

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
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 – 25

0305  
C  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CH  
VÀ N  
NA  
VI-T

## **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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Cảnh, 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 năm 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 (đến 03/02/2015)
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)
Ông Nguyễn Minh Trí	Phó Tổng Giám đốc (Từ 11/02/2015)

#### **Ban kiểm soát**

Bà Hồ Thị Liên Hương	Trưởng ban (đến 10/02/2015)
Bà Hoàng Thị Hải Yến	Thành viên (Đến 20/06/2014)
Ông Trần Văn Trí	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 kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

## 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 năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 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 25 tháng 03 năm 2015



Số: 128/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**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 kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An, được lập ngày 25/03/2015, từ trang 05 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, 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 Tổng Giám đốc**

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 31/12/2014, 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



**Nguyễn Thị Lan**  
Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0167-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015

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 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>359.106.428.492</b>	<b>311.663.877.472</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>22.911.792.502</b>	<b>3.552.392.032</b>
1. Tiền	111		22.911.792.502	3.552.392.032
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>15.840.998.305</b>	<b>10.092.139.643</b>
1. Phải thu khách hàng	131		3.086.130.174	3.427.329.107
2. Trả trước cho người bán	132		8.840.858.531	906.337.700
3. Các khoản phải thu khác	135	V.2	3.914.009.600	5.758.472.836
<b>III. Hàng tồn kho</b>	140	V.3	<b>315.061.238.272</b>	<b>281.721.873.235</b>
1. Hàng tồn kho	141		315.061.238.272	281.721.873.235
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>5.292.399.413</b>	<b>16.297.472.562</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	4.592.064.192	3.217.420.792
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		390.427.997	1.351.916.863
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		275.580.094	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	34.327.130	11.728.134.907
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>67.505.506.292</b>	<b>71.689.122.795</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	220		<b>1.604.554.654</b>	<b>2.583.064.143</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	1.604.554.654	2.583.064.143
- Nguyên giá	222		4.230.650.185	5.267.554.947
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.626.095.531)	(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>1.528.918.038</b>	<b>4.734.025.052</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	59.983.005	225.211.919
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.468.935.033	4.446.012.799
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	62.800.334
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>426.611.934.784</b>	<b>383.353.000.267</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>178.297.618.106</b>	<b>136.382.159.914</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>70.211.382.432</b>	<b>83.981.845.817</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9	-	19.339.000.000
2. Phải trả người bán	312		120.855.464	531.778.873
3. Người mua trả tiền trước	313		51.247.905.138	24.942.943.297
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	16.084.753.097	36.000.108.984
5. Phải trả người lao động	315		-	191.670.667
6. Chi phí phải trả	316	V.11	202.898.551	210.573.492
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.12	966.228.215	1.074.648.537
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.588.741.967	1.691.121.967
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>108.086.235.674</b>	<b>52.400.314.097</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.13	108.086.235.674	38.400.314.097
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.14	-	14.000.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>248.314.316.678</b>	<b>246.970.840.353</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.15	<b>248.314.316.678</b>	<b>246.970.840.353</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	417		239.999.990.000	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		2.348.804.544	41.005.318.219
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>426.611.934.784</b>	<b>383.353.000.267</b>



**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2014	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)		782.127.04	298.9

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 25 tháng 03 năm 2015

25  
NO  
PH  
U  
N  
52138  
CÔNG  
TINH  
+ VỤ T  
HÌNH K  
KIỂM  
AM V  
TP. HỒ

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		17.248.129.076	13.909.621.245
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	17.248.129.076	13.909.621.245
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.159.743.415	7.060.914.558
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.088.385.661	6.848.706.687
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	254.501.252	7.081.382
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.637.303.128	6.431.808.057
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.637.303.128	6.431.808.057
8. Chi phí bán hàng	24		-	105.660.951
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.549.884.758	5.109.895.187
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.155.699.027	(4.791.576.126)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	325.368.229	7.348.643.893
12. Chi phí khác	32	VI.6	595.382.750	70.720.301
13. Lợi nhuận khác	40		(270.014.521)	7.277.923.592
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.885.684.506	2.486.347.466
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	-	179.907.398
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.7	542.208.181	488.769.774
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.343.476.325	1.817.670.294
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	56	76

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 25 tháng 03 năm 2015



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.885.684.506	2.486.347.466
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	470.138.126	508.468.929
- Các khoản dự phòng	03	-	(180.581.157)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(233.081.536)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	305.133.465	(7.081.382)
- Chi phí lãi vay	06	1.637.303.128	6.431.808.057
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>4.065.177.689</b>	<b>9.238.961.913</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	6.630.857.887	23.880.485.457
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(33.339.365.037)	(8.556.366.482)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	81.825.762.005	(589.135.533)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.209.414.486)	583.576.669
- Tiền lãi vay đã trả	13	(1.709.537.628)	(6.733.573.343)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(4.011.819.728)	(150.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	112.800.334	300.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(102.380.000)	720.663.336
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>52.262.081.036</b>	<b>18.694.612.017</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	181.818.182	-
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	16.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay	27	21.419.716	7.081.382
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>203.237.898</b>	<b>16.007.081.382</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	6.530.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(33.339.000.000)	(38.965.182.296)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(33.339.000.000)</b>	<b>(32.435.182.296)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	<b>19.126.318.934</b>	<b>2.266.511.103</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	<b>3.552.392.032</b>	<b>1.285.880.929</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	61	233.081.536	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	<b>22.911.792.502</b>	<b>3.552.392.032</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 25 tháng 03 năm 2015

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 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 Cảnh, 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. KỶ 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 20/3/2006 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 số 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 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 tài chính.

