000.000	-	65.774.182.296
Các khoản phải trả khác	62.681.761.014	38.199.814.097	-	100.881.575.111

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

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 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ
Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.
Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất
Công ty không có phát sinh các khoản vay nên không có rủi ro về lãi suất.

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

8. Số liệu so sánh

a. Số liệu so sánh
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội kiểm toán. Số liệu này đã được điều chỉnh hồi tố như tại khoản b mục này.

b. Điều chỉnh hồi tố do sai sót
Theo Quyết định số 3018/QĐ-CT-TTr4 ngày 29/07/2013 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, số thuế bị truy thu và phạt hành chính của các năm 2010 và 2011 là 2.982.922.387 đồng. Theo kết luận của thanh tra, khoản chi phí lãi vay của kỳ tính thuế năm 2010 không được tính vào chi phí được trừ của năm 2010 mà phải vốn hóa vào chi phí dự án với số tiền 4.312.662.499 đồng(Dự án đang triển khai chưa phát sinh doanh thu). Các sai sót này ảnh hưởng đến số liệu so sánh tại ngày 01/01/2013 như sau:

Bảng cân đối kế toán	Sau điều chỉnh VND	Trước điều chỉnh VND	Tăng/(Giảm) VND
Hàng tồn kho	273.165.506.753	268.852.844.254	4.312.662.499
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	35.290.996.754	32.308.074.376	2.982.922.378
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	39.187.647.925	37.857.907.804	1.329.740.121
Tổng tài sản	414.640.505.690	410.327.843.191	4.312.662.499

9. Thông tin về hoạt động liên tục
Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Thị Mi Sa	Huỳnh Thị Thanh Trúc	Nguyễn Hoàng Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm 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.

5. 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".

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn đã phát sinh trong năm nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7. 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.

8. 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

9. 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 kỳ 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.

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.

10. 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 thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp.

11. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

12. 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.

13. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	287.524.956	1.087.290.451
Tiền gửi ngân hàng	3.264.867.076	198.590.478
Cộng	**3.552.392.032**	**1.285.880.929**

2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	-	2.014.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	1.830.000.000	1.830.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	-	1.830.000.000
Ông Nguyễn Văn Gấm	-	23.215.360.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	1.760.000.000
Phải thu khác	14.463.236	182.772.140
Cộng	**5.758.472.836**	**30.832.132.140**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	279.303.729.235	270.747.362.753
Dự án Phú Hữu- Quận 9	*22.123.092.609*	*29.770.306.854*
Dự án Phước Thiền - Đồng Nai	*62.330.953.957*	*51.489.160.957*
Dự án Tân Tạo - Bình Tân	*194.849.682.669*	*189.487.894.942*
Hàng hóa bất động sản đầu tư	2.418.144.000	2.418.144.000
Cộng	**281.721.873.235**	**273.165.506.753**

4. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng	11.728.134.907	1.199.527.448
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	22.061.550
Cộng	**11.728.134.907**	**1.221.588.998**

5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	5.032.614.777	524.696.263	5.557.311.040
Giảm khác (*)	-	(289.756.093)	(289.756.093)
Số dư cuối năm	**5.032.614.777**	**234.940.170**	**5.267.554.947**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.947.524.192	505.861.747	2.453.385.939
Khấu hao trong năm	503.261.472	5.207.457	508.468.929
Giảm khác (*)	-	(277.364.064)	(277.364.064)
Số dư cuối năm	**2.450.785.664**	**233.705.140**	**2.684.490.804**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.085.090.585	18.834.516	3.103.925.101
Tại ngày cuối năm	**2.581.829.113**	**1.235.030**	**2.583.064.143**

(*) chuyển sang công cụ dụng cụ các tài sản không đủ tiêu chuẩn TSCĐ theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh (a)	64.372.033.600	64.372.033.600
Đầu tư dài hạn khác (b)		16.000.000.000
Cộng	**64.372.033.600**	**80.372.033.600**

(a) 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, 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 phần 10% còn lại thuộc về Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành (xem thêm thuyết minh V.13b).

(b) 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. Hai bên không tiếp tục hợp tác và đã chấm dứt hợp đồng hợp tác. Công ty đã thu hồi khoản vốn đã góp vào công ty Khang Việt.

7. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	225.211.919	428.051.059
Cộng	**225.211.919**	**428.051.059**

8. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Ký quỹ thuê văn phòng	62.800.334	870.402.120
Cộng	**62.800.334**	**870.402.120**

9. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	-	**23.149.206.296**
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển	-	*3.949.206.296*
+ Ngân hàng Phát triển Nhà	-	*5.200.000.000*
Vay ngắn hạn cá nhân	-	*14.000.000.000*
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 14)	19.339.000.000	**4.624.976.000**
Cộng	**19.339.000.000**	**27.774.182.296**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	12.957.221.956	12.121.959.079
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.775.975.536	18.746.068.138
Thuế thu nhập cá nhân	547.329.880	703.387.925
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
Cộng	**36.000.108.984**	**35.290.996.754**

11. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí lãi vay	72.234.500	373.999.786
Chi phí khác	138.338.992	664.696.858
Cộng	**210.573.492**	**1.038.696.644**

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	121.836.584	35.069.967
Phải trả khác	952.811.953	2.727.933.660
Cộng	**1.074.648.537**	**2.763.003.627**

13. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Bà Trần Tú Duyên (a)	8.036.067.604	8.036.067.604
Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành (b)	28.464.746.493	28.464.746.493
Nhận ký quỹ xây dựng	1.899.500.000	1.699.000.000
Cộng	**38.400.314.097**	**38.199.814.097**

(a) 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 10.216m^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 28/11/2007 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 13/04/2010, 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 (xem thuyết minh số 6). Số dư phải trả bao gồm 23.556.895.573 đồng tiền vốn góp ban đầu và 4.907.850.920 đồng thu nhập sau thuế được chia từ việc định giá tài sản góp vốn liên doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Vay và nợ dài hạn

Chỉ tiêu	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
1. Vay dài hạn	**33.339.000.000**	**42.624.976.000**
Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam	-	624.976.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển (*)	33.339.000.000	42.000.000.000
2. Vay dài hạn đến hạn trả	**(19.339.000.000)**	**(4.624.976.000)**
Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam	-	(624.976.000)
Ngân hàng Đầu tư và phát triển	(19.339.000.000)	(4.000.000.000)
Cộng	**14.000.000.000**	**38.000.000.000**

(*) Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV): Hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng, lãi suất vay hiện hành 13%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để đầu tư dự án khu dân cư Tân Tạo A.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 1/1/2012 (*)	**200.000.000.000**	**3.542.524.567**	**2.422.997.567**	**48.723.103.307**	**254.688.625.441**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	464.544.618	464.544.618
Chia cổ tức	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2012	**200.000.000.000**	**3.542.524.567**	**2.422.997.567**	**39.187.647.925**	**245.153.170.059**
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	1.817.670.294	1.817.670.294
Số dư tại ngày 31/12/2013	**200.000.000.000**	**3.542.524.567**	**2.422.997.567**	**41.005.318.219**	**246.970.840.353**

(*) Điều chỉnh hồi tố lợi nhuận chưa phân phối theo thuyết minh số VII.8b.

b. Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20.000.000*	*20.000.000*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20.000.000*	*20.000.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN KHANG AN
Tầng Trệt (G-BLK-3) tòa nhà The Manor số
91 Nguyễn Hữu Cảnh, P.22,
Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
Tel: 08. 35144751 - Fax: 08. 35125367