



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ

KHANG ĐIỀN

Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm

BỨT PHÁ NGOẠN MỤC BỪNG SÁNG TƯƠNG LAI

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2014**
www.khangdien.com.vn

NHÌN XA TRÔNG RỘNG VỮNG VÀNG TIẾN BƯỚC

NỘI DUNG

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

GIỚI THIỆU CÔNG TY

- 08 Thông tin tổng quan
- 10 15 năm - 1 chặng đường
- 12 Sơ đồ tổ chức
- 13 Hệ thống công ty thành viên
- 18 Chính sách nhân sự
- 22 Thông tin cổ đông

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014

- 26 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 30 Báo cáo của Ban Kiểm Soát
- 32 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

- 44 Sơ đồ vị trí các dự án
- 46 Các dự án tiêu biểu
- 57 Các dự án đã triển khai
- 58 Các dự án đang triển khai
- 59 Các dự án sắp triển khai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- 62 Thông tin chung
- 64 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 71 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



GIAI ĐOẠN
2015 - 2016, KHANG
ĐIỀN ĐÃ CÓ KẾ
HOẠCH ĐẦU TƯ THÊM
KHOẢNG 130 HA TẠI
NHỮNG VỊ TRÍ ĐẮC
ĐỊA. GIAI ĐOẠN NÀY,
KHANG ĐIỀN DỰ KIẾN
TUNG RA KHOẢNG
1.000 CĂN NHÀ THẤP
TẦNG, 3.000 CĂN HỘ
CAO TẦNG, VÀ 2015
CŨNG SẼ TIẾP TỤC LÀ
MỘT NĂM PHÁT TRIỂN
VƯỢT BẬC CỦA CÔNG
TY VỚI HÀNG LOẠT DỰ
ÁN ĐƯỢC KHAI THÁC.

Kính thưa Quý cổ đông !

Năm 2014, nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản Việt Nam nói riêng đã có nhiều tín hiệu khởi sắc nhờ những chính sách hợp lý từ phía Chính phủ, lãi suất ngân hàng giảm, sự trở lại của dòng vốn ngoại. Bên cạnh những thuận lợi về mặt vĩ mô, mỗi doanh nghiệp cũng cần phải có những điều chỉnh phù hợp để tồn tại và phát triển trước sự sàng lọc khắt nghiệt của thị trường. Hiểu được điều ấy, từ cuối năm 2013, Ban lãnh đạo Công ty đã mạnh dạn chuyển hướng kinh doanh từ biệt thự cao cấp sang phân khúc nhà phố liên kế với mức giá phù hợp (khoảng 2 tỷ đồng/căn). Khang Điền cũng là doanh nghiệp tiên phong trong việc phát triển nhà ở liên kế trong khu compound, đặc biệt là việc xây xong nhà và các công trình tiện ích trước khi bán. Dòng sản phẩm Mega của Khang Điền thật sự đã gây tiếng vang lớn trên thị trường khi hơn 400 căn nhà đã được bán ra trong giai đoạn 2013 - 2014, giúp Công ty đạt lợi nhuận 102 tỷ đồng trong năm 2014 (vượt 150% so với kế hoạch ban đầu).

Với nhiều công trình hạ tầng, dự án trọng điểm của chính phủ được xây dựng, phía đông thành phố đang thay da đổi thịt từng ngày, nhiều cư dân đã về sinh sống. Các khu đô thị sầm uất, văn minh, hiện đại với một cộng đồng dân cư đông đúc đang được hình thành. Đặc biệt sự kiện đường Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây thông xe toàn tuyến vào 8/02/2015, giúp việc di chuyển từ Quận 9 (liền kề Quận 2) về trung tâm Quận 1 càng thông suốt và dễ dàng hơn bao giờ hết. Tiếp tục tận dụng ưu thế, phát huy thế mạnh, tháng 02 năm 2015, Khang Điền đã thành công trong việc tăng vốn

102
TỶ ĐỒNG
LỢI NHUẬN
NĂM 2014

điều lệ lên 1.260 tỷ đồng từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ, trong đó các quỹ đầu tư nước ngoài: VinaCapital, Dragon Capital, Elite Fund, Sam Capital... nắm giữ 49% room cổ đông nước ngoài của công ty. Điều này đã minh chứng cho sự tin tưởng mạnh mẽ của Quý cổ đông vào kế hoạch phát triển của Công ty. Giai đoạn 2015 - 2016, Khang Điền đã có kế hoạch đầu tư thêm khoảng 130 ha tại những vị trí đắc địa. Giai đoạn này, Khang Điền dự kiến tung ra khoảng 1.000 căn nhà thấp tầng, 3.000 căn hộ cao tầng, và 2015 cũng sẽ tiếp tục là một năm phát triển vượt bậc của Công ty với hàng loạt dự án được khai thác, khẳng định thương hiệu "**Nơi đặt niềm tin**" cho quý cổ đông và "**Nơi xây tổ ấm**" của người dân.

Thay mặt Hội Đồng Quản trị, tôi trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, ủng hộ và gắn bó của quý cổ đông đã cùng chúng tôi vượt qua những thời điểm khó khăn để hôm nay Khang Điền tự tin khẳng định vị thế hàng đầu của mình trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Chúng tôi sẽ luôn nỗ lực ở mức cao nhất để duy trì đà phát triển ổn định của Công ty, qua đó mang lại những giá trị bền vững cho cộng đồng, những lợi ích thiết thực cho cổ đông.

Trân trọng,

LÝ ĐIỀN SƠN
Chủ tịch HĐQT



01

GIỚI THIỆU
CÔNG TY

100^{HA}

QUỸ ĐẤT SẠCH

PHÁP LÝ THẬT NỀN TẢNG VỮNG CHẮC

Từ nhiều năm nay, Khang Điền kiên trì theo đuổi chiến lược phát triển sản phẩm toàn diện, chỉ bán khi đã xây xong nhà, hoàn thiện các tiện ích và mọi thủ tục pháp lý.

Với tầm nhìn dài hạn, Khang Điền tập trung phát triển dự án và quỹ đất sạch tại Quận 2 và Quận 9 (liền kề Quận 2) đón đầu xu hướng phát triển về phía Đông của Thành phố Hồ Chí Minh.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Địa chỉ : Phòng 801, Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72 - 74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6,
Quận 3, TP. HCM, Việt Nam.

Mã số thuế : 0302 588 596
Điện thoại : (84-8) 3820 8858
Fax : (84-8) 3820 8859
Email : info@khangdien.com.vn
Website : www.khangdien.com.vn

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu : KDH
Ngày niêm yết : 01/02/2010
Địa chỉ niêm yết: Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM - HOSE
Vốn điều lệ : 1.260.000.000.000 VNĐ

Ngành nghề kinh doanh chính:
Đầu tư và Kinh doanh bất động sản

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ : Tầng 28, Tháp tài chính Bitexco,
số 2 Hải Triều, Quận 1, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại : (84-8) 3824 5252
Fax : (84-8) 3824 5250
Website : www.ey.com/VN/en/home

NIỀM TIN VỮNG VÀNG VƯỢT NGÀN THỬ THÁCH

Trải qua 15 năm hình thành và phát triển, Khang Điền luôn vững vàng với mục tiêu mang lại cho khách hàng những sản phẩm chất lượng và dịch vụ chuyên nghiệp nhất. Tự tin với sức mạnh của các mũi nhọn: Quý đất sạch tại vị trí đắc địa lên đến 100 ha, pháp lý minh bạch, giá cả hợp lý, chất lượng vượt trội Khang Điền đã và đang khẳng định vị thế là nhà cung cấp giải

pháp bất động sản toàn diện tạo lập cuộc sống ưu việt cho khách hàng. Khang Điền với tiềm lực mạnh về tài chính, một đội ngũ nhân sự có chuyên môn sâu nhiều kinh nghiệm luôn nỗ lực không ngừng trong mọi hoàn cảnh để khẳng định và nâng cao vị thế của mình trên thị trường bất động sản, giữ vững niềm tin trong tâm trí khách hàng và các đối tác.

TẦM NHÌN

Trở thành Nhà đầu tư, kinh doanh, phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam với những sản phẩm đáp ứng toàn diện nhu cầu về một sản phẩm nhà ở an toàn về mặt pháp lý, giá cả hợp lý và một cuộc sống chất lượng, tiện nghi.

SỨ MỆNH

Kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc hiện đại, chất lượng vượt trội, giá cả hợp lý, pháp lý vững vàng, mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, lợi ích cho cổ đông và đóng góp cho sự phát triển của cộng đồng.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Sáng tạo

Luôn hướng đến những cái mới, năng động và sẵn sàng cho sự thay đổi.

Phát triển bền vững

Đảm bảo tốc độ tăng trưởng ổn định, bền vững.

LỢI THẾ CẠNH TRANH

- Pháp lý minh bạch
- Thiết kế hiện đại
- Chất lượng vượt trội
- Dịch vụ tận tâm.
- Xây sẵn nhà và hoàn thiện tiện ích trước khi bán.

15 NĂM 1 CHẶNG ĐƯỜNG

2001

Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền được thành lập.

2007

Chuyển đổi mô hình hoạt động từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần và tăng vốn điều lệ từ 216 tỷ đồng lên 332 tỷ đồng.

2010

Chính thức niêm yết cổ phiếu KDH tại HOSE, tăng vốn điều lệ từ 332 tỷ đồng lên 439 tỷ đồng.

2011

Phát triển hoàn chỉnh các dự án biệt thự sinh thái cao cấp với tổng diện tích 15 ha tại khu vực Quận 9.

2013

Tăng vốn điều lệ từ 439 tỷ đồng lên 480 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2010.

Phát triển dự án Mega Residence tại Quận 9 với mô hình nhà liên kế vườn trong khu compound.

2014

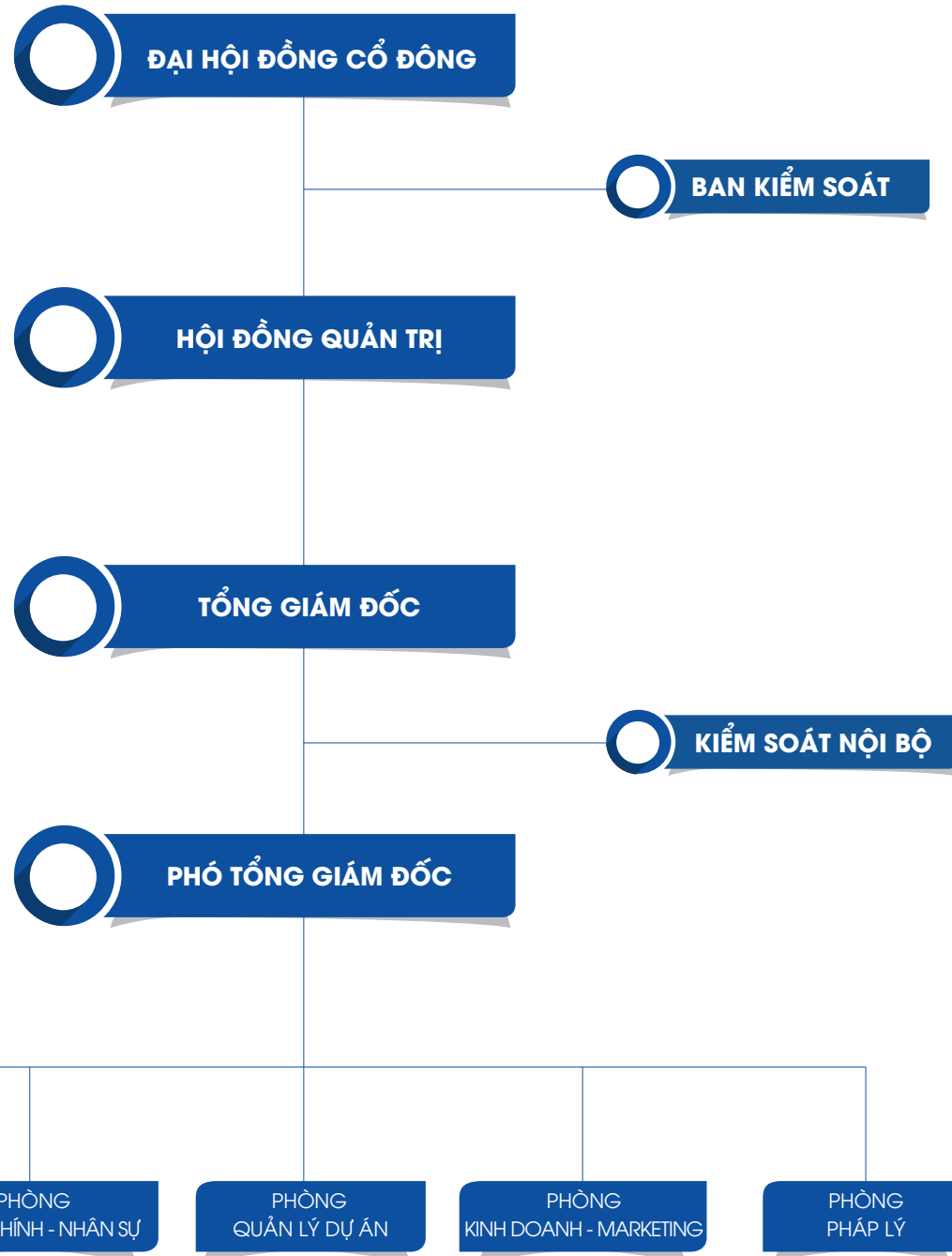
Tăng vốn điều lệ từ 480 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng.

Chính thức công bố dòng sản phẩm mới Mega Residence, Mega Ruby và đã bán hết toàn bộ sản phẩm của 02 dự án, tạo thành một cộng đồng dân cư hơn 10 ha tại Quận 9.

