



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22,
Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2018

Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2018

Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

Báo cáo tài chính quý IV năm 2018
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

MỤC LỤC

	Trang
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 - 17



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	31/12/2018	01/01/2018
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		261,386,766,686	228,685,744,829
I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110=111+112)	110	3	5,050,671,314	3,867,909,435
1. Tiền	111		5,050,671,314	3,867,909,435
III. Các khoản phải thu ngắn hạn (130 = 131 + 132 + 133 + 134 + 135 + 139)	130		254,266,977,519	224,233,953,909
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		13,228,056,411	22,068,272,277
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		16,813,331,571	16,558,713,102
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	4	224,225,589,537	185,606,968,530
V. Tài sản ngắn hạn khác (150 = 151 + 152 + 154 + 158)	150		2,069,117,853	583,881,485
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	1,976,999,469	491,763,100
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		92,118,384	92,118,385
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		229,621,852,750	233,243,098,888
I- Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 + 213 + 218 + 219)	210		13,558,472,970	6,312,288,620
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		3,000,000,000	-
4. Phải thu dài hạn khác	216	6	10,558,472,970	6,312,288,620
II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227 + 230)	220		10,921,928,186	12,230,982,727
1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	221	7	10,921,928,186	12,230,982,727
- Nguyên giá	222		14,258,475,442	14,197,566,351
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3,336,547,256)	(1,966,583,624)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	8	126,816,951,973	156,639,484,272
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		126,816,951,973	156,639,484,272
V. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + 252 + 258 + 259)	250	9	76,970,016,800	56,970,016,800
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26,296,800,000	24,296,800,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50,673,216,800	32,673,216,800
VI. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 268)	260		1,354,482,821	1,090,326,469
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1,354,482,821	1,090,326,469
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		491,008,619,436	461,928,843,717

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

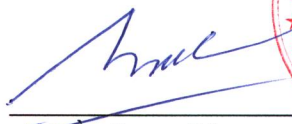
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN				
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		176,587,496,123	150,138,383,401
I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 + ... + 319 + 320 + 323)	310		167,667,754,462	143,707,209,406
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	10	3,397,029,164	4,587,755,840
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		148,716,235,810	127,139,699,421
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	6,374,639,666	6,915,793,221
4. Phải trả người lao động	314	12	489,456,341	80,539,999
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	495,911,490
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	13	5,904,085,769	1,701,201,723
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	2,591,437,500	2,591,437,500
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		194,870,212	194,870,212
II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 + ... + 338 + 339)	330	15	8,919,741,661	6,431,173,995
7. Phải trả dài hạn khác	337		8,919,741,661	6,431,173,995
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		314,421,123,313	311,790,460,316
I. Vốn chủ sở hữu	410		314,421,123,313	311,790,460,316
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	16	239,999,990,000	239,999,990,000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3,542,524,567	3,542,524,567
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		70,878,608,746	68,247,945,749
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		65,559,945,861	47,501,989,053
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5,318,662,885	20,745,956,696
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		491,008,619,436	461,928,843,717



Lê Thị Liên
Người lập biểu



Trần Quang Bảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Minh Trí
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2019

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 2018

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2018	Quý 4/2017	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		61.565.522.608	83.836.872.889	70.528.495.908	92.364.286.172
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		61.565.522.608	83.836.872.889	70.528.495.908	92.364.286.172
4. Giá vốn hàng bán	11		41.878.973.170	51.741.508.710	48.233.881.662	59.819.303.293
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.686.549.438	32.095.364.179	22.294.614.246	32.544.982.879
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	17.706.552	279.671.819	29.607.854	298.621.796
7. Chi phí tài chính	22	18		56.291.781	109.985.223	(1.558.895.590)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			56.291.781	109.985.223	223.331.524
8. Chi phí bán hàng	24	19	336.893.760		3.812.260.135	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	20	4.022.702.476	2.517.067.085	14.561.555.373	8.479.839.516
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.344.659.754	29.801.677.132	3.840.421.369	25.922.660.749
11. Thu nhập khác	31	21	707.416.312	639.778.525	1.725.218.213	1.644.182.861
12. Chi phí khác	32	22	34.564.533	1.077.091.595	246.976.697	1.339.824.161
13. Lợi nhuận khác	40		672.851.779	(437.313.070)	1.478.241.516	304.358.700
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16.017.511.533	29.364.364.062	5.318.662.885	26.227.019.449
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.203.502.307	5.060.342.381	1.063.732.577	6.176.568.008
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	(745.919.931)	(264.156.352)	(695.505.255)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		12.814.009.226	25.049.941.612	4.519.086.660	20.745.956.696
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		534	1.044	188	864



Lê Thị Liên
Người lập biểu


Trần Quang Bảo
Kế toán trưởng


Nguyễn Minh Trí
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2019

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 2018

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		-	-
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5,318,662,885	26,227,019,449
2. Điều chỉnh cho các khoản		-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	(1,369,963,632)	593,234,614
- Các khoản dự phòng	03	-	(1,786,444,886)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	(298,621,796)
- Chi phí lãi vay	06	-	223,331,524
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3,948,699,253	24,958,518,905
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	(30,294,756,132)	(112,219,654,057)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	29,822,532,299	10,381,776,349
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11	22,255,337,203	73,292,423,618
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(1,485,236,369)	(440,631,220)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(223,331,524)
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(63,814,375)	(9,935,327,029)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(487,990,000)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	24,182,761,879	(14,674,214,958)
		-	-
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(8,734,300,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-

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 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(23,000,000,000)	(200,000,000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	298,621,796
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(23,000,000,000)	(8,365,678,204)
		-	-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		-	-
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	1,182,761,879	(23,309,893,162)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3,867,909,435	27,177,802,597
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	5,050,671,314	3,867,909,435


Lê Thị Liên
Người lập biểu


Trần Quang Bảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Minh Trí
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2019

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 2018

(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: đo vẽ đồ 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 Cánh, 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 2018

(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 2018

(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 khi 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	31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt	156.653.185	363.429.555
Tiền gửi ngân hàng Các khoản tương đương tiền	4.894.018.129	3.504.479.880
Tổng cộng	5.050.671.314	3.867.909.435

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 2018

(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	31/12/2018	01/01/2018
CTY CP XD & PT Địa ốc Sài Gòn	53.000.000.000	
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Phải thu khác ngắn hạn khác	167.311.579.937	181.692.958.930
Tổng cộng	224.225.589.537	185.606.968.530

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí công cụ dụng cụ	1.976.999.469	491.763.100
Tổng cộng	1.976.999.469	491.763.100

6. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Công ty Cổ Phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.000.000.000	2.751.292.500
Ký quỹ, ký cược dài hạn	611.376.058	741.876.058
Phải thu dài hạn khác	2.947.096.912	2.819.120.500
Tổng cộng	10.558.472.970	6.312.288.620

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 2018

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

7. 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	13.925.626.181	271.940.170	14.197.566.351
Tăng trong năm		60.909.091	60.909.091
Giảm khác (*)			
Số dư cuối năm	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 tăng trong năm	1.349.509.081	20.454.551	1.369.963.632
Số dư cuối năm	3.069.846.977	266.700.279	3.336.547.256
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	12.205.288.285	25.694.442	12.230.982.727
Tại ngày cuối năm	10.855.779.204	66.148.982	10.921.928.186

8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN:

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	126.816.951.973	156.639.484.272
Tổng cộng	126.816.951.973	156.639.484.272

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	50.673.216.800	32.673.216.800
Đầu tư vào Công ty liên kết (**)	26.296.800.000	24.296.800.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Tổng cộng	76.970.016.800	56.970.016.800

(*) Đầu tư vào Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty góp vốn 32.273.216.800 đồng tương ứng 10% vốn điều lệ ; Đầu tư vào Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính, Công ty chiếm

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 2018

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)
10% vốn điều lệ và Đầu tư vào Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land, công ty chiếm 6% vốn điều lệ.

(**) Đầu tư vào Công ty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc III, Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Khang An hiện đang nắm giữ 26% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc III và đầu tư vào Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà An Hưng, Công ty chiếm 25% vốn điều lệ. Đầu tư vào Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà Khang An Phú Đông, Công ty chiếm 49% vốn điều lệ.

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Phải trả người bán	3.397.029.164	4.587.755.840
Tổng cộng	3.397.029.164	4.587.755.840

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Thuế giá trị gia tăng	647.690.572	655.972.573
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.440.724.360	6.176.568.008
Thuế thu nhập cá nhân	286.224.734	83.252.640
Các loại thuế khác		-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		-
Tổng cộng	6.374.639.666	6.915.793.221

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí phải trả khác	489.456.341	495.911.490
Tổng cộng	489.456.341	495.911.490

13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	83.532	37.357.418
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	431.981.735	321.996.512
Phải trả khác	5.472.020.502	1.341.847.793
Tổng cộng	5.904.085.769	1.701.201.723

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 2018

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

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Khang Việt	2.591.437.500	2.591.437.500
Tổng cộng	2.591.437.500	2.591.437.500

15. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Nhận ký quỹ xây dựng	8.919.741.661	6.431.173.995
Tổng cộng	8.919.741.661	6.431.173.995

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Cổ phiếu

Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
- 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 2018
(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		68.247.945.749	311.790.460.316
Lợi nhuận giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ				2.630.662.997	2.630.662.997
Số dư cuối năm	239.999.990.000	3.542.524.567		70.878.608.746	314.421.123.313

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 2018

17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 4/2018	Quý 4/2017
Lãi tiền gửi ngân hàng	17.706.552	279.671.819
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Lãi chênh lệch tỷ giá		
Tổng cộng	17.706.552	279.671.819

18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 4/2018	Quý 4/2017
Chi phí lãi vay	-	56.291.782
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
Tổng cộng		56.291.782

19. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 4/2018	Quý 4/2017
Chi phí môi giới	336.893.760	-
Tổng cộng	336.893.760	-

20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 4/2018	Quý 4/2017
Chi phí nhân viên quản lý	2.331.633.970	1.695.437.494
Chi phí đồ dùng văn phòng	140.032.822	32.881.262
Chi phí khấu hao TSCĐ	343.252.272	79.945.150
Thuế, phí và lệ phí	1.499.000	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.370.797	201.281.907
Chi phí bằng tiền khác	999.913.636	507.521.272
Tổng cộng	4.022.702.476	2.517.067.085

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 2018

21. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 4/2018	Quý 4/2017
Thu nhập khác	707.416.312	639.778.525
Tổng cộng	707.416.312	639.778.525

22. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 4/2018	Quý 4/2017
Chi phí khác	34.564.533	1.077.091.595
Tổng cộng	34.564.533	1.077.091.595

23. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Quý 4/2018	Quý 4/2017
Hội Đồng Quản Trị	0	287.641.647
Ban Giám Đốc	0	87.869.771
Ban Kiểm Soát	0	
Tổng cộng	0	375.511.418


Lê Thị Liên
Người lập biểu


Trần Quang Bảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Minh Trí
Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2019