



*Vững bước hôm nay,
toả sáng ngày mai*

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

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
10 BÁO CÁO	10
11 BÁO CÁO HĐQT	11
12 BÁO CÁO BKS	12
15 BÁO CÁO TGD	15
17 THÔNG TIN CỔ ĐÔNG	17
18 GIỚI THIỆU DỰ ÁN	18
19 BẢN ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN	19
20 DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI	20
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!

Trong năm 2015, Khang An đã thành công trong việc tăng vốn điều lệ lên 239 tỷ và đã đạt 96.9% lợi nhuận kế hoạch kinh doanh 2015.

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 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.

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

Tâm nhìn - sứ mệnh

Sơ đồ tổ chức



THÔNG TIN TỔNG QUAN

THÔNG TIN LIÊN LẠC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

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

Mã số thuế : 0302569547

Điện thoại : (84-8) 35 144 751

Fax : (84-8) 35 144 752

Email : info@khangan.com

Website : www.khangan.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 số 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 : 0305213884

Điện Thoại : (84-8) 3910 3908

Fax : (84-8) 3910 4880

TÂM NHÌN - SỨ MỆNH - CHIẾN LƯỢC

TÂM 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.

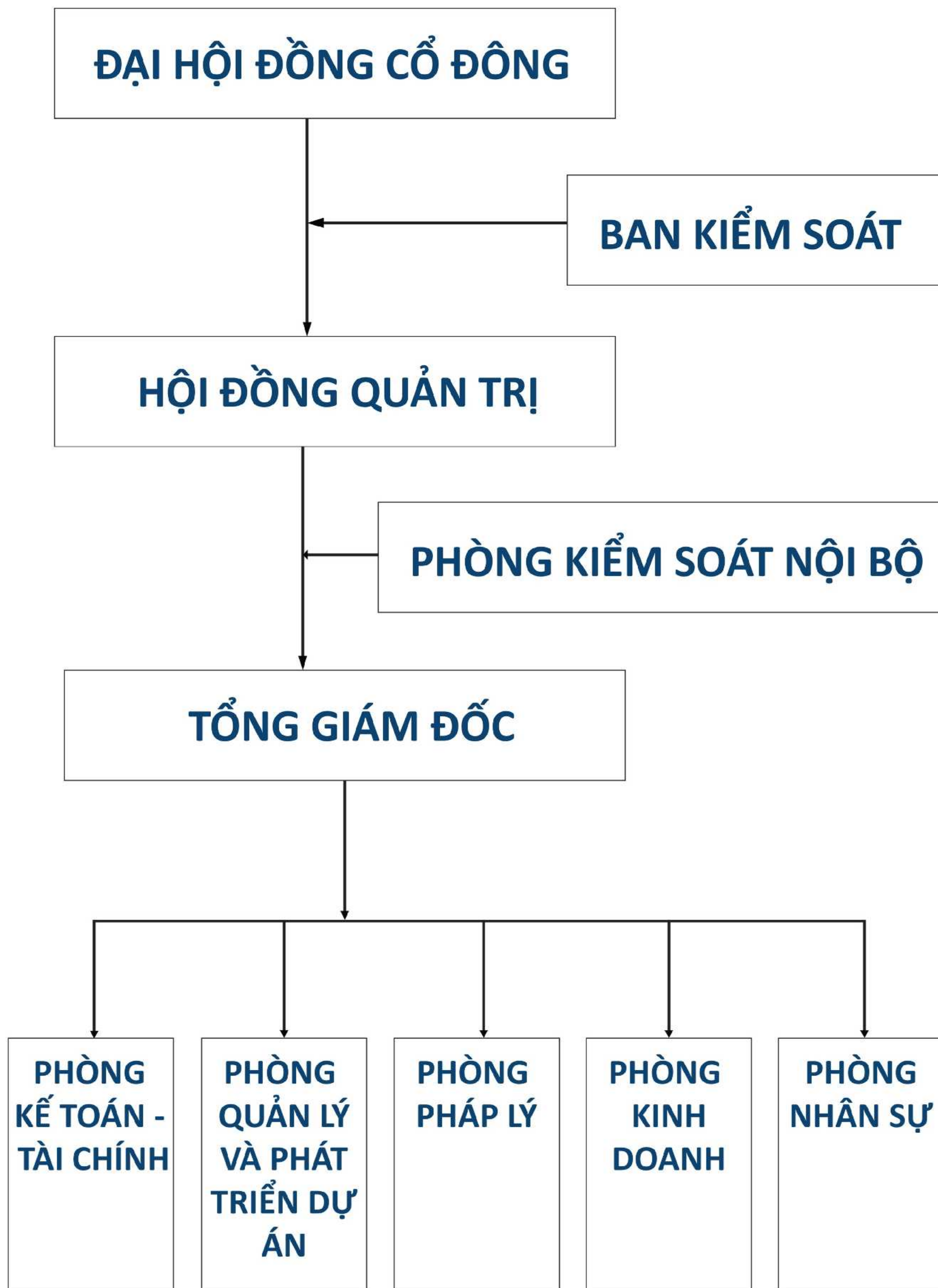
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

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

Đồng thời sẽ mở rộng các quỹ đất tại những vị trí chiến lược khu kinh tế trọng điểm phía nam như Đồng Nai, đồng bằng sông Cửu Long và đặc khu kinh tế của TP. HCM nằm ở hướng nam TP. HCM như huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè và huyện Bình Chánh.



SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC



LAO ĐỘNG CHẾ ĐỘ VÀ 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 CBNV yên tâm làm việc. Cùng với sự phát triển của công ty cũng như động viên tinh thần CBNV, 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 CBNV nữ và tổ chức các chương trình du lịch trong và ngoài nước để CBNV nghỉ ngơi, thư giãn.

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2015 tình hình lao động công ty Khang An như sau:

YẾU TỐ	31/12/2015	TỶ LỆ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	25	
Phân theo trình độ chuyên môn		
Đại học, trên đại học (người)	17	68%
Cao đẳng, trung cấp (người)	04	16%
Khác (người)	04	16%
Phân theo hợp đồng		
Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	18	72%
Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	07	28%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Ông NGUYỄN HOÀNG MINH
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
2. Ông NGUYỄN MINH TRÍ
Thành viên Hội Đồng Quản Trị
3. Ông NGUYỄN VĂN MINH TRIẾT
Thành viên Hội Đồng Quản Trị
4. Ông NGUYỄN VĂN GẤM
Thành viên Hội Đồng Quản Trị
5. Bà CHÂU MỸ LINH
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

BAN KIỂM SOÁT

1. TRẦN VĂN TRÍ
2. TRƯƠNG MINH NHẬT
3. TRẦN THỊ MI SA

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

Năm 2015, Hội đồng quản trị đã tập trung thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo Điều lệ của Công ty và đã tổ chức 13 cuộc họp để xem xét và giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình, 5/5 thành viên hội đồng quản trị đã tham gia và thông qua ý kiến đồng thuận thống nhất cao trong nội bộ hội đồng quản trị.

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

1. Năm 2015, 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; Dự án the Sun Avenue được phát triển và quản lý bởi một tập đoàn bất động sản có thương hiệu tốt trên thị trường thông qua việc hợp tác này giúp Ban điều hành công ty tiếp cận được quy trình phát triển dự án hiện đại. Công ty đã tiến hành thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng khoản đầu tư này và mang lại lợi nhuận hiện thực trong năm 2015

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 đồng cổ đông thường niên năm 2015 thành công trên tinh thần công khai, minh bạch;

3. Cập nhật đầy đủ 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

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

Đồng thời sẽ mở rộng các quỹ đất tại những vị trí chiến lược khu kinh tế trọng điểm phía nam như Đồng Nai, đồng bằng Sông Cửu Long và đặc khu kinh tế của TP.HCM nằm ở hướng nam TP HCM như huyện Cần Giò, huyện Nhà Bè và huyện Bình Chánh.



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ và các Quy định của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2015, trong việc quản trị điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty, cụ thể:

- Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết 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;
- Xem xét các báo cáo tài chính định kỳ;
- Tham gia vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị.

2. Kết quả giám sát đối với hoạt động 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, bám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại Hội đồng cổ đông, của HĐQT, đảm bảo đúng vai trò định hướng, đưa ra các chính sách chủ trương của Công ty phù hợp với tình hình tại từng thời điểm.

3. Kết quả giám sát đối với hoạt động 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;

4. Kết quả giám sát hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc Công ty

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình trong việc thực thi các nhiệm vụ đã được giao. 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 đơn vị.



5. 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 2015 của Công ty đã được kiểm toán.
- Báo cáo tài chính năm 2015 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính tài chính của Công ty và 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.

6. Nhận xét

- Hội đồng quản trị và Ban Điều hành quan tâm chỉ đạo đến các hoạt động: (1) Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát tình hình thực hiện các dự án đã và đang triển khai nhằm giám sát chi phí, giảm thiểu rủi ro ... ;(2) củng cố danh mục đầu tư và tất toán các khoản mục đầu tư không hiệu quả; (3) hạn chế tối đa các chi phí phát sinh, tái cơ cấu Công ty theo định hướng chiến lược dài hạn với những mục tiêu cụ thể để đón đầu các cơ hội khi thị trường phát triển trở lại.
- Tăng cường công tác triển khai việc xây dựng kế hoạch nhằm nắm vững và chỉ đạo kịp thời kế hoạch sản xuất kinh doanh từng thời kỳ, từng giai đoạn theo các Quyết Nghị của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã đề ra;

7. Kiến nghị

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, Ban kiểm soát kiến nghị:

1. Tiếp tục cải tiến cơ cấu tổ chức nhân sự cho phù hợp hơn nữa đối với sự phát triển trong tương lai của Công ty.
2. Tăng cường và có biện pháp hữu hiệu trong công tác quản lý bán hàng.
3. Thực hiện công tác kiểm soát chi phí chặt chẽ.
4. Tiếp tục phát huy công tác tài chính đáp ứng đủ nguồn vốn cho công tác kinh doanh, đầu tư của công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015

Trong năm 2015, Công ty đã đạt được 96.9% mức lợi nhuận như kế hoạch đã đặt ra theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, cụ thể:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ Tiêu	2014	2015		Thực tế 2015 so với kế hoạch 2015	Năm 2015 so với 2014
		Thực tế	Kế hoạch		
	a	b	c	d=b/c	e=b/a
Doanh thu thuần	17.25	167.34	200.00	83.67%	970.20%
Lợi nhuận trước thuế	1.89	24.50	25.00	97.99%	1299.63%
Lợi nhuận sau thuế	1.34	18.90	19.50	96.90%	1407.00%
Vốn chủ sở hữu	248.31	263.19			105.99%
Tổng tài sản	426.61	431.95			101.25%
ROA	0.31%	4.37%			
ROE	0.54%	7.18%			



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Cơ cấu tài chính

Tóm tắt Bảng cân đối kế toán

Chỉ Tiêu	31/12/2014	31/12/2015	Tỷ Trọng
Tài sản ngắn hạn	46.46	76.19	17.6%
Tiền	22.91	19.34	4.5%
Các khoản phải thu	15.87	45.83	10.6%
Hàng tồn kho	2.42	2.42	0.6%
Tài sản ngắn hạn khác	5.26	8.60	2.0%
Vốn chủ sở hữu	380.15	355.76	82.4%
Tổng cộng	426.61	431.95	100%
Nợ phải trả	178.29	168.76	39.1%
Nguồn vốn chủ sở hữu	248.31	263.19	60.9%
Tổng cộng	426.6	431.95	100%

Khả năng sinh lời

Chỉ Tiêu	2013	2014	2015
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	13.02%	7.79%	11.29%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0.73%	0.54%	7.18%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0.47%	0.31%	4.37%
Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	49.28%	10.93%	14.64%

Khả năng thanh toán

Chỉ Tiêu	2013	2014	2015
Hệ số thanh toán hiện hành			
Tài sản lưu động/ nợ ngắn hạn	3.71	0.66	0.57
Hệ số thanh toán nhanh			
(Tài sản lưu động - hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0.36	0.63	0.55

Cơ cấu vốn

Chỉ Tiêu	2013	2014	2015
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	35.58%	41.79%	39.07%
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	55.22%	71.80%	64.12%

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 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.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 2016

5.1 Kế hoạch kinh doanh năm 2016

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

- Doanh thu : 200.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 60.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 46.800.000.000 đồng

5.2 Chiến lược kinh doanh và giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu kinh doanh dự kiến năm 2016, 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. Cụ thể, điều chỉnh quy hoạch đối với Dự án Phường Phú Hữu Quận 9 TPHCM; Thực hiện xin mới dự án tại các quỹ đất hiện có của Công ty tại Quận 2 và Quận 9; triển khai bán hàng đối với các sản phẩm còn lại và sản phẩm mới như Dự Án Tân Tạo A Khu B – Quận Bình Tân.
- 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.
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, liên kết hợp tác với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp trong công tác quản trị rủi ro, bán hàng và quản lý bất động sản đáp ứng nhu cầu bền vững của công ty.





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

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

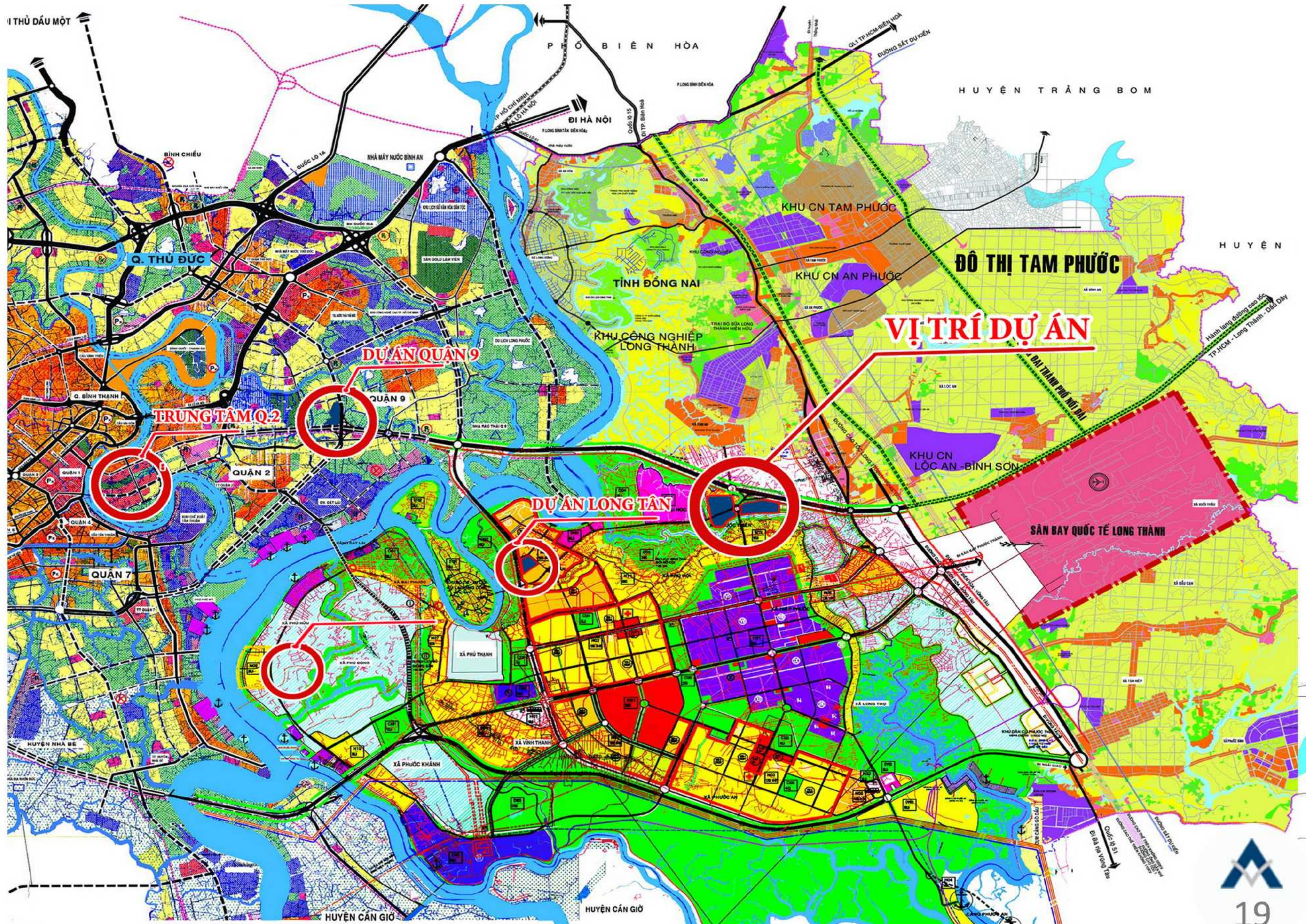
Bản đồ dự án

Dự án đã triển khai

Dự án đang triển khai



BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN



DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



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 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 kề 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 - TP.HCM

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

Đất Bất động sản Du lịch 16,2 ha

- Cây xanh TDTT
- Trường Tiểu học
- Cây xanh ven sông
- Biệt thự cao cấp
- Hồ cảnh quan
- Công trình dịch vụ, club
- Chốt an ninh

Đất Phục hợp 5,5 ha

- Công trình Giáo dục
- Công trình Phục hợp

Trạm thu phí

- Nhà hàng | Bán lẻ
- Khách sạn | Motel
- Trạm dừng chân
- Trạm xăng

Khu bệnh viện đa khoa (4,9ha)

- Tổ hợp công trình chính
- Cảnh quan sân vườn

Khu nghỉ dưỡng lão (7,6ha)

- Nhà cư trú dạng căn hộ
- Nhà dịch vụ điều hành
- Sân vườn cảnh quan
- Nhà cư trú hộ gia đình

Khu nhà kiểu Mỹ 12,9 ha

- Sân vườn cảnh quan
- Khu biệt thự (kiểu Mỹ)

Cây xanh
Sông Đồng môn

Đất khu sân Golf 11ha

- Bến thuyền, club
- Trường Quốc tế
- Công trình dịch vụ, club
- Khu sân tập Golf

Hướng đi Khu làng Đại học

Đất Bất động sản DL 10,1 ha

- Bất động sản du lịch
- Công viên nội bộ

Khu resort ven sông (3,7ha)

- Nhà nghỉ dưỡng
- Resort ven sông

Siêu thị (2ha)

- Nhà phố thương mại

Bến du thuyền

Đường 319 - Di Tích Nhơn Trạch

Dự án khu dân cư Phước Thiên - huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai

Dự án khu dân cư Phước Thiên - huyện Nhơn Trạch - 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 đã hoàn tất đền bù trong năm

Dự án này có diện tích 380.331m² 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 hoàn thành là: Biệt thự đơn lập, song lập, liên kế vườn, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại.



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 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 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 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

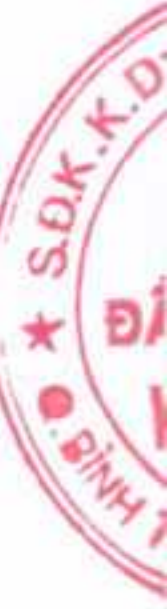




BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
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 – 28

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 2015.

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
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
Bà Châu Mỹ Linh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Trí	Tổng Giám đốc (từ 05/06/2015)
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Tổng Giám đốc (đến 05/06/2015)
Bà Châu Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến 03/02/2015)
Bà Huỳnh Thị Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Trí	Phó Tổng Giám đốc (đến 05/06/2015)

Ban kiểm soát

Bà Hồ Thị Liên Hương	Trưởng ban (đến 10/02/2015)
Ông Trần Văn Trí	Thành viên (đến 24/06/2015)
Bà Trần Thị Mi Sa	Thành viên (từ 29/05/2015)
Ông Trần Minh Nhật	Thành viên (từ 26/06/2015)

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 2015, 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.



Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch

Ngày 29 tháng 03 năm 2016





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 29/03/2016, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, 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 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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



Nguyễn Thị Lan

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 29 tháng 03 năm 2016

Kiểm toán viên

Nguyễn Anh Tuấn

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		76.192.735.088	46.463.334.220
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.337.400.357	22.911.792.502
1. Tiền	111		1.774.062.672	22.911.792.502
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.563.337.685	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		45.825.602.445	15.875.325.435
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.775.485.955	3.086.130.174
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.178.488.700	8.840.858.531
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	37.871.627.790	3.948.336.730
III. Hàng tồn kho	140	V.6	2.418.144.000	2.418.144.000
1. Hàng tồn kho	141		2.418.144.000	2.418.144.000
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.611.588.286	5.258.072.283
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	7.298.586.465	4.592.064.192
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.075.276.986	390.427.997
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	237.724.835	275.580.094
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		355.765.662.364	380.148.600.564
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		84.671.276.277	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	84.671.276.277	-
II. Tài sản cố định	220		4.697.025.325	1.604.554.654
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.697.025.325	1.604.554.654
- Nguyên giá	222		8.040.150.185	4.230.650.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.343.124.860)	(2.626.095.531)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		234.099.901.250	312.643.094.272
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	234.099.901.250	312.643.094.272
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	32.186.016.800	64.372.033.600
1. Đầu tư vào công ty con			-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	64.372.033.600
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		32.186.016.800	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		111.442.712	1.528.918.038
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	111.442.712	59.983.005
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	1.468.935.033
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		431.958.397.452	426.611.934.784

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		168.765.155.419	178.297.618.106
I. Nợ ngắn hạn	310		134.271.385.143	70.211.382.432
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	3.075.115.164	120.855.464
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	121.820.590.257	51.247.905.138
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	7.491.770.707	16.084.753.097
4. Phải trả người lao động	314		38.091.734	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	100.000.000	202.898.551
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	960.457.069	966.228.215
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	-	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		785.360.212	1.588.741.967
II. Nợ dài hạn	330		34.493.770.276	108.086.235.674
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	34.493.770.276	108.086.235.674
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		263.193.242.033	248.314.316.678
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	263.193.242.033	248.314.316.678
1. Vốn góp 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	5.965.522.134
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		19.650.727.466	2.348.804.544
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		753.962.205	1.005.328.219
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		18.896.765.261	1.343.476.325
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		431.958.397.452	426.611.934.784

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 29 tháng 03 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2015

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	VI.1	168.091.110.897	17.248.129.076
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	756.000.000	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	167.335.110.897	17.248.129.076
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	137.781.195.193	6.159.743.415
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.553.915.704	11.088.385.661
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	1.643.198.272	254.501.252
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	1.701.825.000	1.637.303.128
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.701.825.000	1.637.303.128
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	6.575.859.279	7.549.884.758
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.919.429.697	2.155.699.027
11. Thu nhập khác	31	VI.8	1.781.530.283	325.368.229
12. Chi phí khác	32	VI.9	203.061.031	595.382.750
13. Lợi nhuận khác	40		1.578.469.252	(270.014.521)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.497.898.949	1.885.684.506
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	4.132.198.655	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10	1.468.935.033	542.208.181
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.896.765.261	1.343.476.325
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	787	56

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 29 tháng 03 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2015

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	24.497.898.949	1.885.684.506
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	717.029.329	470.138.126
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(841.056.319)	(233.081.536)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(54.129.548)	305.133.465
- Chi phí lãi vay	06	1.701.825.000	1.637.303.128
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	26.021.567.411	4.065.177.689
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(115.268.547.017)	6.630.857.887
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	78.543.193.022	(33.339.365.037)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(3.563.719.889)	81.825.762.005
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(2.757.981.980)	(1.209.414.486)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.701.825.000)	(1.709.537.628)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.297.559.698)	(4.011.819.728)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	112.800.334
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.821.221.661)	(102.380.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(32.846.094.812)	52.262.081.036
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(3.809.500.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	181.818.182
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	32.186.016.800	-
4. Tiền thu lãi cho vay	27	54.129.548	21.419.716
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	28.430.646.348	203.237.898
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	178.400.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(178.400.000.000)	(33.339.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(33.339.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(4.415.448.464)	19.126.318.934
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	22.911.792.502	3.552.392.032
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		841.056.319	233.081.536
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	19.337.400.357	22.911.792.502

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 29 tháng 03 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2015

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. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thực hiện từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 thay thế cho chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Do ảnh hưởng thay đổi của việc lập và trình bày báo cáo tài chính theo thông tư 200 so với quyết định 15 và thông tư 244 nên các thông tin so sánh trên báo cáo tài chính kỳ này cũng đã được trình bày lại cho phù hợp với các quy định thông tư 200/2014/TT-BTC.

I. 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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. Thay đổi chính sách kế toán

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200 được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã trình bày thuyết minh thông tin so sánh trên báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200 và Quyết định 15 tại thuyết minh VII.8 của báo cáo tài chính.

2. 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.

3. 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. 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.

5. 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.

6. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động Hợp đồng hợp tác kinh doanh, bên nhận phải kế toán là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

9. Nguyên tắc kế toán 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 năm 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.

10. 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.

11. 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.

1388
NG T
HIỆM H
VỤ T
NH KẾ
TÉM T
M VI
P. HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. 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.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản của doanh nghiệp là chủ đầu tư phải thực hiện theo nguyên tắc

a) Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

b) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, doanh nghiệp phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

c) Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Tài khoản này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp. Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- 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 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).

15. 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.

16. 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...

17. 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 hóa, 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 hóa (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)

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	208.839.704	95.991.149
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.565.222.968	22.815.801.353
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	17.563.337.685	-
Cộng	19.337.400.357	22.911.792.502

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con (*)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	64.372.033.600
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)	32.186.016.800	-
Cộng	32.186.016.800	64.372.033.600

(*) 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. Ngày 31/12/2015 Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land 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 Cp Đầu tư địa ốc Khang An chiếm 60% vốn điều lệ với số vốn góp là 18.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2015, Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An chưa góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land.

(**) Đầu tư vào Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty góp vốn 32.186.016.800 đồng tương ứng 10% vốn điều lệ.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa Ốc Khang Việt	-	15.120.000
Phải thu khách hàng khác	2.775.485.955	3.071.010.174
Cộng	2.775.485.955	3.086.130.174

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là bên liên quan:

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa Ốc Khang Việt	-	15.120.000
Cộng	-	15.120.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa Ốc Khang Việt	-	4.000.000.000
Bà Phan Thị Lan	1.350.000.000	1.100.000.000
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	1.008.496.800	1.268.364.000
Các nhà cung cấp khác	1.699.991.900	1.352.494.531
Cộng	5.178.488.700	8.840.858.531

5. Phải thu khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải thu ngắn hạn khác	37.871.627.790	3.948.336.730
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Tạm ứng (*)	33.824.338.190	33.877.130
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	900.000	450.000
Phải thu khác	132.380.000	-
Phải thu dài hạn khác	84.671.276.277	-
Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	82.401.756.215	-
Phải thu dài hạn khác	2.269.520.062	-
Cộng	122.542.904.067	3.948.336.730

(*) Các khoản tạm ứng chủ yếu là thực hiện đầu tư các dự án của công ty.

(**) Theo hợp đồng hợp tác tháng 01 năm 2015 do đối tác khác làm chủ đầu tư thực hiện việc quản lý và triển khai Dự án.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2015 VND		01/01/2015 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Hàng hoá bất động sản	2.418.144.000	-	2.418.144.000	-
Cộng	2.418.144.000	-	2.418.144.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	7.298.586.465	4.592.064.192
Chi phí thực hiện dự án	7.298.586.465	4.592.064.192
Chi phí trả trước dài hạn	111.442.712	59.983.005
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	-	15.475.005
Chi phí thực hiện dự án	111.442.712	44.508.000
Cộng	7.410.029.177	4.652.047.197

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND			
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.995.710.015	234.940.170	4.230.650.185
Số tăng trong năm	3.809.500.000	-	3.809.500.000
- Mua trong năm	3.809.500.000	-	3.809.500.000
Số dư cuối năm	7.805.210.015	234.940.170	8.040.150.185
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.391.155.361	234.940.170	2.626.095.531
Khấu hao trong năm	717.029.329	-	717.029.329
Số dư cuối năm	3.108.184.690	234.940.170	3.343.124.860
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.604.554.654	-	1.604.554.654
Tại ngày cuối năm	4.697.025.325	-	4.697.025.325

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	234.099.901.250	312.643.094.272
Cộng	234.099.901.250	312.643.094.272

(*) Gồm các dự án sau :

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
- Dự án khu dân cư Phú Hữu quận 9	17.160.938.626	16.409.484.193
- Dự án Phước Thiện Đồng Nai	62.460.771.957	62.406.953.957
- Dự án Tân Tạo quận Bình Tân	115.558.190.667	194.906.656.122
- Dự án Cát Lái quận 2	38.920.000.000	38.920.000.000
Cộng	234.099.901.250	312.643.094.272

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.952.648.000	-
Phải trả người bán khác	122.467.164	120.855.464
Cộng	3.075.115.164	120.855.464

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	-	32.934.029.205
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	15.747.456.000	15.747.456.000
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	101.590.580.556	-
Người mua trả tiền trước khác	4.482.553.701	2.566.419.933
Cộng	121.820.590.257	51.247.905.138

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

Phải nộp	01/01/2015	Tăng	Giảm	31/12/2015
	VND			VND
Thuế giá trị gia tăng	-	67.536.000	(67.536.000)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.329.286.223	4.134.971.382	(9.300.332.425)	7.163.925.180
Thuế thu nhập cá nhân	35.885.262	382.157.773	(90.197.508)	327.845.527
Các loại thuế khác	2.299.786.425	9.161.729.991	(11.461.516.416)	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.419.795.187	3.881.818	(1.423.677.005)	-
Cộng	16.084.753.097	13.750.276.964	(22.343.259.354)	7.491.770.707

Phải thu	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Các loại thuế khác	237.724.835	275.580.094
Cộng	237.724.835	275.580.094

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Chi phí phải trả khác	100.000.000	202.898.551
Cộng	100.000.000	202.898.551

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Phải trả khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải trả ngắn hạn khác	960.457.069	966.228.215
Phải trả bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội	18.609.276	13.416.262
Các khoản phải trả, phải nộp khác	941.847.793	952.811.953
Phải trả dài hạn khác	34.493.770.276	108.086.235.674
Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa Ốc Khang Việt	-	21.765.921.577
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành	-	28.464.746.493
Bà Trần Tú Duyên	-	8.036.067.604
Nhận ký quỹ xây dựng	2.129.500.000	1.949.500.000
Bà Châu Mỹ Linh	-	38.920.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh	32.364.270.276	8.950.000.000
Cộng	35.454.227.345	109.052.463.889

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	01/01/2015 VND	Tăng	Giảm	31/12/2015 VND
Ông Nguyễn Hoàng Minh	-	53.400.000.000	(53.400.000.000)	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	-	125.000.000.000	(125.000.000.000)	-
Cộng	-	178.400.000.000	(178.400.000.000)	-

16. 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	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 trước				1.343.476.325	1.343.476.325
Số dư cuối năm trước	239.999.990.000	3.542.524.567	2.422.997.567	2.348.804.544	248.314.316.678
Số dư đầu năm nay	239.999.990.000	5.965.522.134	-	2.348.804.544	248.314.316.678
Lãi trong năm nay				18.896.765.261	18.896.765.261
Giảm trong năm		(2.422.997.567)		(1.594.842.339)	(4.017.839.906)
Số dư cuối năm nay	239.999.990.000	3.542.524.567	-	19.650.727.466	263.193.242.033

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	239.999.990.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	39.999.990.000
Vốn góp cuối năm	239.999.990.000	239.999.990.000

c) Cổ phiếu

	31/12/2015	01/01/2015
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 thường	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		

17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Ngoại tệ các loại (USD)	782.926,29	782.127,04

33052
CỔ
RÁCH M
DỊCH
TÀI CHÍNH
VÀ K
NA
VI-T

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	168.091.110.897	17.248.129.076
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	168.091.110.897	13.157.219.985
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	4.090.909.091
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan:	164.748.760.000	6.667.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Khang Việt	164.748.760.000	6.667.500.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	756.000.000	-
Hàng bán bị trả lại	756.000.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	167.335.110.897	17.248.129.076
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	167.335.110.897	13.157.219.985
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	-	4.090.909.091
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	137.781.195.193	6.159.743.415
Cộng	137.781.195.193	6.159.743.415
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	54.129.548	21.419.716
Lãi chuyển nhượng vốn góp	748.012.405	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	841.056.319	233.081.536
Cộng	1.643.198.272	254.501.252
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	1.701.825.000	1.637.303.128
Cộng	1.701.825.000	1.637.303.128

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí Quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	4.023.533.826	3.535.612.790
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	109.185.461	153.307.008
Chi phí khấu hao tài sản cố định	556.772.377	420.356.174
Thuế phí, lệ phí	3.000.000	15.129.603
Chi phí dịch vụ mua ngoài	218.539.539	2.081.803.314
Chi phí bằng tiền khác	1.664.828.076	1.343.675.869
Cộng	6.575.859.279	7.549.884.758

8. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu thanh lý tài sản cố định	-	181.818.182
Thu thanh lý hợp đồng hợp tác	1.256.895.573	-
Thu nhập từ phạt chậm nộp	374.453.704	-
Thu nhập khác	150.181.006	143.550.047
Cộng	1.781.530.283	325.368.229

9. 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	203.061.031	87.011.387
Cộng	203.061.031	595.382.750

10. 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.
Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.497.898.949	1.885.684.506
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	160.562.343	283.148.218
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.001.618.662	283.148.218
- Các khoản điều chỉnh giảm (lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện)	841.056.319	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	24.658.461.292	2.168.832.724
Chuyển lỗ	(5.875.740.135)	(2.168.832.724)
Tổng thu nhập tính thuế	18.782.721.157	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.132.198.655	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.468.935.033	542.208.181

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.896.765.261	1.343.476.325
Các khoản điều chỉnh (*)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.896.765.261	1.343.476.325
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.999	23.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	787	56

(*) Theo Nghị quyết đại hội cổ đông năm 2015, Công ty không có kế hoạch trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	109.185.461	81.797.904
Chi phí nhân công	4.023.533.826	3.535.612.790
Chi phí khấu hao tài sản cố định	717.029.329	470.138.126
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.786.365.495	6.004.639.039
Chi phí khác	50.177.747.339	36.956.805.351
Cộng	65.813.861.450	47.048.993.210

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, ngoài các nghiệp vụ đã thuyết minh ở các phần trên, Công ty đã phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan 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	Mượn tiền	47.047.386.530
		Trả tiền mượn	(23.633.116.254)
		Vay tiền	53.400.000.000
		Trả tiền vay	(53.400.000.000)
		Lãi vay	4.693.066.932
		Tạm ứng	33.820.500.000
Bà Châu Mỹ Linh Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Khang Việt	Thành viên góp vốn	Trả tiền mượn	(38.920.000.000)
	Bên liên quan	Mượn tiền	3.100.000.000

Cho đến ngày 31/12/2015, 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	(32.364.270.276)
		Phải thu tạm ứng	33.820.500.000

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	172.438.218	416.678.000
Thu nhập của Ban điều hành	638.143.614	590.536.679
Cộng	810.581.832	1.007.214.679

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.337.400.357	22.911.792.502	19.337.400.357	22.911.792.502
Phải thu khách hàng và phải thu khác	91.494.051.832	7.000.589.774	91.494.051.832	7.000.589.774
Cộng	110.831.452.189	29.912.382.276	110.831.452.189	29.912.382.276
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	-	-	-	-
Chi phí phải trả	100.000.000	202.898.551	100.000.000	202.898.551
Phải trả người bán và phải trả khác	38.510.733.233	109.159.903.091	38.510.733.233	109.159.903.091
Cộng	38.610.733.233	109.362.801.642	38.610.733.233	109.362.801.642

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.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không có thể chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản nợ, khoản vay ngân hàng vào ngày 31/12/2015. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày vào ngày 31/12/2015.

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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 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	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	4.116.962.957	34.493.770.276	38.610.733.233
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	4.016.962.957	34.493.770.276	38.510.733.233
Chi phí phải trả	100.000.000	-	100.000.000
Số đầu 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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được kiểm toán.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài Chính đã ban hành thông tư 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính 2015. Từ ngày 01/01/2015, Công ty đã áp dụng thông tư 200 và trình bày lại các chỉ tiêu có thay đổi so với Quyết định số 15 tại ngày đầu năm trên bảng cân đối kế toán

Do ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 200, một số chỉ tiêu tại ngày 31/12/2014 trên Bảng Cân đối kế toán được trình bày lại như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Số liệu tại ngày 31/12/2014		
	Số trước điều chỉnh (1)	Số trình bày lại (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	359.106.428.492	46.463.334.220	(312.643.094.272)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	15.840.998.305	15.875.325.435	34.327.130
3. Phải thu ngắn hạn khác	3.914.009.600	3.948.336.730	34.327.130
IV. Hàng tồn kho	315.061.238.272	2.418.144.000	(312.643.094.272)
1. Hàng tồn kho	315.061.238.272	2.418.144.000	(312.643.094.272)
V. Tài sản ngắn hạn khác	5.292.399.413	5.258.072.283	(34.327.130)
4. Tài sản ngắn hạn khác	34.327.130	-	(34.327.130)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	67.505.506.292	380.148.600.564	312.643.094.272
IV. Tài sản dở dang dài hạn	-	312.643.094.272	312.643.094.272
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	312.643.094.272	312.643.094.272
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	248.314.316.678	248.314.316.678	-
I. Vốn chủ sở hữu	248.314.316.678	248.314.316.678	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	3.542.524.567	5.965.522.134	2.422.997.567
3. Quỹ dự phòng tài chính	2.422.997.567	-	(2.422.997.567)

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính 31/12/2015, 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

Nguyễn Thị Thu Hồng

Ngày 29 tháng 03 năm 2016

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hoàng Minh