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.

**6. 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.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

**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.

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.

**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

1389  
NG T  
HỆM H  
TU T  
KH K  
EM T  
A VI  
P HC

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

### *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 phân 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 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.

## 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.

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

**12. 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.

**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.

**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**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	95.991.149	287.524.956
Tiền gửi ngân hàng	22.815.801.353	3.264.867.076
<b>Cộng</b>	<b>22.911.792.502</b>	<b>3.552.392.032</b>

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

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Phú	-	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>3.914.009.600</b>	<b>5.758.472.836</b>

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

**3. Hàng tồn kho**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	312.643.094.272	279.303.729.235
Hàng hoá bất động sản	2.418.144.000	2.418.144.000
<b>Cộng</b>	<b>315.061.238.272</b>	<b>281.721.873.235</b>

(\*) Gồm các dự án sau :

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
- Dự án khu dân cư Phú Hữu quận 9	16.409.484.193	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	194.906.656.122	194.849.682.669
- Dự án Cát Lái	38.920.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>312.643.094.272</b>	<b>279.303.729.235</b>

**4. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	4.592.064.192	3.217.420.792
<b>Cộng</b>	<b>4.592.064.192</b>	<b>3.217.420.792</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Kỳ quỹ, kỳ cược ngắn hạn	450.000	-
Tạm ứng	33.877.130	11.728.134.907
<b>Cộng</b>	<b>34.327.130</b>	<b>11.728.134.907</b>

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

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	5.032.614.777	234.940.170	5.267.554.947
Số tăng trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.036.904.762)	-	(1.036.904.762)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.995.710.015</b>	<b>234.940.170</b>	<b>4.230.650.185</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 năm	468.903.096	1.235.030	470.138.126
Thanh lý, nhượng bán	(528.533.399)	-	(528.533.399)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.391.155.361</b>	<b>234.940.170</b>	<b>2.626.095.531</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 năm	1.604.554.654	-	1.604.554.654

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 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>

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh là khoản đầu tư vào 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.

**8. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí sửa chữa	-	82.610.258
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	15.475.005	7.184.575
Chi phí trả trước dài hạn khác	44.508.000	135.417.086
<b>Cộng</b>	<b>59.983.005</b>	<b>225.211.919</b>



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

**9. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả	-	19.339.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>19.339.000.000</b>

Trong năm Công ty đã tắt toàn khoản vay này.

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

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	12.957.221.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.329.286.223	18.775.975.536
Thuế thu nhập cá nhân	35.885.262	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>16.084.753.097</b>	<b>36.000.108.984</b>

**11. Chi phí phải trả**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	-	72.234.500
Chi phí phải trả khác	202.898.551	138.338.992
<b>Cộng</b>	<b>202.898.551</b>	<b>210.573.492</b>

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

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Phải trả bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội	13.416.262	121.836.584
Các khoản phải trả, phải nộp khác	952.811.953	952.811.953
<b>Cộng</b>	<b>966.228.215</b>	<b>1.074.648.537</b>

**13. Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt (a)	21.765.921.577	-
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	1.949.500.000	1.899.500.000
Bà Châu Mỹ Linh (d)	38.920.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Minh (e)	8.950.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>108.086.235.674</b>	<b>38.400.314.097</b>

2138  
ÔNG T  
NHỆM  
VỤ T  
INH K  
LIÊM T  
M V  
P. HỒ

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

- (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.
- (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.
- (d) Mượn tiền của Bà Châu Mỹ Linh.
- (e) Mượn tiền của Ông Nguyễn Hoàng Minh.

**14. Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	14.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>14.000.000.000</b>

Trong năm Công ty đã tất toán khoản vay này.