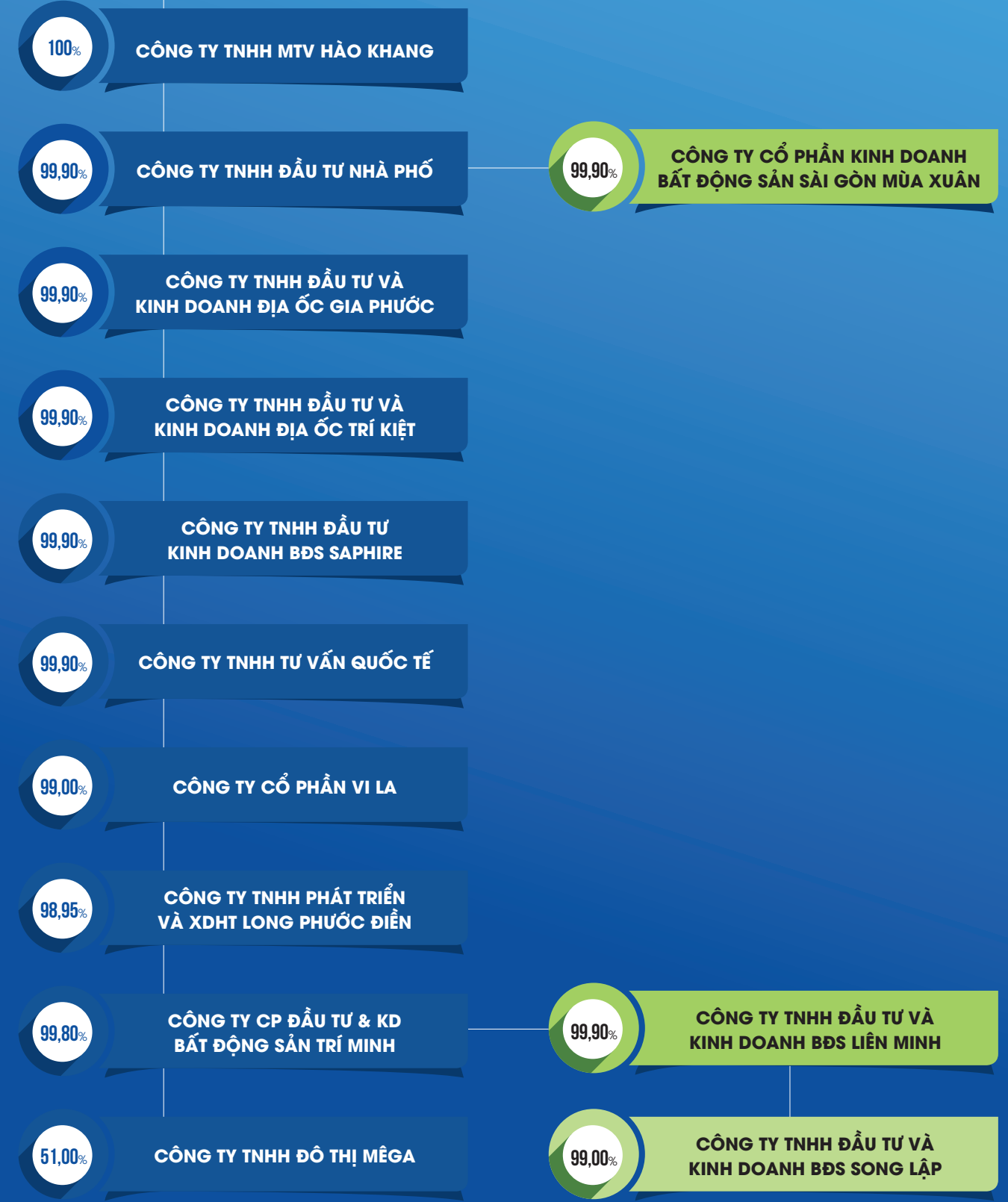
2015

1.260
TỶ ĐỒNG

Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.260 tỷ đồng. Ngoài việc tiếp tục kinh doanh dòng sản phẩm Mega với 1.000 căn nhà liên kế vườn của hai dự án Mega Village, Mega Garden có đầy đủ công trình tiện ích và nhà xây hoàn thiện, Khang Điền còn phát triển phân khúc biệt thự cao cấp và căn hộ cao tầng có giá bán hợp lý, dự kiến cuối năm 2015 sẽ khởi công xây dựng để cung cấp cho thị trường 1.000 căn hộ.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



④

②

①

③

⑤

1. Ông LÝ ĐIỀN SƠN : Chủ tịch Hội đồng Quản trị
2. Bà MAI TRẦN THANH TRANG : Thành viên
3. Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG : Thành viên
4. Ông NGUYỄN ĐÌNH BẢO : Thành viên
5. Bà HỒ THỊ MINH THẢO : Thành viên

1. Ông LÝ ĐIỀN SƠN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Lý Diên Sơn tốt nghiệp Đại học Văn Hóa - là người sáng lập thương hiệu Khang Điền. Với vai trò là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, Ông Lý Diên Sơn đã trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay.

Trong 15 năm qua, bằng những kinh nghiệm, hiểu biết chuyên sâu trong lĩnh vực bất động sản, Ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc. Ông đã cùng với các cộng sự từng bước kiện toàn bộ máy quản lý doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của một tổ chức niêm yết, nâng tầm Khang Điền trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP.HCM.

2. Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Thanh Trang tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội (chuyên ngành Quản lý đất đai) và tốt nghiệp Đại học Luật TP.HCM.

Trong quá trình công tác tại Công ty, Bà Trang đã đạt những thành tích nổi bật qua nhiều vị trí như Trưởng phòng Hành chính, Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc.

Hiện tại Bà Trang đang trực tiếp quản lý bộ phận Pháp lý dự án. Việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án là nền tảng trong việc triển khai hiệu quả các dự án, đảm bảo lợi ích khách hàng và nhà đầu tư, góp phần lớn cho sự phát triển bền vững của Khang Điền.

3. Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Diệu Phương tốt nghiệp Học viện Ngân hàng TP HCM và đã có chứng chỉ kiểm toán viên Công chứng Anh (ACCA).

Bà Phương có nhiều năm là Kiểm toán viên cấp cao của KPMG. Hiện tại, bà Phương đang là Giám đốc Đầu tư của VinaCapital.

Với nhiều năm kinh nghiệm và những thành tích đạt được trong quá trình làm việc tại các tổ chức tài chính uy tín, bà Phương đã được Công ty mời tham gia vào HĐQT từ năm 2009.

Trong thời gian qua, bà Phương đã có những đóng góp tích cực vào sự phát triển của Công ty. Bà Phương đã tư vấn và hỗ trợ các bộ phận chuyên môn xây dựng chiến lược tài chính phù hợp với từng giai đoạn phát triển cũng như phù hợp với tình hình chung của thị trường.

4. Ông NGUYỄN ĐÌNH BẢO

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đình Bảo là cử nhân luật. Ông Bảo gia nhập Khang Điền từ năm 2007 là luật sư trong Phòng Pháp lý. Tháng 01/2008, Ông đảm nhiệm vị trí trợ lý Tổng Giám đốc và hiện Ông là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Ông Bảo chịu trách nhiệm chung về các vấn đề liên quan đến pháp lý doanh nghiệp. Đồng thời Ông Bảo cùng các bộ phận có liên quan xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ nhằm đảm bảo Công ty hoạt động đúng điều lệ, đúng pháp luật.

5. Bà HỒ THỊ MINH THẢO

Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Minh Thảo là cử nhân Kế toán - Kiểm toán, cử nhân Kinh doanh ngoại thương và đã tốt nghiệp cao học Quản trị kinh doanh.

Bà Thảo đã có trên 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính Kế toán. Bà Thảo gia nhập Khang Điền từ năm 2011 và hiện đang là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.

Bà Thảo có nhiều đóng góp tích cực trong việc xây dựng và thực thi kế hoạch kinh doanh marketing của Công ty, là nhân tố chính đem đến thành công của chuỗi sản phẩm Mega.



Bà VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH

Trưởng Ban Kiểm Soát

Bà Thảo Linh là cử nhân Kinh tế, cử nhân Luật.

Bà Linh có hơn 15 kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán kiểm toán. Bà từng là kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C), kế toán trưởng của các Công ty Air Energy VietNam, Avon Việt Nam. Hiện tại, bà đang giữ chức vụ Phó Giám đốc đầu tư tại VinaCapital.

Trong năm 2014, ở vị trí Trưởng Ban Kiểm soát, bà Linh cùng các thành viên trong Ban Kiểm soát đã kiểm tra đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty để đảm bảo Công ty hoạt động đúng pháp luật.

Ông HOÀNG MẠNH PHONG

Thành viên Ban Kiểm Soát

Ông Hoàng Mạnh Phong tốt nghiệp Đại học Bách khoa TP.HCM (chuyên ngành Xây dựng) và là cử nhân Kinh tế.

Ông đã có thời gian dài công tác tại các doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực bất động sản. Ông đã có nhiều đóng góp trong việc tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc lựa chọn phương án thiết kế, thi công... giúp cho những dự án của Công ty đạt chất lượng và được thị trường đón nhận nồng nhiệt.

Cùng với các thành viên Ban Kiểm soát, Ông Phong đã đóng góp những ý kiến hữu ích trong việc cải tiến hoạt động kiểm tra, kiểm soát nội bộ của Công ty.

Ông TRẦN ĐỨC THẮNG

Thành viên Ban Kiểm Soát

Ông Trần Đức Thắng tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội, chuyên ngành quản lý đất đai.

Ông Thắng từng công tác tại tập đoàn Cotec ở vị trí Giám sát quản lý Khu căn hộ Conic, chịu trách nhiệm quản lý đất đai tại Tập đoàn Cotec. Do đó ông Thắng có nhiều kinh nghiệm thực tế trong việc triển khai các quy trình phát triển và quản lý dự án.

Tham gia vào Ban Kiểm soát, ông Thắng đã góp phần xây dựng và cải tiến các quy trình hoạt động, quy trình quản lý dự án theo mô hình quản trị hiện đại, chuyên nghiệp và hiệu quả.



Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Phó Tổng Giám đốc

Ông LÝ ĐIỀN SƠN

Tổng Giám đốc

Ông NGUYỄN ĐÌNH BẢO

Phó Tổng Giám đốc

Bà HỒ THỊ MINH THẢO

Phó Tổng Giám đốc



95
TỔNG SỐ LAO ĐỘNG



TRÊN **90%**
CBCNV CÓ TRÌNH ĐỘ ĐẠI HỌC VÀ SAU ĐẠI HỌC

5
CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC
NGÀY/TUẦN, 40 GIỜ/THÁNG

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

VỚI MỤC TIÊU “**PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**” XỨNG ĐÁNG LÀ “**NƠI ĐẶT NIỀM TIN, NƠI XÂY TỔ ẤM**”, CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN MONG MUỐN XÂY DỰNG MỘT CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ NHẪM TẠO MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC CHUYÊN NGHIỆP, THÂN THIỆN, KỶ LUẬT VÀ TRONG SẠCH. TRONG SUỐT CHẶNG ĐƯỜNG GẦN 15 NĂM XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN CỦA MÌNH, KHANG ĐIỀN LUÔN CHÚ TRỌNG VIỆC THU HÚT NHÂN TÀI, PHÁT TRIỂN TIỀM NĂNG VÀ TINH THẦN HỢP TÁC CỦA MỌI THÀNH VIÊN ĐỂ CÔNG TY CÓ THỂ THẬT SỰ TRỞ THÀNH NGÔI NHÀ THỨ HAI CỦA CÁC BẠN, LÀ NƠI THU HÚT NHÂN TÀI ĐẾN ĐỂ CÔNG HIẾN VÀ GẮN BÓ LÂU DÀI CHO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY.



2.520.000

CỔ PHẦN

TỔNG SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH CHO CBNV VÀO QUÝ 1/2015

Chính sách Quản trị nguồn nhân lực

Coi con người là vốn tài sản quý giá nhất của một tổ chức. Tại Khang Điền, chúng tôi luôn trân trọng sự đóng góp của tất cả mọi người vào thành công chung, bất kể người đó là ai, ở vị trí nào. Chính vì thế, chúng tôi mang đến cho tất cả thành viên một môi trường làm việc năng động và công bằng, là nơi mà mỗi một nhân viên đều có cơ hội được làm việc, rèn luyện để hướng đến sự thành công trong nghề nghiệp đồng thời hoàn thiện về

nhân cách. Tất cả sự thành công, dù là nhỏ nhất đều được ghi nhận và tưởng thưởng xứng đáng. Bên cạnh khu văn phòng rộng rãi, khang trang, môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp, Công ty luôn tạo điều kiện để mọi CBNV phát huy tối đa năng lực sáng tạo và hiệu quả làm việc.

Trong định hướng phát triển nhân sự, Khang Điền tập trung xây dựng chính sách thu hút nhân tài thông qua chính sách lương, thưởng đặc biệt cạnh tranh kết hợp với các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng nhằm giữ chân CBNV lâu dài, xây dựng phát triển đội ngũ quản lý kế thừa nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự cấp quản lý cho những năm tiếp theo cũng như thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Công ty thực hiện chế độ làm việc 5 ngày/tuần. Chế độ nghỉ Lễ, Phép, ốm, đau, thai

sản... theo quy định của nhà nước đồng thời thực hiện đầy đủ chế độ BHXH - BHYT - BHTN nhằm đảm bảo điều kiện về phúc lợi để CBNV yên tâm làm việc.

Năm 2014 là năm mà thị trường Bất động sản có nhiều khởi sắc, Công ty đã triển khai cùng lúc nhiều dự án như Mega Residence, Mega Ruby, Sapphire... theo đó số lượng CBNV cũng gia tăng từ số lượng 76 người năm 2013 tăng lên 95 người tính đến năm 2014. Cùng với sự phát triển của Công ty, để động viên tinh thần làm việc của CBNV, Công ty thực hiện thưởng Tết, lương tháng 13 cho toàn thể CBNV Công ty; thưởng cho cá nhân có nhiều đóng góp cho sự phát triển của Công ty; thưởng hoàn thành công việc vượt tiến độ cho CBNV trực tiếp tham gia phát triển dự án. Bên cạnh đó đời sống tinh thần của CBNV cũng được Công ty quan tâm sâu sát thông qua các hoạt động đoàn thể: tổ chức sinh nhật tập thể hàng tháng

cho CBNV, tặng quà cho CBNV nữ ngày 8/3, 20/10 quan tâm hỗ trợ người lao động khi ốm đau, tai nạn và thực hiện các công tác xã hội từ thiện....Đồng thời Công ty cũng tổ chức các chương trình du lịch trong và ngoài nước để CBNV nghỉ ngơi, thư giãn kết hợp với tham quan thực tế các công trình, kiến trúc của các nước phát triển trong khu vực Đông Nam Á như: Singapore, Malaysia... Những chương trình này không những tạo điều kiện cho CBNV trực tiếp tham gia phát triển dự án mở rộng tầm nhìn, tiếp cận phong cách mới trong thiết kế triển khai dự án mà còn là một nguồn động viên từ Ban Lãnh đạo đối với những thành viên có đóng góp tích cực vào sự phát triển của Khang Điền.

