Thông điệp

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

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

Trân trọng!

NGUYỄN HOÀNG MINH
Chủ Tịch HĐQT

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Thông tin tổng quan

Tầm nhìn - Sứ mệnh

THÔNG TIN TỔNG QUAN

THÔNG TIN LIÊN LẠC

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

CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

- Kinh doanh nhà ở
- Tư vấn - Môi giới
- Đo đạc địa chính
- Xây dựng dân dụng

THÔNG TIN NIÊM YẾT

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

Công ty KIỂM TOÁN

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

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH

TẦM NHÌN

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

SỨ MỆNH

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

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tập trung khai thác quỹ đất đã có

- Tiếp tục bán các sản phẩm thuộc các quỹ đất hiện có.
- Tập trung công tác đền bù giải tỏa các dự án đang thực hiện.

Phát triển các dự án khu dân cư

- Phát triển dự án phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM;
- **Triển khai phát triển dự án KDC Phước Thiền tại Nhơn Trạch Đồng Nai**
- Hợp tác, liên doanh với các đối tác tiềm năng cho việc phát triển các dự án nhằm tạo giá trị gia tăng cho sản phẩm và nâng cao năng lực canh tranh.

Phát triển, mở rộng quỹ đất

Mở rộng quỹ đất trong những năm sắp tới tại các vị trí chiến lược ở khu kinh tế trọng điểm thuộc các tỉnh phía Nam như Vũng tàu, Bình Dương và đồng bằng Sông Cửu Long.