**15. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Đơn vị tính: VND	
				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
Trả cổ tức và thưởng bằng cổ phiếu	39.999.990.000			(39.999.990.000)	-
Lãi trong năm nay				1.343.476.325	1.343.476.325
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>239.999.990.000</b>	<b>3.542.524.567</b>	<b>2.422.997.567</b>	<b>2.348.804.544</b>	<b>248.314.316.678</b>

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	39.999.990.000	-
Vốn góp cuối năm	239.999.990.000	200.000.000.000

**c) Cổ phiếu**

	31/12/2014	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	23.999.999	20.000.000
- Cổ phiếu thường	23.999.999	20.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.999	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.999	20.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

**Ghi chú:** Công ty đang thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh theo vốn mới.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>17.248.129.076</b>	<b>13.909.621.245</b>
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	13.157.219.985	13.909.621.245
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.090.909.091	-
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	6.159.743.415	7.060.914.558
<b>Cộng</b>	<b>6.159.743.415</b>	<b>7.060.914.558</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.419.716	7.081.382
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	233.081.536	-
<b>Cộng</b>	<b>254.501.252</b>	<b>7.081.382</b>

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

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	1.637.303.128	6.431.808.057
Cộng	1.637.303.128	6.431.808.057

**5. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu thanh lý tài sản cố định	181.818.182	-
Thu thanh lý hợp đồng chuyển nhượng đất	-	6.558.294.000
Thu nhập khác	143.550.047	790.349.893
Cộng	325.368.229	7.348.643.893

**6. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	508.371.363	-
Chi phí khác	87.011.387	70.720.301
Cộng	595.382.750	70.720.301

**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.

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.885.684.506	2.486.347.466
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	283.148.218	188.361.220
- Các khoản điều chỉnh tăng	283.148.218	188.361.220
Tổng lợi nhuận tính thuế	2.168.832.724	2.674.708.686
Chuyển lỗ	(2.168.832.724)	(1.955.079.094)
Tổng thu nhập tính thuế	-	719.629.592
Trong đó:		
+ Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
+ Hoạt động khác	-	719.629.592
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	179.907.398
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	542.208.181	488.769.774

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.343.476.325	1.817.670.294
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.343.476.325	1.817.670.294
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trọng năm	23.999.999	23.999.999
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>56</b>	<b>76</b>

**Ghi chú:** Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trong năm Công ty trả cổ tức và thưởng bằng cổ phiếu.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81.797.904	113.405.342
Chi phí nhân công	3.535.612.790	2.642.022.055
Chi phí khấu hao tài sản cố định	470.138.126	508.468.929
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.004.639.039	5.454.059.494
Chi phí khác	36.956.805.351	14.850.556.375
<b>Cộng</b>	<b>47.048.993.210</b>	<b>23.568.512.195</b>

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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm, 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
		Mượn tiền	9.062.000.000
		Trả tiền mượn	(112.000.000)
Ông Nguyễn Văn Gấm Bà Châu Mỹ Linh	Thành viên góp vốn	Hoàn ứng	884.016.000
	Thành viên góp vốn	Mượn tiền	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Khang Việt	Bên liên quan	Trả tiền mượn	(1.080.000.000)
		Cung cấp dịch vụ tư vấn	4.500.000.000
		Chuyển nhượng nền	7.334.078.423
		Trả lại tiền nhận góp vốn	4.633.216.667
		Ứng trước tiền	(4.000.000.000)
		Mượn tiền	33.600.000.000
		Trả tiền mượn	(11.834.078.423)

Cho đến ngày 31/12/2014, 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)
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên góp vốn	Phải trả tiền mượn	(8.950.000.000)
Bà Châu Mỹ Linh	Thành viên góp vốn	Phải trả tiền mượn	(38.920.000.000)
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	Công ty liên kết	Phải thu khác	3.914.009.600
Công ty Cổ phần Địa Ốc Khang Việt	Bên liên quan	Phải trả tiền mượn	(21.765.921.577)
		Phải thu ứng trước	4.000.000.000

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	416.678.000	241.834.660
Thu nhập của Ban điều hành	590.536.679	522.278.377
<b>Cộng</b>	<b>1.007.214.679</b>	<b>764.113.037</b>

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

**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	
	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.911.792.502	3.552.392.032	22.911.792.502	3.552.392.032
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.000.589.774	9.248.602.277	7.000.589.774	9.248.602.277
<b>Cộng</b>	<b>29.912.382.276</b>	<b>12.800.994.309</b>	<b>29.912.382.276</b>	<b>12.800.994.309</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	-	33.339.000.000	-	33.339.000.000
Chi phí phải trả	202.898.551	210.573.492	202.898.551	210.573.492
Phải trả người bán và phải trả khác	109.159.903.091	39.884.904.923	109.159.903.091	39.884.904.923
<b>Cộng</b>	<b>109.362.801.642</b>	<b>73.434.478.415</b>	<b>109.362.801.642</b>	<b>73.434.478.415</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.

**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 31/12/2014. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày vào ngày 31/12/2014.

**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
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.276.565.968</b>	<b>108.086.235.674</b>	<b>109.362.801.642</b>
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	1.073.667.417	108.086.235.674	109.159.903.091
Chi phí phải trả	202.898.551	-	202.898.551
<b>Số đầu năm</b>	<b>21.034.164.318</b>	<b>52.400.314.097</b>	<b>73.434.478.415</b>
Các khoản vay	19.339.000.000	14.000.000.000	33.339.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	1.484.590.826	38.400.314.097	39.884.904.923
Chi phí phải trả	210.573.492	-	210.573.492



**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.

**8. 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 đã được kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 25 tháng 03 năm 2015