Vào quý 1/2015, Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, CBNV Công ty được mua cổ phần với giá ưu đãi 10.000 đồng/cổ phiếu. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành cho CBNV 2.520.000 cổ phần.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

CỔ PHẦN

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán do trung tâm lưu ký chứng khoán chốt ngày 19/03/2015, số lượng cổ phần của Công ty như sau:

CỔ ĐÔNG	CỔ PHẦN	TỶ LỆ (%)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	126.000.000	100%
Cổ phiếu phổ thông	126.000.000	100%
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	126.000.000	100%
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	48.069.974	38,15%
Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	77.930.026	61,85%
Cổ phiếu quỹ	-	-

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CỔ ĐÔNG	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cổ đông nhà nước	-	-
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên số cổ phần có quyền biểu quyết	68.587.380	54,43%
Trong nước	41.088.026	32,61%
Ngoài nước	27.499.354	21,82%
Cổ đông sở hữu dưới 5% số cổ phần có quyền biểu quyết	57.412.620	45,57%
Trong nước	23.199.894	18,42%
Ngoài nước	34.212.726	27,15%
Cổ đông tổ chức	115.124.942	91,37%
Trong nước	53.461.383	42,43%
Ngoài nước	61.663.559	48,94%
Cổ đông cá nhân	10.875.058	8,63%
Trong nước	10.826.537	8,59%
Ngoài nước	48.521	0,04%

THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong tháng 5/2014, Công ty đã phát hành thành công 26,93 triệu cổ phiếu thu được hơn 363 tỷ đồng, theo đó vốn điều lệ tăng lên 750 tỷ đồng.

Để đẩy mạnh phát triển dự án và mở rộng quy mô đất, tháng 01/2015 Công ty huy động thành công 850 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành riêng lẻ 48.480.000 cổ phần cho nhà đầu tư tổ chức và phát hành 2.520.000 cổ phần cho nhân viên công ty qua đó tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.260 tỷ đồng.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Ngày 26/03/2014, Công ty đã thực hiện bán toàn bộ cổ phiếu quỹ tương ứng với 4.331.240 cổ phiếu với mức giá 15.600 đồng/cổ phiếu, đem lại nguồn thặng dư vốn cổ phần cho Công ty hơn 12 tỷ đồng.

Công ty là một trong số ít những doanh nghiệp Bất động sản có tỷ lệ sở hữu cao của nhà đầu tư nước ngoài đạt 49%. Các nhà đầu tư nước ngoài đang là cổ đông lớn của Công ty như: VinaCapital, Dragon Capital, Mutual Fund Elite, SAM, ...





02

HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH
NĂM 2014

NHU CẦU THẬT VỮNG TIN MỞ RỘNG

Từ năm 2012, Ban lãnh đạo công ty chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh, cơ cấu lại danh mục đầu tư bằng cách

tập trung vào công tác nghiên cứu, phát triển dòng sản phẩm có giá cả hợp lý, đáp ứng nhu cầu ở thật của người dân.

1. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TRONG NĂM 2014, HĐQT ĐÃ TỔ CHỨC 22 CUỘC HỌP ĐỂ XEM XÉT GIẢI QUYẾT CÁC VẤN ĐỀ THUỘC THẨM QUYỀN CỦA MÌNH, 5/5 THÀNH VIÊN HĐQT ĐÃ THAM GIA ĐẦY ĐỦ TẤT CẢ CÁC CUỘC HỌP. TRÊN TINH THẦN BÀN BẠC THẢO LUẬN CÔNG KHAI, CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT ĐỀU ĐƯỢC THÔNG QUA VỚI 100% Ý KIẾN ĐỒNG THUẬN. SỰ THỐNG NHẤT CAO TRONG NỘI BỘ HĐQT LÀ MINH CHỨNG CHO ĐỊNH HƯỚNG KINH DOANH ĐÚNG ĐẮN CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2014.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



2.1 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH

Trước 2010, khu vực Quận 2, Quận 9 vẫn chỉ được xem là khu đất tiềm năng. Nhưng chỉ trong vòng 3 năm gần đây, Nhà nước tập trung đầu tư nhiều công trình trọng điểm về hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội. Hàng loạt công trình đã được đưa vào sử dụng như cầu Phú Mỹ, cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm, đường Vành đai trong. Đặc biệt, Trong năm 2014 khu vực phía đông thành phố bùng sáng với hàng loạt các công trình hạ tầng cấp quốc gia liên tiếp được khánh thành và đưa vào khai thác như:

- » Tháng 1/2014, thông xe một phần tuyến cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây đoạn Quận 9 đến Long Thành, 08/02/2015 toàn tuyến cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây đã được thông xe.
- » Tháng 2/2014 xa lộ Hà Nội nâng cấp từ 5 lên 10 làn xe với việc khánh thành thêm cầu Sài Gòn 2.
- » Tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên Quận 9 cũng được khởi công xây dựng và dự kiến hoàn thành cuối năm 2018.

Với điều kiện hạ tầng phát triển hàng loạt như thế thì khu vực phía đông TP.HCM được khách hàng xem là lựa chọn hàng đầu khi tìm mua sản phẩm nhà ở.

Trong năm qua Công ty đã triển khai xây dựng hoàn tất hạ tầng các dự án với tổng diện tích 10 ha, đồng thời cũng đã xây xong 500 căn nhà.

Đối với những dự án đã triển khai như Khang Điền Phước Long B, Hoja Villa hay Mega Residence hiện nay đã có rất đông cư dân về sinh sống.

2.2 HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ MỚI

Trong năm qua cùng với việc phát triển và tiêu thụ sản phẩm, vào tháng 5/2014 Khang Điền cũng đã hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 480 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng, theo đó Công ty cũng đầu tư 05 dự án mới tổng diện tích khoảng 30 ha:

- » **Nhà Phố** : 4,4 ha
- » **Quốc Tế** : 3 ha
- » **Mega Garden** : 17 ha
- » **Sapphire** : 2,4 ha
- » **Hào Khang** : 5 ha

Các dự án này đều đã hoàn tất đền bù 100%, đã được nhà nước giao đất, các hồ sơ pháp lý dự án đầy đủ để sẵn sàng triển khai.

2.3 HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC PHÒNG BAN HỖ TRỢ

Nhận định thị trường sẽ khởi sắc, cùng với đà phát triển của hệ thống giao thông huyết mạch tại khu vực Quận 2 và Quận 9. Công ty đã bổ sung thêm nhân sự có chuyên môn, có kinh nghiệm để củng cố thêm nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu phát triển dự án cho thời gian 2015 và giai đoạn sắp tới, cũng như mở rộng văn phòng chính để có thể đáp ứng tốt nhất cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty cũng xây dựng mô hình quản lý xuyên suốt có hệ thống và có kiểm tra giám sát hướng Công ty mẹ - Công ty con. Trong đó, tại các Công ty có phần vốn góp của Khang Điền, HĐQT đã cử người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp làm người đại diện quản lý phần vốn góp. Đồng thời HĐQT luôn giám sát, theo dõi và có ý kiến chỉ đạo kịp thời để góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của các Công ty thành viên.

3. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Sau vài năm khó khăn, năm 2014 thực sự là một năm khởi sắc với nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng.

Việc cung ứng sản phẩm ra thị trường sau 3 năm không tham gia bán lẻ, dòng sản phẩm Mega - đã mở ra một giai đoạn mới cho Khang Điền, đánh dấu một sự trở lại đầy sáng tạo và thuyết phục.

Dòng sản phẩm Mega - sản phẩm nhà ở được tạo ra từ tâm huyết cũng như sự am hiểu về thị trường trong từng giai đoạn của Ban điều hành. Mega là dòng sản phẩm thuộc phân khúc trung bình khá, một sản phẩm đáp ứng được nhu cầu về nhà ở của đại đa số người dân thuộc khu vực thành phố Hồ Chí Minh và khu vực các tỉnh lân cận như Đồng Nai, Vũng Tàu, Bình Dương. Và năm 2014 là một năm ghi nhận sự đóng góp lớn của Ban điều hành với các dự án được chào bán: Mega Residence, Mega Ruby (giai đoạn 1, 2) đã được khách hàng chào đón và hưởng ứng nhiệt tình, là cơ sở để Ban điều hành tự tin khi điều chỉnh kế hoạch lợi nhuận cho năm 2014 tăng từ 40 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng.

Qua quá trình giám sát, HĐQT đánh giá Ban Tổng giám đốc đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, trung thực, đáp ứng được yêu cầu thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty. Cụ thể:

- » Ban Tổng giám đốc đã triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các Quyết định của HĐQT;
- » Ban Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo HĐQT tình hình tài chính, tình hình đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- » Năng động, sáng tạo trong công tác điều hành tổ chức hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi trách nhiệm, quyền hạn được giao.
- » Kịp thời thông tin, báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của HĐQT.

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2015

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

Lợi thế cạnh tranh của Khang Điền là quỹ đất sạch lên tới 100 ha, giá vốn tốt và tập trung Quận 2 và Quận 9 - nơi có hệ thống giao thông được xem là phát triển nhất tại TP.HCM hiện nay. Trong những năm sắp tới, Khang Điền vẫn kiên trì theo đuổi chiến lược kinh doanh đúng đắn đã được định hướng là tập trung vào phân khúc biệt thự mang nét đặc trưng riêng và nhà liên kế vườn diện tích trung bình. Bên cạnh đó để đa dạng hóa sản phẩm đáp ứng nhu cầu của thị trường, Công ty cũng sẽ đầu tư phát triển căn hộ cao tầng với mức giá hợp lý. HĐQT tin rằng chiến lược rõ ràng nhằm vào phân khúc phổ biến với giá cả hợp lý và tung hàng đúng thời điểm sẽ giúp Công ty thành công trên thị trường bất động sản tạo lợi thế phát triển bền vững cho Công ty, gia tăng giá trị cho cổ đông và đóng góp cho xã hội.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2015

Tiếp nối sự thành công của chuỗi sản phẩm Mega, HĐQT định hướng năm 2015 sẽ tiếp tục đầu tư phát triển các dự án khu nhà liên kế vườn như: dự án Mega Village, dự án Mega Garden, nằm ở mặt tiền đường Vành đai trong, cách vòng xoay cao tốc Long Thành - Dầu Giây - đường Vành đai trong 600m và đặc biệt là dự án biệt thự cao cấp Quốc Tế tiếp giáp Quận 2. Với vị trí chiến lược, thiết kế sang trọng, tiện ích, hiện đại, giá bán hợp lý, khu compound, đặc biệt chỉ hơn 10 phút di chuyển về Quận 1 ... các dự án này hứa hẹn đem lại lợi nhuận cao cho Công ty trong năm 2015.



NĂM 2014, ĐỨNG TRƯỚC BỐI CẢNH TÌNH HÌNH KINH TẾ KHÓ KHĂN, CÔNG TY ĐÃ CÓ MỘT SỐ HÀNH ĐỘNG KỊP THỜI, THỂ HIỆN TRÁCH NHIỆM BẢO VỆ LỢI ÍCH ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG: NỖ LỰC TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, DUY TRÌ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH AN TOÀN LÀNH MẠNH, CƠ CẤU LẠI DANH MỤC ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT SẠCH ĐỂ ĐƯA RA THỊ TRƯỜNG NHỮNG SẢN PHẨM PHÙ HỢP NHU CẦU THỰC TẾ TRONG TƯƠNG LAI GẦN.

1. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Để thực hiện công việc kiểm soát, Ban Kiểm soát đã đề ra kế hoạch thực hiện công tác kiểm soát năm và hàng quý theo chuyên đề cũng như kiểm soát đột suất theo yêu cầu quản lý, giám sát và kiểm soát những vấn đề trọng yếu trong tình hình tài chính của Công ty.

Trong năm 2014, Ban kiểm soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy định của Công ty theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh, cụ thể:

- » Tham gia một số buổi làm việc về hoạt động, tổ chức và điều hành của Công ty, tổ chức đi thực địa đến các dự án Công ty đang triển khai.
- » Kiểm tra và đánh giá thực tế việc thực thi và tuân thủ các Quy chế, Quy định và Quy trình quản lý nội bộ của Công ty. Xem xét tính phù hợp của các quyết định của Hội đồng quản trị, Ban TGD trong công tác quản lý. Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty.
- » Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban TGD lập; đưa ra ý kiến đóng góp trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn và hiểu biết của Ban Kiểm soát cũng như giám sát tình hình hoạt động điều hành của HĐQT và Ban TGD.
- » Kiểm tra các Báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính, giám sát

Ban lãnh đạo trong việc thực hiện những kiến nghị do Kiểm toán đưa ra.

2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Ban Kiểm soát nhận thấy Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý. Các thành viên HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHCĐ. Các quy trình hoạt động của Công ty tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp.

2.1 Tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị

Hoạt động của HĐQT tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức và thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ của Công ty, các biên bản họp HĐQT và Nghị quyết HĐQT được ghi chép, ban hành và lưu trữ theo đúng quy định.

HĐQT đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban TGD trong hoạt động điều hành, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông đã được thông qua.

