

Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

*Báo cáo tài chính quý III năm 2019
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019*



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 - 17

11/2/2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		308.632.638.140	263.980.028.379
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	7.803.277.551	5.050.671.314
1. Tiền	111		7.803.277.551	5.050.671.314
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		298.507.129.847	256.860.239.212
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		32.460.128.288	13.238.484.411
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		16.922.978.555	15.987.700.835
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		77.179.440.000	61.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4	171.944.583.004	166.134.053.966
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
III. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.322.230.742	2.069.117.853
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	1.566.416.271	1.976.999.469
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		663.696.087	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		92.118.384	92.118.384
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		213.849.890.849	230.827.322.121
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.208.616.117	14.216.690.162
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		2.000.000.000	2.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	6	12.208.616.117	12.216.690.162
II. Tài sản cố định	220		10.017.801.444	10.921.928.186
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	10.017.801.444	10.921.928.186
- Nguyên giá	222		14.391.432.442	14.258.475.442
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.373.630.998)	(3.336.547.256)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		112.310.966.649	128.718.686.973
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	8	112.310.966.649	128.718.686.973
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	9	76.970.016.800	76.970.016.800
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		26.296.800.000	26.296.800.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.673.216.800	50.673.216.800
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
V. Tài sản dài hạn khác	260		342.489.839	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		342.489.839	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		522.482.528.989	494.807.350.500

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		209.501.020.124	183.358.419.990
I. Nợ ngắn hạn	310		198.931.278.463	174.138.678.329
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	10	3.444.353.193	3.397.029.164
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		179.289.939.847	140.833.554.895
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	11	10.651.525.761	20.190.999.150
4. Phải trả người lao động	314		731.862.748	489.456.341
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12	-	426.958.333
6. Phải trả ngắn hạn khác	319		2.014.289.202	6.014.372.734
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		2.591.437.500	2.591.437.500
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		207.870.212	194.870.212
II. Nợ dài hạn	330		10.569.741.661	9.219.741.661
1. Phải trả dài hạn khác	337	15	10.569.741.661	9.219.741.661
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		312.981.508.865	311.448.930.510
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	312.981.508.865	311.448.930.510
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		239.999.990.000	239.999.990.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		239.999.990.000	239.999.990.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.542.524.567	3.542.524.567
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		69.438.994.298	67.906.415.943
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		59.565.898.616	60.065.898.616
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		9.873.095.682	7.840.517.327
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		522.482.528.989	494.807.350.500



Lê Thị Minh Hiền
Người lập biểu



Nguyễn Đình Khánh Lân
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí
Tổng Giám Đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2019	Quý 3/2018	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		2.356.594.546	-	57.561.381.165	8.962.973.300
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.356.594.546	-	57.561.381.165	8.962.973.300
4. Giá vốn hàng bán	11		2.221.594.544	-	35.930.624.438	6.354.908.492
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		135.000.002	-	21.630.756.727	2.608.064.808
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	21.022.932	8.199.624	148.326.490	11.901.302
7. Chi phí tài chính	22	18	-	-	-	109.985.223
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	109.985.223
8. Chi phí bán hàng	24	19	62.846.836	3.156.474.820	119.050.476	3.475.366.375
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	20	5.144.730.321	4.396.739.286	11.631.019.013	10.538.852.897
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5.051.554.223)	(7.545.014.482)	10.029.013.728	(11.504.238.385)
11. Thu nhập khác	31	21	266.378.618	324.602.024	622.316.393	1.017.801.901
12. Chi phí khác	32	22	3.753.461.712	267.300	5.764.434.290	212.412.164
13. Lợi nhuận khác	40		(3.487.083.094)	324.334.724	(5.142.117.897)	805.389.737
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(8.538.637.317)	(7.220.679.758)	4.886.895.831	(10.698.848.648)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	61.467.988	2.854.317.476	264.156.352
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(264.156.352)	-	(264.156.352)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(8.538.637.317)	(7.017.991.394)	2.032.578.355	(10.698.848.648)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(356)	(293)	85	(448)



Lê Thị Minh Hiền
Người lập biểu



Nguyễn Đình Khánh Lân
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí
Tổng Giám Đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			-	-
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.886.895.831	(10.698.848.648)
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao	02	7	1.037.083.742	1.026.711.381
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(69.331.578)	(3.701.678)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.854.647.995	(9.675.838.945)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(22.646.962.826)	(18.277.206.014)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		17.788.611.233	(8.605.744.617)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		28.671.980.832	71.898.595.532
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		234.022.658	(1.402.174.944)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.158.860.256)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(887.900.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.855.539.636	33.937.631.012
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			-	-
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.513.847.909)	(60.909.091)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			-	-
- Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác	25		-	(18.000.000.000)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 Đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 Đến 30/09/2018
-Tiền thu lãi cho vay,cổ tức &LN được chia	27		90.354.510	3.701.678
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(17.102.933.399)	(18.057.207.413)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền thu từ đi vay	33		-	-
- Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
- 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 năm	50		2.752.606.237	13.322.596.420
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	5.050.671.314	3.867.909.435
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	7.803.277.551	17.190.505.855



Lê Thị Minh Hiền
Người lập biểu



Nguyễn Đình Khánh Lân
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí
Tổng Giám Đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

(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.
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 28 tháng 1 năm 2016.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

(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	30/09/2019	30/06/2019
Tiền mặt	1.926.829.094	353.454.597
Tiền gửi ngân hàng Các khoản tương đương tiền	5.876.448.452	4.589.438.779
Tổng cộng	7.803.277.546	4.942.893.376

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

(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	30/09/2019	30/06/2019
Phải thu Nguyễn Minh Trí	-	-
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	171.944.583.004	185.828.959.487
Tổng cộng	171.944.583.004	185.606.968.530

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2019	30/06/2019
Chi phí công cụ dụng cụ	-	1.665.918.337
Tổng cộng	-	1.665.918.337

6. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2019	30/06/2019
Công ty Cổ Phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	-	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
Phải thu dài hạn khác	12.208.616.117	25.008.219.662
Tổng cộng	12.208.616.117	25.008.219.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

(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 CỔ 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		193.866.091	193.866.091
Giảm khác (*)			
Số dư cuối năm	13.925.626.181	465.806.261	14.391.432.442
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	1.115.914.102	25.738.547	1.141.652.649
Số dư cuối năm	2.836.251.998	271.984.275	3.108.236.273
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	12.205.288.285	25.694.442	12.230.982.727
Tại ngày cuối năm	11.089.374.183	193.821.986	11.283.196.169

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

Chỉ tiêu	30/09/2019	30/06/2019
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	112.310.966.649	100.777.052.040
Tổng cộng	112.310.966.649	100.777.052.040

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chỉ tiêu	30/09/2019	30/06/2019
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	50.673.216.800	50.673.216.800
Đầu tư vào Công ty liên kết (**)	26.296.800.000	26.296.800.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Tổng cộng	76.970.016.800	76.970.016.800

(*) 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính) 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	30/09/2019	30/06/2019
Phải trả người bán	3.444.353.193	3.917.644.664
Tổng cộng	3.444.353.193	3.917.644.664

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2019	30/06/2019
Thuế giá trị gia tăng	2.521.901.917	5.053.230.072
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.946.714.200	372.226.880
Thuế thu nhập cá nhân	105.051.520	78.160.862
Các loại thuế khác	5.077.858.124	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		3.548.457.080
Tổng cộng	10.651.525.761	9.052.074.894

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2019	30/06/2019
Chi phí phải trả khác	-	-
Tổng cộng	-	-

13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2019	30/06/2019
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	-	-
Công ty CP Địa Ốc Khang Việt	542.268.700	542.268.700
Ông Nguyễn Hoàng Minh	400.000.000	400.000.000
Phải trả cổ tức	134.547.709	134.547.709
Các khoản phải trả, phải nộp khác	937.472.793	937.472.793
Tổng cộng	2.014.289.202	2.014.289.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

(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	30/09/2019	30/06/2019
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	30/09/2019	30/06/2019
Nhận ký quỹ xây dựng	10.569.741.661	10.244.241.661
Tổng cộng	10.569.741.661	10.244.241.661

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Cổ phiếu

Chỉ tiêu	30/09/2019	30/06/2019
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

(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

Chi 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	-	77.977.631.615	321.520.146.182
Lợi nhuận giảm trong kỳ	-	-	-	8.538.637.317	8.538.637.317
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	239.999.990.000	3.542.524.567	-	69.438.994.298	312.981.508.865

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2019	Quý 2/2019
Lãi tiền gửi ngân hàng	21.022.932	15.299.983
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi bán hàng trả chậm	-	48.576.267
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
Tổng cộng	21.022.932	63.876.250

18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2019	Quý 2/2019
Chi phí lãi vay	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
Tổng cộng	-	-

19. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2019	Quý 2/2019
Chi phí môi giới	62.846.836	-
Tổng cộng	62.846.836	-

20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2019	Quý 2/2019
Chi phí nhân viên quản lý	2.858.547.278	1.277.219.733
Chi phí đồ dùng văn phòng	314.042.977	320.859.642
Chi phí khấu hao TSCĐ	116.984.198	109.657.272
Thuế, phí và lệ phí	77.477.712	2.758.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.722.518.220	1.347.876.636
Chi phí bằng tiền khác	55.159.936	6.420.823
Tổng cộng	5.144.730.321	3.062.311.806

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

21. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2019	Quý 2/2019
Thu nhập khác	266.378.618	174.580.000
Tổng cộng	266.378.618	174.580.000

22. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2019	Quý 2/2019
Chi phí khác	3.753.461.712	409.135.220
Tổng cộng	3.753.461.712	409.135.220

23. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Quý 3/2019	Quý 2/2019
Hội Đồng Quản Trị	-	-
Ban Giám Đốc	-	-
Ban Kiểm Soát	-	-
Tổng cộng		

Lê Thị Minh Hiền
Người lập biểu

Nguyễn Đình Khánh Lâm
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí
Tổng Giám Đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2019