



*Vững bước hôm nay,
toả sáng ngày mai*

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

www.khangan.com

NỘI DUNG

03 THÔNG ĐIỆP	03
04 LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG	04
05 THÔNG TIN TỔNG QUAN	05
06 TẦM NHÌN - SỨ MỆNH	06
07 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC	07
08 TỔ CHỨC NHÂN SỰ	08
09 THÀNH VIÊN HĐQT	09
12 BÁO CÁO	12
13 BÁO CÁO HĐQT	13
14 BÁO CÁO TGĐ	14
17 BÁO CÁO BKS	17
18 THÔNG TIN CỔ ĐÔNG	18
19 GIỚI THIỆU DỰ ÁN	19
20 BẢN ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN	20
21 DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI	21
22 DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI	22
24 BÁO CÁO TÀI CHÍNH	24



Thông điệp
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị và ban lãnh đạo Công ty Tôi xin gửi tới Quý cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa quý vị,

Năm 2017 kết thúc đánh dấu một sự chuyển mình của thị trường bất động sản từ tăng trưởng mạnh mẽ sang bền vững, lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng tương đối thành công nhưng năm 2017 còn ghi nhận một năm tương đối khó khăn về nhà ở, đặc biệt là khi nguồn cung đã tăng lên rất cao trong thời gian qua dẫn đến sự cạnh tranh rất rõ trong từng phân khúc.

Trước tình hình hiện tại, trong năm 2017 Hội Đồng Quản Trị và Ban giám đốc công ty đã có những quyết định đúng đắn và linh hoạt trong hoạt động kinh doanh: hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý các dự án để tập trung có các nguồn hàng ổn định; mở rộng thị trường sang phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng và liên doanh liên kết với các nhà đầu tư trong - ngoài nước; nâng cao quản trị nhân sự của công ty.

Sự thành công của Công ty sẽ rất cần sự hợp tác, hỗ trợ chia sẻ kinh nghiệm từ phía đối tác, các Quý khách hàng và các bạn đồng nghiệp trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng, đồng thuận của Quý cổ đông đã cùng Khang An vững bước trên con đường phát triển với mục tiêu trở thành một tổ chức bất động sản uy tín, chuyên nghiệp và luôn tăng trưởng bền vững.

Trân trọng cảm ơn! 

NGUYỄN HOÀNG MINH
CHỦ TỊCH HĐQT

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Thông tin tổng quan

Tầm nhìn - sứ mệnh

Sơ đồ tổ chức

THÔNG TIN TỔNG QUAN

THÔNG TIN LIÊN LẠC

Tên đầy đủ: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

Địa chỉ: Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Mã Số thuế: 030 2569547

Điện thoại: (84-28) 35 144 751

Fax: (84-28) 35 144 752

Email: info@khang.com

Website: www.khang.com

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

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu: KAC

Ngày niêm yết: 27/10/2010

Địa chỉ niêm yết: Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM – HOSE

Vốn điều lệ: 239.999.990.000 VNĐ

Mệnh giá cổ phần: 10.000 VNĐ/cổ phần

Tổng số cổ phần: 23.999.999 cổ phần

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Nam Việt

Địa chỉ: 29 Trường Sa, Phường ĐaKao, Quận 1, TP.HCM

Mã số thuế: 030 5213884

Điện thoại: (84-28) 3910 3908

Fax: (84-28) 3910 4880

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - CHIẾN LƯỢC

TẦM NHÌN

Trở thành nhà đầu tư, kinh doanh, phát triển bất động sản uy tín và tăng trưởng bền vững.

SỨ MỆNH

Với giá trị cốt lõi là luôn hướng đến những cái mới, bắt kịp xu hướng và sẵn sàng thay đổi để đảm bảo tốc độ tăng trưởng ổn định bền vững.

Tạo không gian sống hoàn hảo, chất lượng vượt trội, giá cả hợp lý mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng và lợi ích cổ đông.

