

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

Báo cáo tài chính  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017  
đã được kiểm toán

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	9 – 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### Khái quát

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

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

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

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

#### Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch
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

#### Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Mi Sa	Thành viên (đến ngày 20/07/2017)
Ông Nguyễn Thanh Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên (đến ngày 08/06/2017)
Bà Nguyễn Mai Đạt Linh	Thành viên (từ ngày 16/06/2017)

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

13  
ĐƠN  
NHẬP  
VỤ  
NH  
IÊN  
AM  
P. I

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### Công bố trách nhiệm của Hội Đồng Quản Trị đối với báo cáo tài chính

Hội Đồng Quản Trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội Đồng Quản Trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội Đồng Quản Trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội Đồng Quản Trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị



**Nguyễn Hoàng Minh**  
Chủ tịch

Ngày 12 tháng 03 năm 2018



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An, được lập ngày 12/03/2018, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Hội Đồng Quản Trị

Hội Đồng Quản Trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội Đồng Quản Trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội Đồng Quản Trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Phó Giám đốc

Kiểm toán viên



Nguyễn Ngọc Tuấn

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Xuân Giang

Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 2784-2014-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>228.685.744.829</b>	<b>143.378.121.272</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>3.867.909.435</b>	<b>27.177.802.597</b>
1. Tiền	111		3.867.909.435	9.434.222.597
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	17.743.580.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>224.233.953.909</b>	<b>114.224.216.319</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	22.068.272.277	2.043.645.313
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16.558.713.102	27.589.217.565
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	185.606.968.530	84.591.353.441
<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>583.881.485</b>	<b>1.976.102.356</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	491.763.100	51.131.880
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.691.342.823
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	92.118.385	233.627.653
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>233.243.098.888</b>	<b>228.759.091.152</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		<b>6.312.288.620</b>	<b>2.269.520.062</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	6.312.288.620	2.269.520.062
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		<b>12.230.982.727</b>	<b>4.089.917.341</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	12.230.982.727	4.089.917.341
- Nguyên giá	222		14.197.566.351	5.463.266.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.966.583.624)	(1.373.349.010)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		<b>156.639.484.272</b>	<b>167.021.260.621</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	156.639.484.272	167.021.260.621
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.2	<b>56.970.016.800</b>	<b>54.983.571.914</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.296.800.000	24.496.800.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		32.673.216.800	32.273.216.800
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(1.786.444.886)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>1.090.326.469</b>	<b>394.821.214</b>
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.9	1.090.326.469	394.821.214
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>461.928.843.717</b>	<b>372.137.212.424</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>150.138.383.401</b>	<b>81.092.708.804</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>143.707.209.406</b>	<b>76.393.208.804</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	4.587.755.840	3.075.115.164
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	127.139.699.421	57.158.085.792
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	6.915.793.221	10.657.892.976
4. Phải trả người lao động	314		80.539.999	628.342.230
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	495.911.490	110.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	1.701.201.723	1.489.474.930
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	682.860.212
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.431.173.995</b>	<b>4.699.500.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	6.431.173.995	4.699.500.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>311.790.460.316</b>	<b>291.044.503.620</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>311.790.460.316</b>	<b>291.044.503.620</b>
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	420		68.247.945.749	47.501.989.053
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		47.501.989.053	20.440.464.407
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		20.745.956.696	27.061.524.646
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>461.928.843.717</b>	<b>372.137.212.424</b>

Người lập biểu



Lê Thị Phương Thảo

Ngày 12 tháng 03 năm 2018

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị




Nguyễn Hoàng Minh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		92.364.286.172	168.155.906.350
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	92.364.286.172	168.155.906.350
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	59.819.303.293	123.359.030.820
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.544.982.879	44.796.875.530
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	298.621.796	846.461.238
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(1.558.895.590)	2.126.262.034
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		223.331.524	290.102.488
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.479.839.516	7.965.708.447
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.922.660.749	35.551.366.287
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.644.182.861	800.848.001
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.339.824.161	1.992.173.411
13. Lợi nhuận khác	40		304.358.700	(1.191.325.410)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.227.019.449	34.360.040.877
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	6.176.568.008	7.693.337.445
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.8	(695.505.255)	(394.821.214)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.745.956.696	27.061.524.646
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	864	1.128

Người lập biểu

Lê Thị Phương Thảo

Ngày 12 tháng 03 năm 2018

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh

138  
ONG  
HIEM  
VU  
NH  
IEM  
M V  
P. H



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	26.227.019.449	34.360.040.877
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	593.234.614	640.574.467
- Các khoản dự phòng	03	(1.786.444.886)	1.786.444.886
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(317.156.975)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(298.621.796)	(473.376.838)
- Chi phí lãi vay	06	223.331.524	290.102.488
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	24.958.518.905	36.286.628.905
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(112.219.654.057)	13.391.173.686
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	10.381.776.349	69.496.784.629
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	73.292.423.618	(92.932.785.964)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(440.631.220)	7.358.897.297
- Tiền lãi vay đã trả	14	(223.331.524)	(290.102.488)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.935.327.029)	(4.132.198.655)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(487.990.000)	(102.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(14.674.214.958)</b>	<b>29.075.897.410</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(8.734.300.000)	(978.139.363)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	-	801.545.455
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(200.000.000)	(24.496.800.000)
4. Tiền thu lãi cho vay	27	298.621.796	529.304.263
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(8.635.678.204)</b>	<b>(24.144.089.645)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	4.900.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(2.308.562.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>-</b>	<b>2.591.437.500</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	<b>(23.309.893.162)</b>	<b>7.523.245.265</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	<b>27.177.802.597</b>	<b>19.337.400.357</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	317.156.975
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	<b>3.867.909.435</b>	<b>27.177.802.597</b>

Người lập biểu



Lê Thị Phương Thảo

Ngày 12 tháng 03 năm 2018

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị




Nguyễn Hoàng Minh



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2017

### 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 Cảnh, 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 An Việt Land	Số 325/13 Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	60%
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	17,33%
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 Cảnh, phường 22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	49%

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

### **II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.



## 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.

330  
TRÁ  
ĐỊ  
AI  
V  
V7



## 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 hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
  - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước).
  - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

### 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 hoá, 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 hoá (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**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	363.429.555	1.849.031.289
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.504.479.880	7.585.191.308
Các khoản tương đương tiền	-	17.743.580.000
<b>Cộng</b>	<b>3.867.909.435</b>	<b>27.177.802.597</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con (a)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (b)	24.296.800.000	24.496.800.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (b)	32.673.216.800	32.273.216.800
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.786.444.886)
<b>Cộng</b>	<b>56.970.016.800</b>	<b>54.983.571.914</b>

**(a) Đầu tư vào công ty con gồm:**

- Theo Quyết định số 16/KA/QĐ ngày 24/12/2015 của Hội đồng Quản trị Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An quyết định góp vốn vào Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land (gọi tắt là AVL). Ngày 31/12/2015 AVL được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0313596990, địa chỉ tại số 325/13 Xa lộ Hà Nội, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và vốn điều lệ là 30.000.000.000 đồng, trong đó Công ty chiếm 60% vốn điều lệ với số vốn góp là 18.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2017, Công ty chưa góp vốn đầu tư vào AVL.

- 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 31/12/2017, 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	31/12/2017			01/01/2017			
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>		<b>24.296.800.000</b>	-	<b>24.296.800.000</b>	<b>24.496.800.000</b>	-	<b>24.496.800.000</b>
Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III (i)	17,33%	24.096.800.000	-	24.096.800.000	24.096.800.000	-	24.096.800.000
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Hưng (j)	25%	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	-	100.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Đông (k)	49%	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	-	100.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính (l)		-	-	-	200.000.000	-	200.000.000
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		<b>32.673.216.800</b>	-	<b>32.673.216.800</b>	<b>32.273.216.800</b>	<b>(1.786.444.886)</b>	<b>30.486.771.914</b>
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	10%	32.273.216.800	-	32.273.216.800	32.273.216.800	(1.786.444.886)	30.486.771.914
Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính (l)	10%	400.000.000	-	400.000.000	-	-	-

(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 364.000 cổ phần chiếm 17,33% 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 31/12/2017 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 31/12/2017 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 31/12/2017 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 400.000.000 đồng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua nền và căn hộ	20.062.549.851	-
Phải thu khách hàng khác	2.005.722.426	2.043.645.313
<b>Cộng</b>	<b>22.068.272.277</b>	<b>2.043.645.313</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Bà Phan Thị Lan	1.350.000.000	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	10.207.766.785	5.983.707.365
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Hoàng Thái	-	14.772.880.000
Các nhà cung cấp khác	3.880.946.317	4.362.630.200
<b>Cộng</b>	<b>16.558.713.102</b>	<b>27.589.217.565</b>
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	10.207.766.785	5.983.707.365

**5. Phải thu khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>185.606.968.530</b>	<b>84.591.353.441</b>
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	900.000
Phải thu khác	181.692.958.930	80.676.443.841
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>6.312.288.620</b>	<b>2.269.520.062</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.751.292.500	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	741.876.058	-
Phải thu dài hạn khác	2.819.120.062	2.269.520.062
<b>Cộng</b>	<b>191.919.257.150</b>	<b>86.860.873.503</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan:</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	2.751.292.500	-
Bà Châu Mỹ Linh	70.961.950.000	22.379.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh	58.845.029.724	43.345.029.724
Ông Nguyễn Minh Trí	51.164.720.000	14.609.680.000

T-CT  
 Y-CT  
 UB  
 VÀ  
 T-CT  
 OÁN  
 T  
 GX

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	491.763.100	51.131.880
<b>Cộng</b>	<b>491.763.100</b>	<b>51.131.880</b>

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	5.191.326.181	271.940.170	5.463.266.351
Số tăng trong năm	8.734.300.000	-	8.734.300.000
- Mua trong năm	8.734.300.000		8.734.300.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>13.925.626.181</b>	<b>271.940.170</b>	<b>14.197.566.351</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.135.325.506	238.023.504	1.373.349.010
Số tăng trong năm	585.012.390	8.222.224	593.234.614
- Khấu hao trong năm	585.012.390	8.222.224	593.234.614
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.720.337.896</b>	<b>246.245.728</b>	<b>1.966.583.624</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	4.056.000.675	33.916.666	4.089.917.341
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>12.205.288.285</b>	<b>25.694.442</b>	<b>12.230.982.727</b>

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết những vẫn còn sử dụng là 234.940.170 đồng (tại ngày 31/12/2016 là 234.940.170 đồng).

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	156.639.484.272	167.021.260.621
<b>Cộng</b>	<b>156.639.484.272</b>	<b>167.021.260.621</b>

(\*) Gồm các dự án sau :

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Dự án khu dân cư Phú Hữu quận 9	14.025.856.438	11.249.282.256
- Dự án Phước Thiện Đồng Nai	33.382.456.800	36.238.626.800
- Dự án Tân Tạo quận Bình Tân	109.231.171.034	119.533.351.565
<b>Cộng</b>	<b>156.639.484.272</b>	<b>167.021.260.621</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**9. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời chưa được khấu trừ	1.140.741.145	394.821.214
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận các năm trước	(50.414.676)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.090.326.469</b>	<b>394.821.214</b>

**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
	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	1.635.107.840	122.467.164
<b>Cộng</b>	<b>4.587.755.840</b>	<b>3.075.115.164</b>

**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**

	31/12/2017	01/01/2017
	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 của khách hàng	109.939.131.984	39.482.121.403
Người mua trả tiền trước khác	1.453.111.437	1.928.508.389
<b>Cộng</b>	<b>127.139.699.421</b>	<b>57.158.085.792</b>

**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	01/01/2017 VND	Tăng	Giảm	31/12/2017 VND
Thuế GTGT	-	660.069.755	4.097.182	655.972.573
Thuế TNDN	9.935.327.029	6.176.568.008	9.935.327.029	6.176.568.008
Thuế thu nhập cá nhân	162.745.348	413.192.120	492.684.828	83.252.640
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Các loại thuế khác	-	461.550.999	461.550.999	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	559.820.599	4.200.000	564.020.599	-
<b>Cộng</b>	<b>10.657.892.976</b>	<b>7.718.580.882</b>	<b>11.460.680.637</b>	<b>6.915.793.221</b>

Phải thu	01/01/2017 VND	Tăng	Giảm	31/12/2017 VND
Thuế GTGT	201.482.912	201.482.912	-	-
Các loại thuế khác	32.144.741	-	59.973.644	92.118.385
<b>Cộng</b>	<b>233.627.653</b>	<b>201.482.912</b>	<b>59.973.644</b>	<b>92.118.385</b>

**13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí phải trả khác	495.911.490	110.000.000
<b>Cộng</b>	<b>495.911.490</b>	<b>110.000.000</b>

**14. Phải trả khác**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>1.701.201.723</b>	<b>1.489.474.930</b>
Phải trả bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội	37.357.418	48.962.149
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	321.996.512	98.664.988
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.341.847.793	1.341.847.793
<b>Phải trả dài hạn khác</b>	<b>6.431.173.995</b>	<b>4.699.500.000</b>
Nhận ký quỹ xây dựng	6.431.173.995	4.699.500.000
<b>Cộng</b>	<b>8.132.375.718</b>	<b>6.188.974.930</b>

**Phải trả khác là các bên liên quan:**

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	321.996.512	98.664.988
-----------------------------------	-------------	------------

305  
RẮC  
DỊCH  
LƯU C  
VÀ  
7-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	01/01/2017 VND	Tăng	Giảm	31/12/2017 VND
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt (Bên liên quan)	2.591.437.500	-	-	2.591.437.500
<b>Cộng</b>	<b>2.591.437.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.591.437.500</b>

**16. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	239.999.990.000	3.542.524.567	20.440.464.407	263.982.978.974
Lãi trong năm trước			27.061.524.646	27.061.524.646
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>239.999.990.000</b>	<b>3.542.524.567</b>	<b>47.501.989.053</b>	<b>291.044.503.620</b>
Số dư đầu năm nay	239.999.990.000	3.542.524.567	47.501.989.053	291.044.503.620
Lãi trong năm nay			20.745.956.696	20.745.956.696
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>239.999.990.000</b>	<b>3.542.524.567</b>	<b>68.247.945.749</b>	<b>311.790.460.316</b>

**b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	239.999.990.000	239.999.990.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	239.999.990.000	239.999.990.000

**c) Cổ phiếu**

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.999	23.999.999
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	23.999.999	23.999.999
- Cổ phiếu thưởng	23.999.999	23.999.999
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.999	23.999.999
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.999	23.999.999

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngoại tệ các loại (USD)	-	782.926,29

**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**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	92.364.286.172	168.155.906.350
<b>Cộng</b>	<b>92.364.286.172</b>	<b>168.155.906.350</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	59.819.303.293	123.359.030.820
<b>Cộng</b>	<b>59.819.303.293</b>	<b>123.359.030.820</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.621.796	19.704.263
Cổ tức, lợi nhuận được chia	273.000.000	509.600.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	317.156.975
<b>Cộng</b>	<b>298.621.796</b>	<b>846.461.238</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	223.331.524	290.102.488
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.217.772	-
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.786.444.886)	1.786.444.886
Chi phí tài chính khác	-	49.714.660
<b>Cộng</b>	<b>(1.558.895.590)</b>	<b>2.126.262.034</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**5. Chi phí Quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	6.178.667.219	5.809.886.791
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	272.728.713	140.007.334
Chi phí khấu hao tài sản cố định	593.234.614	640.574.467
Thuế phí, lệ phí	21.717.500	11.311.603
Chi phí dịch vụ mua ngoài	780.653.298	777.199.233
Chi phí bằng tiền khác	632.838.172	586.729.019
<b>Cộng</b>	<b>8.479.839.516</b>	<b>7.965.708.447</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền	447.830.075	227.600.000
Thu nhập từ phạt chậm nộp	216.942.786	545.327.992
Thu nhập do khách hàng giao xe chậm	430.000.000	-
Thu tiền phí quản lý dự án	208.400.000	-
Thu hồi thanh lý dự án	39.510.000	-
Thu nhập khác	301.500.000	27.920.009
<b>Cộng</b>	<b>1.644.182.861</b>	<b>800.848.001</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ do thanh lý các dự án bất động sản	681.240.000	-
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	-	143.127.425
Chi phí khác	658.584.161	1.849.045.986
<b>Cộng</b>	<b>1.339.824.161</b>	<b>1.992.173.411</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	272.728.713	140.007.334
Chi phí nhân công	6.178.667.219	5.809.886.791
Chi phí khấu hao tài sản cố định	593.234.614	640.574.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	780.653.298	777.199.233
Chi phí khác	50.092.082.616	56.878.430.813
<b>Cộng</b>	<b>57.917.366.460</b>	<b>64.246.098.638</b>

**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 năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng, các khoản phúc lợi khác	1.918.823.270	1.432.091.026
<b>Cộng</b>	<b>1.918.823.270</b>	<b>1.432.091.026</b>

**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.



**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:

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Trên 01 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.338.949.135</b>	<b>6.431.173.995</b>	<b>15.770.123.130</b>
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
<b>Số đầu năm</b>	<b>6.812.690.445</b>	<b>5.103.875.000</b>	<b>11.916.565.445</b>
Các khoản vay	2.591.437.500	-	2.591.437.500
Phải trả người bán và phải trả khác	4.111.252.945	5.103.875.000	9.215.127.945
Chi phí phải trả	110.000.000	-	110.000.000

**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 31/12/2016 đã được kiểm toán.

THÀNH  
TỔNG  
QUẢN  
TRỊ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**10. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm tài chính 31/12/2017, 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**

**Lê Thị Phương Thảo**

Ngày 12 tháng 03 năm 2018

**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Thu Hồng**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**



**Nguyễn Hoàng Minh**