HĐQT đã đưa ra định hướng phát triển kinh doanh, kế hoạch phát triển dự án trung và dài hạn mang tính chiến lược nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn. Đồng thời, HĐQT kiên quyết trong công tác quản lý, điều động, bố trí nhân sự, từ đó đã khắc phục được những hạn chế do môi trường kinh doanh bất lợi trong năm 2014 và tạo cho Công ty những lợi thế nhằm duy trì và phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

2.2 Tình hình hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2014, Ban TGD đã nghiêm túc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT. Trong quá trình điều hành, Ban TGD đã luôn cố gắng nỗ lực để đưa ra những quyết định hợp lý và thận trọng cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình.

Ban TGD điều hành hoạt động của các phòng ban chức năng một cách nhất quán, phù hợp với quy chế quản lý nội bộ và phù hợp với tình hình phát sinh thực tế tại Công ty. Việc công bố thông tin qua website của Công ty và các phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện thường xuyên và kịp thời.

2.3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban TGD

BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của HĐQT và Ban TGD Công ty.

Các vấn đề xem xét và các yêu cầu cung cấp thông tin, giải trình cho BKS đều được Ban TGD cung cấp đầy đủ. Ban TGD và các bộ phận có liên quan đều phối hợp và tôn trọng ý kiến đóng góp của BKS.

3. BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

Trên cơ sở Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. BKS đã thẩm định và nhất trí như sau:

- » Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã được kiểm toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính Công ty tại thời điểm 31/12/2014, phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành.
- » Tổ chức công tác kế toán, sổ sách kế toán, việc ghi chép và phân loại các nội dung kinh tế phù hợp với Luật Kế toán, chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành.

4. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

4.1 Nhận xét

Năm 2014 là một năm còn nhiều khó khăn cho nền kinh tế như: tỷ lệ nợ xấu ngân hàng vẫn rất cao, sức mua thị trường vẫn yếu, thị trường bất động sản vẫn còn khó khăn, hàng tồn kho tại các

doanh nghiệp tăng cao, ... những tác động này đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của tất cả các doanh nghiệp nói chung và các Công ty bất động sản nói riêng, trong đó đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Ban Kiểm soát cho rằng trong năm 2014, đứng trước bối cảnh tình hình kinh tế khó khăn, Công ty đã có một số hành động kịp thời, thể hiện trách nhiệm bảo vệ lợi ích đối với cổ đông: nỗ lực trong hoạt động kinh doanh, duy trì tình hình tài chính an toàn lành mạnh, cơ cấu lại danh mục đầu tư và phát triển quỹ đất sạch để đưa ra thị trường những sản phẩm phù hợp nhu cầu thực tế trong tương lai gần, HĐQT cũng kịp thời phối hợp cùng với Ban TGD giải quyết các vấn đề khó khăn trong quá trình hoạt động Công ty trong năm vừa qua.

4.2 Kiến nghị

HĐQT và Ban TGD cần tiếp tục giữ vững và duy trì tinh thần trách nhiệm như thời gian qua, đồng thời tiếp tục cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý nhân sự cho phù hợp với sự phát triển trong tương lai của Công ty. Cần có các chính sách kinh doanh linh hoạt để bắt kịp xu thế của thị trường tại từng thời điểm cụ thể.

Về tài chính, ổn định cơ cấu nguồn vốn và các khoản nợ của Công ty; phát hành thêm vốn mới để chủ động về tài chính, đáp ứng đủ nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.

Ban hành các quy định để kiểm soát tốt chi phí, đặc biệt là chi phí quản lý để tăng lợi nhuận, tối đa giá trị cho cổ đông.

Tăng cường và có biện pháp hữu hiệu trong công tác quản lý bán hàng, thu tiền khách hàng.

5. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2015

Thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát, kiểm tra giám sát các hoạt động của công ty trong chấp hành Điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT và các Quy chế quản trị Công ty.

Duy trì chế độ làm việc và thông tin định kỳ trong Ban kiểm soát, phối hợp thường xuyên với HĐQT và Ban Tổng GD nhằm nâng cao hiệu quả làm việc.

1. TÁC ĐỘNG CỦA NỀN KINH TẾ ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐÃ CHUYỂN TỪ DẤU HIỆU PHỤC HỒI SANG KHỞI SẮC KHI: (1) LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN ĐỨNG THỨ HAI TRONG SỐ CÁC LĨNH VỰC THU HÚT VỐN ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI (FDI) VÀO VIỆT NAM; (2) DÒNG TIỀN TRONG XÃ HỘI ĐANG HƯỚNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN, LÃI VAY GIẢM, NGƯỜI MUA NHÀ TIẾP CẬN CÁC GÓI TÍN DỤNG DỄ DÀNG HƠN; (3) NHIỀU DỰ ÁN CÓ CHẤT LƯỢNG CAO, VỊ TRÍ THUẬN LỢI, GIÁ CẢ CẠNH TRANH KÈM THEO NHIỀU ƯU ĐÃI ĐƯỢC TUNG RA THỊ TRƯỜNG, MẶT BẰNG GIÁ NHÀ Ở ỔN ĐỊNH.

BỨC TRANH KINH TẾ THẾ GIỚI NĂM 2014 SÁNG TỐI ĐAN XEN NHAU

Các nền kinh tế lớn phát triển theo hướng đẩy nhanh tăng trưởng nhưng tiềm ẩn nhiều rủi ro trong việc điều chỉnh chính sách tiền tệ. Trong khi đó, nhiều nền kinh tế mới nổi gặp trở ngại từ việc thực hiện chính sách thắt chặt để giảm áp lực vỡ nợ. Ngoài ra, khu vực đồng EURO bị ảnh hưởng mạnh bởi các biện pháp trừng phạt kinh tế, nhất là khu vực Đông Âu. Điểm nổi bật trong những tháng cuối năm là giá dầu mỏ giảm sâu và vẫn đang tiếp tục giảm: đối với các quốc gia nhập khẩu dầu, điều này giúp thúc đẩy tiêu dùng và đầu tư tư nhân cũng như cải thiện cán cân thanh toán; tuy nhiên, đối với các nước sản xuất dầu, giá dầu giảm gây khó khăn đến nền kinh tế.

KINH TẾ - XÃ HỘI TRONG NƯỚC CÓ DẤU HIỆU TÍCH CỰC

Sản xuất kinh doanh chịu áp lực từ những biến động về kinh tế và chính trị của thị trường thế giới, cùng với những khó khăn từ những năm trước chưa được giải quyết triệt để như áp lực về khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế chưa cao; sức ép nợ xấu còn nặng nề; hàng hóa trong nước tiêu thụ chậm; năng lực quản lý và cạnh tranh của doanh nghiệp thấp... Trước bối cảnh đó, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách nhằm tiếp tục ổn định

vĩ mô, tháo gỡ khó khăn và cải thiện môi trường kinh doanh, tạo đà tăng trưởng, bảo đảm công tác an sinh xã hội. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2014 đạt 5,9% cao hơn mức 5,42% của năm 2013 cho thấy dấu hiệu tích cực của nền kinh tế.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHỤC HỒI

Thị trường Bất động sản đã chuyển từ dấu hiệu phục hồi sang khởi sắc khi: (1) Lĩnh vực bất động sản đứng thứ hai trong số các lĩnh vực thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam; (2) Dòng tiền trong xã hội đang hướng về bất động sản, lãi vay giảm, người mua nhà tiếp cận các gói tín dụng dễ dàng hơn; (3) Nhiều dự án có chất lượng cao, vị trí thuận lợi, giá cả cạnh tranh kèm theo nhiều ưu đãi được tung ra thị trường, mặt bằng giá nhà ở ổn định,... Đóng góp lớn vào sự phục hồi này là sự hỗ trợ của cơ quan quản lý trong việc ban hành các cơ chế, chính sách mới để xử lý các nút thắt của thị trường bất động sản như:

» **Luật Đất đai sửa đổi:** Giải quyết những bất cập giữa cung và cầu, tạo điều kiện để phân loại, giải quyết tồn kho bất động sản, khuyến khích thu hút vốn đầu tư FDI, phát triển thị trường bất động sản theo hướng đáp ứng đúng nhu cầu, khắc phục tình trạng cầu ảo,...



» **Luật Nhà ở 2014:** Tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư; tăng cung phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ; tăng cầu nhà ở khu vực giá trung bình và giá cao từ người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài làm việc tại Việt Nam;...từ đó, thị trường bất động sản phát triển đa dạng, cân đối, tạo hiệu quả cho cả người tiêu dùng và nhà đầu tư...

» **Luật Kinh doanh BĐS 2014:** Quy định chặt chẽ và sát với hoạt động thực tế hơn, góp phần đẩy nhanh tiến độ tái cấu trúc thị trường bất động sản theo hướng chuyên nghiệp, thị trường minh bạch, thu hút đầu tư và mang lại hiệu quả cao hơn,...

» **Nghị quyết 61/NQ-CP:** Tăng thời gian hỗ trợ lên 15 năm đối các đối tượng được vay vốn mua, thuê nhà xã hội và nhà ở thương mại;

bổ sung thêm đối tượng được vay vốn và một số ngân hàng thương mại cổ phần do Ngân hàng Nhà nước chỉ định được tham gia cho vay ưu đãi;...

Cơ sở hạ tầng quận 2 và quận 9 ngày càng hoàn chỉnh: Hiện cầu Sài Gòn 2, cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm và đường Võ Văn Kiệt đã hoàn chỉnh, tạo nên một mạng lưới giao thông khá hoàn thiện ở phía Đông Thành Phố. Bên cạnh đó, tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên, tuyến metro đầu tiên được xây dựng tại TP. HCM với tổng chiều dài gần 20 km đang được khẩn trương xây dựng đã có tác động mạnh đến thị trường bất động sản trong khu vực. Đầu tháng 02/2015, toàn bộ tuyến đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây dài 55 km đã được thông xe, giúp cho việc di chuyển từ khu vực Quận 9 vào trung tâm thành phố HCM chỉ khoảng 10 phút..

2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

SỰ KIỆN NỔI BẬT

Tăng vốn điều lệ: Tháng 05/2014, Khang Điền hoàn tất việc tăng vốn điều lệ từ 480,7 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng thông qua việc phát hành cho các cổ đông chiến lược. Sự kiện này thể hiện tiềm lực tự chủ tài chính cao và là nền tảng vững chắc để Khang Điền tiến xa hơn trên con đường hội nhập;

Điều chỉnh lợi nhuận kế hoạch từ 40 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng: với tình hình kinh doanh khả quan trong 6 tháng đầu năm 2014 đạt 103% kế hoạch lợi nhuận sau thuế cả năm, Hội đồng quản trị đã mạnh dạn điều chỉnh kế hoạch lợi nhuận năm 2014 sau thuế từ 40 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng;

Mega Residence và Mega Ruby: Giữa năm 2014, Khang Điền đã thành công vang dội trong dòng sản phẩm nhà liên kế, có sân vườn tại dự án Mega Residence, công ty đã bán hết toàn bộ dự án trong vòng 5 tháng. Tiếp nối sự thành công đó, Khang Điền tiếp tục phát triển dự án Mega Ruby và đã bán được 150 căn trong vòng 3 tháng. Một lần nữa, khẳng định uy tín của chủ đầu tư và đưa thương hiệu Khang Điền lên một tầm cao mới.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TRONG NĂM

Ngoài việc phát triển xây dựng những dự án hiện có để đưa vào khai thác kinh doanh, Công ty không ngừng tìm kiếm những quỹ đất với vị trí thuận lợi, giá hợp lý để đầu tư. Từ đó, tạo ra dòng thu nhập tăng trưởng cao, an toàn và ổn định. Trong năm, Công ty tiến hành đầu tư mới vào một số dự án tại quận 9; đồng thời, cũng chuyển nhượng một số dự án hiện hữu để cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng hợp lý và hiệu quả hơn. Cụ thể:

THAY ĐỔI VỀ VỐN CỔ PHẦN

Trong năm 2014, công ty đã tăng vốn điều lệ từ 480,7 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng. Tổng số cổ phần phát hành thêm là 26.930.026 cổ phần chiếm gần 56% tổng số cổ phần đang lưu hành.

Tháng 02/2015, Khang Điền hoàn tất đợt tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.260 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông chiến lược và cổ phiếu Esop cho CBNV.

Qua các đợt phát hành, hiện tại tỷ lệ sở hữu của cổ đông nước ngoài tại Khang Điền đã đạt 49% vốn điều lệ, mức đối đa theo quy định.

NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Dự án Mega Ruby (liên kế Mega Residence) - thông qua việc mua 100% vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Hào Khang

2. Dự án Quốc Tế - thông qua việc mua 99,9% vốn điều lệ Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế

3. Dự án Sapphire (liên kế Mega Ruby) - thông qua việc mua 99,9% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Sapphire

4. Dự án Mega Garden (liên kế Mega Village) - thông qua mua 99% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập.

5. Dự án Tháp Mười (mặt tiền đường Liên Phường) - thông qua việc mua 99,9% vốn điều lệ Công ty TNHH TMDV Xây dựng và Kinh doanh nhà Tháp Mười.

CHUYỂN NHƯỢNG

1. 30% vốn điều lệ tại Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Khu Đông, giảm tỷ lệ sở hữu còn 0%

2. 49,8% vốn điều lệ tại Công ty TNHH đô thị Mê Ga, giảm tỷ lệ sở hữu từ 99,9% còn 51%

3. 51% vốn điều lệ tại Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Phước Long, giảm tỷ lệ sở hữu còn 0%

4. 33,4% vốn điều lệ tại công ty TNHH Minh Á, giảm tỷ lệ sở hữu còn 0%.

Hiện tại, Công ty đang đàm phán với các đối tác để tiếp tục nhận chuyển nhượng một số dự án với tổng diện tích khoảng 130 ha.

3. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

NĂM 2014, ĐÁNH DẤU SỰ THÀNH CÔNG LỚN CỦA KHANG ĐIỀN TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH KHI CÔNG TY HOÀN THÀNH VƯỢT MỨC CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN DO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ĐỀ RA. CÓ ĐƯỢC THÀNH CÔNG NÀY LÀ NHỜ SỰ CHUYỂN HƯỚNG KINH DOANH KỊP THỜI SANG PHÂN KHÚC BIỆT THỰ NHÀ PHỐ DIỆN TÍCH TRUNG BÌNH. THÀNH CÔNG NÀY LÀ NỀN TẢNG VỮNG CHẮC ĐỂ KHANG ĐIỀN TIẾP TỤC PHÁT TRIỂN VÀ NẮM BẮT CƠ HỘI VƯƠN XA KHI NỀN KINH TẾ THỰC SỰ PHỤC HỒI TRONG CÁC NĂM TỚI.

TĂNG TRƯỞNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN

Đơn vị: tỷ đồng

	2012	2013	2014	SO SÁNH 2013 & 2014	
				TĂNG/GIẢM	%
Doanh thu thuần	4	112	621	508,6	452%
Lợi nhuận gộp	(1,3)	(31,5)	90,8	122,3	388%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(53,7)	(178,0)	92,1	270,0	152%
Lợi nhuận trước thuế	(63,8)	(176,1)	104,9	280,9	160%
Lợi nhuận sau thuế	(57,0)	(136,7)	62,8	199,5	146%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	(55,5)	(124,5)	102,1	226,7	182%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - EPS (đồng/cp)	(1.180)	(2.750)	1.610	4.360	159%

	2014 (thực hiện)	2014 (kế hoạch)	SO SÁNH THỰC TẾ / KẾ HOẠCH	
			TĂNG/GIẢM	%
Doanh thu thuần	621,1	550,0	71	113%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	102,1	100,0	2,1	102%

Năm 2014 là năm có sự tăng trưởng ngoạn mục cả về doanh thu lẫn lợi nhuận với tốc độ tăng từ ba con số trở lên, cụ thể: doanh thu tăng 452% so với cùng kỳ và đạt 113% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ tăng 182% so với cùng kỳ và đạt 102% lợi nhuận điều chỉnh.

Đóng góp vào sự tăng trưởng vượt bậc này đến từ các hoạt động sau:

Bán hàng

Mega Residence: Dự án có quy mô 3,2 ha, triển khai bán hàng vào tháng 03/2014 và chỉ trong 5 tháng, công ty đã bán hết 100%.

Mega Ruby: Dự án có quy mô gần 5 ha, triển khai bán hàng vào tháng 10/2014 và chỉ trong 3 tháng, công ty đã bán được 150 căn tổng số 222 căn của toàn bộ dự án.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Chuyển nhượng cổ phần

Lợi nhuận đến từ việc chuyển nhượng 30% vốn điều lệ tại Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Khu Đông và 51% vốn điều lệ tại Công

ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Phước Long góp phần vào tăng trưởng lợi nhuận của công ty.

Tiết giảm chi phí

(tỷ trọng chi phí / doanh thu)	2012	2013	2014
Giá vốn hàng bán	135%	128%	85%
Chi phí lãi vay	898%	26%	6%
Chi phí bán hàng	15%	3%	4%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	683%	42%	6%

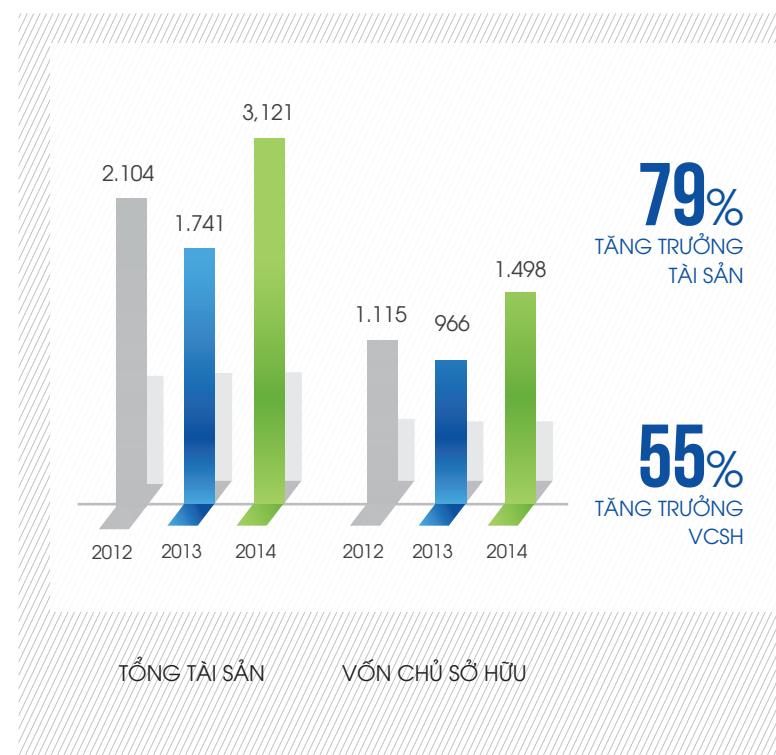
» Tỷ trọng của các loại chi phí trong năm 2014 giảm một cách đáng kể so với cùng kỳ, cụ thể: tỷ trọng giá vốn hàng bán giảm từ 128% còn 85%, đặc biệt là tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp giảm từ 42% còn 6%, ngoại trừ tỷ trọng chi phí bán hàng tăng 1% so với cùng kỳ, điều này là tất yếu trong tình hình bán hàng của công ty đang được đẩy mạnh và mức tăng này hoàn toàn hợp lý.

» Tỷ trọng chi phí lãi vay giảm đáng kể từ 26% còn 6%, điều này một phần do lãi suất giảm, phần lớn do công ty quản lý nguồn vốn hiệu quả và tiến độ bán hàng nhanh, khi dòng tiền về công ty ưu tiên dùng để chi trả nợ vay, nên dư nợ giảm nhanh hơn so với kế hoạch.

CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

Đơn vị: tỷ đồng

	2012	TỶ TRỌNG	2013	TỶ TRỌNG	2014	TỶ TRỌNG
Tài sản ngắn hạn	1.641	78%	1.547	89%	2.826	91%
Tài sản dài hạn	463	22%	194	11%	294	9%
TỔNG TÀI SẢN	2.104	100%	1.741	100%	3.121	100%
Nợ ngắn hạn	409	19%	212	12%	482	15%
Nợ dài hạn	516	25%	563	32%	1.102	36%
Vốn chủ sở hữu	1.115	53%	966	55%	1.498	48%
Lợi ích cổ đông thiểu số	64	3%	0	0%	38	1%
TỔNG NGUỒN VỐN	2.104	100%	1.742	100%	3.121	100%



» **Tài sản:** năm 2014 có tốc độ tăng trưởng gần 80%, điều này thể hiện công ty đang đẩy mạnh đầu tư xây dựng các dự án hiện hữu, đồng thời thu mua các dự án mới để chuẩn bị nguồn hàng cung ứng cho thị trường. Giá trị tài sản tăng thể hiện rất rõ qua khoản mục hàng tồn kho khi trong năm công ty đầu tư mới một loạt các dự án: Mega Ruby, Mega Garden, Nhà Phố, Quốc Tế, Sapphire...

» **Vốn chủ sở hữu:** có tốc độ tăng trưởng 55%, điều này cho thấy công ty có định hướng tự chủ tài chính, giảm sự phụ thuộc vào vốn vay, giảm dần lãi vay, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tạo giá trị thặng dư cho cổ đông.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

- » Các chỉ số tài chính trong năm 2014 được cải thiện đáng kể so với cùng kỳ, đặc biệt là tỷ số về khả năng sinh lời có chuyển biến khá tốt.
- » Năm 2014, Công ty tiếp tục duy trì cơ cấu tài chính tương đối an toàn và hợp lý trong điều kiện nền kinh tế chưa thực sự phục hồi. Việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng trong

năm chủ yếu tài trợ cho các dự án: Mega Ruby, Mega Village, Mega Garden, Sapphire Nguồn vốn huy động cũng như thời gian trả nợ các khoản vay của Công ty được cân đối phù hợp với nguồn thu từ các dự án đầu tư mang về nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính.

	2012	2013	2014
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ thanh toán ngắn hạn	4,01	7,28	5,86
Hệ số thanh toán nhanh	1,30	2,26	1,56
CƠ CẤU VỐN			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	44%	45%	51%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	83%	80%	106%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,00	0,13	0,26
Vòng quay khoản phải thu	0,01	0,30	2,22
Doanh số thuần/Tổng tài sản	0,00	0,06	0,20
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	-1520%	-121%	10%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	-3%	-8%	2%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	-5%	-14%	4%

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

NHỮNG THÀNH CÔNG NHẤT ĐỊNH TRONG NĂM 2014 LÀ MỘT BƯỚC ĐỆM VỮNG CHẮC ĐỂ NĂM 2015 TRỞ THÀNH “NĂM BỨT PHÁ” CỦA KHANG ĐIỀN KHI NHIỀU DỰ ÁN ĐANG VÀ SẼ ĐƯỢC TRIỂN KHAI. VIỆC ÁP DỤNG PHƯƠNG THỨC QUẢN TRỊ KHOA HỌC CÙNG ĐỘI NGŨ NHÂN SỰ TRẺ, NĂNG ĐỘNG, ĐẦY NHIỆT HUYẾT, CHUYÊN MÔN SÂU SẼ LÀ NGUỒN LỰC LỚN ĐỂ KHANG ĐIỀN HOÀN THÀNH CHIẾN LƯỢC KINH DOANH; VƯƠN LÊN MỘT TRONG NHỮNG CÔNG TY HÀNG ĐẦU TRONG LĨNH VỰC ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN; TỐI ĐA HÓA LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG.

Xây dựng hệ thống quản lý bán hàng chuyên nghiệp: Ngoài xây dựng đội ngũ quản lý bán hàng chuyên nghiệp, công ty còn liên kết với nhiều sàn giao dịch lớn như: Savills, Sunland, Cen Group...

Chính sách chăm sóc khách hàng chu đáo: Công ty xây dựng đội ngũ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp, sẵn sàng tư vấn khách hàng về pháp lý, thiết kế nội thất,... hướng dẫn và hỗ trợ khách hàng vay vốn với thủ tục đơn giản tại các ngân hàng liên kết, kịp thời giải quyết những khiếu nại, thắc mắc của khách hàng, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của khách hàng một cách kịp thời.

Xây dựng thương hiệu “Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm”: Với chủ trương bán hàng khi pháp lý hoàn chỉnh, nhà đã xây xong phần thô cùng với các công trình tiện ích được khai thác ngay và các chính sách hỗ trợ khách hàng về định cư... Khang Điền đã tạo niềm tin để khách hàng an cư và xây dựng được một thương hiệu uy tín đối với

khách hàng. Do đó, các dự án của Khang Điền hiện tại đã có tỷ lệ dân cư sinh sống khá cao.

Hoàn thiện cơ cấu tổ chức nhân sự: Công ty xác định nhân sự là tài sản có giá trị lớn nhất, tập trung tăng cường đội ngũ nhân sự phát triển cả về số lượng lẫn chất lượng, thường xuyên rà soát, củng cố theo hướng quản lý tập trung nhằm phục vụ, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả. Khối lượng công việc của các dự án bất động sản được hệ thống hóa, phân bổ kịp thời, đồng thời xếp lại bộ máy nhân sự, phân công cán bộ đảm trách theo từng mảng công việc đảm bảo dự án thực hiện đúng tiến độ với chất lượng cao.

Hoạt động xã hội: Bên cạnh hoạt động kinh doanh, công ty cũng chú trọng hoạt động xã hội thông qua chương trình tặng quà tết cho các bệnh viện (Chợ Rẫy, Phạm Ngọc Thạch, Nhi Đồng 1), Trung tâm Người khuyết tật và mô cô Bình Triệu, tài trợ chương trình Thắp sáng ước mơ...



KẾ HOẠCH KINH DOANH 2015

Năm 2014 thực sự là một năm khởi sắc của thị trường bất động sản, đặc biệt là khu vực phía đông TP.HCM.

Nối tiếp việc hoàn thành các công trình hạ tầng giao thông trọng điểm năm 2014, ngày 8/2/2015 toàn tuyến cao tốc hiện đại nhất Việt Nam: TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây đã thông xe, tuyến tàu điện ngầm Bến Thành - Suối Tiên, cầu Thủ Thiêm 2, các tuyến đường chính của Khu đô thị mới Thủ Thiêm,... đang khẩn trương xây dựng sẽ hoàn thiện hạ tầng khu vực và kết nối đồng bộ với trung tâm TP.HCM, gia tăng sức hấp dẫn của khu vực phía đông TP.HCM với các nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, Nhà nước cũng đã thông qua một số chính sách hỗ trợ cho bất động sản áp dụng từ năm 2015 như Luật nhà ở sửa đổi nới lỏng điều kiện cho người nước ngoài sở hữu nhà ở Việt Nam, gói vay lãi suất thấp 50.000 tỷ đồng cho bất động sản cũng đã được khởi động.

Khai thác những thuận lợi từ hệ thống hạ tầng do Nhà nước đầu tư, từ chính sách kinh tế vĩ mô, cũng như nắm bắt được nhu cầu của thị trường tại từng thời điểm, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận định năm 2015 sẽ là một năm phát triển vượt bậc của Công ty.

ĐA DẠNG HÓA SẢN PHẨM

Giai đoạn 2013 - 2014, Công ty xác định dòng sản phẩm chủ lực là nhà liên kế vườn với giá bán khoảng 2 tỷ đồng/căn. Dòng sản phẩm này đã đạt được thành công nhất định qua các dự án Hoja Villa, Mega Residence và Mega Ruby với gần 400 căn nhà đã được tiêu thụ.

Từ 2015, Công ty sẽ mở rộng nhiều dòng sản phẩm đa dạng hơn, đáp ứng được nhiều mức nhu cầu của khách hàng.

Ngoài dòng sản phẩm nhà liên kế vườn giá trung bình như Mega Residence, Mega Ruby, còn có dòng sản phẩm mức trung bình khá từ 2,45 tỷ đồng/căn, dòng sản phẩm cao cấp với mức giá từ 9 tỷ đồng/căn và dòng căn hộ mức giá từ 1 tỷ đồng/căn. Hiện tại Công ty đang có quỹ đất sạch, pháp lý rõ ràng, sẵn sàng cho việc triển khai xây dựng để cung cấp cho thị trường với hơn 3.000 căn hộ.

Đa dạng hóa sản phẩm cũng chính là mở rộng nguồn khách hàng tiềm năng, Công ty sẽ tiếp cận và khai thác hiệu quả hơn nhu cầu của khách hàng. Khách hàng khi đến với Công ty sẽ có cơ hội lựa chọn được sản phẩm phù hợp với điều kiện tài chính của mình dù ở bất kỳ phân khúc nào.

CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI KINH DOANH TRONG NĂM 2015

Công ty đã bán được 160 căn nhà thuộc dự án Mega Residence và 222 căn nhà thuộc dự án Mega Ruby. Hiện tại 2 dự án trên đã có nhiều hộ dân về sinh sống, tạo nên một cộng đồng văn minh, hiện đại. Tiếp nối sự thành công của năm 2014, trong năm 2015 Công ty tự tin triển khai kinh doanh bốn dự án sau:

PHẦN CÒN LẠI CỦA DỰ ÁN MEGA RUBY

Giai đoạn 2 của Dự án Mega Ruby gồm 57 căn nhà với thiết kế độc đáo riêng biệt, đã có sổ đỏ từng căn, hiện đã hoàn thành phần xây dựng toàn bộ 57 căn nhà. Mở bán vào tháng 01/2015, sau 2 tuần toàn bộ 57 căn Ruby đã được bán hết. Đến nay, toàn bộ dự án 222 căn đã hoàn tất việc bán hàng.



DỰ ÁN MEGA VILLAGE

Dự án Mega Village quy mô 5,7 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu Quận 9, mặt tiền đường Vành Đai Trong, cách vòng xoay giao lộ giữa cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong 600m. Dự án gồm 323 căn nhà liên kế vườn đã có sổ đỏ riêng từng căn. Hiện tại dự án Mega Village đã hoàn tất xây dựng hệ thống hạ tầng, 100 căn nhà, cùng với 4000 m² tiện ích nội khu gồm hồ bơi, phòng tập Gym, MiniMart, cà phê sách...đã đưa vào sử dụng.

Dự án Mega Village được mở bán vào giữa tháng 04/2015. Đây là dự án nhà ở thuộc phân khúc trung bình khá. Giá bán một căn nhà từ 2,45 tỷ đồng/căn.

DỰ ÁN MEGA GARDEN

Đây là dự án Công ty đầu tư mới trong năm 2014. Dự án khu dân cư Mega Garden kế cận dự án Mega Village, có quy mô 17ha, tọa lạc tại Phường

Phú Hữu, Quận 9. Giai đoạn 1 sẽ khai thác 442 căn nhà liên kế vườn đã có sổ đỏ từng căn. Hiện tại dự án Mega Garden đã hoàn tất xây dựng hệ thống hạ tầng, đang triển khai xây dựng nhà, cảnh quan, tiện ích.

Dự án Mega Garden dự kiến sẽ được mở bán vào quý 3 năm 2015. Đây là dự án nhà ở thuộc phân khúc trung bình khá. Giá một căn nhà chỉ từ 2,7 tỷ đồng/căn.

DỰ ÁN QUỐC TẾ

Đây là dự án Công ty đầu tư mới trong năm 2014. Dự án Quốc Tế có quy mô 3,1 ha nằm trên đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phú Hữu, Quận 9, giáp ranh với Quận 2. Dự án là một hòn đảo nhỏ, bốn bề sông nước bao bọc và chỉ có 43 căn biệt thự đặc biệt sang trọng trong một khu compound với tiện ích đẳng cấp vượt trội.

Hiện tại, dự án đang được triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng, cảnh quan, tiện ích và toàn bộ 43 căn

biệt thự sẽ được xây dựng hoàn tất trước khi bán hàng. Về mặt pháp lý, dự án đã có sổ đỏ cho từng căn.

Dự án Quốc Tế sẽ được bán vào quý 4 năm 2015. Đây là dự án nhà ở mà Công ty quay trở lại phân khúc cao cấp. Giá bán một biệt thự tại đây có giá từ 9-10 tỷ đồng/căn.

LỢI NHUẬN GHI NHẬN TRONG NĂM 2015

Với kế hoạch triển khai 4 dự án như nêu trên, Khang Điền có gần 1.000 căn nhà sẵn sàng bán hàng trong năm 2015.

Tuy nhiên, Ban điều hành xây dựng kế hoạch kinh doanh 2015 thận trọng; theo đó kế hoạch bán hàng năm 2015 là 500 căn và lợi nhuận ghi nhận trên báo cáo tài chính khoảng 200 tỷ đồng.

Hiện tại, công ty có quỹ đất sạch là 100 ha tương ứng với 4.000 căn nhà liên kế và 3.000 căn hộ cao tầng.

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN MỚI

Song song với việc đẩy mạnh tiến độ xây dựng và bán hàng tại các dự án hiện hữu, Ban Điều hành Công ty cũng tích cực tìm kiếm các cơ hội để đầu tư mới, mở rộng quỹ đất sạch của Công ty. Theo đà phát triển mạnh mẽ của hệ thống cơ sở hạ tầng tại khu vực Quận 2, Quận 9, Công ty tiếp tục đầu tư vào phía đông TP.HCM, có hạ tầng phát triển, khu dân cư hiện hữu, có vị trí thuận lợi. Bên cạnh đó, công ty cũng mở rộng sang các quận nội thành khác nhằm đón đầu thị trường, chuẩn bị cho giai đoạn 2016-2019.

Dự kiến trong năm 2015, Công ty sẽ đầu tư thêm khoảng 130 ha đất nâng tổng quỹ đất sạch của Công ty lên 230 ha với số lượng tương ứng là 9.000 căn nhà liên kế và 6.000 căn hộ cao tầng, phục vụ cho kế hoạch phát triển lâu dài, bền vững của Công ty trong tương lai.



03

DANH MỤC
CÁC DỰ ÁN

CUỘC SỐNG THẬT PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

Khang Điền chọn cách đầu tư hoàn chỉnh sản phẩm mới bắt đầu chào bán. Đó là phát triển doanh nghiệp bền vững dựa trên việc đề cao những giá trị thật từ giá cả sản phẩm, không

gian sống, tiện ích xung quanh, hạ tầng giao thông, từ đó từng bước tạo dựng niềm tin đối với khách hàng. Hiện nay, các dự án đã triển khai của Khang Điền có nhiều cư dân dọn về sinh sống.



MEGA RESIDENCE

NGÔI NHÀ MƠ ƯỚC TRONG TẦM TAY

160 căn nhà liên kế vườn, compound - bảo vệ 24/24 đã bán hết trong 5 tháng

THÔNG TIN CHI TIẾT

Vị trí: Mặt tiền đường vành đai trong, góc giao với đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.

Tổng diện tích : Khoảng 3 ha.

Tổng số căn : 160 căn.

Tiện ích: Hồ bơi, công viên, an ninh 24/24, trường học, Minimart, khu café, Khu công viên cây xanh rộng thoáng.



MEGA RUBY (giai đoạn 1)

TẬN HƯỞNG THIÊN NHIÊN TRONG KHÔNG GIAN SỐNG

165 căn nhà liên kế vườn, compound - bảo vệ 24/24 đã bán hết trong 4 tháng



THÔNG TIN CHI TIẾT

Vị trí: Mặt tiền đường vành đai trong, góc giao với đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.

Tổng diện tích : Khoảng 5 ha.
Tổng số căn : 165 căn.

Tiện ích: Hồ bơi, công viên, an ninh 24/24, trường học, Minimart, khu café, Khu BBQ, Khu TDTT ngoài trời, Khu công viên cây xanh - kênh cảnh quan.



MEGA RUBY (giai đoạn 2)

SANG TRỌNG VỚI TỪNG ĐƯỜNG NÉT THIẾT KẾ

57 căn nhà liên kế vườn, compound - bảo vệ 24/24 đã bán hết trong 2 tuần



THÔNG TIN CHI TIẾT

Vị trí: Mặt tiền đường vành đai trong, góc giao với đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.

Tổng diện tích : 8.324 m²
Tổng số căn : 57 căn

Tiện ích: Hồ bơi, công viên, an ninh 24/24, trường học, Minimart, khu café, Khu BBQ, Khu TDTT ngoài trời, Khu công viên cây xanh - kênh cảnh quan.



MEGA VILLAGE

SỐNG TIỆN NGHI CÙNG THIÊN NHIÊN

323

CĂN NHÀ

THÔNG TIN CHI TIẾT

Vị trí: Mặt tiền đường vành đai trong, góc giao với đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.

Tổng diện tích : 5,7556 ha
Tổng số căn nhà liên kế vườn : 323 căn

Tiện ích: Hồ bơi, khu cafe sách, an ninh 24/24, Minimart, phòng Gym, phòng y tế, công viên cây xanh thoáng.



QUỐC TẾ

BIỆT THỰ 5 SAO



43

CĂN BIỆT THỰ

THÔNG TIN CHI TIẾT

Vị trí: Mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.

Tổng diện tích : 3,101 ha.

Tổng số căn biệt thự : 43 căn.

Tiện ích: Hồ bơi, công viên, Compound Bảo vệ 24/24, công viên cảnh quan, cây xanh ven rạch.

DỰ ÁN KHANG ĐIỀN - PHƯỚC LONG B

Vị trí: Mặt tiền đường Dương Đình Hội, P. Phước Long B, Quận 9, TP. HCM.

Diện tích: 10,4 ha

Sản phẩm: Biệt thự đơn lập, song lập và nhà liên kế vườn.

Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500. Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, hình thành khu dân cư hiện hữu.

DỰ ÁN RIVERTOWN

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 7,1 ha

Sản phẩm: Biệt thự song lập, đơn lập và nhà liên kế

Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, hình thành khu dân cư hiện hữu.

DỰ ÁN MEGA RUBY

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 05 ha

Sản phẩm: 222 căn nhà liên kế, có hàng rào và cổng riêng vào từng căn nhà

Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, hình thành khu dân cư hiện hữu.

DỰ ÁN PARCSRING

Vị trí: Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. HCM

Diện tích: 3 ha

Sản phẩm: 974 căn hộ từ 60m² - hơn 80m²

Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, xây dựng hoàn chỉnh Block C2 (404 căn hộ) và bàn giao nhà cho khách hàng, đang tiến hành xây dựng Block C1.

DỰ ÁN TOPIA GARDEN

Vị trí: Đường Bung Ông Toàn, P. Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM.

Diện tích: 06 ha

Sản phẩm: Biệt thự song lập, nhà liên kế.

Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, đang triển khai xây dựng nhà.

DỰ ÁN MEGA RESIDENCE

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 3,2 ha

Sản phẩm: 160 căn nhà liên kế, có hàng rào và cổng riêng vào từng căn nhà.

Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, hình thành khu dân cư hiện hữu.

DỰ ÁN HOJA VILLA

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 0,8 ha

Sản phẩm: 29 căn Biệt thự liên kế vườn

Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, hình thành khu dân cư hiện hữu.

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN MEGA VILLAGE



- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
- Diện tích:** 5,7 ha
- Sản phẩm:** 323 căn Biệt thự song lập, đơn lập và nhà liên kế vườn.
- Pháp lý:** Đã có quyết định giao đất, được phê duyệt quy hoạch 1/500, hoàn thiện hạ tầng, có giấy chứng nhận QSDĐ cho toàn dự án.

DỰ ÁN QUỐC TẾ



- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
- Diện tích:** 3,1 ha
- Sản phẩm:** Biệt thự và nhà Liên kế vườn
- Pháp lý:** Đã có quyết định giao đất, đã có giấy Chứng nhận QSDĐ cho toàn dự án.

DỰ ÁN MEGA SAPPHIRE



- Vị trí:** Mặt tiền đường vành đai trong, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
- Diện tích:** 2,4 ha
- Sản phẩm:** Biệt thự cao cấp
- Pháp lý:** Đền bù 100%, Đã được công nhận chủ đầu tư, trình duyệt quy hoạch 1/500.

DỰ ÁN MEGA GARDEN



- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
- Diện tích:** 15 ha
- Sản phẩm:** Nhà Liên kế vườn, Biệt thự và căn hộ cao cấp
- Pháp lý:** Đã có giấy Chứng nhận QSDĐ cho từng căn (442 căn) và 01 giấy chứng nhận cho khu căn hộ cao cấp.

CÁC DỰ ÁN SẮP TRIỂN KHAI

DỰ ÁN KHANG ĐIỂN - LONG TRƯỜNG

- Vị trí:** Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM
- Diện tích:** 20,1 ha
- Pháp lý:** Khu 1 (9,1 ha) Hoàn tất đền bù, đã phê duyệt 1/500, đã có chấp thuận đầu tư Khu II (11ha) Đã đền bù 61%.

DỰ ÁN VILLA LONG TRƯỜNG

- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
- Diện tích:** 3,4 ha
- Sản phẩm:** Biệt thự cao cấp
- Pháp lý:** Đã được UB Thành phố chấp thuận chủ trương, đền bù 86% diện tích dự án.

DỰ ÁN GIA PHƯỚC

- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
- Diện tích:** 3,1 ha
- Sản phẩm:** Khu nhà Liên kế vườn và căn hộ cao cấp
- Pháp lý:** Hoàn tất đền bù, đã có quyết định duyệt quy hoạch 1/500, đã được công nhận làm chủ đầu tư.

DỰ ÁN NHÀ PHỐ

- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
- Diện tích:** 4,4 ha
- Sản phẩm:** Biệt thự và nhà Liên kế vườn
- Pháp lý:** Đã có quyết định giao đất, Quyết định duyệt quy hoạch 1/500.

DỰ ÁN LONG PHƯỚC ĐIỂN - LONG TRƯỜNG

- Vị trí:** Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM.
- Diện tích:** 5,4 ha
- Sản phẩm:** khu Biệt thự cao cấp ven sông
- Pháp lý:** Đã hoàn tất đền bù, đang tiến hành trình duyệt 1/500.

DỰ ÁN TRÍ KIỆT - LONG TRƯỜNG

- Vị trí:** Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM.
- Diện tích:** 4,5 ha
- Sản phẩm:** Biệt thự và nhà Liên kế vườn.
- Pháp lý:** Đã được UB Thành phố chấp thuận chủ trương, đang tiến hành đền bù để đạt 100% diện tích dự án.

DỰ ÁN THÁP MƯỜI

- Vị trí:** Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM
- Diện tích:** 3,1 ha
- Sản phẩm:** Nhà Liên kế vườn, Biệt thự.
- Pháp lý:** Đã có quyết định giao đất, Quyết định duyệt quy hoạch 1/500.



04

BÁO CÁO
TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT

GIÁ TRỊ THẬT VỪNG TIẾN TƯƠNG LAI

Đề cao giá trị thật, Khang Điền chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh, cơ cấu lại danh mục đầu tư vì định hướng dài hạn. Năm 2014 - 2015 là giai đoạn phát triển đột phá của Khang Điền với

hàng loạt dự án được tung ra, tạo mức gia tăng lợi nhuận vượt bậc, tối ưu hóa lợi ích cho Cổ đông và niềm tin của Nhà đầu tư.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Thành viên	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014
Ông David Robert Henry	Thành viên	từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014
Bà Lê Thị Thu Huyền	Thành viên	từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2014

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lý Điền Sơn.

Bà Hồ Thị Minh Thảo được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo Giấy Ủy quyền số 01/2015/QĐ-KĐ ngày 5 tháng 1 năm 2015.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- » lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- » thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- » nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- » lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



LÝ ĐIỀN SƠN
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**DƯƠNG LÊ ANTHONY**

Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2015

TÔ PHỤNG VŨ

Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2267-2013-004-1

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100 A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.826.157.744	1.547.145.019
110 I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	5	434.688.706	88.517.553
111 1.	Tiền		211.288.706	25.367.553
112 2.	Các khoản tương đương tiền		223.400.000	63.150.000
130 II.	Các khoản phải thu ngắn hạn		279.488.093	381.190.828
131 1.	Phải thu khách hàng	6	113.468.170	26.849.084
132 2.	Trả trước cho người bán		2.501.790	208.439.740
135 3.	Các khoản phải thu khác	7	163.618.133	146.002.004
139 4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(100.000)	(100.000)
140 III.	Hàng tồn kho	8	2.074.964.465	1.068.116.274
141 1.	Hàng tồn kho		2.074.964.465	1.068.116.274
150 IV.	Tài sản ngắn hạn khác		37.016.480	9.320.364
151 1.	Chi phí trả trước ngắn hạn		1.684.066	618.929
152 2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		34.812.140	8.500.964
154 3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23.2	267.221	115.611
158 4.	Tài sản ngắn hạn khác		253.053	84.860
200 B.	TÀI SẢN DÀI HẠN		294.427.950	194.082.553
220 I.	Tài sản cố định		4.374.044	3.916.127
221 1.	Tài sản cố định hữu hình	9	4.374.044	3.916.127
222	Nguyên giá		10.345.174	8.870.217
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.971.130)	(4.954.090)
227 2.	Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	Nguyên giá		84.000	84.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000)	(84.000)
250 II.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		271.000.000	174.832.622
252 1.	Đầu tư vào công ty liên kết		-	160.832.622
258 2.	Đầu tư dài hạn khác	11	271.000.000	14.000.000
260 III.	Tài sản dài hạn khác		8.199.420	2.726.204
261 1.	Chi phí trả trước dài hạn		2.036.405	319.334
262 2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.3	3.948.171	1.453.342
268 3.	Tài sản dài hạn khác		2.214.844	953.528
269 IV.	Lợi thế thương mại	13	10.854.486	12.607.600
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.120.585.694	1.741.227.572

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300 A.	NỢ PHẢI TRẢ		1.584.343.502	775.292.253
310 I.	Nợ ngắn hạn		482.216.683	212.103.171
311 1.	Vay ngắn hạn	14	224.031.600	16.657.948
312 2.	Phải trả người bán		17.693.556	2.215.182
313 3.	Người mua trả tiền trước		77.899.898	96.523.745
314 4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	38.938.575	51.532.832
315 5.	Phải trả người lao động		-	63.898
316 6.	Chi phí phải trả	16	27.155.043	27.325.580
319 7.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		85.892.753	6.793.352
323 8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.605.258	10.990.634
330 II.	Nợ dài hạn		1.102.126.819	563.189.082
333 1.	Phải trả dài hạn khác		422.784	467.914
334 2.	Vay và nợ dài hạn	17	1.064.730.534	546.605.644
335 3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.3	36.973.501	16.115.524
400 B.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	18.1	1.498.479.272	965.657.807
410 I.	Vốn chủ sở hữu		1.498.479.272	965.657.807
411 1.	Vốn cổ phần		750.000.000	480.699.740
412 2.	Thặng dư vốn cổ phần		604.692.160	498.373.400
414 3.	Cổ phiếu quỹ		-	(55.093.331)
417 4.	Quỹ đầu tư phát triển		23.254.345	23.254.345
418 5.	Quỹ dự phòng tài chính		11.661.009	11.661.009
420 6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		108.871.758	6.762.644
439 C.	LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		37.762.920	277.512
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.120.585.694	1.741.227.572

NGUYỄN TRẦN CẨM HIỀN
Người lập

TRÀ THANH TRÀ
Kế toán trưởng



HỒ THỊ MINH THẢO
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 03 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng	19.1	630.829.839	310.132.505
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	(9.751.132)	(197.639.297)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng	19.1	621.078.707	112.493.208
11	4. Giá vốn hàng bán	20	(530.324.691)	(144.041.991)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng		90.754.016	(31.548.783)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	113.786.204	17.253.489
22	7. Chi phí tài chính	21	(49.654.151)	(113.897.533)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	21	(35.098.794)	(29.521.985)
24	8. Chi phí bán hàng		(27.618.868)	(3.054.559)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(35.216.057)	(46.719.465)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động		92.051.144	(177.966.851)
31	11. Thu nhập khác	22	17.637.533	5.824.160
32	12. Chi phí khác	22	(310.748)	(766.735)
40	13. Lợi nhuận khác	22	17.326.785	5.057.425
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết		(4.492.283)	(3.146.125)
50	15. Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		104.885.646	(176.055.551)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.2	(19.349.716)	-
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23.3	(22.724.400)	39.393.600
60	18. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế		62.811.530	(136.661.951)
61	- Trong đó: Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(39.297.584)	(12.116.285)
62	- Lợi nhuận (lỗ) thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ		102.109.114	(124.545.666)
70	19. Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu	18.4	1,61	(2,75)
	- Lãi (lỗ) cơ bản và suy giảm			

NGUYỄN TRẦN CẨM HIỀN
Người lập

Ngày 20 tháng 03 năm 2014

TRÀ THANH TRÀ
Kế toán trưởng



HỒ THỊ MINH THẢO
Phó Tổng Giám đốc

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	104.885.646	(176.055.551)
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	2.765.976	15.535.295
03	Dự phòng	-	100.000
05	(Lợi nhuận) lỗ từ hoạt động đầu tư	(114.605.375)	70.259.949
06	Chi phí lãi vay	35.098.794	29.521.985
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	28.145.041	(60.638.322)
09	Giảm các khoản phải thu	557.792.213	148.557.509
10	Tăng hàng tồn kho	(306.028.135)	(157.495.531)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả	51.267.551	(118.928.674)
12	Tăng chi phí trả trước	(2.782.208)	(137.037)
13	Tiền lãi vay đã trả	(88.874.572)	(83.696.672)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(19.657.152)	(19.344.985)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(385.376)	(592.565)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	219.477.362	(292.276.277)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(1.314.957)	(848.278)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	70.105
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	(603.658.514)	(219.632.669)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	281.761.360	327.135.190
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia	7.796.675	6.683.124
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư	(315.415.436)	113.407.472
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	430.712.351	-
	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số	35.000	-
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành	-	(20.892.413)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	332.311.628	636.476.898
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(320.949.752)	(455.201.228)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	(409.919)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	442.109.227	159.973.338

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50 Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		346.171.153	(18.895.467)
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		88.517.553	107.413.020
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	434.688.706	88.517.553



NGUYỄN TRẦN CẨM HIỀN
Người lập

Ngày 20 tháng 03 năm 2014



TRÀ THANH TRÀ
Kế toán trưởng



HỒ THỊ MINH THẢO
Phó Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 74 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 50).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 13 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi, và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao. Một phần dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân ("SGMX"), trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội - ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng. Vào ngày 10 tháng 3 năm 2014, LPĐ nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 70 tỷ VNĐ lên 140 tỷ VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại LPĐ. Một phần dự án của LPĐ đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga (“MG”) là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh (“TM”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. Dự án của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt (“TK”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty Cổ phần Vi La (“Vi La”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản. Dự án của Vi La đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố (“NP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản. Toàn bộ tài sản của NP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

Công ty TNHH MTV Hào Khang (“HK”), trước đây là Công ty TNHH Hào Khang, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046935 ngày 18 tháng 1 năm 2007 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HK là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Dự án của HK đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh (“LM”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312818979 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 6 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LM có trụ sở đăng ký tại số 117-119 Đường Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LM là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập (“SL”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 98,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312582949 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 12 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SL có trụ sở đăng ký tại số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SL là kinh doanh bất động sản. Dự án của SL đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế (“QT”) là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102002672 ngày 30 tháng 10 năm 2000 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại 490A Đường Điện Biên Phủ, Phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire (“SP”) là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312898068 ngày 20 tháng 8 năm 2014 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Lầu 8, Tòa nhà Loyal, 151 Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản. Dự án của SP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được trình bày bằng ngàn Việt Nam đồng (“Ngàn VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- » Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- » Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- » Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- » Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- » Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 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.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- » Quyền sử dụng đất;
- » Chi phí xây dựng và phát triển; và
- » Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác, sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế hoặc giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- » Chi phí cải tạo văn phòng 5 năm
- » Phương tiện vận tải 6 - 10 năm
- » Thiết bị văn phòng 3 năm
- » Phần mềm kế toán 3 năm

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.8 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

3.11 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- » Quỹ dự phòng tài chính
- » Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.
- » Quỹ đầu tư và phát triển
- » Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.
- » Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

3.15 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá, cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác và các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, trừ các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.16 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ THANH LÝ

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 100% quyền sở hữu của HK, 99,9% quyền sở hữu của LM, 99,9% quyền sở hữu của QT và 99,9% quyền sở hữu của SP. Các nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết được trình bày như sau:

Tên công ty	Ngày mua	% sở hữu	Giá mua
			Ngàn VNĐ
HK	ngày 3 tháng 11 năm 2014	100%	110.000.000
LM	ngày 1 tháng 11 năm 2014	99,9%	99.900.000
QT	ngày 2 tháng 12 năm 2014	99,9%	152.129.094
SP	ngày 12 tháng 12 năm 2014	99,9%	99.050.000
TỔNG CỘNG			461.079.094

Ban Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì các công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

Vào ngày 20 tháng 6 năm 2014, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 48,90% quyền sở hữu của Nhóm Công ty trong MG cho công ty TNHH Tư vấn Lê Gia và theo đó giảm tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại MG từ 99,90% còn 51,00%. Việc chuyển nhượng này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh ngày 25 tháng 6 năm 2014.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VNĐ
Tiền mặt	2.615.765	1.259.879
Tiền gửi ngân hàng	208.672.941	24.107.674
Các khoản tương đương tiền (*)	223.400.000	63.150.000
TỔNG CỘNG	434.688.706	88.517.553

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 5% đến 6% mỗi năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VNĐ
Phải thu khách hàng	113.468.170	26.849.084

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VNĐ
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	96.139.424	67.169.688
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	60.744.894	78.186.580
Phải thu khác	6.733.815	645.736
TỔNG CỘNG	163.618.133	146.002.004

(*) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 22% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng sau khi trừ đi chi phí tương ứng.

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VNĐ
Song Lập Phú Hữu (*)	662.597.254	-
Trí Minh Phú Hữu (*)	296.301.924	253.084.717
Khang Điền Long Trường (*)	229.297.030	182.531.645
Nhà Phố Phú Hữu (*)	160.756.951	-
Quốc Tế Phú Hữu	132.687.535	-
Sapphire Bình Trưng Đông (*)	131.944.552	-
Hào Khang Phú Hữu ("Mega Ruby") (*)	111.234.499	-
Long Phước Điền Long Trường (*)	83.905.897	63.451.352
Gia Phước Phú Hữu (*)	73.813.496	73.714.414
Vĩ La Long Trường (*)	62.879.578	62.879.578
Mê Ga Phú Hữu	46.000.160	255.727.751
Các dự án khác	83.545.589	176.726.817
TỔNG CỘNG	2.074.964.465	1.068.116.274

(*) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VNĐ			
	Chi phí cải tạo văn phòng	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	50.174	7.011.905	1.808.138	8.870.217
Mua trong năm	-	948.545	366.412	1.314.957
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	160.000	-	160.000
Số cuối năm	50.174	8.120.450	2.174.550	10.345.174
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	50.174	20.429	2.321.462	2.392.065
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	50.174	3.126.171	1.777.745	4.954.090
Khấu hao trong năm	-	950.517	62.345	1.012.862
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	4.178	-	4.178
Số cuối năm	50.174	4.080.866	1.840.090	5.971.130
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	3.885.734	30.393	3.916.127
Số cuối năm	-	4.039.584	334.460	4.374.044

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Ngàn VNĐ	
		Phần mềm kế toán
Nguyên giá:		
Số đầu năm và cuối năm		84.000
Trong đó:		
Đã hao mòn hết		84.000
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm và cuối năm		84.000
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm và cuối năm		-

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 được trình bày như sau:

	Ngàn VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức ("Lộc Đức") (*)	137.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Đông Thành ("Đông Thành") (**)	120.000.000	-
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH") (***)	14.000.000	14.000.000
TỔNG CỘNG	271.000.000	14.000.000

(*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Lộc Đức để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") số 001/2014/HĐHT/LĐ-KĐ ngày 15 tháng 12 năm 2014.

(**) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Đông Thành để phát triển dự án Khu dân cư tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo HĐHTĐT số 002/2014/HĐHT/ĐT-KĐ ngày 16 tháng 12 năm 2014.

(***) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào CVH để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu dân cư Bình Trưng Đông tại Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mega Phú Hữu, dự án Nhà Phố Phú Hữu, dự án Trí Minh Phú Hữu và dự án Mega Ruby với số tiền là 65.335.168 ngàn VNĐ (cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 35.311.108 ngàn VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án trên.

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong năm được trình bày như sau:

	Ngàn VNĐ	
Nguyên giá:		
Số đầu năm và cuối năm		30.551.454
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm		17.943.854
Phân bổ trong kỳ		1.753.114
Số cuối năm		19.696.968
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		12.607.600
Số cuối năm		10.854.486

14. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	224.031.600	16.657.948

Ngàn VNĐ

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 23.2)	34.956.040	51.030.264
Thuế giá trị gia tăng	3.700.163	-
Thuế thu nhập cá nhân	282.372	502.568
TỔNG CỘNG	38.938.575	51.532.832

Ngàn VNĐ

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	16.061.185	13.309.810
Chi phí dịch vụ xây dựng	9.177.719	13.595.155
Khác	1.916.139	420.615
TỔNG CỘNG	27.155.043	27.325.580

Ngàn VNĐ

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	1.288.762.134	563.263.592
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	224.031.600	16.657.948
Vay dài hạn	1.064.730.534	546.605.644

Ngàn VNĐ

Số đầu năm

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Ngàn VNĐ			%/năm	
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201405008 ngày 23 tháng 9 năm 2014	184.359.702	36 tháng	Tài trợ dự án Mega Ruby	10,5 - 10,8	Quyền sử dụng đất gắn liền nhà thuộc dự án Mega Ruby
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	73.743.881				
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201403464 ngày 26 tháng 6 năm 2014	144.834.092	38 tháng	Tài trợ dự án Trí Minh Phú Hữu	11,5 - 11,7	Quyền sử dụng đất gắn liền nhà thuộc dự án Trí Minh Phú Hữu
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	16.093.275				
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014	85.000.000	36 tháng	Tài trợ dự án Sapphire	11	Quyền sử dụng 24.120 m2 đất thuộc dự án Sapphire
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	9.444.444				

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	439.000.000	498.373.400 (34.200.918)	26.688.194	11.661.009	173.008.050	1.114.529.735	
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	(20.892.413)	-	-	-	(20.892.413)	
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(124.545.666)	(124.545.666)	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	41.699.740	-	-	-	(41.699.740)	-	
Giảm khác	-	-	(3.433.849)	-	-	(3.433.849)	
Số cuối năm	480.699.740	498.373.400 (55.093.331)	23.254.345	11.661.009	6.762.644	965.657.807	
Năm nay:							
Số đầu năm	480.699.740	498.373.400 (55.093.331)	23.254.345	11.661.009	6.762.644	965.657.807	
Phát hành cổ phiếu mới (*)	269.300.260	94.035.091	-	-	-	363.335.351	
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	12.283.669	55.093.331	-	-	67.377.000	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	102.109.114	102.109.114	
Số cuối năm	750.000.000	604.692.160	23.254.345	11.661.009	108.871.758	1.498.479.272	

(*) Vào ngày 21 tháng 5 năm 2014, Công ty đã phát hành riêng lẻ 26.930.026 cổ phiếu thường cho các nhà đầu tư chiến lược với mức giá phát hành là 13.500 VND/cổ phiếu và tổng giá trị là 363.335.351 VND sau khi trừ chi phí phát hành là 220.000 VND. Vào ngày 12 tháng 6 năm 2014, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành riêng lẻ trên.

Hình thức đảm bảo	Lãi suất	Mục đích vay	Kỳ hạn trả gốc	Số cuối năm	Bên cho vay
Quyền sử dụng đất thuộc dự án Song Lập Phú Hữu	11,5	Tài trợ dự án Song Lập Phú Hữu	60 tháng	519.818.340	Hợp đồng vay số LD1419600073 ngày 15 tháng 7 năm 2014
Quyền sử dụng 122.673,9 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Khang Điện Long Trường	11,5	Tài trợ dự án Khang Điện Long Trường	60 tháng	148.500.000	Hợp đồng vay số LD122299189 ngày 17 tháng 8 năm 2012
Toàn bộ tài sản của NIP trị giá 100.000.000.000 VND	12	Tài trợ dự án Nhà Phố Phú Hữu	24 tháng	100.000.000	Hợp đồng vay số LD1333700058 ngày 5 tháng 12 năm 2013
Quyền sử dụng 54.109 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điện Long Trường	12	Hoàn vốn góp vào ĐPT	36 tháng	000.000.000	Hợp đồng vay số LD100000063 ngày 03 tháng 4 năm 2012
Quyền sử dụng 27.455 m2 đất gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 342, 341, 260, 259, 258, 576, 577 thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu	11,5	Góp vốn vào TM	36 tháng	000.250.91	L20000208202021DT ngày 24 tháng 3 năm 2012
Quyền sử dụng nhà thuộc dự án Vĩ La Long Trường	11,5	Tài trợ dự án Minh Phú Hữu	36 tháng	000.000.000	Hợp đồng vay số LD1321DT ngày 7 tháng 8 năm 2013
Tổng cộng					
Vay dài hạn đến hạn trả					
Trong đó:					

17. VAY DÀI HẠN VÀ VAY TIẾP THEO

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngắn hạn như sau: (tiếp theo)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	480.699.740	439.000.000
Tăng trong năm	269.300.260	41.699.740
Vốn góp cuối năm	750.000.000	480.699.740

18.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	<i>Số cổ phần</i>	<i>Số cổ phần</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	(4.331.240)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	43.738.734

18.4 Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lãi sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi (lỗ) cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (Ngàn VNĐ)	102.109.114	(124.545.666)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	63.588.249	45.221.843
Lãi (lỗ) cơ bản và (lãi) lỗ suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Ngàn VNĐ/cổ phiếu)	1,61	(2,75)

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	630.829.839	310.132.505
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	630.829.839	310.132.505
Trừ		
Hàng bán bị trả lại (*)	(9.751.132)	(197.639.297)
Doanh thu thuần	621.078.707	112.493.208

(*) Đây là khoản hàng bán bị trả lại thuộc các dự án Long Phước Điền Phú Hữu và Khang Điền Phước Long B.

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	103.844.177	10.167.478
Lãi tiền gửi	9.942.027	7.086.011
TỔNG CỘNG	113.786.204	17.253.489

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	530.324.691	144.041.991

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	8.231.521	82.113.771
Lãi tiền vay	35.098.794	29.521.985
Chi phí tư vấn thanh lý khoản đầu tư	6.000.000	-
Chi phí khác	323.836	2.261.777
TỔNG CỘNG	49.654.151	113.897.533

22. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	17.637.533	5.824.160
Lợi thế thương mại âm từ mua SP	13.542.974	-
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng	3.000.000	4.677.587
Thu thanh lý tài sản cố định	-	70.105
Thu nhập khác	1.094.559	1.076.468
Chi phí khác	(310.748)	(766.735)
Chi tiền phạt	(246.442)	(508.970)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(8.942)
Chi phí khác	(64.306)	(248.823)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.326.785	5.057.425

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 22% lợi nhuận chịu thuế (2013: 25%).

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

23.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.349.716	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	22.724.400	(39.393.600)
TỔNG CỘNG	42.074.116	(39.393.600)

23.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận (lỗ) được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận (lỗ) trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính:

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	104.885.646	(176.055.551)
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Điều chỉnh hợp nhất	66,940,274	5,539
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	13.079.744	14.139.855
Chi phí phải trả	7.391.559	(4,001,563)
Lỗ của các công ty con	4.713.094	44,733,035
Lỗ trong công ty liên kết	4.492.283	3.146.125
Chi phí không được khấu trừ	2.976.082	3.596.594
Phân bổ lợi thế thương mại	1.753.114	14.449.204
Trợ cấp thôi việc phải trả	(36.880)	(32.525)
Chi phí lãi vay	(24.509.726)	15,346,220
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	100,000
Lợi nhuận (lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	181.685.190	(84,573,067)
Lỗ năm trước chuyển sang	(95.206.816)	(1.702.825)
Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong năm hiện hành	86.478.374	(86,275,892)
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	18.779.833	-
Thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước	569.883	-
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	19.349.716	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	50.914.653	56.125.873
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	(16.273.783)	16.339.374
Tăng (giảm) do hợp nhất và thanh lý các công ty con	355.385	(2.205.609)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(19.657.152)	(19.344.985)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	34.688.819	50.914.653
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả cuối năm	34.956.040	51.030.264
Thuế TNDN trả thừa cuối năm	(267.221)	(115.611)

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Ngàn VNĐ

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay	2.293.123	5.362	2.287.761	(198.627)
Chi phí phải trả	1.651.954	34.505	1.617.449	3.963
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.094	2.695	399	(16.428)
Lỗi tính thuế	-	1.410.780	(1.410.780)	(1.908.953)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(9.718.654)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-	-	686.894
TỔNG CỘNG	3.948.171	1.453.342	2.494.829	(11.151.805)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay	12.295.790	15.718.450	(3.422.660)	1.942.269
Dự phòng trợ cấp thôi việc	91.733	100.245	(8.512)	2.979
Chi phí phải trả	34.300	42.990	(8.690)	10.369
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(49.395.324)	(51.393.709)	1.998.385	1.026.404
Lỗi tính thuế	-	19.416.500	(19.416.500)	19.416.500
Tặng (giảm) do hợp nhất (thanh lý) các công ty con	-	-	(4.361.252)	28.146.884
TỔNG CỘNG	(36.973.501)	(16.115.524)	(25.219.229)	50.545.405
<i>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</i>			<i>(22.724.400)</i>	<i>39.393.600</i>

24. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Ngàn VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	119.340.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HDHTĐT	191.387.046
		Thu tiền vốn góp HDHTĐT	71.387.046
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Hoàn trả nợ vay	12.274.700
		Hoàn trả lãi vay	2.803.311
		Lãi vay	1.172.547
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Góp vốn HDHTĐT	137.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Gia An	Bên liên quan	Tư vấn đầu tư	6.000.000
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Hàng bán trả lại	2.730.109

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.646.091	1.652.803

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

Ngàn VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu
		Phải thu khác	
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	83.538.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Cho vay	8.785.300
		Lãi vay	986.124
Lê Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Tạm ứng	2.830.000
TỔNG CỘNG			96.139.424

25. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.181.752	1.726.779
Trên 1 đến 5 năm	4.341.146	1.308.819
TỔNG CỘNG	7.522.898	3.035.598

26. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty, Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- » độ nhạy của bảng cân đối kế toán hợp nhất liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- » độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

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 theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty như sau:

	Ngàn VNĐ		
	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở đang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay			
	+300	18.230.814	(20.432.050)
	-300	(18.230.814)	20.432.050
Năm trước			
	+300	9.277.908	(7.620.000)
	-300	(9.277.908)	7.620.000

Rủi ro về bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám đốc theo chính sách của Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi năm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

27. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên giá	113.468.170	26.849.084	113.468.170	26.849.084
Dự phòng	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
TỔNG CỘNG	13.468.170	26.749.084	13.468.170	26.749.084
Nguyên giá	96.139.424	67.169.688	96.139.424	67.169.688
Dự phòng	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
TỔNG CỘNG	(3.860.576)	(3.830.312)	(3.860.576)	(3.830.312)
Tiền và các khoản tương đương tiền	434.688.706	88.517.553	434.688.706	88.517.553
TỔNG CỘNG	711.775.009	261.368.641	711.675.009	261.268.641

Nợ phải trả tài chính	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên giá	1.288.762.134	563.263.592	1.288.762.134	563.263.592
Dự phòng	-	795.849	-	795.849
TỔNG CỘNG	1.288.762.134	1.419.333	1.288.762.134	1.419.333
Vay và nợ	17.693.556	17.693.556	17.693.556	17.693.556
Phải trả bên liên quan	113.047.796	34.118.932	113.047.796	34.118.932
Phải trả người bán	113.047.796	34.118.932	113.047.796	34.118.932
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	113.047.796	34.118.932	113.047.796	34.118.932
TỔNG CỘNG	1.419.503.486	599.597.706	1.419.503.486	599.597.706

26. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Ngàn VNĐ		
	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Vay và nợ	224.031.600	1.064.730.534	1.288.762.134
Phải trả người bán	17.693.556	-	17.693.556
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	113.047.796	-	113.047.796
TỔNG CỘNG	354.772.952	1.064.730.534	1.419.503.486
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Vay và nợ	16.657.948	546.605.644	563.263.592
Phải trả người bán	2.215.182	-	2.215.182
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	34.118.932	-	34.118.932
TỔNG CỘNG	52.992.062	546.605.644	599.597.706

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án và toàn bộ tài sản của NP làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng (Thuyết minh số 17). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản của NP cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

27. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- » Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- » Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản vay và nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ 48.480.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 17.000 VNĐ/cổ phiếu và tổng giá trị là 824.072.000 ngàn VNĐ sau khi trừ chi phí phát hành là 88.000 ngàn VNĐ.

Cũng vào ngày này, Công ty đã phát hành 2.520.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu và tổng giá trị là 25.200.000 ngàn VNĐ.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Nhóm Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.

NGUYỄN TRẦN CẨM HIỀN
Người lập

TRÀ THANH TRÀ
Kế toán trưởng



HỒ THỊ MINH THẢO
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ

KHANG ĐIỀN

📍 Phòng 801, Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72 - 74 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường 6, Quận 3, TP. HCM.

☎ : (84-8) 3820 8858

📠 : (84-8) 3820 8859

✉ : info@khangdien.com.vn

🌐 : www.khangdien.com.vn