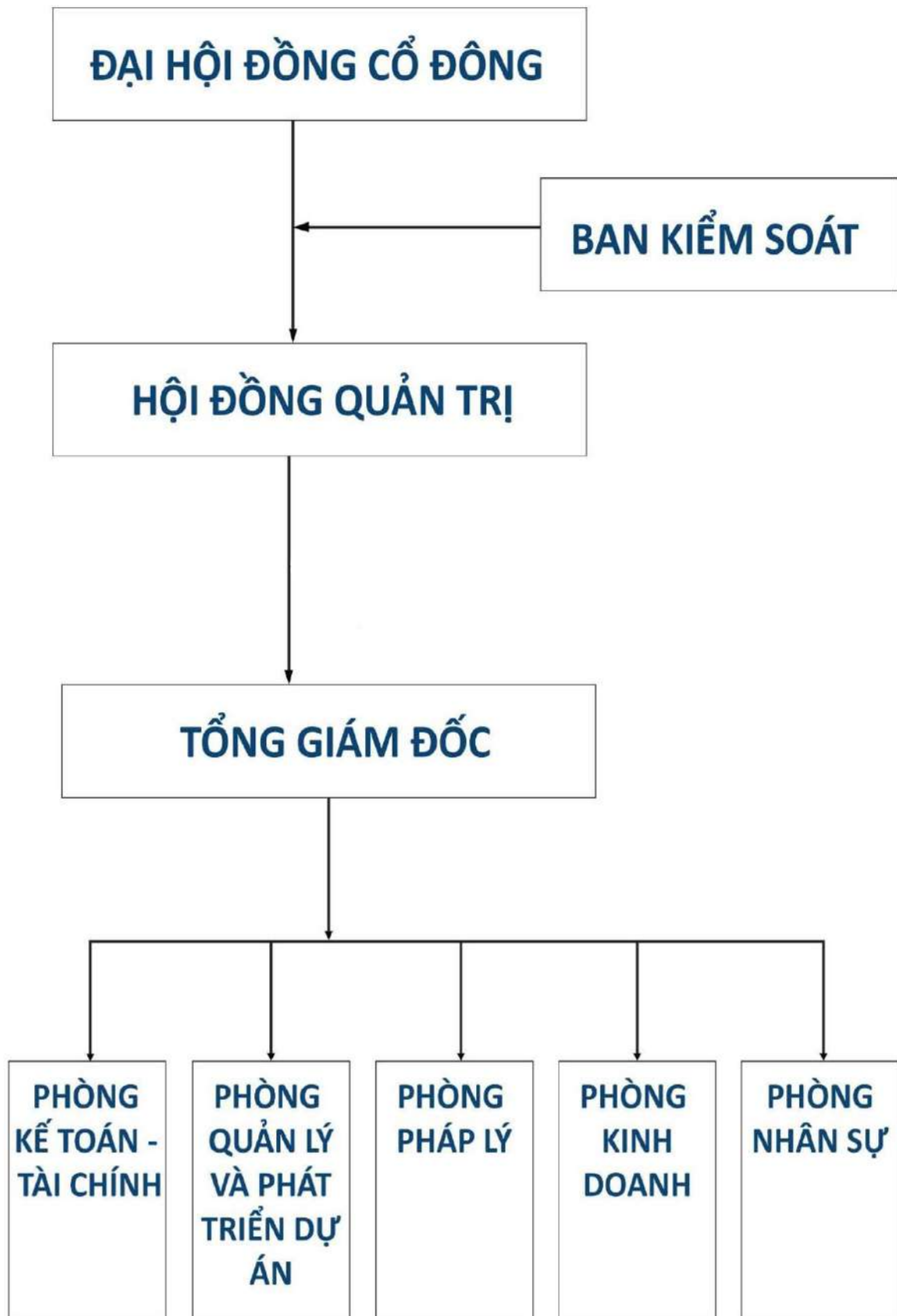
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Lợi thế của Khang An là quỹ đất sạch tại các Quận 2, Quận 9, Quận Bình Tân và các địa phương khác, các vị trí này đã có hệ thống hạ tầng, kết nối giao thông và được xem là đặc địa nhất hiện nay.

Hiện nay Công ty đang mở rộng các quỹ đất tại những vị trí chiến lược khu kinh tế trọng điểm phía Nam như Côn Đảo tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc, huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai, đặc khu kinh tế của TP.HCM như huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè và huyện Bình Chánh.

Đầu tư, phát triển đội ngũ nhân sự để đáp ứng các chiến lược phát triển của Công ty cũng như sự nghiệp của từng nhân viên.

SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC



LAO ĐỘNG VÀ CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Trong định hướng phát triển nhân sự, Khang An tập trung xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp. Công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi cho CBCNV phát huy tối đa sự sáng tạo để tạo hiệu quả tốt nhất.

Công ty thực hiện chế độ làm việc 5,5 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 cho CBCNV yên tâm làm việc. Cùng với sự phát triển của công ty cũng như động viên tinh thần CBCNV, thưởng hoàn thành công việc cho các cá nhân đã có nhiều đóng góp cho Công ty. Bên cạnh đó, công ty quan tâm đến các hoạt động đoàn thể như tổ chức chức mừng 8/3, 20/10 cho CBCNV nữ và tổ chức các chương trình du lịch trong và ngoài nước để CBCNV nghỉ ngơi /thư giãn.

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2017 tình hình lao động Công ty Khang An như sau:

YẾU TỐ	31/12/2017	TỶ LỆ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	28	100 %
Phân theo trình độ chuyên môn		
Đại học, trên đại học (người)	18	64%
Cao đẳng, trung cấp (người)	04	14%
Khác (người)	06	21%
Phân theo hợp đồng		
Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	18	64%
Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	10	36%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Ông NGUYỄN HOÀNG MINH
Chủ tịch HĐQT
2. Ông NGUYỄN MINH TRÍ
Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
3. Bà CHÂU MỸ LINH
Thành viên HĐQT kiêm P.Tổng giám đốc
4. Ông NGUYỄN VĂN MINH TRIẾT
Thành viên HĐQT
5. Bà PHAN THỊ THU THẢO
Thành viên HĐQT

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Ông Nguyễn Hoàng Minh

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Ông Minh là một trong những người đi tiên phong trong lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án tại quận 9, quận Bình Tân...là người sang lập Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An. Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, dưới sự lãnh đạo của ông, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An đã có những bước phát triển vượt bậc trong thời gian qua, với mục tiêu chiến lược kinh doanh rõ ràng ông đã tạo cho công ty một nền tảng vững chắc làm tiền đề cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

2. Ông Nguyễn Minh Trí

Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh - Đại học Mỹ

Ông Nguyễn Minh Trí được bầu vào HĐQT từ tháng 6/2013 và giữ chức vụ Tổng giám đốc từ tháng 06/2015 đến nay.

3. Bà Châu Mỹ Linh

Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Bà Châu Mỹ Linh giữ chức vụ Phó tổng thường trực của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ tháng 04/2014 đến nay và được bầu vào HĐQT Khang An từ tháng 05/2015 đến nay.

4. Ông Nguyễn Văn Minh Triết

Thành viên Hội đồng quản trị

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Ông Nguyễn Văn Minh Triết gia nhập Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ năm 2007 với vai trò là Trưởng phòng pháp lý. Ông Nguyễn Văn Minh Triết được bầu vào thành viên HĐQT từ tháng 06/2013 đến nay.

5. Bà Phan Thị Thu Thảo

Thành viên Hội đồng quản trị

Trình độ chuyên môn: Kế toán

Bà Phan Thị Thu Thảo được bầu vào thành viên HĐQT từ tháng 04/2017 đến nay.

BAN KIỂM SOÁT

1. Nguyễn Thanh Cường

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Ông Nguyễn Thanh Cường được bầu vào Ban kiểm soát của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ tháng 06/2017 đến nay.

2. Nguyễn Mai Đạt Linh

Trình độ chuyên môn: Kế toán

Bà Nguyễn Mai Đạt Linh được bầu vào Ban kiểm soát của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ tháng 06/2017 đến nay.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Ông NGUYỄN MINH TRÍ
Tổng Giám Đốc
2. Bà CHÂU MỸ LINH
Phó tổng giám đốc thường trực
3. Bà HUỖNH THỊ THANH TRÚC
Phó tổng giám đốc tài chính

BÁO CÁO

Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Báo cáo của Ban Kiểm Soát

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2017, các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có nhiều đóng góp tích cực khách quan trong mọi hoạt động của Công ty nhằm đưa ra các giải pháp kịp thời để phát huy hiệu quả vai trò quản lý của mình đem lại lợi ích cho cổ đông và duy trì hoạt động ổn định, an toàn của Công ty.

II. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Trong năm 2017, Khang An đã triển khai một số dự án như: Dự án Bình Tân B-Quận Bình Tân, Dự án Phú Hữu - Quận 9.
2. Hoàn thành tốt nghĩa vụ của doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán; hoàn thành công tác công bố thông tin kịp thời, đầy đủ và đúng quy định đến quý cổ đông, nhà đầu tư và các cơ quan quản lý. Đã tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 thành công trên tinh thần công khai, minh bạch.
3. Cập nhật đầy đủ kịp thời thông tin, hình ảnh hoạt động của Công ty lên Website: www.khangan.com, từ đó giúp Cổ đông, khách hàng của Công ty có đầy đủ thông tin để liên hệ thực hiện giao dịch mua sản phẩm và đầu tư cổ phiếu.

III. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2018 Công ty sẽ Phát triển các dự án có quỹ đất sạch tại các Quận 2, Quận 9, Quận Bình Tân. Đồng thời sẽ mở rộng các quỹ đất tại những vị trí chiến lược khu kinh tế trọng điểm phía nam như Côn Đảo tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc, huyện Nhơn Trạch của tỉnh Đồng Nai, đặc khu kinh tế của TP.HCM như huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè và huyện Bình Chánh.

Ngoài ra, Hội đồng quản trị cũng tăng cường công ty giám sát việc điều hành của ban giám đốc để thực hiện nhanh và chính xác các Nghị quyết của Đại hội cổ đông cũng như của Hội đồng quản trị để công ty được phát triển bền vững trong nhiều năm sau.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Kết quả kinh doanh năm 2017:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	2017		Thực tế 2017 so với kế hoạch 2017	Năm 2017 so với năm 2016
		Thực tế	Kế hoạch		
Doanh thu thuần	168.16	92.36	220.00	41.98%	54.92%
Lợi nhuận trước thuế	34.36	26.23	65.00	40.35%	76.34%
Lợi nhuận sau thuế	27.06	20.75	52.00	39.90%	76.68%
Vốn chủ sở hữu	291.04	311.79			107.13%
Tổng tài sản	372.14	461.93			124.13%
ROA	7.27%	4.49%			
ROE	9.30%	6.65%			

2. Cơ cấu tài chính:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Tóm tắt bảng cân đối kế toán

TÀI SẢN	31/12/2016	31/12/2017	Tỷ trọng 2016	Tỷ trọng 2017
Tài sản ngắn hạn	143.38	228.69	38.5%	49.51%
Tiền	27.18	3.87	7.30%	0.84%
Các khoản phải thu	114.22	224.24	30.69%	48.54%
Hàng tồn kho	-	-	0%	0%
Tài sản ngắn hạn khác	1.98	0.58	0.53%	0.13%
Tài sản dài hạn	228.76	233.24	61.47%	50.49%
Tổng cộng	372.14	461.93	100.00%	100.00%

NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả	81.10	150.14	21.79%	32.50%
Nguồn vốn chủ sở hữu	291.04	311.79	78.21%	67.50%
Tổng cộng	372.14	461.93	100.00%	100.00%

Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	2015	2016	2017
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	11.29%	16.09%	22.46%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	7.18%	9.30%	6.65%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4.37%	7.27%	4.49%
Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	14.64%	21.14%	28.07%

Khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	2015	2016	2017
Hệ số thanh toán hiện hành			
Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn	0.57	1.88	1.59
Hệ số thanh toán nhanh			
(Tài sản lưu động – hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0.55	1.88	1.59

Cơ cấu vốn

Chỉ tiêu	2015	2016	2017
Hệ số nợ/Tổng tài sản	39.07%	21.79%	32.50%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	64.12%	27.86%	48.15%

3. Các hoạt động khác

Ngoài các hoạt động đã phản ánh trên kết quả kinh doanh và báo cáo tài chính, Công ty đã tích cực chuẩn bị các nguồn lực cho sự phát triển trong tương lai, cụ thể:

- Thay đổi cách thức điều hành phù hợp với quy mô công ty và tình hình thị trường bất động sản hiện nay
- Quan tâm đến các hoạt động xã hội

4. Về quan hệ cổ đông

- Hoàn thành tốt nghĩa vụ của doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán; hoàn thành công tác công bố thông tin kịp thời, đầy đủ và đúng quy định đến Quý cổ đông, nhà đầu tư và các cơ quan quản lý. Đã tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thành công trên tinh thần công khai, minh bạch.

- Cập nhật đầy đủ thông tin, hình ảnh hoạt động của Công ty lên website: www.khangn.com, từ đó giúp cổ đông, khách hàng của công ty có đầy đủ thông tin để liên hệ thực hiện giao dịch mua sản phẩm và đầu tư cổ phiếu.

5. Kế hoạch kinh doanh năm 2018

5.1 Kế hoạch kinh doanh năm 2018

Trên cơ sở các dự án đang triển khai, dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2018 như sau:

- Doanh thu: 300.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 100.000.000.000 đồng

5.2 Chiến lược kinh doanh và giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu kinh doanh dự kiến năm 2018, nhằm từng bước chuyên nghiệp hóa trong quản lý đầu tư xây dựng dự án, Công ty xác định chiến lược kinh doanh và một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Tập trung hoàn chỉnh các pháp lý dự án phù hợp với nhu cầu bất động sản hiện nay. Thực hiện xin mới dự án tại các quỹ đất hiện có của Công ty tại Quận 2, Quận 9, Quận Bình Tân; Đồng thời sẽ mở rộng các quỹ đất tại những vị trí chiến lược khu kinh tế trọng điểm phía nam như Côn Đảo và Phú Quốc của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, huyện Nhơn Trạch của tỉnh Đồng Nai, đặc khu kinh tế của TP.HCM như huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè và huyện Bình Chánh
- Tập trung các biện pháp đảm bảo nguồn lực tài chính: Tập trung giải quyết tồn đọng nhằm ổn định hoạt động; thu hồi vốn do tái danh mục đầu tư, hợp tác và đầu tư dự án với đối tác trong và ngoài nước có uy tín.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2017, Ban kiểm soát đã tiến hành nhiều hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức của Công ty trong việc quản trị điều hành toàn bộ các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

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

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực, với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra các quyết định kịp thời, hợp lý tạo điều kiện cho Ban điều hành thực hiện nhiệm vụ.
- Các thành viên trong HĐQT làm việc đúng quyền và nhiệm vụ được giao, thường xuyên kiểm tra giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, của HĐQT, đảm bảo đúng vai trò định hướng, đưa ra các chính sách chủ trương của Công ty phù hợp với tình hình tại từng thời điểm.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc và cán bộ quản lý điều hành là những người có năng lực và đạo đức trong công tác, thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị; Sử dụng và phát huy tốt các nguồn lực về vốn, tài sản, lao động phục vụ tích cực các mục tiêu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước và các chế độ chính sách cho người lao động.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình trong việc thực thi các nhiệm vụ được giao. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị đều tập trung vào việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Về công tác điều hành các Quyết định của Ban Tổng giám đốc đều được ban hành một cách hợp lệ, đúng thẩm quyền và kịp thời, thực hiện đúng chủ trương và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.
- Công tác tự kiểm tra chấn chỉnh và việc thực hiện chính sách tiết kiệm và chống lãng phí đã được triển khai thực hiện một cách nghiêm túc trong toàn Công ty.

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Trên cơ sở Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt, Ban kiểm soát đã thẩm định và nhất trí như sau:

- Thống nhất với Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán.
- Báo cáo tài chính năm 2017 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty, được lập và trình bày theo đúng chế độ kế toán và chuẩn mực kế toán quy định.
- Công ty đã tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định về việc công bố báo cáo tài chính trên thị trường chứng khoán.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN TGD VÀ CỔ ĐÔNG

Nhìn chung năm 2017 Ban kiểm soát đã được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

Phát huy hơn nữa tiềm năng của Công ty, đồng thời gia tăng tỷ suất lợi nhuận mang lại lợi ích cao nhất cho Cổ đông Công ty.

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Bản đồ dự án

Dự án đã triển khai

Dự án đang triển khai



DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



Dự án khu dân cư Khang An - Phú Hữu Quận 9 - TPHCM

Dự án khu dân cư Khang An thuộc phường Phú Hữu - Quận 9 - TPHCM với diện tích: 115.419 m², nằm trên ngã tư đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây (đại lộ Đông Tây nổi dài), đây là trục đường chính nổi trung tâm quận 2, khu Công Nghệ Cao quận 9 và trung tâm đô thị mới Nhơn Trạch nổi liền đường vành đai phía Đông thông qua cầu Phú Mỹ và các con đường kết nối vào xa lộ Đông Tây. Công ty Khang An hiện sở hữu 100% quỹ đất, đã nhận quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng độ thi tỷ lệ 1/500, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng nền đất. Công ty đang làm thủ tục hoàn công và xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho khách hàng đã xây dựng nhà trong dự án. Theo đúng kế hoạch, công ty Khang An sẽ cho trả đời những khu biệt thự đơn lập, song lập, liên kế vườn, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại.

DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



Dự án khu dân cư - phường Tân Tạo - quận Bình Tân - TPHCM

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

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



Dự án Khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (Khu A)

Dự án khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (khu A) có diện tích: 59.236 m², đã đền bù 100% và nhận quyết định giao đất, 1/500 cũng như thiết kế cơ sở đã được phê duyệt. Nằm ở vị trí giao thông thuận tiện trên đường Trần Đại Nghĩa - phường Tân Tạo A - quận Bình Tân. Từ dự án này có thể đến các tỉnh miền Tây rất dễ dàng qua trục quốc lộ 1A kết nối trung tâm thành phố qua trục đường Kinh Dương Vương và đại lộ Đông Tây. Đây là khu vực thuộc dự án trọng điểm xây dựng khu đô thị Tân Tạo - quận Bình Tân. Dự án sẽ cho ra đời dòng sản phẩm: chung cư, nhà liền kề vườn và trung tâm thương mại.

Dự án Khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (Khu B)

Dự án khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (khu A) có diện tích: 29.010 m², nằm trên đường Trần Đại Nghĩa - phường Tân Tạo A - quận Bình Tân (gần ngã ba An Lạc của ngõ phía Tây TP.HCM), bên cạnh dự án khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (khu A). Sản phẩm của dự án nhà liền kề và cụm chung cư. Dự án đã có chấp thuận địa điểm của UBND TP.HCM. Công ty đã hoàn tất đền bù 100% và chuẩn bị nhận phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC KHANG AN**

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	9 – 29

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302569547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/05/2009 và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo.

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

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch
Bà Phan Thị Thu Thảo	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Trí	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Minh Triết	Thành viên
Bà Châu Mỹ Linh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Trí	Tổng Giám đốc
Bà Châu Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Thị Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Mi Sa	Thành viên (đến ngày 20/07/2017)
Ông Nguyễn Thanh Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên (đến ngày 08/06/2017)
Bà Nguyễn Mai Đạt Linh	Thành viên (từ ngày 16/06/2017)

Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Hội Đồng Quản Trị đối với báo cáo tài chính

Hội Đồng Quản Trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội Đồng Quản Trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Hội Đồng Quản Trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị



Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch

Ngày 12 tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An, được lập ngày 12/03/2018, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội Đồng Quản Trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Phó Giám đốc



Nguyễn Ngọc Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2837-2014-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 03 năm 2018

Kiểm toán viên



Nguyễn Xuân Giang

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2784-2014-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		228.685.744.829	143.378.121.272
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.867.909.435	27.177.802.597
1. Tiền	111		3.867.909.435	9.434.222.597
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	17.743.580.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		224.233.953.909	114.224.216.319
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	22.068.272.277	2.043.645.313
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16.558.713.102	27.589.217.565
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	185.606.968.530	84.591.353.441
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		583.881.485	1.976.102.356
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	491.763.100	51.131.880
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.691.342.823
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	92.118.385	233.627.653
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		233.243.098.888	228.759.091.152
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.312.288.620	2.269.520.062
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	6.312.288.620	2.269.520.062
II. Tài sản cố định	220		12.230.982.727	4.089.917.341
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	12.230.982.727	4.089.917.341
- Nguyên giá	222		14.197.566.351	5.463.266.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.966.583.624)	(1.373.349.010)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		156.639.484.272	167.021.260.621
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	156.639.484.272	167.021.260.621
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	56.970.016.800	54.983.571.914
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.296.800.000	24.496.800.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		32.673.216.800	32.273.216.800
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(1.786.444.886)
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.090.326.469	394.821.214
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.9	1.090.326.469	394.821.214
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		461.928.843.717	372.137.212.424

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		150.138.383.401	81.092.708.804
I. Nợ ngắn hạn	310		143.707.209.406	76.393.208.804
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	4.587.755.840	3.075.115.164
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	127.139.699.421	57.158.085.792
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	6.915.793.221	10.657.892.976
4. Phải trả người lao động	314		80.539.999	628.342.230
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	495.911.490	110.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	1.701.201.723	1.489.474.930
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	2.591.437.500	2.591.437.500
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		194.870.212	682.860.212
II. Nợ dài hạn	330		6.431.173.995	4.699.500.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	6.431.173.995	4.699.500.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		311.790.460.316	291.044.503.620
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	311.790.460.316	291.044.503.620
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		239.999.990.000	239.999.990.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.999.990.000	239.999.990.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.542.524.567	3.542.524.567
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		68.247.945.749	47.501.989.053
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		47.501.989.053	20.440.464.407
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		20.745.956.696	27.061.524.646
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		461.928.843.717	372.137.212.424

Người lập biểu



Lê Thị Phương Thảo

Ngày 12 tháng 03 năm 2018

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị




Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		92.364.286.172	168.155.906.350
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	92.364.286.172	168.155.906.350
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	59.819.303.293	123.359.030.820
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.544.982.879	44.796.875.530
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	298.621.796	846.461.238
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(1.558.895.590)	2.126.262.034
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		223.331.524	290.102.488
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.479.839.516	7.965.708.447
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.922.660.749	35.551.366.287
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.644.182.861	800.848.001
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.339.824.161	1.992.173.411
13. Lợi nhuận khác	40		304.358.700	(1.191.325.410)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.227.019.449	34.360.040.877
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	6.176.568.008	7.693.337.445
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.8	(695.505.255)	(394.821.214)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.745.956.696	27.061.524.646
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	864	1.128

Người lập biểu

Lê Thị Phương Thảo

Ngày 12 tháng 03 năm 2018

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	26.227.019.449	34.360.040.877
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	593.234.614	640.574.467
- Các khoản dự phòng	03	(1.786.444.886)	1.786.444.886
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(317.156.975)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(298.621.796)	(473.376.838)
- Chi phí lãi vay	06	223.331.524	290.102.488
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	24.958.518.905	36.286.628.905
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(112.219.654.057)	13.391.173.686
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	10.381.776.349	69.496.784.629
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	73.292.423.618	(92.932.785.964)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(440.631.220)	7.358.897.297
- Tiền lãi vay đã trả	14	(223.331.524)	(290.102.488)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.935.327.029)	(4.132.198.655)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(487.990.000)	(102.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(14.674.214.958)	29.075.897.410
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(8.734.300.000)	(978.139.363)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	-	801.545.455
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(200.000.000)	(24.496.800.000)
4. Tiền thu lãi cho vay	27	298.621.796	529.304.263
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(8.635.678.204)	(24.144.089.645)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	4.900.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(2.308.562.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	2.591.437.500
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(23.309.893.162)	7.523.245.265
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	27.177.802.597	19.337.400.357
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	317.156.975
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3.867.909.435	27.177.802.597

Người lập biểu



Lê Thị Phương Thảo

Ngày 12 tháng 03 năm 2018

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2017

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302569547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/05/2009 và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Các công ty con:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land	Số 325/13 Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	60%
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Hữu	Số 325/13 Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	70%

Các công ty liên doanh, liên kết:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Số 181 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố HCM	Kinh doanh bất động sản	17,33%
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Hưng	Số 325/13 Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	25%
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Đông	Tầng trệt (G-BLK-9) Tòa nhà The Manor, Số 91 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	49%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh. Mức trích dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

330
TRÁ
DỊCH
TÀI C
V)
V.7.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

18. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	363.429.555	1.849.031.289
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.504.479.880	7.585.191.308
Các khoản tương đương tiền	-	17.743.580.000
Cộng	3.867.909.435	27.177.802.597

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con (a)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (b)	24.296.800.000	24.496.800.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (b)	32.673.216.800	32.273.216.800
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.786.444.886)
Cộng	56.970.016.800	54.983.571.914

(a) Đầu tư vào công ty con gồm:

- Theo Quyết định số 16/KA/QĐ ngày 24/12/2015 của Hội đồng Quản trị Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An quyết định góp vốn vào Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land (gọi tắt là AVL). Ngày 31/12/2015 AVL được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0313596990, địa chỉ tại số 325/13 Xa lộ Hà Nội, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và vốn điều lệ là 30.000.000.000 đồng, trong đó Công ty chiếm 60% vốn điều lệ với số vốn góp là 18.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2017, Công ty chưa góp vốn đầu tư vào AVL.

- Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Hữu (gọi tắt là KAPH) được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314012013 ngày 15/09/2016. Vốn điều lệ của KAPH là 20.000.000.000 đồng, trong đó Công ty chiếm 70% vốn điều lệ với số vốn góp là 14.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2017, Công ty chưa góp vốn đầu tư vào KAPH.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	31/12/2017		01/01/2017	
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		24.296.800.000		24.496.800.000
Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III (i)	17,33%	24.096.800.000	-	24.096.800.000
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Hưng (j)	25%	100.000.000	-	100.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Đông (k)	49%	100.000.000	-	100.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính (l)		-	-	200.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		32.673.216.800		32.273.216.800
Công ty TNHH Dacim Việt Nam Tân Tạo	10%	32.273.216.800	-	32.273.216.800
Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính (l)	10%	400.000.000	-	400.000.000

(i) Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300469392 đăng ký lần đầu ngày 30/04/2004 do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, vốn điều lệ hiện nay là 21 tỷ đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An nắm giữ 364.000 cổ phần chiếm 17,33% vốn điều lệ.

(j) Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Hưng được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313932353 ngày 26/07/2016 do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, vốn điều lệ là 20 tỷ đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An góp 5 tỷ đồng chiếm 25% vốn điều lệ. Đến thời điểm 31/12/2017 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 100.000.000 đồng.

(k) Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Đông được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0314078575 đăng ký lần đầu ngày 25/10/2015 do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, vốn điều lệ là 10.210.000.000 đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An góp 5.002.900.000 đồng chiếm 49% vốn điều lệ. Đến thời điểm 31/12/2017 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 100.000.000 đồng.

(l) Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313096885 đăng ký lần đầu ngày 15/01/2015 và các giấy đăng ký bổ sung do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là bất động sản, vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An góp 10 tỷ đồng chiếm 10% vốn điều lệ. Đến thời điểm 31/12/2017 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 400.000.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua nền và căn hộ	20.062.549.851	-
Phải thu khách hàng khác	2.005.722.426	2.043.645.313
Cộng	22.068.272.277	2.043.645.313

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Bà Phan Thị Lan	1.350.000.000	1.350.000.000
Công ty TNHH tư vấn thiết xây dựng Anh Linh	1.120.000.000	1.120.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	10.207.766.785	5.983.707.365
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Hoàng Thái	-	14.772.880.000
Các nhà cung cấp khác	3.880.946.317	4.362.630.200
Cộng	16.558.713.102	27.589.217.565
Trả trước cho người bán là các bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	10.207.766.785	5.983.707.365

5. Phải thu khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	185.606.968.530	84.591.353.441
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	900.000
Phải thu khác	181.692.958.930	80.676.443.841
Phải thu dài hạn khác	6.312.288.620	2.269.520.062
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.751.292.500	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	741.876.058	-
Phải thu dài hạn khác	2.819.120.062	2.269.520.062
Cộng	191.919.257.150	86.860.873.503
Phải thu khác là các bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.751.292.500	-
Bà Châu Mỹ Linh	70.961.950.000	22.379.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh	58.845.029.724	43.345.029.724
Ông Nguyễn Minh Trí	51.164.720.000	14.609.680.000

T. C. B. V. A. T. C. O. A. N. T. C. X.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>31/12/2017</u> VND	<u>01/01/2017</u> VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời chưa được khấu trừ	1.140.741.145	394.821.214
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận các năm trước	(50.414.676)	-
Cộng	<u>1.090.326.469</u>	<u>394.821.214</u>

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>31/12/2017</u> VND	<u>01/01/2017</u> VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.952.648.000	2.952.648.000
Phải trả người bán khác	<u>1.635.107.840</u>	<u>122.467.164</u>
Cộng	<u>4.587.755.840</u>	<u>3.075.115.164</u>

Phải trả người bán là các bên liên quan:

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.952.648.000	2.952.648.000
---	---------------	---------------

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>31/12/2017</u> VND	<u>01/01/2017</u> VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	15.747.456.000	15.747.456.000
Thu tiền ứng trước mua nền và căn hộ của khách hàng	109.939.131.984	39.482.121.403
Người mua trả tiền trước khác	<u>1.453.111.437</u>	<u>1.928.508.389</u>
Cộng	<u>127.139.699.421</u>	<u>57.158.085.792</u>

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	15.747.456.000	15.747.456.000
---	----------------	----------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Thuế và các khoản phải nộp (phải thu) nhà nước

Phải nộp	01/01/2017 VND	Tăng	Giảm	31/12/2017 VND
Thuế GTGT	-	660.069.755	4.097.182	655.972.573
Thuế TNDN	9.935.327.029	6.176.568.008	9.935.327.029	6.176.568.008
Thuế thu nhập cá nhân	162.745.348	413.192.120	492.684.828	83.252.640
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Các loại thuế khác	-	461.550.999	461.550.999	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	559.820.599	4.200.000	564.020.599	-
Cộng	10.657.892.976	7.718.580.882	11.460.680.637	6.915.793.221

Phải thu	01/01/2017 VND	Tăng	Giảm	31/12/2017 VND
Thuế GTGT	201.482.912	201.482.912	-	-
Các loại thuế khác	32.144.741	-	59.973.644	92.118.385
Cộng	233.627.653	201.482.912	59.973.644	92.118.385

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí phải trả khác	495.911.490	110.000.000
Cộng	495.911.490	110.000.000

14. Phải trả khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải trả ngắn hạn khác	1.701.201.723	1.489.474.930
Phải trả bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội	37.357.418	48.962.149
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	321.996.512	98.664.988
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.341.847.793	1.341.847.793
Phải trả dài hạn khác	6.431.173.995	4.699.500.000
Nhận ký quỹ xây dựng	6.431.173.995	4.699.500.000
Cộng	8.132.375.718	6.188.974.930

Phải trả khác là các bên liên quan:

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	321.996.512	98.664.988
-----------------------------------	-------------	------------

305
RẮC
DỊCH
ÁI C
VÀ
7-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	01/01/2017 VND	Tăng	Giảm	31/12/2017 VND
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt (Bên liên quan)	2.591.437.500	-	-	2.591.437.500
Cộng	2.591.437.500	-	-	2.591.437.500

16. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	239.999.990.000	3.542.524.567	20.440.464.407	263.982.978.974
Lãi trong năm trước			27.061.524.646	27.061.524.646
Số dư cuối năm trước	239.999.990.000	3.542.524.567	47.501.989.053	291.044.503.620
Số dư đầu năm nay	239.999.990.000	3.542.524.567	47.501.989.053	291.044.503.620
Lãi trong năm nay			20.745.956.696	20.745.956.696
Số dư cuối năm nay	239.999.990.000	3.542.524.567	68.247.945.749	311.790.460.316

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

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

c) Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.999	23.999.999
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	23.999.999	23.999.999
- Cổ phiếu thưởng	23.999.999	23.999.999
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.999	23.999.999
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.999	23.999.999
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngoại tệ các loại (USD)	-	782.926,29

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

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	92.364.286.172	168.155.906.350
Cộng	92.364.286.172	168.155.906.350

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	59.819.303.293	123.359.030.820
Cộng	59.819.303.293	123.359.030.820

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.621.796	19.704.263
Cổ tức, lợi nhuận được chia	273.000.000	509.600.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	317.156.975
Cộng	298.621.796	846.461.238

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	223.331.524	290.102.488
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.217.772	-
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.786.444.886)	1.786.444.886
Chi phí tài chính khác	-	49.714.660
Cộng	(1.558.895.590)	2.126.262.034

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Chi phí Quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	6.178.667.219	5.809.886.791
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	272.728.713	140.007.334
Chi phí khấu hao tài sản cố định	593.234.614	640.574.467
Thuế phí, lệ phí	21.717.500	11.311.603
Chi phí dịch vụ mua ngoài	780.653.298	777.199.233
Chi phí bằng tiền khác	632.838.172	586.729.019
Cộng	8.479.839.516	7.965.708.447

6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền	447.830.075	227.600.000
Thu nhập từ phạt chậm nộp	216.942.786	545.327.992
Thu nhập do khách hàng giao xe chậm	430.000.000	-
Thu tiền phí quản lý dự án	208.400.000	-
Thu hồi thanh lý dự án	39.510.000	-
Thu nhập khác	301.500.000	27.920.009
Cộng	1.644.182.861	800.848.001

7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ do thanh lý các dự án bất động sản	681.240.000	-
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	-	143.127.425
Chi phí khác	658.584.161	1.849.045.986
Cộng	1.339.824.161	1.992.173.411



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	272.728.713	140.007.334
Chi phí nhân công	6.178.667.219	5.809.886.791
Chi phí khấu hao tài sản cố định	593.234.614	640.574.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	780.653.298	777.199.233
Chi phí khác	50.092.082.616	56.878.430.813
Cộng	57.917.366.460	64.246.098.638

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng, các khoản phúc lợi khác	1.918.823.270	1.432.091.026
Cộng	1.918.823.270	1.432.091.026

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Hội Đồng Quản Trị cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
Số cuối năm	9.338.949.135	6.431.173.995	15.770.123.130
Các khoản vay	2.591.437.500	-	2.591.437.500
Phải trả người bán và phải trả khác	6.251.600.145	6.431.173.995	12.682.774.140
Chi phí phải trả	495.911.490	-	495.911.490
Số đầu năm	6.812.690.445	5.103.875.000	11.916.565.445
Các khoản vay	2.591.437.500	-	2.591.437.500
Phải trả người bán và phải trả khác	4.111.252.945	5.103.875.000	9.215.127.945
Chi phí phải trả	110.000.000	-	110.000.000

8. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán.

1-C
TUB
VÁI
TO
OÁN
T
CH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính 31/12/2017, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Lê Thị Phương Thảo

Ngày 12 tháng 03 năm 2018

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh