



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Báo cáo tài chính quý III năm 2016
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Bảng cân đối kế toán | 3 – 4 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 5 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 6 |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính | 7 – 22 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 90.742.718.702 | 76.192.735.088 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 21.571.007.340 | 19.337.400.357 |
| 1. Tiền | 111 | | 4.144.584.315 | 1.774.062.672 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 17.426.423.025 | 17.563.337.685 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 65.002.257.298 | 45.825.602.445 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 2.546.234.782 | 2.775.485.955 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 15.745.997.028 | 5.178.488.700 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5 | 46.710.025.488 | 37.871.627.790 |
| III. Hàng tồn kho | 140 | V.6 | 2.418.144.000 | 2.418.144.000 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.418.144.000 | 2.418.144.000 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.751.310.064 | 8.611.588.286 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.7 | 78.975.242 | 7.298.586.465 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 1.434.609.987 | 1.075.276.986 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.12 | 237.724.835 | 237.724.835 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 374.744.958.355 | 355.765.662.364 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 84.671.276.277 | 84.671.276.277 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5 | 84.671.276.277 | 84.671.276.277 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 4.107.099.010 | 4.697.025.325 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 4.107.099.010 | 4.697.025.325 |
| - Nguyên giá | 222 | | 5.347.581.533 | 8.040.150.185 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.240.482.523) | (3.343.124.860) |
| III. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 221.085.878.826 | 234.099.901.250 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | V.9 | 221.085.878.826 | 234.099.901.250 |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2 | 56.582.816.800 | 32.186.016.800 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 24.396.800.000 | - |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 32.186.016.800 | 32.186.016.800 |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 8.297.887.442 | 111.442.712 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.7 | 8.297.887.442 | 111.442.712 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 465.487.677.057 | 431.958.397.452 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 206.325.564.276 | 168.765.155.419 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 202.476.064.276 | 134.271.385.143 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.10 | 3.075.115.164 | 3.075.115.164 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.11 | 175.289.225.183 | 121.820.590.257 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.12 | 4.393.681.560 | 7.491.770.707 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | | 38.091.734 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.13 | 60.000.000 | 100.000.000 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.14 | 16.378.744.657 | 960.457.069 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.15 | 2.591.437.500 | - |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 687.860.212 | 785.360.212 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.849.500.000 | 34.493.770.276 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.14 | 3.849.500.000 | 34.493.770.276 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.15 | | - |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 259.162.112.781 | 263.193.242.033 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.16 | 259.162.112.781 | 263.193.242.033 |
| 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 | | 15.619.598.214 | 19.650.727.466 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a | | 19.650.727.466 | 753.962.205 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | (4.031.129.252) | 18.896.765.261 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 465.487.677.057 | 431.958.397.452 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Thu Hồng

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 18 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 3/2016 | Quý 3/2015 | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---|-----------|-------------|----------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 1.135.454.545 | | 8.000.724.532 | 6.535.396.364 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.2 | | | | 756.000.000 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.3 | 1.135.454.545 | | 8.000.724.532 | 5.779.396.364 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.4 | 1.045.454.545 | | 7.505.724.532 | 1.911.698.990 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 90.000.000 | | 495.000.000 | 3.867.697.374 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.5 | 515.465.309 | 3.829.540 | 524.396.521 | 1.082.224.161 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.6 | 91.910.708 | 489.900.000 | 370.725.368 | 1.329.075.000 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 91.910.708 | 489.900.000 | 370.725.368 | 1.329.075.000 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | | | | |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.7 | 1.163.308.301 | 1.365.217.223 | 4.744.131.270 | 5.174.894.314 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (649.753.700) | (1.851.287.683) | (4.095.460.117) | (1.554.047.779) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 860.545.455 | 14.819.855 | 1.079.040.496 | 1.690.564.318 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 944.672.880 | 27.000 | 1.014.709.631 | 203.061.031 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (84.127.425) | 14.792.855 | 64.330.865 | 1.487.503.287 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (733.881.125) | (1.836.494.828) | (4.031.129.252) | (66.544.492) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | | | | |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI.8 | | | | 547.098.106 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | | (733.881.125) | (1.836.494.828) | (4.031.129.252) | (613.642.598) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.9 | (31) | (77) | (168) | (26) |

Người lập biểu

Mon

Nguyễn Thị Thu Hồng
Ngày 18 tháng 10 năm 2016

Kế toán trưởng

Thư

Huỳnh Thị Thanh Trúc

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|--|-----------|------------------------------|------------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | (4.031.129.252) | (66.544.492) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | 507.707.980 | 521.899.081 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | 136.914.660 | |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (524.396.521) | (765.493.537) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 370.725.368 | 1.329.075.000 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | (3.540.177.765) | 1.018.936.052 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (17.535.987.854) | (142.386.301.459) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | 13.014.022.424 | (5.375.097.474) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | 35.921.255.057 | (34.981.779.699) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | (966.833.567) | (15.673.583.837) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (370.725.368) | (1.329.075.000) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (2.791.810.760) | (9.300.332.425) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 150.000.000 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (97.500.000) | (4.693.755.661) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 23.632.242.167 | (212.570.989.503) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | 21 | (862.454.545) | (3.809.500.000) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | 881.700.000 | |
| 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (24.396.800.000) | (17.031.960.000) |
| 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 32.934.029.205 |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia | 27 | 524.396.521 | 17.481.132 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (23.853.158.024) | 12.110.050.337 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 4.900.000.000 | 178.400.000.000 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (2.308.562.500) | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 2.591.437.500 | 178.400.000.000 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | 2.370.521.643 | (22.060.939.166) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 19.337.400.357 | 22.911.792.502 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | (136.914.660) | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 21.571.007.340 | 850.853.336 |

Người lập biểu

Mon

Nguyễn Thị Thu Hồng

Ngày 18 tháng 10 năm 2016

Kế toán trưởng

Thư

Huyền Thị Thanh Trúc

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hoàng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016

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 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;

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và 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).

II. KỲ 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.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

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 kỳ.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị quản lý | 03 - 05 năm |

7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động Hợp đồng hợp tác kinh doanh, bên nhận phải kế toán là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Các khoản dự trữ, các quỹ được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Điều lệ được thông qua Đại hội cổ đông khi có đề nghị của Hội đồng quản trị.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản của doanh nghiệp là chủ đầu tư phải thực hiện theo nguyên tắc

a) Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, doanh nghiệp phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

c) Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Tài khoản này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp. Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ 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 kỳ trước, đến kỳ 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 kỳ lập báo cáo (kỳ 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 kỳ phát sinh (kỳ sau).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 kỳ. 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 phân 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...)

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. Báo cáo bộ phận

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

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

20. Bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 702.844.601 | 208.839.704 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 3.441.739.714 | 1.565.222.968 |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn) | 17.426.423.025 | 17.563.337.685 |
| Cộng | 21.571.007.340 | 19.337.400.357 |

2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Đầu tư vào công ty con (a) | - | - |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (b) | 24.396.800.000 | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (c) | 32.186.016.800 | 32.186.016.800 |
| Cộng | 56.582.816.800 | 32.186.016.800 |

- a) 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. Ngày 31/12/2015 Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land 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 Cp Đầu tư địa ốc Khang An chiếm 60% vốn điều lệ với số vốn góp là 18.000.000.000 đồng. Đến ngày 30/09/2016, Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An chưa góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land. Và theo Quyết định số 19/KA/QĐ ngày 12/09/2016 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 Khang An Phú Hữu. Ngày 15/09/2016 Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà Khang An Phú Hữu được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0314 012013, 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 20.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An chiếm 70% vốn điều lệ với số vốn góp là 14.000.000.000 đồng. Đến ngày 30/09/2016, Công ty Cp Đầu tư địa ốc Khang An chưa góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Kinh doanh Nhà Khang An Phú Hữu.
- b) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III, Công ty nắm giữ 364.000 cổ phiếu tương ứng 26% vốn điều lệ. Đầu tư vào Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà Khang Gia Hưng, Công ty chiếm 49% vốn điều lệ và đầu tư vào Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà An Hưng, Công ty chiếm 25% vốn điều lệ.
- c) Đầu tư vào Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty góp vốn 32.186.016.800 đồng tương ứng 10% vốn điều lệ.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 30/09/2016 VND | 01/01/2016 VND |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Phải thu khách hàng khác | 2.546.234.782 | 2.775.485.955 |
| Cộng | 2.546.234.782 | 2.775.485.955 |

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 30/09/2016 VND | 01/01/2016 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 CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III | 6.449.707.365 | 1.008.496.800 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển XD Hoàng Thái | 3.115.420.000 | |
| Các nhà cung cấp khác | 3.710.869.663 | 1.699.991.900 |
| Cộng | 15.745.997.028 | 5.178.488.700 |

5. Phải thu khác

| | 30/09/2016 VND | 01/01/2016 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Phải thu ngắn hạn khác | 46.710.025.488 | 37.871.627.790 |
| Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo | 3.914.009.600 | 3.914.009.600 |
| Tạm ứng (*) | 42.662.735.888 | 33.824.338.190 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 900.000 | 900.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 132.380.000 | 132.380.000 |
| Phải thu dài hạn khác | 84.671.276.277 | 84.671.276.277 |
| Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh (**) | 82.401.756.215 | 82.401.756.215 |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn | - | - |
| Phải thu dài hạn khác | 2.269.520.062 | 2.269.520.062 |
| Cộng | 131.381.301.765 | 122.542.904.067 |

(*) Các khoản tạm ứng chủ yếu là thực hiện đầu tư các dự án của công ty.

(**) Theo hợp đồng hợp tác tháng 01 năm 2015 do đối tác khác làm chủ đầu tư thực hiện việc quản lý và triển khai Dự án.

6. Hàng tồn kho

| | 30/09/2016 VND | | 01/01/2016 VND | |
|-----------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
| Hàng hoá bất động sản | 2.418.144.000 | - | 2.418.144.000 | - |
| Cộng | 2.418.144.000 | - | 2.418.144.000 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí trả trước

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 78.975.242 | 7.298.586.465 |
| Chi phí công cụ dụng cụ | 78.975.242 | - |
| Chi phí thực hiện dự án | | 7.298.586.465 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 8.297.887.442 | 111.442.712 |
| Chi phí thực hiện dự án | 8.297.887.442 | 111.442.712 |
| Cộng | 8.376.862.684 | 7.410.029.177 |

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| | Phương tiện vận tải | Thiết bị quản lý | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 7.805.210.015 | 234.940.170 | 8.040.150.185 |
| Số tăng trong kỳ | 825.454.545 | 37.000.000 | 862.454.545 |
| Số giảm trong kỳ | 3.555.023.197 | - | 3.555.023.197 |
| Số dư cuối kỳ | 5.075.641.363 | 271.940.170 | 5.347.581.533 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 3.108.184.690 | 234.940.170 | 3.343.124.860 |
| Khấu hao tăng trong kỳ | 507.707.980 | - | 507.707.980 |
| Khấu hao giảm trong kỳ | 2.610.350.317 | - | 2.610.350.317 |
| Số dư cuối kỳ | 1.005.542.353 | 234.940.170 | 1.240.482.523 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 4.697.025.325 | - | 4.697.025.325 |
| Tại ngày cuối kỳ | 4.070.099.010 | 37.000.000 | 4.107.099.010 |

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

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 221.085.878.826 | 234.099.901.250 |
| Cộng | 221.085.878.826 | 234.099.901.250 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Phải trả người bán ngắn hạn

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| | 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 | 122.467.164 | 122.467.164 |
| Cộng | 3.075.115.164 | 3.075.115.164 |

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III | 15.747.456.000 | 15.747.456.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú | 158.238.910.357 | 101.590.580.556 |
| Người mua trả tiền trước khác | 1.302.858.826 | 4.482.553.701 |
| Cộng | 175.289.225.183 | 121.820.590.257 |

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| Phải nộp | 01/01/2016 | Tăng | Giảm | 30/09/2016 |
|----------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|----------------------|
| | VND | | | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 7.163.925.180 | - | (2.791.810.760) | 4.372.114.420 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 327.845.527 | 69.659.018 | (375.937.405) | 21.567.140 |
| Các loại thuế khác | - | 3.000.000 | (3.000.000) | - |
| Cộng | 7.491.770.707 | 72.659.018 | (3.170.748.165) | 4.393.681.560 |

| Phải thu | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Các loại thuế khác | 237.724.835 | 237.724.835 |
| Cộng | 237.724.835 | 237.724.835 |

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|-----------------------|-------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí phải trả khác | 60.000.000 | 100.000.000 |
| Cộng | 60.000.000 | 100.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Phải trả khác

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Phải trả ngắn hạn khác | 16.378.744.657 | 960.457.069 |
| Phải trả bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội | 120.822.085 | 18.609.276 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt | 42.373.208 | - |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 16.215.549.364 | 941.847.793 |
| Phải trả dài hạn khác | 3.849.500.000 | 34.493.770.276 |
| Nhận ký quỹ xây dựng | 3.849.500.000 | 2.129.500.000 |
| Ông Nguyễn Hoàng Minh | | 32.364.270.276 |
| Cộng | 20.228.244.657 | 35.454.227.345 |

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| | 01/01/2016 | Tăng | Giảm | 30/09/2016 |
|--|------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | | | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt | - | 4.900.000.000 | 2.308.562.500 | 2.591.437.500 |
| Cộng | - | 4.900.000.000 | 2.308.562.500 | 2.591.437.500 |

16. Vốn chủ sở hữu

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm nay | 239.999.990.000 | 3.542.524.567 | 19.650.727.466 | 263.193.242.033 |
| Lỗ trong kỳ này | | | (4.031.129.252) | (4.031.129.252) |
| Số dư cuối kỳ này | 239.999.990.000 | 3.542.524.567 | 15.619.598.214 | 259.162.112.781 |

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

| | Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015 |
|---------------------------|---|---|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 239.999.990.000 | 239.999.990.000 |
| Vốn góp tăng trong kỳ | - | - |
| Vốn góp cuối kỳ | 239.999.990.000 | 239.999.990.000 |

c) Cổ phiếu

| | 30/09/2016 | 01/01/2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 thường | 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)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| | Từ 01/07/2016 đến 30/09/2016 VND | Từ 01/07/2015 đến 30/09/2015 VND |
|---|--|--|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.135.454.545 | |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 1.135.454.545 | |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | - | |
| Hàng bán bị trả lại | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.135.454.545 | |
| Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản | 1.135.454.545 | |
| 4. Giá vốn hàng bán | | |
| | Từ 01/07/2016 đến 30/09/2016 VND | Từ 01/07/2015 đến 30/09/2015 VND |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 1.045.454.545 | |
| Cộng | 1.045.454.545 | |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| | Từ 01/07/2016 đến 30/09/2016 VND | Từ 01/07/2015 đến 30/09/2015 VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức | 515.465.309 | 3.829.540 |
| Lãi chuyển nhượng vốn góp | - | |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | - | |
| Cộng | 515.465.309 | 3.829.540 |
| 6. Chi phí tài chính | | |
| | Từ 01/07/2016 đến 30/09/2016 VND | Từ 01/07/2015 đến 30/09/2015 VND |
| Lãi tiền vay | 91.910.708 | 489.900.000 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | | - |
| Cộng | 91.910.708 | 489.900.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí Quản lý doanh nghiệp

| | Từ 01/07/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/07/2015 đến 30/09/2015 |
|--|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí cho nhân viên | 695.811.852 | 865.211.578 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ | 47.315.150 | 18.478.933 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 62.209.984 | 115.001.772 |
| Thuế phí, lệ phí | 1.501.818 | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 31.311.496 | 39.496.124 |
| Chi phí bằng tiền khác | 325.158.001 | 327.028.816 |
| Cộng | 1.163.308.301 | 1.365.217.223 |

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

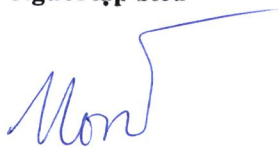
| | Từ 01/07/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/07/2015 đến 30/09/2015 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | (733.881.125) | (1.836.494.828) |
| Các khoản điều chỉnh | | - |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | (733.881.125) | (1.836.494.828) |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 23.999.999 | 23.999.999 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | (31) | (77) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban điều hành trong kỳ như sau:

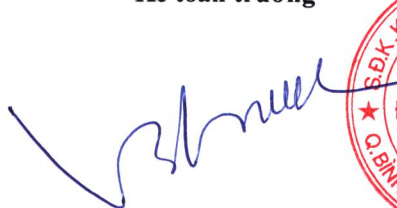
| | Từ 01/07/2016 đến 30/09/2016 | Từ 01/07/2015 đến 30/09/2015 |
|--------------------------------|---|---|
| | VND | VND |
| Thu nhập của Hội đồng quản trị | 189.875.000 | 106.186.645 |
| Thu nhập của Ban điều hành | 92.750.000 | 112.781.098 |
| Cộng | 282.625.000 | 218.967.743 |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Hồng
Ngày 18 tháng 10 năm 2016

Kế toán trưởng



Huỳnh Thị Thanh Trúc

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hoàng Minh