

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

Báo cáo tài chính
cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018
đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	9 – 29



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018.

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 Cánh, 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Trí	Tổng Giám đốc
Bà Châu Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Huỳnh Thị Thanh Trúc	Phó Tổng Giám đốc (đến 05/07/2018)

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Thanh Cường	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Đạt Linh	Thành viên

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện soát xét 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 30 tháng 06 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị



Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch

Ngày 10 tháng 08 năm 2018



Số: 126a-2/BCSX/TC

BAO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An, được lập ngày 10/08/2018, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

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

Phó Giám đốc



Nguyễn Ngọc Tuấn

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 29 tháng 08 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		233.467.591.498	228.685.744.829
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.729.724.495	3.867.909.435
1. Tiền	111		16.729.724.495	3.867.909.435
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		213.836.833.214	224.233.953.909
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15.082.128.333	22.068.272.277
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.686.945.507	16.558.713.102
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	185.067.759.374	185.606.968.530
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.901.033.789	583.881.485
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	1.893.938.044	491.763.100
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		914.977.360	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	92.118.385	92.118.385
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		255.385.195.959	233.243.098.888
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.312.288.620	6.312.288.620
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	6.312.288.620	6.312.288.620
II. Tài sản cố định	220		11.608.432.709	12.230.982.727
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	11.608.432.709	12.230.982.727
- Nguyên giá	222		14.258.475.442	14.197.566.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.650.042.733)	(1.966.583.624)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		161.139.975.009	156.639.484.272
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	161.139.975.009	156.639.484.272
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	74.970.016.800	56.970.016.800
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.296.800.000	24.296.800.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.673.216.800	32.673.216.800
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.354.482.821	1.090.326.469
1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.9	1.354.482.821	1.090.326.469
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		488.852.787.457	461.928.843.717



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		183.228.495.919	150.138.383.401
I. Nợ ngắn hạn	310		175.371.977.258	143.707.209.406
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	4.190.006.999	4.587.755.840
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	158.349.681.292	127.139.699.421
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	7.344.554.215	6.915.793.221
4. Phải trả người lao động	314		505.340.189	80.539.999
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	60.000.000	495.911.490
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	2.136.086.851	1.701.201.723
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	2.591.437.500	2.591.437.500
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		194.870.212	194.870.212
II. Nợ dài hạn	330		7.856.518.661	6.431.173.995
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	7.856.518.661	6.431.173.995
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		305.624.291.538	311.790.460.316
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	305.624.291.538	311.790.460.316
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		239.999.990.000	239.999.990.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.999.990.000	239.999.990.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.542.524.567	3.542.524.567
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		62.081.776.971	68.247.945.749
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		65.559.945.861	47.501.989.053
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(3.478.168.890)	20.745.956.696
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		488.852.787.457	461.928.843.717

Người lập biểu

Nguyễn Trung Hậu

Nguyễn Trung Hậu

Ngày 10 tháng 08 năm 2018

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chu Hồng

Nguyễn Thị Chu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh

Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		8.962.973.300	2.667.294.806
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	8.962.973.300	2.667.294.806
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.354.908.492	2.532.676.106
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.608.064.808	134.618.700
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.701.678	9.894.047
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	109.985.223	114.965.733
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		109.985.223	110.747.961
8. Chi phí bán hàng	25		318.891.555	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.142.113.611	4.096.411.169
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.959.223.903)	(4.066.864.155)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	693.199.877	949.937.786
12. Chi phí khác	32	VI.7	212.144.864	4.200.000
13. Lợi nhuận khác	40		481.055.013	945.737.786
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(3.478.168.890)	(3.121.126.369)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	264.156.352	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	(264.156.352)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(3.478.168.890)	(3.121.126.369)
18. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(145)	(130)

Người lập biểu

Nguyễn Trung Hậu

Ngày 10 tháng 08 năm 2018

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(3.478.168.890)	(3.121.126.369)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	683.459.109	265.732.977
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.701.678)	(9.894.047)
- Chi phí lãi vay	06	109.985.223	110.747.961
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.688.426.236)	(2.754.539.478)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	9.482.143.335	(51.470.101.340)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.500.490.737)	(32.406.534.681)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	32.695.783.457	79.244.031.391
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.402.174.944)	(58.335.247)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(109.985.223)	(110.747.961)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(8.642.664.199)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(393.290.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	33.476.849.652	(16.592.181.515)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(60.909.091)	-
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(18.000.000.000)	(200.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay	27	3.701.678	9.894.047
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(18.057.207.413)	(190.105.953)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.557.827.179)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.557.827.179)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	12.861.815.060	(16.782.287.468)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3.867.909.435	27.177.802.597
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	16.729.724.495	10.395.515.129

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Nguyễn Trung Hậu

Nguyễn Thị Thu Hồng



Nguyễn Trung Hậu

Nguyễn Thị Thu Hồng

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 10 tháng 08 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Các công ty con:

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

Các công ty liên doanh, liên kết:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	Số 181 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố HCM	Kinh doanh bất động sản	26%
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Hưng	Số 325/13 Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	25%
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Đông	Tầng trệt (G-BLK-9) Tòa nhà The Manor, Số 91 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	49%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh. Mức trích dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC như sau:

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

305
TRÁC
DỊCH
TÀI C
V.
17

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. 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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

1386
ÔNG T
NHÌM
VỤ T
INH T
KIỂM
TAM V
TP. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. 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.

12. 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.

13. 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hóa, 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 hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng 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)

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

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

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

18. Báo cáo bộ phận

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

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

20. Bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	8.723.413.748	363.429.555
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.006.310.747	3.504.479.880
Cộng	16.729.724.495	3.867.909.435

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con (a)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (b)	24.296.800.000	24.296.800.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (b)	50.673.216.800	32.673.216.800
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Cộng	74.970.016.800	56.970.016.800

(a) Đầu tư vào công ty con gồm:

- Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Hữu (gọi tắt là KAPH) được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314012013 ngày 15/09/2016. Vốn điều lệ của KAPH là 20.000.000.000 đồng, trong đó Công ty chiếm 70% vốn điều lệ với số vốn góp là 14.000.000.000 đồng. Đến ngày 30/06/2018, Công ty chưa góp vốn đầu tư vào KAPH.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	30/06/2018				01/01/2018	
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III (i)	26%	24.296.800.000	-	24.296.800.000	24.296.800.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Hưng (j)	25%	100.000.000	-	100.000.000	24.096.800.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Đông (k)	49%	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	10%	50.673.216.800	-	50.673.216.800	32.673.216.800	-
Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính (l)	10%	400.000.000	-	32.273.216.800	32.273.216.800	-
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land (m)	6%	18.000.000.000	-	400.000.000	400.000.000	-
			-	18.000.000.000	-	-

(i) Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300469392 đăng ký lần đầu ngày 30/04/2004 do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, vốn điều lệ hiện nay là 21 tỷ đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An nắm giữ 546.000 cổ phần chiếm 26% vốn điều lệ.

(j) Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Hưng được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313932353 ngày 26/07/2016 do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, vốn điều lệ là 20 tỷ đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An góp 5 tỷ đồng chiếm 25% vốn điều lệ. Đến thời điểm 30/06/2018 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 100.000.000 đồng.

(k) Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Đông được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0314078575 đăng ký lần đầu ngày 25/10/2015 do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, vốn điều lệ là 10.210.000.000 đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An góp 5.002.900.000 đồng chiếm 49% vốn điều lệ. Đến thời điểm 30/06/2018 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 100.000.000 đồng.

(l) Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313096885 đăng ký lần đầu ngày 15/01/2015 và các giấy đăng ký bổ sung do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là bất động sản, vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An góp 10 tỷ đồng chiếm 10% vốn điều lệ. Đến thời điểm 30/06/2018 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 400.000.000 đồng.

(m) Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313596990 đăng ký lần đầu ngày 31/12/2015 và các giấy đăng ký bổ sung do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là bất động sản, vốn điều lệ là 300 tỷ đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An góp 18 tỷ đồng chiếm 6% vốn điều lệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua nền và căn hộ	13.541.807.369	20.062.549.851
Phải thu khách hàng khác	1.540.320.964	2.005.722.426
Cộng	15.082.128.333	22.068.272.277

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Bà Phan Thị Lan	1.450.000.000	1.350.000.000
Công ty TNHH tư vấn thiết xây dựng Anh Linh	1.120.000.000	1.120.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.750.873.120	10.207.766.785
Các nhà cung cấp khác	3.366.072.387	3.880.946.317
Cộng	13.686.945.507	16.558.713.102
Trả trước cho người bán là các bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.750.873.120	10.207.766.785

5. Phải thu khác

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	185.067.759.374	185.606.968.530
Công ty TNHH Daciu Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Phải thu khác	181.153.749.774	181.692.958.930
Phải thu dài hạn khác	6.312.288.620	6.312.288.620
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.751.292.500	2.751.292.500
Ký quỹ, ký cược dài hạn	741.876.058	741.876.058
Phải thu dài hạn khác	2.819.120.062	2.819.120.062
Cộng	191.380.047.994	191.919.257.150
Phải thu khác là các bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.751.292.500	2.751.292.500
Bà Châu Mỹ Linh	75.638.000.000	70.961.950.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh	58.845.029.724	58.845.029.724
Ông Nguyễn Minh Trí	45.754.320.000	51.164.720.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	779.457.528	491.763.100
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.114.480.516	-
Cộng	1.893.938.044	491.763.100

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	13.925.626.181	271.940.170	14.197.566.351
Số tăng trong kỳ	-	60.909.091	60.909.091
- Mua trong kỳ	-	60.909.091	60.909.091
Số dư cuối kỳ	13.925.626.181	332.849.261	14.258.475.442
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.720.337.896	246.245.728	1.966.583.624
- Khấu hao trong kỳ	674.246.986	9.212.123	683.459.109
Số dư cuối kỳ	2.394.584.882	255.457.851	2.650.042.733
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	12.205.288.285	25.694.442	12.230.982.727
Tại ngày cuối kỳ	11.531.041.299	77.391.410	11.608.432.709

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết những vẫn còn sử dụng là 234.940.170 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 234.940.170 đồng).

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

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	161.139.975.009	156.639.484.272
Cộng	161.139.975.009	156.639.484.272

(*) Gồm các dự án sau :

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Dự án khu dân cư Phú Hữu quận 9	16.519.947.347	14.025.856.438
- Dự án Phước Thiện Đồng Nai	33.382.456.800	33.382.456.800
- Dự án Tân Tạo quận Bình Tân	110.504.570.862	109.231.171.034
- Dự án Bãi đá cuội	733.000.000	-
Cộng	161.139.975.009	156.639.484.272

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời chưa được khấu trừ	1.490.253.995	1.140.741.145
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận các năm trước	(135.771.174)	(50.414.676)
Cộng	1.354.482.821	1.090.326.469

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.952.648.000	2.952.648.000
Phải trả người bán khác	1.237.358.999	1.635.107.840
Cộng	4.190.006.999	4.587.755.840

Phải trả người bán là các bên liên quan:

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	15.747.456.000	15.747.456.000
Thu tiền ứng trước mua nền và căn hộ dự án Tân Tạo của khách hàng	137.481.034.642	109.939.131.984
Thu tiền ứng trước mua nền và căn hộ dự án Phú Hữu	5.121.190.650	1.453.111.437
Cộng	158.349.681.292	127.139.699.421

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

Phải nộp	01/01/2018 VND	Tăng	Giảm	30/06/2018 VND
Thuế GTGT	655.972.573	-	-	655.972.573
Thuế TNDN	6.176.568.008	264.156.352	-	6.440.724.360
Thuế thu nhập cá nhân	83.252.640	164.604.642	-	247.857.282
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	6.915.793.221	431.760.994	3.000.000	7.344.554.215

Phải thu	01/01/2018 VND	Tăng	Giảm	30/06/2018 VND
Các loại thuế khác	92.118.385	-	-	92.118.385
Cộng	92.118.385	-	-	92.118.385

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí phải trả khác	60.000.000	495.911.490
Cộng	60.000.000	495.911.490

14. Phải trả khác

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải trả ngắn hạn khác	2.136.086.851	1.701.201.723
Phải trả bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội	232.084.614	37.357.418
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	431.981.735	321.996.512
Phải trả cổ tức	134.547.709	4.375.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.337.472.793	1.337.472.793
Phải trả dài hạn khác	7.856.518.661	6.431.173.995
Nhận ký quỹ xây dựng	7.856.518.661	6.431.173.995
Cộng	9.992.605.512	8.132.375.718

Phải trả khác là các bên liên quan:

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	431.981.735	321.996.512
Ông Nguyễn Hoàng Minh	400.000.000	400.000.000

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

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	8.962.973.300	2.667.294.806
Cộng	8.962.973.300	2.667.294.806

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	6.354.908.492	2.532.676.106
Cộng	6.354.908.492	2.532.676.106

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi	3.701.678	9.894.047
Cộng	3.701.678	9.894.047

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	109.985.223	110.747.961
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	4.217.772
Cộng	109.985.223	114.965.733

CHẤM
VẤN
TOÁN
DÂN
T
CHỈ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	318.891.555	-
Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	318.891.555	-

6. Chi phí Quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	3.323.165.892	3.028.680.201
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	241.318.933	159.753.745
Chi phí khấu hao tài sản cố định	683.459.109	265.732.977
Thuế phí, lệ phí	10.496.000	12.207.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	577.653.884	337.751.723
Chi phí bằng tiền khác	1.306.019.793	292.285.023
Cộng	6.142.113.611	4.096.411.169

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Thu nhập từ phí sang tên căn hộ	287.891.458	-
Thu nhập từ phạt chậm nộp	249.298.419	139.807.711
Thu tiền phí quản lý dự án	156.010.000	-
Ký quỹ môi giới	-	300.000.000
Thu nhập khác	-	510.130.075
Cộng	693.199.877	949.937.786

8. Chi phí khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Chi phí khác	212.144.864	4.200.000
Cộng	212.144.864	4.200.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% 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.

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.478.168.890)	(3.121.126.369)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.094.241.864	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.094.241.864	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập tính thuế	(2.383.927.026)	(3.121.126.369)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính đối với thu tiền từ dự án	349.512.850	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp giảm do đã tạm nộp các năm trước	(85.356.498)	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	264.156.352	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(264.156.352)	-

10. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.478.168.890)	(3.121.126.369)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(3.478.168.890)	(3.121.126.369)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.999	23.999.999
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(145)	(130)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	241.318.933	159.753.745
Chi phí nhân công	3.323.165.892	3.028.680.201
Chi phí khấu hao tài sản cố định	683.459.109	265.732.977
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.751.944.668	337.751.723
Chi phí khác	1.316.515.793	35.243.703.310
Cộng	17.316.404.395	39.035.621.956

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lương, thưởng, các khoản phúc lợi khác	953.267.860	1.103.283.395
Cộng	953.267.860	1.103.283.395

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

3305
TRÁCH
DỊCH
TÀI C
VÀ
N 1 -

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.729.724.495	3.867.909.435	16.729.724.495	3.867.909.435
Phải thu khách hàng và phải thu khác	25.624.665.020	32.610.808.965	25.624.665.020	32.610.808.965
Cộng	42.354.389.515	36.478.718.400	42.354.389.515	36.478.718.400
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	2.591.437.500	2.591.437.500	2.591.437.500	2.591.437.500
Chi phí phải trả	60.000.000	495.911.490	60.000.000	495.911.490
Phải trả người bán và phải trả khác	13.950.527.897	12.682.774.140	13.950.527.897	12.682.774.140
Cộng	16.601.965.397	15.770.123.130	16.601.965.397	15.770.123.130

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.

5. 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 30/06/2018. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 30/06/2018.

6. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
Số cuối năm	8.745.446.736	7.856.518.661	16.601.965.397
Các khoản vay	2.591.437.500	-	2.591.437.500
Phải trả người bán và phải trả khác	6.094.009.236	7.856.518.661	13.950.527.897
Chi phí phải trả	60.000.000	-	60.000.000
Số đầu năm	9.338.949.135	6.431.173.995	15.770.123.130
Các khoản vay	2.591.437.500	-	2.591.437.500
Phải trả người bán và phải trả khác	6.251.600.145	6.431.173.995	12.682.774.140
Chi phí phải trả	495.911.490	-	495.911.490

8. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 đã được kiểm toán và soát xét.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán 30/06/2018, 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 Trung Hậu

Ngày 10 tháng 08 năm 2018

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh

