

# **Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An**

*Báo cáo tài chính quý III năm 2018  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018*

# Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 17

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>257.349.019.675</b>	<b>228.685.744.829</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>17.190.505.855</b>	<b>3.867.909.435</b>
1. Tiền	111		17.190.505.855	3.867.909.435
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>235.370.348.241</b>	<b>224.233.953.909</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		12.819.743.690	22.068.272.277
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		16.360.021.905	16.558.713.102
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4	206.190.582.646	185.606.968.530
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>12.481.818</b>	-
1. Hàng tồn kho	141		12.481.818	-
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.775.683.761</b>	<b>583.881.485</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	1.893.938.044	491.763.100
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.789.627.333	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.092.118.384	92.118.385
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>263.485.900.099</b>	<b>233.243.098.888</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10.663.472.970</b>	<b>6.312.288.620</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	6	10.663.472.970	6.312.288.620
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.265.180.437</b>	<b>12.230.982.727</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	11.265.180.437	12.230.982.727
- Nguyên giá	222		14.258.475.442	14.197.566.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.993.295.005)	(1.966.583.624)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>165.232.747.071</b>	<b>156.639.484.272</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	8	165.232.747.071	156.639.484.272
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>9</b>	<b>74.970.016.800</b>	<b>56.970.016.800</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24.296.800.000	24.296.800.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.673.216.800	32.673.216.800
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.354.482.821</b>	<b>1.090.326.469</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.354.482.821	1.090.326.469
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>520.834.919.774</b>	<b>461.928.843.717</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
Ngày 30 tháng 09 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2018	01/01/2018
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>222.431.307.994</b>	<b>150.138.383.401</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>214.299.769.333</b>	<b>143.707.209.406</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	10	3.640.876.014	4.587.755.840
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		198.026.293.225	127.139.699.421
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	11	7.350.150.378	6.915.793.221
4. Phải trả người lao động	314		329.896.153	80.539.999
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12	60.000.000	495.911.490
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	13	2.106.245.851	1.701.201.723
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	2.591.437.500	2.591.437.500
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		194.870.212	194.870.212
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8.131.538.661</b>	<b>6.431.173.995</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	15	8.131.538.661	6.431.173.995
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>298.403.611.780</b>	<b>311.790.460.316</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	16	<b>298.403.611.780</b>	<b>311.790.460.316</b>
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		54.861.097.213	68.247.945.749
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		65.559.945.861	47.501.989.053
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(10.698.848.648)	20.745.956.696
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>520.834.919.774</b>	<b>461.928.843.717</b>



Nguyễn Trung Hậu  
Người lập biểu



TRẦN HỮU PHƯỚC  
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí  
Tổng Giám Đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2018

# 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 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2018	Quý 3/2017	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	5.860.118.477	8.962.973.300	8.527.413.283
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	5.860.118.477	8.962.973.300	8.527.413.283
4. Giá vốn hàng bán	11		-	5.545.118.477	6.354.908.492	8.077.794.583
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>-</b>	<b>315.000.000</b>	<b>2.608.064.808</b>	<b>449.618.700</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	8.199.624	9.055.930	11.901.302	18.949.977
7. Chi phí tài chính	22	18		56.291.782	109.985.223	171.257.515
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			56.291.782	109.985.223	171.257.515
8. Chi phí bán hàng	24	19	3.156.474.820		3.475.366.375	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	20	4.396.739.286	1.866.361.262	10.538.852.897	5.962.772.431
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(7.545.014.482)</b>	<b>(1.598.597.114)</b>	<b>(11.504.238.385)</b>	<b>(5.665.461.269)</b>
11. Thu nhập khác	31	21	324.602.024	54.466.550	1.017.801.901	1.004.404.336
12. Chi phí khác	32	22	267.300	258.532.566	212.412.164	262.732.566
13. Lợi nhuận khác	40		324.334.724	(204.066.016)	805.389.737	741.671.770
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(7.220.679.758)</b>	<b>(1.802.663.130)</b>	<b>(10.698.848.648)</b>	<b>(4.923.789.499)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		61.467.988		264.156.352	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(264.156.352)		(264.156.352)	
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>(7.017.991.394)</b>	<b>(1.802.663.130)</b>	<b>(10.698.848.648)</b>	<b>(4.923.789.499)</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>		<b>(295)</b>	<b>(75)</b>	<b>(448)</b>	<b>(205)</b>

Nguyễn Trung Hậu  
Người lập biểu

TRẦN HỮU PHƯỚC  
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí  
Tổng Giám Đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2018

# Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 Đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 Đến 30/09/2017
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(10.698.848.648)</b>	<b>(4.923.789.499)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao	02	7	1.026.711.381	398.599.464
- 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		(3.701.678)	(18.949.977)
- Chi phí lãi vay	06			171.257.515
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(9.675.838.945)</b>	<b>(4.372.882.497)</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(18.277.206.014)	(61.073.927.813)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(8.605.744.617)	(35.170.300.816)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		71.898.595.532	103.279.703.527
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(1.402.174.944)	(75.330.664)
- Tiền lãi vay đã trả	14			(171.257.515)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			(8.642.664.199)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(393.290.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>33.937.631.012</b>	<b>(6.619.949.977)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(60.909.091)	-
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
- Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác	25		(18.000.000.000)	(200.000.000)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			

# 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 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 Đến 30/09/2018	Từ 01/01/2017 Đến 30/09/2017
-Tiền thu lãi cho vay,cổ tức &LN được chia	27		3.701.678	18.949.977
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(18.057.207.413)</b>	<b>(181.050.023)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
- 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)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(2.557.827.179)</b>	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>13.322.596.420</b>	<b>(6.801.000.000)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	3	<b>3.867.909.435</b>	<b>27.177.802.597</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	3	<b>17.190.505.855</b>	<b>20.376.802.597</b>



Nguyễn Trung Hậu  
Người lập biểu



TRẦN HỮU PHƯỚC  
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí  
Tổng Giám Đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2018

# 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 30 tháng 09 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: 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 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 30 tháng 09 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 30 tháng 09 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	30/09/2018	01/01/2018
Tiền mặt	2.577.672.769	363.429.555
Tiền gửi ngân hàng Các khoản tương đương tiền	14.612.833.086	3.504.479.880
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.190.505.855</b>	<b>3.867.909.435</b>

# 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 30 tháng 09 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	30/09/2018	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	149.276.573.046	181.692.958.930
<b>Tổng cộng</b>	<b>206.190.582.646</b>	<b>185.606.968.530</b>

## 5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2018	01/01/2018
Chi phí công cụ dụng cụ	1.893.938.044	491.763.100
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.893.938.044</b>	<b>491.763.100</b>

## 6. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2018	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	3.052.096.912	2.819.120.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.663.472.970</b>	<b>6.312.288.620</b>

# 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 30 tháng 09 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
<b>Nguyên giá</b>			
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	<b>13.925.626.181</b>	<b>332.849.261</b>	<b>14.258.475.442</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.720.337.896	246.245.728	1.966.583.624
Khấu hao tăng trong năm	1.012.385.620	14.325.761	1.026.711.381
Số dư cuối năm	<b>2.732.723.516</b>	<b>260.571.489</b>	<b>2.993.295.005</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	12.205.288.285	25.694.442	12.230.982.727
Tại ngày cuối năm	<b>11.192.902.665</b>	<b>72.277.772</b>	<b>11.265.180.437</b>

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

Chỉ tiêu	30/09/2018	01/01/2018
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	165.232.747.071	156.639.484.272
<b>Tổng cộng</b>	<b>165.232.747.071</b>	<b>156.639.484.272</b>

## 9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chỉ tiêu	30/09/2018	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 (**)	24.296.800.000	24.296.800.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>74.970.016.800</b>	<b>56.970.016.800</b>

(\*) 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.

# 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 30 tháng 09 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)

(\*\*) 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	30/09/2018	01/01/2018
Phải trả người bán	3.640.876.014	4.587.755.840
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.640.876.014</b>	<b>4.587.755.840</b>

### 11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2018	01/01/2018
Thuế giá trị gia tăng	655.972.573	655.972.573
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.440.724.360	6.176.568.008
Thuế thu nhập cá nhân	253.453.445	83.252.640
Các loại thuế khác		-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		-
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.350.150.378</b>	<b>6.915.793.221</b>

### 12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2018	01/01/2018
Chi phí phải trả khác	60.000.000	495.911.490
<b>Tổng cộng</b>	<b>60.000.000</b>	<b>495.911.490</b>

### 13. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2018	01/01/2018
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	202.243.614	37.357.418
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	431.981.735	321.996.512
Phải trả khác	1.472.020.502	1.341.847.793
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.106.245.851</b>	<b>1.701.201.723</b>

# 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 30 tháng 09 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	30/09/2018	01/01/2018
Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Khang Việt	2.591.437.500	2.591.437.500
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.591.437.500</b>	<b>2.591.437.500</b>

## 15. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	30/09/2018	01/01/2018
Nhận ký quỹ xây dựng	8.131.538.661	6.431.173.995
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.131.538.661</b>	<b>6.431.173.995</b>

## 16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a. Cổ phiếu

Chỉ tiêu	30/09/2018	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
<b>Tổng cộng</b>	<b>23.999.999</b>	<b>23.999.999</b>

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 30 tháng 09 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	-	-	-	13.386.848.536	13.386.848.536
Lợi nhuận tăng trong kỳ				-	
Số dư cuối năm	239.999.990.000	3.542.524.567		54.861.097.213	298.403.611.780

# 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 30 tháng 09 năm 2018

## 17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2018	Quý 3/2017
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.199.624	9.055.930
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Lãi chênh lệch tỷ giá		
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.199.624</b>	<b>9.055.930</b>

## 18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2018	Quý 3/2017
Chi phí lãi vay	-	56.291.782
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
<b>Tổng cộng</b>		<b>56.291.782</b>

## 19. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2018	Quý 3/2017
Chi phí môi giới	3.156.474.820	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.156.474.820</b>	-

## 20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2018	Quý 3/2017
Chi phí nhân viên quản lý	1.627.604.476	1.454.549.524
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	50.453.167
Chi phí khấu hao TSCĐ	343.252.272	77.628.987
Thuế, phí và lệ phí	2.802.518	8.290.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	339.941.247	17.071.252
Chi phí bằng tiền khác	2.083.138.773	258.368.332
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.396.739.286</b>	<b>1.866.361.262</b>



# 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 30 tháng 09 năm 2018

## 21. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2018	Quý 3/2017
Thu nhập khác	324.602.024	54.466.550
<b>Tổng cộng</b>	<b>324.602.024</b>	<b>54.466.550</b>

## 22. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Quý 3/2018	Quý 3/2017
Chi phí khác	267.300	258.532.566
<b>Tổng cộng</b>	<b>267.300</b>	<b>258.532.566</b>

## 23. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Quý 3/2018	Quý 3/2017
Hội Đồng Quản Trị	147.240.668	304.616.095
Ban Giám Đốc	313.439.750	135.412.362
Ban Kiểm Soát	113.388.725	
<b>Tổng cộng</b>	<b>574.069.143</b>	<b>440.028.457</b>



Nguyễn Trung Hậu  
Người lập biểu



TRẦN HỮU PHƯỚC  
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí  
Tổng Giám Đốc

Ngày 12 tháng 10 năm 2018

Số: 66./ 2018/CV-KA  
V/v: Giải trình chênh lệch giữa KQKD quý 3/2018  
với KQKD quý 3/2017.

Tp.HCM, ngày 19 tháng 10 năm 2018

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Tên giao dịch : Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An  
Mã chứng khoán : KAC  
Địa chỉ : Tầng trệt (G-BLK-3) Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh,  
Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Căn cứ vào Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2018, Công ty cổ phần đầu tư Địa Ốc Khang An (KAC) xin giải trình chênh lệch lợi nhuận quý 3/2018 so với cùng kỳ năm 2017 như sau:

Trong Quý 3/2018, lợi nhuận trước thuế lỗ: 7,22 tỷ đồng, cùng kỳ năm trước lợi nhuận trước thuế lỗ: 1,80 tỷ đồng.

Kết quả kinh doanh chênh lệch giữa Quý 3/2018 và Quý 3/2017 được giải trình theo bảng chi tiết sau:

Stt	Nội dung	Quý 3/2018	Quý 3/2017
<b>1</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>332.801.648</b>	<b>5.923.640.957</b>
1.1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.860.118.477
1.2	Doanh thu tài chính	8.199.624	9.055.930
1.3	Doanh thu khác	324.602.024	54.466.550
<b>2</b>	<b>Chi phí</b>	<b>7.553.481.406</b>	<b>7.726.304.087</b>
2.1	Giá vốn hàng bán		5.545.118.477
2.2	Chi phí tài chính		56.291.782
2.3	Chi phí bán hàng	3.156.474.820	
2.4	Chi phí quản lý	4.396.739.286	1.866.361.262
2.5	Chi phí khác	267.300	258.532.566
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>-7.220.679.758</b>	<b>-1.802.663.130</b>

Trên đây là giải trình KQKD Quý 3/2018 của Công ty chúng tôi, kính giải trình.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu hồ sơ



*Nguyễn Minh Trí*