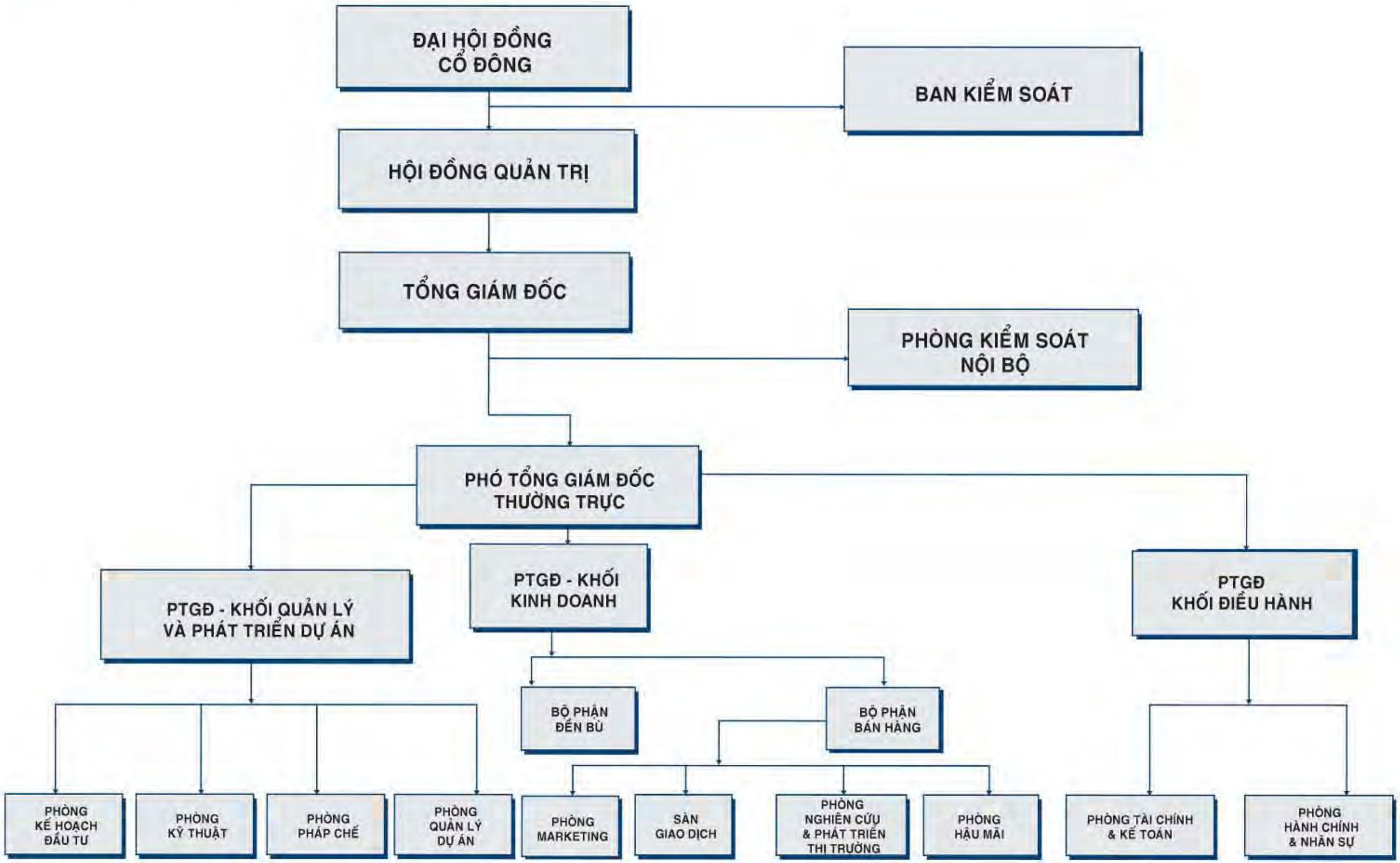
Phát triển nguồn nhân lực

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

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

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

SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC



LAO ĐỘNG VÀ CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH

TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG

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

Tính đến thời điểm 31/12/2014, tình hình lao động của Công Ty Khang An như sau:

Yếu tố	31/12/2014	Tỷ lệ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	23	
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	13.640.465	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên đại học (người)	15	65 %
- Cao đẳng, trung cấp (người)	04	17 %
- Khác (người)	04	17 %
Phân theo hợp đồng		
- Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	14	60,87 %
- Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	09	39,13 %

CHIẾN LƯỢC NHÂN SỰ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

3. Ông **Trương Minh Nhật**
Thành Viên Ban Kiểm Soát
Trình độ chuyên môn: Cử nhân CNTT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông **Nguyễn Hoàng Minh**

Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị
Tổng Giám Đốc
Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Bà **Châu Mỹ Linh**

Phó Tổng Giám Đốc Thường Trực
Trình độ chuyên môn: MBA(managerial accounting)
from James Cook University

Bà **Huỳnh Thị Thanh Trúc**

Phó Tổng Giám Đốc Tài Chính
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

BÁO CÁO

Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Báo cáo của Ban Kiểm Soát

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2014, Hội đồng quản trị đã tập trung thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo Điều lệ của Công ty, cụ thể là chỉ đạo và giám sát Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các chỉ tiêu mà Nghị quyết năm 2014 đã đề ra. Hội đồng quản trị đã trực tiếp kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động cũng như chỉ đạo kịp thời quá trình thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nhằm mang lại kết quả thiết thực. Cụ thể:

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2014

1. Tăng cường công tác giám sát các khoản đầu tư tài chính nhằm đảm bảo các khoản đầu tư mang lại hiệu quả cao nhất. Trong năm 2014, Công ty đã thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính, khả năng sẽ nhận được lãi, từ hoạt động đầu tư tài chính này trong năm 2015;

2. Hoàn thành phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014, hoàn thành việc báo cáo kết của phát hành cổ phiếu để trả cổ tức ngày 27/11/2014, và đã hoàn tất hồ sơ chia cổ tức còn lại năm 2010 cho cổ đông. Tính đến 31/12/2014 vốn điều lệ công ty tăng lên 239.999.990.000 đồng;

3. Năm 2014, Khang An hợp tác đầu tư và kinh doanh Khu cao ốc The Sun Avenue, góp phần đa dạng hóa trong các sản phẩm mà Khang An cung ứng trên thị trường, đồng thời thể hiện sự nhạy bén trong việc nắm bắt cơ hội kinh doanh của Ban Lãnh đạo Công ty;

Tóm lại, những chủ trương của HĐQT qua thực tế thực hiện đã chứng minh tính đúng đắn và phù hợp với thị trường, thể hiện sự sâu sát của Hội đồng quản trị với tình hình hoạt động của Công ty. Chính nhờ những chủ trương đúng đắn của Hội Đồng Quản Trị được triển khai quyết liệt và xuyên suốt trên tất cả các lĩnh vực, dù có nhiều khó khăn nhưng Công ty đã hoạt động tốt trong năm 2014 và trên đà phát triển cho năm 2015 và những năm tiếp theo.

ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2015

Theo nhận định của Hội Đồng Quản Trị thì trong năm 2015, ngành bất động sản sẽ khả quan khi người dân bắt đầu có giao dịch bất động sản, đặt biệt đối với phân khúc nhà ở có giá trung bình. Do vậy, trong năm 2015 Hội Đồng Quản Trị sẽ theo sát và điều hành một cách linh hoạt phù hợp với thị trường tại từng thời điểm và để phù hợp với sự phát triển của thị trường bất động sản trong thời gian tới, trong năm 2015 Hội đồng quản trị sẽ tập trung vào các nhiệm vụ chính sau:

1. Với lợi thế có quỹ đất sạch lớn, chi phí thấp tập và tập trung đầu tư tại các khu vực có hạ tầng đã phát triển như Quận 9, Quận Bình Tân TPHCM. Trong những năm tới, Khang An vẫn kiên trì theo chiến lược tập trung phân khúc nhà phố diện tích trung bình. Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty tin rằng chiến lược này nhằm vào phân khúc trung bình với giá cạnh tranh sẽ giúp công ty thành công trên thị trường bất động sản, tạo lợi thế phát triển bền vững cho công ty và gia tăng giá trị cổ đông nói riêng và xã hội nói chung.

2. Tiếp tục tái cấu trúc công ty một cách toàn diện, bao gồm: tái cấu trúc vốn, tái cấu trúc sản phẩm, tái cấu trúc bộ máy. Cụ thể:
   a. Vận dụng triệt để các ưu đãi về chính sách của Nhà nước về tài chính dành cho chương trình hỗ trợ thị trường bất động sản, nhằm tạo ra nguồn vốn giá rẻ cho công ty;
   b. Tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự theo hướng gọn nhẹ và năng động với khung cán bộ chủ chốt có trình độ quản lý và chuyên môn tốt, năng suất làm việc cao, hiệu quả, đầy tinh thần trách nhiệm.

3. Tiếp tục thực hiện các giải pháp tiết kiệm, tiết giảm chi phí. Phát huy hơn nữa tính hiệu quả trong khâu thiết kế và thi công các dự án của Công ty;

4. Tham gia tích cực hơn nữa hoạt động mua bán dự án, hợp tác đầu tư các dự án về bất động sản và giáo dục;

5. Đẩy mạnh hoạt động liên doanh liên kết với các đối tác nước ngoài.

6. Đẩy mạnh công tác M&A các công ty đã và đang sở hữu các dự án tốt, hiệu quả để thu về lợi nhuận tài chính cao hơn nữa.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chi tiêu	2013	2014		Thực tế 2014 so với kế hoạch 2014	So sánh 2014 và 2013 tăng/(giảm)
		Thực tế	Kế hoạch		
	a	b	c	d=b/c	e=b/a
Doanh thu thuần	13,90	17,25	100,00	17,25%	124,09%
Lợi nhuận gộp	2,48	1,89			76,01%
Lợi nhuận sau thuế	1,81	1,34	15,00	08,95%	74,20%
Vốn chủ sở hữu	246,97	248,31			100,54%
Tổng tài sản	383,35	426,61			111,28%
ROA	0,47%	0,31%			
ROE	0,73%	0,54%			

Trong năm 2014 Công ty vẫn chưa đạt được mức Lợi nhuận như kế hoạch đã đặt ra vì lý do Dự án Bình Tân B, C tại Quận Bình Tân TPHCM, hiện nay do thay đổi các quy định về việc giao đất nên việc thực hiện hoàn tất pháp lý chậm hơn so với dự kiến;
Trong năm 2014 Công ty không đạt được lợi nhuận như kế hoạch đặt ra song việc không bị lỗ và đảm bảo an toàn về tài chính cũng như thanh khoản dòng tiền của công ty là một nỗ lực của Ban giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty Khang An.

TÀI SẢN	31/12/2013	31/12/2014	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn	**311,66**	**359,10**	**84.2%**
Tiền mặt	3,55	22,91	5.4%
Các khoản phải thu	10,09	15,84	3.7%
Hàng tồn kho	281,72	315,06	73.9%
Tài sản ngắn hạn khác	16,30	5,29	1.2%
Tài sản dài hạn	**71,69**	**67,50**	**15.8%**
Tổng cộng	**383,35**	**426,60**	**100%**
NGUỒN VỐN			
Nợ phải trả	136,38	178,29	41.8%
Nguồn vốn chủ sở hữu	246,97	248,31	
Tổng cộng	**383,35**	**426,60**	**100%**
Khả năng sinh lợi			
CHỈ TIÊU	**2012**	**2013**	**2014**
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	1,90%	13,02%	7,79%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	2,20%	0,73%	0,54%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản	1,31%	0,47%	0,31%
Tỷ suất lợi nhuận tự hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	33,44%	49,28%	10,93%

Khả năng thanh toán CHỈ TIÊU	2012	2013	2014
Hệ số thanh toán hiện hành			
Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn	3,48	3,71	5,11
Hệ số thanh toán nhanh			
(Tài sản lưu động -Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,55	0,36	0,63
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ /Tổng tài sản	40,60%	35,58%	41,79%
Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu	184,40%	55,22%	71,80%

- Vốn chủ sở hữu cuối kỳ đạt 248,3 tỷ chiếm 58% so với tổng tài sản của công ty, qua đó thể hiện được cơ cấu tài chính an toàn trong giai đoạn thị trường khó khăn hiện nay.

