

Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

*Báo cáo tài chính quý IV năm 2015
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015*



Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 19

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị: đồng Việt Nam


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		470.292.636.338	359.106.428.492
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.774.062.672	22.911.792.502
1. Tiền	111	3	1.774.062.672	22.911.792.502
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		17.563.337.685	
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		17.563.337.685	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		203.325.602.445	15.875.325.435
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		2.775.485.955	3.086.130.174
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.178.488.700	8.840.858.531
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4	195.371.627.790	3.948.336.730
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
IV. Hàng tồn kho	140	5	236.518.045.250	315.061.238.272
1. Hàng tồn kho	141		236.518.045.250	315.061.238.272
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.111.588.286	5.258.072.283
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	9.798.586.465	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		237.724.835	275.580.094
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		121.665.761.114	67.505.506.292
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.269.520.062	
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	2.269.520.062	
II. Tài sản cố định	220		4.697.025.325	1.604.554.654
1. Tài sản cố định hữu hình	221	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. Đầu tư tài chính dài hạn	250	9	32.186.016.800	64.372.033.600
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			64.372.033.600
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		32.186.016.800	
IV. Tài sản dài hạn khác	260		82.513.198.927	1.528.918.038
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	82.513.198.927	59.983.005
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			1.468.935.033
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		591.958.397.452	426.611.934.784

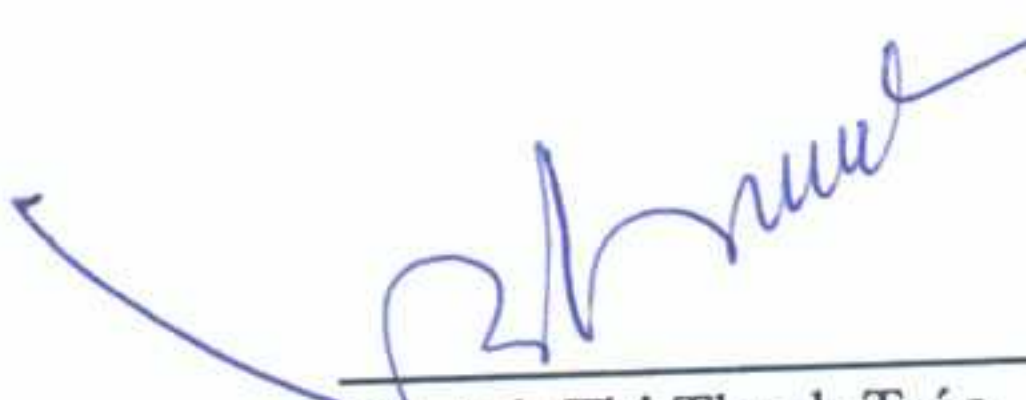
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An


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

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		327.843.318.493	178.297.618.106
I. Nợ ngắn hạn	310		42.056.354.191	70.211.382.432
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	3.075.115.164	120.855.464
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		30.527.396.231	51.247.905.138
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	12	6.569.933.781	16.084.753.097
5. Phải trả người lao động	314		38.091.734	
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	100.000.000	202.898.551
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	960.457.069	966.228.215
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		785.360.212	1.588.741.967
II. Nợ dài hạn	330		285.786.964.302	108.086.235.674
1. Phải trả dài hạn khác	337	15	285.786.964.302	108.086.235.674
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		264.115.078.959	248.314.316.678
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	264.115.078.959	248.314.316.678
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		239.999.990.000	239.999.990.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.542.524.567	5.965.522.134
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.572.564.392	2.348.804.544
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		140.319.607	1.005.328.219
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		20.432.244.785	1.343.476.325
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		591.958.397.452	426.611.934.784


Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập biểu


Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch HĐQT

Ngày 20 tháng 01 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2015	Quý 4/2014	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		161.555.714.533	644.670.909	168.091.110.897	17.248.129.076
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				756.000.000	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	17	161.555.714.533	644.670.909	167.335.110.897	17.248.129.076
4. Giá vốn hàng bán	11	18	83.885.118.021	599.670.909	85.796.817.011	6.159.743.415
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		77.670.596.512	45.000.000	81.538.293.886	11.088.385.661
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	560.974.111	239.802.353	1.643.198.272	254.501.252
7. Chi phí tài chính	22	20	372.750.000		1.701.825.000	1.637.303.128
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		372.750.000		1.701.825.000	1.637.303.128
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	21	1.400.964.965	3.570.007.293	6.575.859.279	7.549.884.758
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		76.457.855.658	(3.285.204.940)	74.903.807.879	2.155.699.027
11. Thu nhập khác	31		90.965.965	4.146.226.591	1.781.530.283	325.368.229
12. Chi phí khác	32		51.984.378.182	15.000.130	52.187.439.213	595.382.750
13. Lợi nhuận khác	40		(51.893.412.217)	4.131.226.461	(50.405.908.930)	(270.014.521)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.564.443.441	846.021.521	24.497.898.949	1.885.684.506
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	3.210.361.729		3.210.361.729	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		921.836.927	85.294.625	1.468.935.033	542.208.181
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		20.432.244.785	760.726.896	19.818.602.187	1.343.476.325
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		851	38	826	56

Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập biểu

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch HĐQT

Ngày 20 tháng 01 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị: đồng Việt Nam


Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
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	02	8	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		(841.182.213)	(233.081.536)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(54.003.654)	305.133.465
- Chi phí lãi vay	06		18.314.429.164	1.637.303.128
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		42.634.171.575	4.065.177.689
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(190.251.046.965)	6.630.857.887
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		78.543.193.022	(33.339.365.037)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		150.849.082.142	81.825.762.005
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(87.659.738.195)	(1.209.414.486)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(15.238.240.608)	(1.709.537.628)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.300.332.425)	(4.011.819.728)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		210.000.000	112.800.334
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.753.755.661)	(102.380.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(34.966.667.115)	52.262.081.036
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.809.500.000)	
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			181.818.182
- Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác	25		(17.031.960.000)	
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		32.934.029.205	

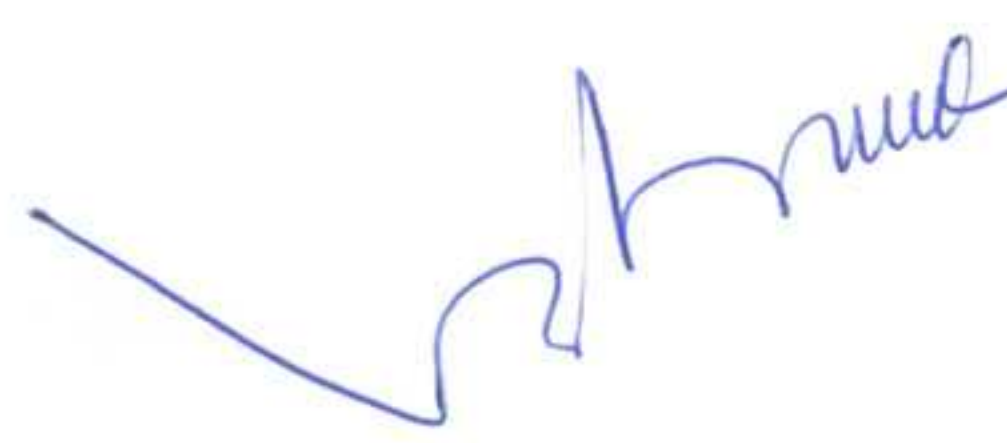
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/01/2014 đến 31/12/2014
-Tiền thu lãi cho vay,cổ tức &LN được chia	27		895.185.867	21.419.716
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		12.987.755.072	203.237.898
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền thu từ đi vay	33		178.400.000.000	
- Tiền trả nợ gốc vay	34		(178.400.000.000)	(33.339.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40			(33.339.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(21.978.912.043)	19.126.318.934
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	22.911.792.502	3.552.392.032
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		841.182.213	233.081.536
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	1.774.062.672	22.911.792.502


Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập biểu


Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch HĐQT



Ngày 20 tháng 01 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 tháng 5 năm 2009 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4102008398 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 2 năm 2002). Trong quá trình hoạt động, công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10 tháng 8 năm 2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 2 năm 2012.
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 1 năm 2013.

Ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ 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).

Công ty có trụ sở tại: Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam. Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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 Bộ Tài Chính 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.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là Nhật ký chung, kế toán trên máy vi tính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong năm.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển và chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Phần vốn góp của Công ty trong Công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Nguyên giá bao gồm giá mua cộng chi phí vận chuyển, lắp đặt. Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính hữu ích của tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ các khoản được vốn hóa và liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản. Cụ thể như sau:

- Chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm và xây dựng tài sản cố định cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định;
- Chi phí lãi vay liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản được ghi nhận vào chi phí dự án.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm tài chính tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày kết thúc năm tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối năm được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính.

Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế phải nộp được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

3. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Tiền mặt	208.839.704	95.991.149
Tiền gửi ngân hàng	1.565.222.968	22.815.801.353
Tổng cộng	1.774.062.672	22.911.792.502

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	1.414.009.600	3.914.009.600
Phải thu khác	193.957.618.190	34.327.130
Tổng cộng	195.371.627.790	3.948.336.730

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	234.099.901.250	312.643.094.272
Hàng hóa bất động sản đầu tư	2.418.144.000	2.418.144.000
Tổng cộng	236.518.045.250	315.061.238.272

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí thực hiện dự án	9.798.586.465	4.592.064.192
Tổng cộng	9.798.586.465	4.592.064.192

7. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Phải thu dài hạn khác	2.269.520.062	
Tổng cộng	2.269.520.062	

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.995.710.015	234.940.170	4.230.650.185
Tăng trong năm	3.809.500.000		3.809.500.000
Giảm khác (*)			
Số dư cuối năm	<u>7.805.210.015</u>	<u>234.940.170</u>	<u>8.040.150.185</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.391.155.361	234.940.170	2.626.095.531
Khấu hao tăng trong năm	717.029.329		717.029.329
Số dư cuối năm	<u>3.108.184.690</u>	<u>234.940.170</u>	<u>3.343.124.860</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	<u>1.604.554.654</u>		<u>1.604.554.654</u>
Tại ngày cuối năm	<u>4.697.025.325</u>	<u>0</u>	<u>4.697.025.325</u>

09. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
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	
Tổng cộng	32.186.016.800	64.372.033.600

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí công cụ, dụng cụ, QI	111.442.712	15.475.005
Chi phí trả trước dài hạn khác	82.401.756.215	44.508.000
Tổng cộng	82.513.198.927	59.983.005

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Phải trả người bán	3.075.115.164	120.855.464
Tổng cộng	3.075.115.164	120.855.464

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Thuế giá trị gia tăng		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.242.088.254	12.329.286.223
Thuế thu nhập cá nhân	327.845.527	35.885.262
Các loại thuế khác		2.299.786.425
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		1.419.795.187
Tổng cộng	6.569.933.781	16.084.753.097

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí phải trả khác	100.000.000	202.898.551
Tổng cộng	100.000.000	202.898.551

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	18.609.276	13.416.262
Phải trả khác	941.847.793	952.811.953
Tổng cộng	960.457.069	966.228.215

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

15. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2015	01/01/2015
Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Khang Việt (a)		21.765.921.577
Bà Châu Mỹ Linh (b)		38.920.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh ©	22.066.883.746	8.950.000.000
Bà Trần Tú Duyên		8.036.067.604
Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành		28.464.746.493
Công ty TNHH Gia Phú	261.590.580.556	
Nhận ký quỹ xây dựng	2.129.500.000	1.949.500.000
Tổng cộng	285.786.964.302	108.086.235.674

- (a) Mượn tiền Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang Việt
(b) Mượn tiền của Bà Châu Mỹ Linh
(c) Mượn tiền của Ông Nguyễn Hoàng Minh

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Cổ phiếu

Chỉ tiêu	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 bán ra công chúng	23.999.999	23.999.999
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.999	23.999.999
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.999	23.999.999
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.999	23.999.999
Tổng cộng	23.999.999	23.999.999

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu và các quỹ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	239.999.990.000	3.542.524.567	2.422.997.567	2.348.804.544	248.314.316.678
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	19.818.602.187	19.818.602.187
Tăng khác trong kỳ	-	-	-	4.907.850.920	4.907.850.920
Giảm khác trong kỳ	-	-	2.422.997.567	6.502.693.259	8.925.690.826
Số dư cuối năm	239.999.990.000	3.542.524.567		20.572.564.392	264.115.078.959

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

17. DOANH THU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	160.000.000.000	644.670.909
Doanh thu nền đất		
Doanh thu nhà	1.555.714.533	
Doanh thu dịch vụ		
Tổng cộng	161.555.714.533	644.670.909

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	82.401.676.215	599.670.909
Giá vốn bán nền đất		
Giá vốn nhà	1.483.441.806	
Tổng cộng	83.885.118.021	599.670.909

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Lãi tiền gửi ngân hàng	36.648.416	6.720.817
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	524.325.695	233.081.536
Lãi chuyển nhượng CP		
Tổng cộng	560.974.111	239.802.353

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Chi phí lãi vay	372.750.000	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
Chi phí tài chính khác		
Tổng cộng	372.750.000	

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Chi phí nhân viên quản lý	928.375.498	1.003.273.453
Chi phí đồ dùng văn phòng	40.105.075	43.138.488
Chi phí khấu hao TSCĐ	115.001.772	73.766.743
Thuế, phí và lệ phí		168.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	115.731.975	2.021.251.044
Chi phí bằng tiền khác	201.750.645	428.409.565
Tổng cộng	1.400.964.965	3.570.007.293

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Thu nhập chịu thuế	24.564.443.441	-3.285.204.940
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	266.445.952	213.148.218
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	524.325.695	
Thu nhập chịu thuế sau điều chỉnh	24.306.563.698	-3.072.056.722
Chuyển lỗ	-5.523.842.536	
Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	18.782.721.162	-3.072.056.722
Thu nhập tính thuế	18.782.721.162	-3.072.056.722
Thuế suất thuế TNDN	22%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.210.361.729	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	921.836.927	85.294.625
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả		
- Tài sản thuế TNDN hoãn lại		
- Hoàn nhập TS thuế TNDN hoãn lại	921.836.927	85.294.625
Hoạt động khác		
Thu nhập tính thuế		4.131.226.461
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập tính thuế sau điều chỉnh		
Chuyển lỗ năm trước		-671.466.897
Bù trừ lỗ Hoạt động Kinh doanh BĐS		-3.072.056.722
Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ, bù trừ lỗ		387.702.842
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		85.294.625
Tổng chi phí thuế	4.132.198.656	85.294.625
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.210.361.729	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	921.836.927	85.294.625

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Chỉ tiêu	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Lợi nhuận kế toán sau thuế	20.432.244.785	760.726.896
Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu	20.432.244.785	760.726.896
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	23.999.999	20.000.000

24. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Quý IV/2015	Quý IV/2014
Hội Đồng Quản Trị	113.081.273	93.201.500
Ban Giám Đốc	49.133.750	59.832.377
Ban Kiểm Soát	53.559.470	58.311.589
Tổng cộng	215.774.493	211.345.466

Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập biểu

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch HĐQT

Ngày 20 tháng 01 năm 2016