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 quản quản lý. Đã tổ chức Đai hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 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.khang an.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;

Các hoạt động lớn khác

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

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

1. 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 Tổng Giám đốc 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;

2. Tham gia các buổi họp của Hội đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc;

3. Tham gia các buổi làm việc về Chiến lược hoạt động của Công ty;

4. Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám Đốc lập;

5. Kiểm tra, giám sát 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;

6. Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty Việc kiểm tra, kiểm soát được các thành viên Ban kiểm soát thực hiện một cách trực tiếp thông qua kiểm tra hồ sơ chứng từ và gián tiếp thông qua báo cáo của Ban điều hành.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

1. 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 Tổng Giám đốc 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;

2. Tham gia các buổi họp của Hội đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc;

3. Tham gia các buổi làm việc về Chiến lược hoạt động của Công ty;

4. Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám Đốc lập;

5. Kiểm tra, giám sát 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;

6. Giám sát việc thực thi pháp luật của Công ty Việc kiểm tra, kiểm soát được các thành viên Ban kiểm soát thực hiện một cách trực tiếp thông qua kiểm tra hồ sơ chứng từ và gián tiếp thông qua báo cáo của Ban điều hành.

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

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Bản đồ dự án

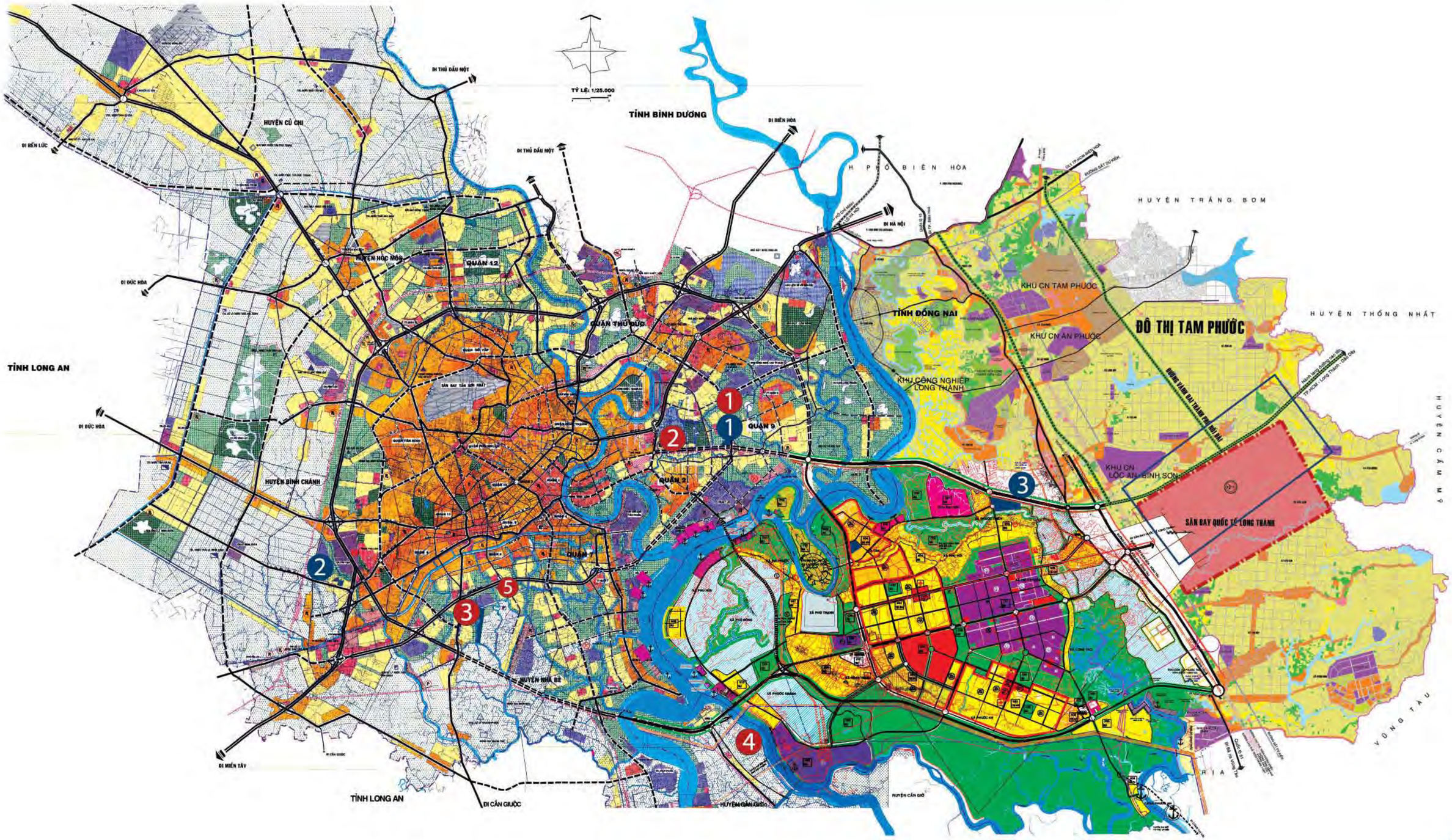
Dự án đã triển khai

Dự án đang triển khai

BẢN ĐỒ CÁC DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

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



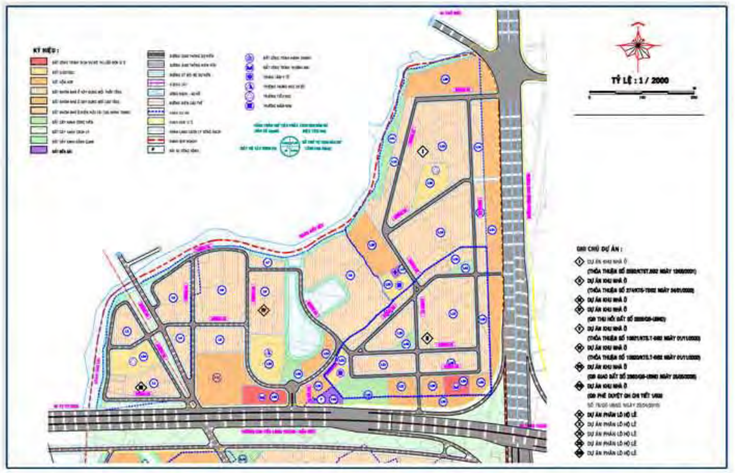
DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

Phối cảnh

Nhà liên kế

Nhà Song Lập

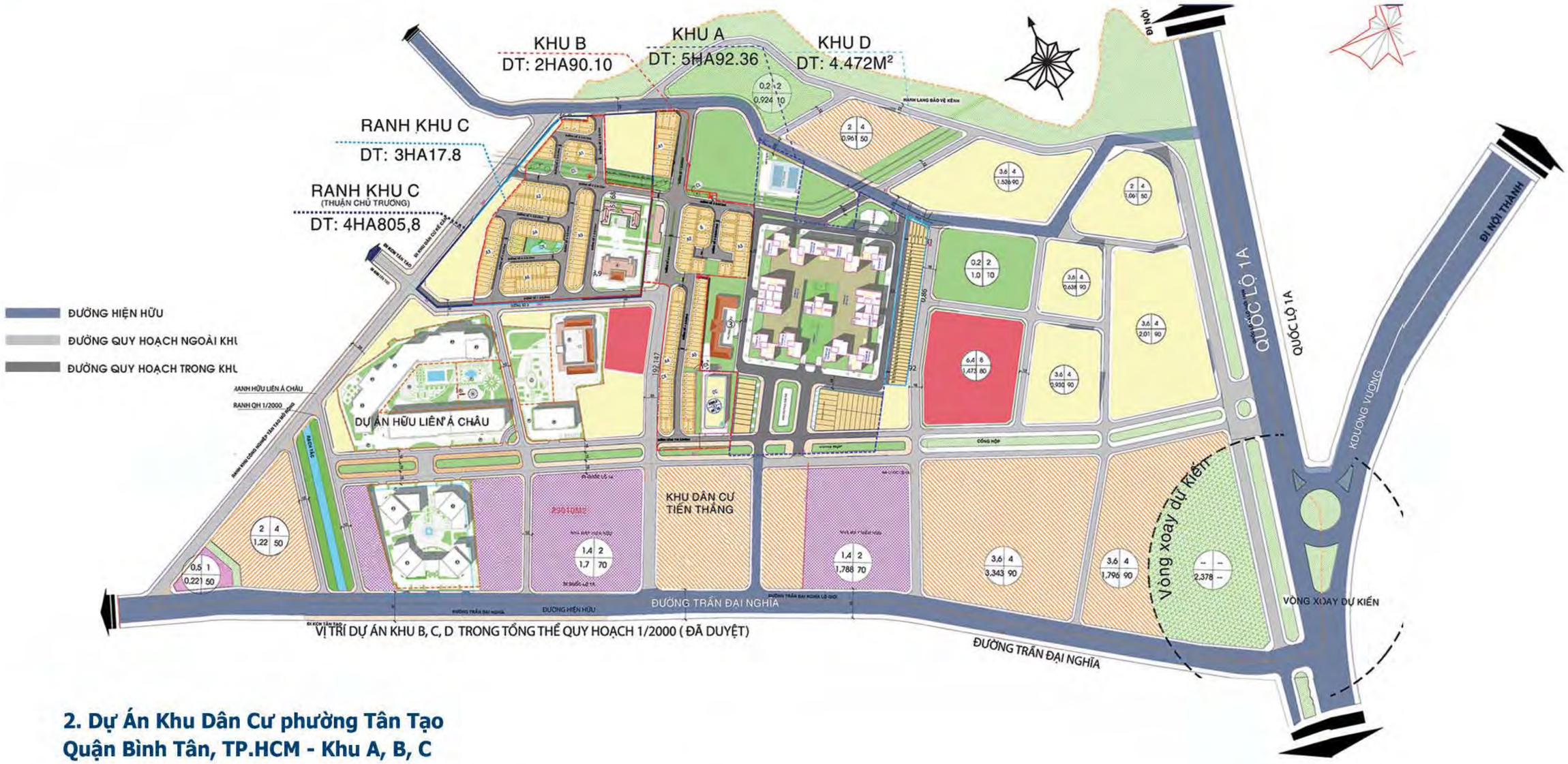
Mặt bằng tổng thể khu dân cư Khang An - Phú Hữu



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

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

DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



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

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

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

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

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

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

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

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

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

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Khái quát

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

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Gấm	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Trí	Thành viên
Ông Trần Hoàng Hải	Thành viên (đến 03/02/2015)
Ông Nguyễn Văn Minh Triết	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hoàng Minh	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Thị Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc (Từ 24/06/2014)
Bà Châu Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc (Từ 22/04/2014)
Ông Nguyễn Minh Trí	Phó Tổng Giám đốc (Từ 11/02/2015)

Ban kiểm soát

Bà Hồ Thị Liên Hương	Trưởng ban (đến 10/02/2015)
Bà Hoàng Thị Hải Yến	Thành viên (Đến 20/06/2014)
Ông Trần Văn Trí	Thành viên
Ông Trương Minh Nhật	Thành viên (từ 26/06/2014)

Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

S.Đ.K.K.D: 0302569547-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2015

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

Số: 128/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An, được lập ngày 25/03/2015, từ trang 05 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Giám đốc

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

Kiểm toán viên

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		**359.106.428.492**	**311.663.877.472**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**22.911.792.502**	**3.552.392.032**
1. Tiền	111		22.911.792.502	3.552.392.032
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**15.840.998.305**	**10.092.139.643**
1. Phải thu khách hàng	131		3.086.130.174	3.427.329.107
2. Trả trước cho người bán	132		8.840.858.531	906.337.700
3. Các khoản phải thu khác	135	V.2	3.914.009.600	5.758.472.836
III. Hàng tồn kho	140	V.3	**315.061.238.272**	**281.721.873.235**
1. Hàng tồn kho	141		315.061.238.272	281.721.873.235
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		**5.292.399.413**	**16.297.472.562**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	4.592.064.192	3.217.420.792
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		390.427.997	1.351.916.863
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		275.580.094	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	34.327.130	11.728.134.907
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**67.505.506.292**	**71.689.122.795**
I. Tài sản cố định	220		**1.604.554.654**	**2.583.064.143**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	1.604.554.654	2.583.064.143
- Nguyên giá	222		4.230.650.185	5.267.554.947
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(2.626.095.531)	(2.684.490.804)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.7	**64.372.033.600**	**64.372.033.600**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		64.372.033.600	64.372.033.600
III. Tài sản dài hạn khác	260		**1.528.918.038**	**4.734.025.052**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	59.983.005	225.211.919
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.468.935.033	4.446.012.799
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	62.800.334
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**426.611.934.784**	**383.353.000.267**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		**178.297.618.106**	**136.382.159.914**
I. Nợ ngắn hạn	310		**70.211.382.432**	**83.981.845.817**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9	-	19.339.000.000
2. Phải trả người bán	312		120.855.464	531.778.873
3. Người mua trả tiền trước	313		51.247.905.138	24.942.943.297
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10	16.084.753.097	36.000.108.984
5. Phải trả người lao động	315		-	191.670.667
6. Chi phí phải trả	316	V.11	202.898.551	210.573.492
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.12	966.228.215	1.074.648.537
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.588.741.967	1.691.121.967
II. Nợ dài hạn	330		**108.086.235.674**	**52.400.314.097**
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.13	108.086.235.674	38.400.314.097
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.14	-	14.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		**248.314.316.678**	**246.970.840.353**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	**248.314.316.678**	**246.970.840.353**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	417		239.999.990.000	200.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.542.524.567	3.542.524.567
3. Quỹ dự phòng tài chính	413		2.422.997.567	2.422.997.567
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.348.804.544	41.005.318.219
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**426.611.934.784**	**383.353.000.267**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
1. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
2. Nợ khó đòi đã xử lý			
3. Ngoại tệ các loại (USD)		782.127,04	298,9

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hồng	Huỳnh Thị Thanh Trúc	Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 25 tháng 03 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2014

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hồng	Huỳnh Thị Thanh Trúc	Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 25 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
S.Đ.K.K.D: 0302569547 - C.T.C.P
Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2014

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hồng	Huỳnh Thị Thanh Trúc	Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 25 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
S.Đ.K.K.D: 0302569547 - C.T.C.P
Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2014

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

11. Báo cáo bộ phận

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

13. Bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Gia Phú	-	1.830.000.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Phải thu khác	-	14.463.236
Cộng	**3.914.009.600**	**5.758.472.836**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Hàng tồn kho

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

(*) Gồm các dự án sau :

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
- Dự án khu dân cư Phú Hữu quận 9	16.409.484.193	22.123.092.609
- Dự án Phước Thiền Đồng Nai	62.406.953.957	62.330.953.957
- Dự án Tân Tạo (B,C), Bình Tân	194.906.656.122	194.849.682.669
- Dự án Cát Lái	38.920.000.000	-
Cộng	**312.643.094.272**	**279.303.729.235**

4. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí thực hiện dự án	4.592.064.192	3.217.420.792
Cộng	**4.592.064.192**	**3.217.420.792**

5. Tải sản ngắn hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	450.000	-
Tạm ứng	33.877.130	11.728.134.907
Cộng	**34.327.130**	**11.728.134.907**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	5.032.614.777	234.940.170	5.267.554.947
Số tăng trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.036.904.762)	-	(1.036.904.762)
Số dư cuối năm	**3.995.710.015**	**234.940.170**	**4.230.650.185**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	2.450.785.664	233.705.140	2.684.490.804
Khấu hao trong năm	468.903.096	1.235.030	470.138.126
Thanh lý, nhượng bán	(528.533.399)	-	(528.533.399)
Số dư cuối năm	**2.391.155.361**	**234.940.170**	**2.626.095.531**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.581.829.113	1.235.030	2.583.064.143
Tại ngày cuối năm	**1.604.554.654**	**-**	**1.604.554.654**

7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	64.372.033.600	64.372.033.600
Cộng	**64.372.033.600**	**64.372.033.600**

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo được thành lập theo Giấy chứng nhận Đầu tư số 411022000646 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2011. Theo giấy chứng nhận đầu tư của Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty góp vốn 64.372.033.600 đồng tương ứng 20% vốn điều lệ.

8. Chi phí trả trước dài hạn

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Vay dài hạn đến hạn trả	-	19.339.000.000
Cộng	**-**	**19.339.000.000**

Trong năm Công ty đã tất toán khoản vay này.

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	12.957.221.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.329.286.223	18.775.975.536
Thuế thu nhập cá nhân	35.885.262	547.329.880
Các loại thuế khác	2.299.786.425	2.299.786.425
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.419.795.187	1.419.795.187
Cộng	**16.084.753.097**	**36.000.108.984**

11. Chi phí phải trả

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

12. Các khoản phải trả, phải nộp khác

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

13. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt (a)	21.765.921.577	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành (b)	28.464.746.493	28.464.746.493
Bà Trần Tú Duyên (c)	8.036.067.604	8.036.067.604
Nhận ký quỹ xây dựng	1.949.500.000	1.899.500.000
Bà Châu Mỹ Linh (d)	38.920.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Minh (e)	8.950.000.000	-
Cộng	**108.086.235.674**	**38.400.314.097**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(b) Theo hợp đồng hợp tác số 01/HĐGV-KA-PT ngày 28/11/2007 về việc góp vốn đầu tư dự án khu dân cư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Công ty Xây dựng Phước Thành góp vốn đầu tư 10% vào dự án.

(c) Theo hợp đồng tham gia góp vốn dự án số 02/HĐ-GV-KA ngày 28/03/2003 giữa Công ty và Bà Trần Tú Duyên về việc góp vốn đầu tư xây dựng khu dân cư phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích dự án là 11,1256 ha do Công ty làm chủ đầu tư. Bà Trần Tú Duyên sẽ góp vốn bằng các lô đất có diện tích 10.216 m2 tương đương với 7,25% trên tổng mức đầu tư của dự án và sẽ được phân chia sản phẩm tương đương với tỷ lệ vốn góp sau khi dự án hoàn thành.

(d) Mượn tiền của Bà Châu Mỹ Linh.

(e) Mượn tiền của Ông Nguyễn Hoàng Minh.

14. Vay và nợ dài hạn

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

Trong năm Công ty đã tất toán khoản vay này.

15. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**200.000.000.000**	**3.542.524.567**	**2.422.997.567**	**39.187.647.925**	**245.153.170.059**
Lãi trong năm trước				1.817.670.294	1.817.670.294
Số dư cuối năm trước	**200.000.000.000**	**3.542.524.567**	**2.422.997.567**	**41.005.318.219**	**246.970.840.353**
Trả cổ tức và thưởng bằng cổ phiếu	39.999.990.000			(39.999.990.000)	-
Lãi trong năm nay				1.343.476.325	1.343.476.325
Số dư cuối năm nay	**239.999.990.000**	**3.542.524.567**	**2.422.997.567**	**2.348.804.544**	**248.314.316.678**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

c) Cổ phiếu

	31/12/2014	01/01/2014
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	23.999.999	20.000.000
- Cổ phiếu thường	23.999.999	20.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.999	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.999	20.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**17.248.129.076**	**13.909.621.245**
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	13.157.219.985	13.909.621.245
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.090.909.091	-

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	6.159.743.415	7.060.914.558
Cộng	**6.159.743.415**	**7.060.914.558**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.419.716	7.081.382
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	233.081.536	-
Cộng	**254.501.252**	**7.081.382**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

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

5. Thu nhập khác

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

6. Chi phí khác

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

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên góp vốn	Hoàn ứng	8.140.380.000
		Mượn tiền	9.062.000.000
		Trả tiền mượn	(112.000.000)
Ông Nguyễn Văn Gấm	Thành viên góp vốn	Hoàn ứng	884.016.000
Bà Châu Mỹ Linh	Thành viên góp vốn	Mượn tiền	40.000.000.000
		Trả tiền mượn	(1.080.000.000)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Khang Việt	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ tư vấn	4.500.000.000
		Chuyển nhượng nền	7.334.078.423
		Trả lại tiền nhận góp vốn	4.633.216.667
		Ứng trước tiền	(4.000.000.000)
		Mượn tiền	33.600.000.000
		Trả tiền mượn	(11.834.078.423)

Cho đến ngày 31/12/2014, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên góp vốn	Phải trả tiền mượn	(8.950.000.000)
Bà Châu Mỹ Linh	Thành viên góp vốn	Phải trả tiền mượn	(38.920.000.000)
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	Công ty liên kết	Phải thu khác	3.914.009.600
Công ty Cổ phần Địa Ốc Khang Việt	Bên liên quan	Phải trả tiền mượn	(21.765.921.577)
		Phải thu ứng trước	4.000.000.000

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không có thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản nợ, khoản vay ngân hàng vào ngày 31/12/2014. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày vào ngày 31/12/2014.

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	**1.276.565.968**	**108.086.235.674**	**109.362.801.642**
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	1.073.667.417	108.086.235.674	109.159.903.091
Chi phí phải trả	202.898.551	-	202.898.551
Số đầu năm	**21.034.164.318**	**52.400.314.097**	**73.434.478.415**
Các khoản vay	19.339.000.000	14.000.000.000	33.339.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	1.484.590.826	38.400.314.097	39.884.904.923
Chi phí phải trả	210.573.492	-	210.573.492

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hồng	Huỳnh Thị Thanh Trúc	Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 25 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
S.Đ.K.K.D: 0302569547-C.T.C.P
Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH