



*Vững bước hôm nay,
toả sáng ngày mai*

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

www.khangan.com

NỘI DUNG

THÔNGIỆP.....	03
LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG.....	04
THÔNG TIN TỔNG QUAN.....	05
TÂM NHÌN - SỨ MỆNH.....	06
SỞ ĐỒ TỔ CHỨC.....	07
TỔ CHỨC NHÂN SỰ.....	08
THÀNH VIÊN HĐQT.....	09
BÁO CÁO.....	11
BÁO CÁO HĐQT.....	12
BÁO TGD.....	14
BÁO CÁO BKS.....	17
GIỚI THIỆU DỰ ÁN.....	19
BẢN ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN.....	20
DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI.....	21
DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI.....	23
BÁO CÁO TÀI CHÍNH.....	24



Thông điệp
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Thay mặt Hội Đồng Quản Trị và ban lãnh đạo Công ty Tôi xin gửi tới Quý cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa quý vị,

Năm 2018 kết thúc đánh dấu một sự chuyển mình của thị trường bất động sản từ tăng trưởng mạnh mẽ sang bền vững, lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng tương đối thành công nhưng năm 2018 còn ghi nhận một năm tương đối khó khăn về nhà ở, đặc biệt là khi nguồn cung đã tăng lên rất cao trong thời gian qua dẫn đến sự cạnh tranh rất rõ trong từng phân khúc.

Trước tình hình hiện tại, trong năm 2018 Hội Đồng Quản Trị và Ban giám đốc công ty đã có những quyết định đúng đắn và linh hoạt trong hoạt động kinh doanh: hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý các dự án để tập trung có các nguồn hàng ổn định; mở rộng thị trường sang phát triển lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng và liên doanh liên kết với các nhà đầu tư trong - ngoài nước; nâng cao quản trị nhân sự của công ty.

Sự thành công của Công ty sẽ rất cần sự hợp tác, hỗ trợ chia sẻ kinh nghiệm từ phía đối tác, các Quý khách hàng và các bạn đồng nghiệp trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng, đồng thuận của Quý cổ đông đã cùng Khang An vững bước trên con đường phát triển với mục tiêu trở thành một tổ chức bất động sản uy tín, chuyên nghiệp và luôn tăng trưởng bền vững.

Trân trọng cảm ơn!

NGUYỄN HOÀNG MINH
CHỦ TỊCH HĐQT



LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Thông tin tổng quan

Tầm nhìn - sứ mệnh

Sơ đồ tổ chức

THÔNG TIN TỔNG QUAN

THÔNG TIN LIÊN LẠC

Tên đầy đủ: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

Địa chỉ: Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Mã Số thuế: 030 2569547

Điện thoại: (84-28) 35 144 751

Fax: (84-28) 35 144 752

Email: info@khangan.com

Website: www.khangan.com

Lĩnh vực hoạt động: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Kinh doanh nhà ở); 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, xây dựng 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).

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu: KAC

Ngày niêm yết: 27/10/2010

Địa chỉ niêm yết: Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM – HOSE

Vốn điều lệ: 239.999.990.000 VNĐ

Mệnh giá cổ phần: 10.000 VNĐ/cổ phần

Tổng số cổ phần: 23.999.999 cổ phần

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Nam Việt

Địa chỉ: 29 Trường Sa, Phường ĐaKao, Quận 1, TP.HCM

Mã số thuế: 030 5213884

Điện thoại: (84-28) 3910 3908

Fax: (84-28) 3910 4880



TÂM NHÌN - SỨ MỆNH - CHIẾN LƯỢC

TÂM NHÌN

Trở thành công ty Bất Động Sản uy tín và tăng trưởng bền vững.

SỨ MỆNH

Tạo không gian sống hoàn hảo, chất lượng vượt trội, giá cả hợp lý mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng và lợi ích cổ đông.

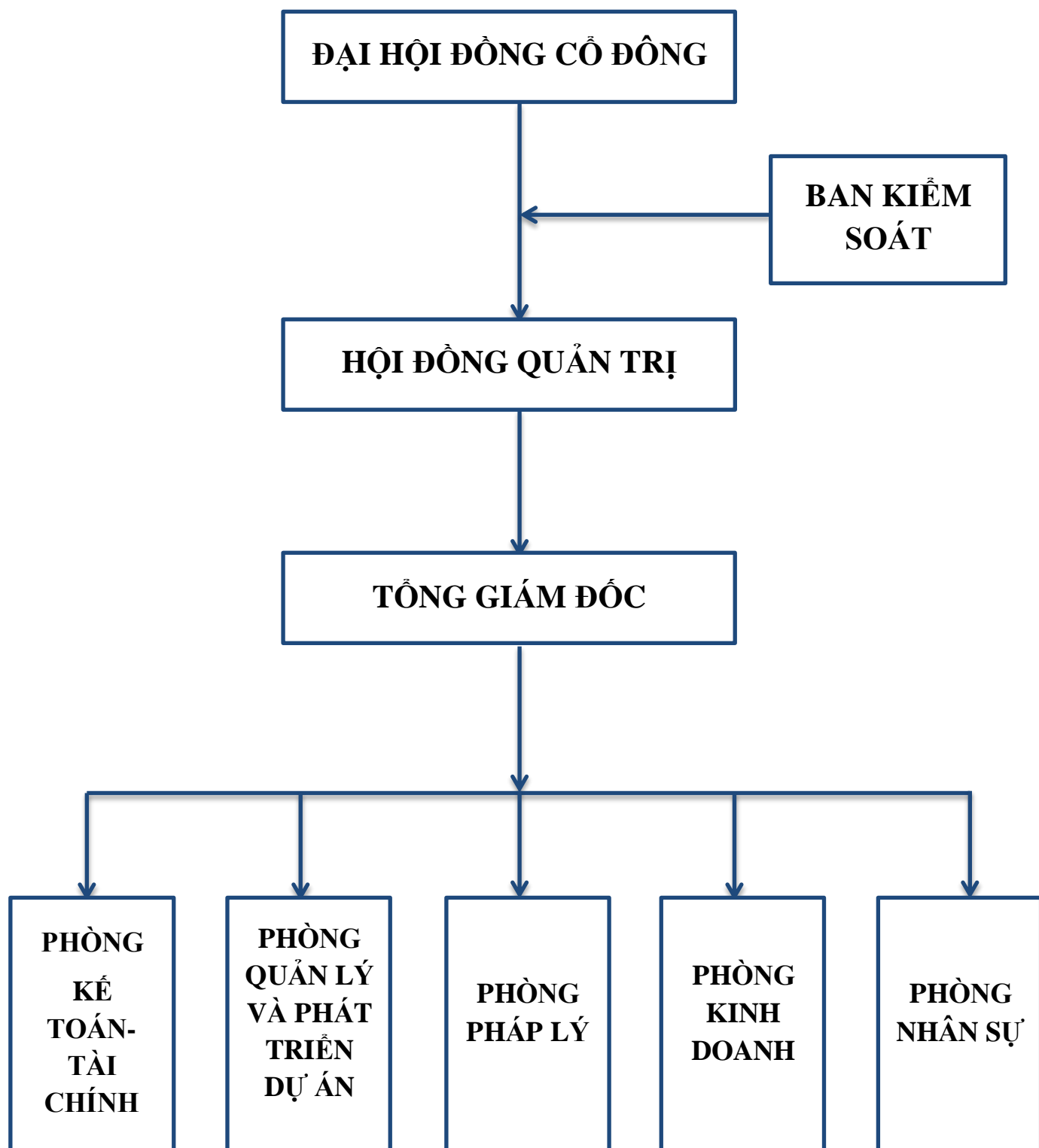
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Lợi thế của Khang An là quỹ đất sạch tại các Quận 2, Quận 9, Quận Bình Tân và các địa phương khác, các vị trí này đã có hệ thống hạ tầng, kết nối giao thông và được xem là đặc địa nhất hiện nay.

Hiện nay Công ty đang mở rộng các quỹ đất tại những vị trí chiến lược khu kinh tế trọng điểm phía Nam như Côn Đảo tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc, huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai, đặc khu kinh tế của TP.HCM như huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè và huyện Bình Chánh.

Đầu tư, phát triển đội ngũ nhân sự để đáp ứng các chiến lược phát triển của Công ty cũng như sự nghiệp của từng nhân viên.

SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC



LAO ĐỘNG VÀ CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Khang An tập hợp đội ngũ nguồn nhân lực có năng lực và kinh nghiệm, tâm huyết trong lĩnh vực bất động sản, có đóng góp tích cực nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm của Công ty.

Công ty thực hiện chế độ làm việc 5,5 ngày/tuần. Chế độ nghỉ Lễ, Phép, Ốm đau, Thai sản, BHXH, BHYT, BHTN... theo quy định của Nhà nước. Đồng thời, tổ chức các chương trình du lịch trong và ngoài nước cho cán bộ nhân viên cùng người thân. Công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi cho CBCNV phát huy tối đa sự sáng tạo, thưởng hoàn thành công việc cho các cá nhân đã có nhiều đóng góp cho Công ty.

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2018 tình hình lao động Công ty Khang An như sau:

YẾU TỐ	31/12/2018	TỶ LỆ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	30	100 %
Phân theo trình độ chuyên môn		
Đại học, trên đại học (người)	20	64%
Cao đẳng, trung cấp (người)	04	14%
Khác (người)	06	21%
Phân theo hợp đồng		
Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	20	64%
Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	10	36%

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Ông Nguyễn Hoàng Minh

Chủ tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Ông Minh là một trong những người đi tiên phong trong lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án tại quận 9, quận Bình Tân... là người sang lập Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An. Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, dưới sự lãnh đạo của ông, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An đã có những bước phát triển vượt bậc trong thời gian qua, với mục tiêu chiến lược kinh doanh rõ ràng ông đã tạo cho công ty một nền tảng vững chắc làm tiền đề cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

2. Ông Nguyễn Minh Trí

Thành viên HĐQT

kiêm Tổng giám đốc

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh - Đại học Mỹ

Ông Nguyễn Minh Trí được bầu vào HĐQT từ tháng 6/2013 và giữ chức vụ Tổng giám đốc từ tháng 06/2015 đến nay.

3. Bà Châu Mỹ Linh

Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Bà Châu Mỹ Linh giữ chức vụ Phó tổng thường trực của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ tháng 04/2014 đến nay và được bầu vào HĐQT Khang An từ tháng 05/2015 đến nay.

4. Ông Nguyễn Văn Minh Triết

Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Ông Nguyễn Văn Minh Triết gia nhập Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ năm 2007 với vai trò là Trưởng phòng pháp lý. Ông Nguyễn Văn Minh Triết được bầu vào thành viên HĐQT từ tháng 06/2013 đến nay.

5. Bà Phan Thị Thu Thảo

Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn: Kế toán

Bà Phan Thị Thu Thảo được bầu vào thành viên HĐQT từ tháng 04/2017 đến nay.

BAN KIỂM SOÁT

1. Nguyễn Thanh Cường

Thành Viên Ban Kiểm Soát

Trình độ chuyên môn:
Kiến trúc sư

Ông Nguyễn Thanh Cường được bầu vào Ban kiểm soát của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ tháng 06/2017 đến nay.

2. Nguyễn Mai Đạt Linh

Thành Viên Ban Kiểm Soát

Trình độ chuyên môn:
Kế toán

Bà Nguyễn Mai Đạt Linh được bầu vào Ban kiểm soát của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ tháng 06/2017 đến nay.

3. Nguyễn Trung Hiếu

Thành Viên Ban Kiểm Soát

Trình độ chuyên môn:
Kiến trúc sư

Ông Nguyễn Trung Hiếu được bầu vào Ban kiểm soát của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ tháng 06/2018 đến nay.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Ông NGUYỄN MINH TRÍ

Tổng Giám Đốc

2. Bà CHÂU MỸ LINH

Phó tổng giám đốc thường trực

BÁO CÁO

Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Báo cáo của Ban Kiểm Soát

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính đến ngày 31/12/2018, Hội đồng quản trị của công ty có 5 thành viên, danh sách thành viên hội đồng quản trị như sau:

S T T	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức danh	Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với công ty	Lợi ích liên quan đối với công ty
1	Nguyễn Hoàng Minh	CT HĐQT	Không có	Không có	Không có
2	Nguyễn Minh Trí	Thành viên – Tổng giám đốc	Không có	Không có	Không có
3	Châu Mỹ Linh	Thành viên – hó tổng giám đốc	Không có	Không có	Không có
4	Nguyễn Văn Minh Triết	Thành viên – Trưởng phòng pháp lý	Không có	Không có	Không có
5	Phan Thị Thu Thảo	Thành viên – NV tài chính	Không có	Không có	Không có

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2018, các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và đã ban hành nhiều Nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty.

Kết quả của các cuộc họp HĐQT đều được các thành viên nhất trí thông các nội dung đã được công bố trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2018 đã được đăng trên website công ty và Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

III. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. HĐQT giao chỉ tiêu kế hoạch 2018 theo Đại hội đồng cổ đông năm 2018 đã phê duyệt, HĐQT đã thực hiện giám sát, rà soát các hoạt động của Ban Giám Đốc thông qua tham dự các cuộc họp giao ban, xem xét báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động kinh doanh – tài chính của công ty.
2. Giám sát việc thực hiện các dự án của công ty.
3. Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đúng theo quy định của pháp luật.
4. Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC cho năm tài chính 2018.
5. Những mặt hạn chế chưa thực hiện được:
 - Công ty đã sở hữu quỹ đất tại Quận 2, Quận 9, Quận Bình Tân, huyện Nhơn Trạch,... và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến bồi thường giải tỏa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xin thủ tục đầu tư. Tuy nhiên, do còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan nên Công ty phải thay đổi kế hoạch về thời gian cho phù hợp.
 - HĐQT giám sát và chỉ đạo thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định, nhưng do có sự thay đổi về nhân sự dẫn đến còn thiếu sót đã ảnh hưởng đến vi phạm công bố thông tin.
6. Cập nhật đầy đủ thông tin, hình ảnh hoạt động của Công ty lên website www.khangtan.com, từ đó giúp cổ đông, khách hàng của công ty có đầy đủ thông tin để liên hệ thực hiện giao dịch mua sản phẩm và đầu tư cổ phiếu.

IV. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị xác định định hướng kinh doanh của Công ty phải được xây dựng dựa trên nền tảng của sự tín nhiệm từ khách hàng. Với lợi thế về hành lang pháp lý vững chắc và định hướng kinh doanh hiệu quả, duy trì tình hình tài chính lành mạnh với lượng tiền mặt lớn, tỷ lệ nợ/ vốn chủ sở hữu thấp, cơ cấu tài chính cân đối, tận dụng hiệu quả của nguồn vốn tự có cùng những phương án huy động vốn an toàn với chi phí thấp.

Như vậy, Công ty vừa tận dụng tối đa nguồn lực sẵn có, vừa có thể dễ dàng tiếp cận nguồn vốn từ bên ngoài một cách hiệu quả. Mỗi dự án có đặc thù riêng, do đó Công ty có kế hoạch phát triển dòng sản phẩm phù hợp nhất với từng phân khúc thị trường, vừa mang lại lợi ích cao cho khách hàng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017 sau Quyết toán	Năm 2018		Thực tế 2018 so với kế hoạch 2018	Năm 2018 so với năm 2017
		Thực tế	Kế hoạch		
Doanh thu thuần	92.36	70.53	300	23.51%	76.36%
Lợi nhuận trước thuế	24.33	7.84	100	7.84%	32.22%
Lợi nhuận sau thuế	24.33	7.84	300	23.51%	32.22%
Vốn chủ sở hữu	306.29	311.45			101.68%
Tổng tài sản	461.93	494.81			107.12%
ROA	5.83%	1.64%			
ROE	8.15%	2.54%			

2. CƠ CẤU TÀI CHÍNH:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Tóm tắt bảng cân đối kế toán

TÀI SẢN	31/12/2017	31/12/2018	Tỷ trọng 2018
Tài sản ngắn hạn	228.68	263.98	53.35%
Tiền	3.87	5.05	1.02%
Các khoản phải thu	224.23	256.86	51.91%
Hàng tồn kho	-	-	0.00%
Tài sản ngắn hạn khác	0.58	2.07	0.42%
Tài sản dài hạn	233.24	230.83	46.65%
Tổng cộng	461.92	494.81	100.00%

NGUỒN VỐN			
Nợ phải trả	155.63	183.36	37.06%
Nguồn vốn chủ sở hữu	306.29	311.45	62.94%
Tổng cộng	461.92	494.81	100.00%

Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	16.09%	26.34%	11.12%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	9.30%	7.94%	2.52%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	7.27%	5.27%	1.58%
Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	21.14%	28.07%	10.20%

Khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Hệ số thanh toán hiện hành	1.88	1.53	1.52
Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn			
Hệ số thanh toán nhanh	1.88	1.53	1.52
(Tài sản lưu động – hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn			

Cơ cấu vốn

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Hệ số nợ/Tổng tài sản	21.79%	33.69%	37.06%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	27.86%	50.81%	58.87%

3. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

Ngoài các hoạt động đã phản ánh trên kết quả kinh doanh và báo cáo tài chính, Công ty đã tích cực chuẩn bị các nguồn lực cho sự phát triển trong tương lai, cụ thể:

- Thay đổi cách thức điều hành phù hợp với quy mô công ty và tình hình thị trường bất động sản hiện nay
- Quan tâm đến các hoạt động xã hội

4. VỀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

- Hoàn thành tốt nghĩa vụ của doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán; hoàn thành công tác công bố thông tin kịp thời, đầy đủ và đúng quy định đến Quý cổ đông, nhà đầu tư và các cơ quan quản lý. Đã tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thành công trên tinh thần công khai, minh bạch.

- Cập nhật đầy đủ thông tin, hình ảnh hoạt động của Công ty lên website: www.khangan.com, từ đó giúp cổ đông, khách hàng của công ty có đầy đủ thông tin để liên hệ thực hiện giao dịch mua sản phẩm và đầu tư cổ phiếu.

5. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

5.1 Kế hoạch kinh doanh năm 2019

Trên cơ sở các dự án đang triển khai, dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2019 như sau:

- Doanh thu: 350.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 120.000.000.000 đồng

5.2 Chiến lược kinh doanh và giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu kinh doanh dự kiến năm 2018, nhằm từng bước chuyên nghiệp hóa trong quản lý đầu tư xây dựng dự án, Công ty xác định chiến lược kinh doanh và một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Tập trung hoàn chỉnh các pháp lý dự án phù hợp với nhu cầu bất động sản hiện nay. Thực hiện xin mới dự án tại các quỹ đất hiện có của Công ty tại Quận 2, Quận 9, Quận Bình Tân; Đồng thời sẽ mở rộng các quỹ đất tại những vị trí chiến lược khu kinh tế trọng điểm phía nam như Côn Đảo và Phú Quốc của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, huyện Nhơn Trạch của tỉnh Đồng Nai, đặc khu kinh tế của TP.HCM như huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè và huyện Bình Chánh
- Tập trung các biện pháp đảm bảo nguồn lực tài chính: Tập trung giải quyết tồn đọng nhằm ổn định hoạt động; thu hồi vốn do tái danh mục đầu tư, hợp tác và đầu tư dự án với đối tác trong và ngoài nước có uy tín.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát đã tiến hành nhiều hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ và các quy định của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2018 trong việc quản trị điều hành toàn bộ các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong việc: (i) quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; (ii) tổ chức công tác kế toán tài chính, (iii) trình tự và thủ tục ban hành các văn bản của Công ty;
- Xem xét các báo cáo tài chính định kỳ
- Tham gia vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị.

2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực, với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra các quyết định kịp thời, hợp lý tạo điều kiện cho Ban điều hành thực hiện nhiệm vụ.
- Các thành viên trong HĐQT làm việc đúng quyền và nhiệm vụ được giao, thường xuyên kiểm tra giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, của HĐQT, đảm bảo đúng vai trò định hướng, đưa ra các chính sách chủ trương của Công ty phù hợp với tình hình tại từng thời điểm.

3. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc và cán bộ quản lý điều hành là những người có năng lực và đạo đức trong công tác, thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị; Sử dụng và phát huy tốt các nguồn lực về vốn, tài sản, lao động phục vụ tích cực các mục tiêu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước và các chế độ chính sách cho người lao động.

4. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình trong việc thực thi các nhiệm vụ được giao. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị đều tập trung vào việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Về công tác điều hành các Quyết định của Ban Tổng giám đốc đều được ban hành một cách hợp lệ, đúng thẩm quyền và kịp thời, thực hiện đúng chủ trương và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

- Tuy nhiên, trong năm 2018, do Hội đồng quản trị tập trung đánh giá thương thảo một số cơ hội kinh doanh nên việc tăng vốn vẫn chưa được triển khai, mặc dù Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tờ trình về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ trong Đại hội cổ đông thường niên năm 2018.
- Ngoài ra, vì một số lý do biến động nhân sự nên Công ty đã vi phạm các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, do vậy, cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện kiểm soát đặc biệt từ ngày 05/06/2018. Theo đó, cổ phiếu KAC chỉ được giao dịch vào phiên chiều của ngày giao dịch theo phương thức khớp lệnh và thỏa thuận.
- Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã đề xuất đến Đại hội đồng cổ đông về việc chuyển nhượng phần dự án Phú Hữu – Quận 9 và Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt, thông qua Định hướng phát triển của Công ty năm 2018. Ngày 07 tháng 12 năm 2018, Hội đồng quản trị đã xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư Khang An – Phú Hữu – Quận 9 cho Công ty TNHH Kinh doanh Nhà An Việt Land thời gian dự kiến thực hiện từ 25/12/2018 đến 20/01/2019.
- Công tác tự kiểm tra chấn chỉnh và việc thực hiện chính sách tiết kiệm và chống lãng phí đã được triển khai thực hiện một cách nghiêm túc trong toàn công ty.

5. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Trên cơ sở Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch Vụ Tư vấn Tài Chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt, Ban kiểm soát đã thẩm định và nhất trí như sau:

- Thống nhất với Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán.
- Báo cáo tài chính năm 2018 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty, được lập và trình bày theo đúng chế độ kế toán và chuẩn mực kế toán quy định.
- Công ty đã tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định về việc công bố báo cáo tài chính trên thị trường chứng khoán.

6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN TGD VÀ CỔ ĐÔNG

Nhìn chung năm 2018 Ban kiểm soát đã được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

Phát huy hơn nữa tiềm năng của Công ty, đồng thời gia tăng tỷ suất lợi nhuận mang lại lợi ích cao nhất cho Cổ đông Công ty.

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

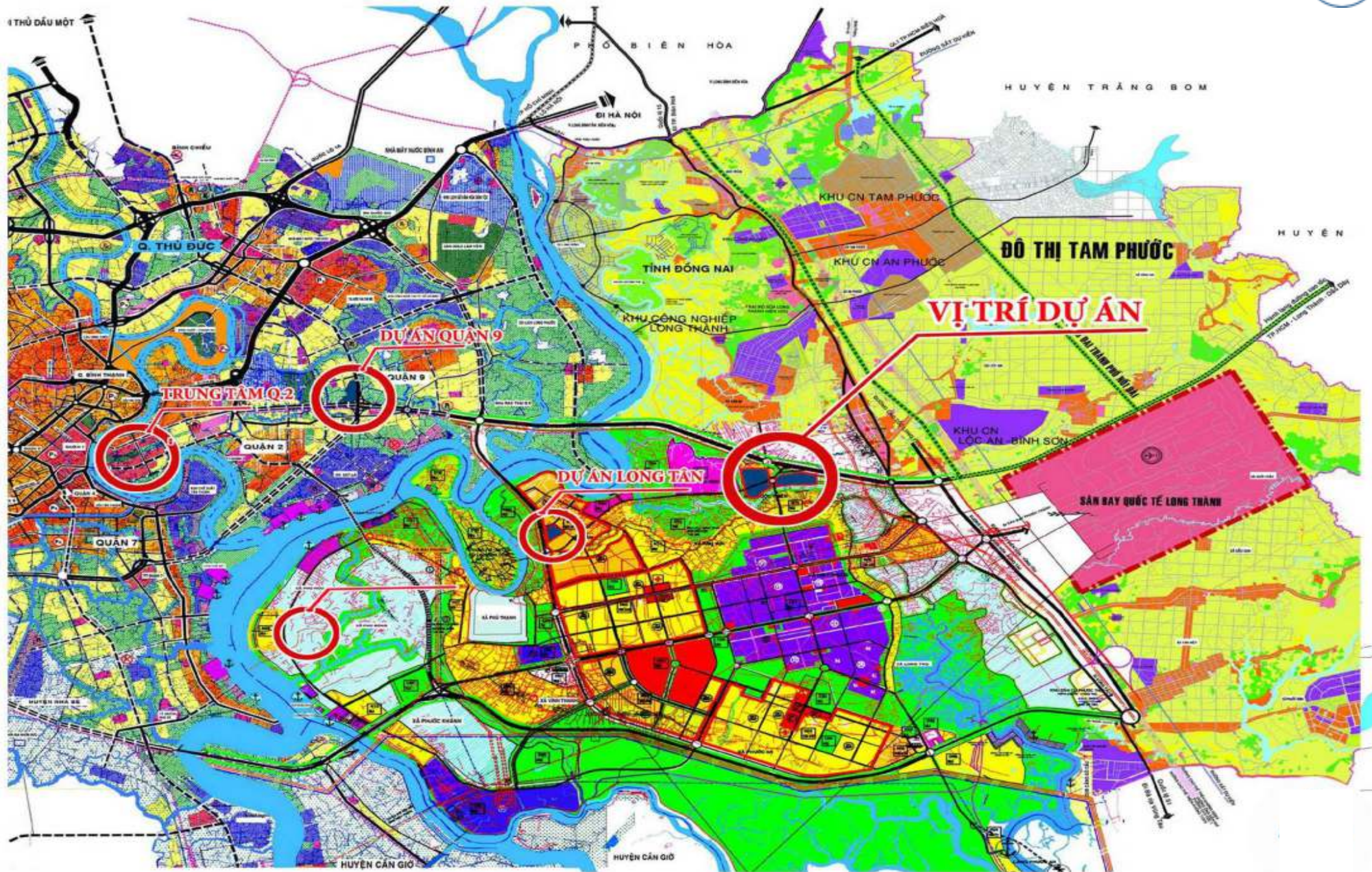
Bản đồ dự án

Dự án đã triển khai

Dự án đang triển khai



BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN



DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



Dự án khu dân cư Khang An - Phú Hữu Quận 9 - TP.HCM

Dự án khu dân cư Khang An thuộc phường Phú Hữu - Quận 9 - TP.HCM với diện tích: 115.419 m², nằm trên ngã tư đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây (đại lộ Đông Tây nối dài), đây là trục đường chính nối trung tâm quận 2, khu Công Nghệ Cao quận 9 và trung tâm đô thị mới Nhơn Trạch nối liền đường vành đai phía Đông thông qua cầu Phú Mỹ và các con đường kết nối vào xa lộ Đông Tây. Công ty Khang An hiện sở hữu 100% quỹ đất, đã nhận quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng nền đất. Công ty đang làm thủ tục hoàn công và xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho khách hàng đã xây dựng nhà trong dự án. Theo đúng kế hoạch, công ty Khang An sẽ cho ra đời những khu biệt thự đơn lập, song lập, liền kề vườn, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại.

DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



Dự án khu dân cư - phường Tân Tạo - quận Bình Tân - TP.HCM

Dự án tiếp giáp điểm kết nối của đường cao tốc TP.HCM - Trung Lương và đại lộ Đông Tây tại phường Tân Tạo - quận Bình Tân - TP.HCM. Tọa lạc trong khu vực quy hoạch tổng thể khu đô thị Tân Tạo - quận Bình Tân có quy mô lên đến 750 ha, dự án khu dân cư phường Tân Tạo án ngữ ngay cửa ngõ phía Tây của thành phố, trong một khu vực có hạ tầng đồng bộ và hiện đại. Dễ dàng ra vào trung tâm TP.HCM qua trục đường Kinh Dương Vương hay đại lộ Đông Tây, dự án mang lại cho cư dân một phong cách sống hiện đại, hòa nhập với nhịp đập sôi động của thành phố.

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



Dự án khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (Khu A)

Dự án khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (khu A) có diện tích: 59.236 m², đã đền bù 100% và nhận quyết định giao đất, 1/500 cũng như thiết kế cơ sở đã được phê duyệt. Nằm ở vị trí giao thông thuận tiện trên đường Trần Đại Nghĩa - phường Tân Tạo A - quận Bình Tân. Từ dự án này có thể đến các tỉnh miền Tây rất dễ dàng qua trục quốc lộ 1A kết nối trung tâm thành phố qua trục đường Kinh Dương Vương và đại lộ Đồng Tây. Đây là khu vực thuộc dự án trọng điểm xây dựng khu đô thị Tân Tạo - quận Bình Tân. Dự án sẽ cho ra đời dòng sản phẩm: chung cư, nhà liền kề vườn và trung tâm thương mại.

Dự án khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (Khu B)

Dự án khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (khu A) có diện tích: 29.010 m², nằm trên đường Trần Đại Nghĩa - phường Tân Tạo A - quận Bình Tân (gần ngã ba An Lạc của ngã phía Tây TP.HCM), bên cạnh dự án khu dân cư phường Tân Tạo A - quận Bình Tân - TP.HCM (khu A). Sản phẩm của dự án nhà liền kề và cụm chung cư. Dự án đã có chấp thuận địa điểm của UBND TP.HCM. Công ty đã hoàn tất đền bù 100% và chuẩn bị nhận phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
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 – 26

CỔ
C
Đ
U
K
H
T

TRẮC
DỊCH
TÀI C
VÀ
T

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 2018.

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 (đặc 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 (đến 05/07/2018)

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Thanh Cường	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Đạt Linh	Thành viên

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.

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 2018, 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.



Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 03 năm 2019

Số: 93-2/BCKT/TC

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 30/03/2019, từ trang 5 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, 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 31/12/2018, 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



Nguyễn Ngọc Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2837-2019-152-1

Kiểm toán viên



Nguyễn Xuân Giang

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2784-2019-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 25 tháng 04 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	- 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		263.980.028.379	228.685.744.829
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.050.671.314	3.867.909.435
1. Tiền	111		5.050.671.314	3.867.909.435
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		256.860.239.212	224.233.953.909
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	13.238.484.411	22.068.272.277
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	15.987.700.835	16.558.713.102
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	61.500.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	166.134.053.966	185.606.968.530
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.069.117.853	583.881.485
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	1.976.999.469	491.763.100
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	92.118.384	92.118.385
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		230.827.322.121	233.243.098.888
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.216.690.162	7.402.615.089
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	2.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	12.216.690.162	7.402.615.089
II. Tài sản cố định	220		10.921.928.186	12.230.982.727
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	10.921.928.186	12.230.982.727
- Nguyên giá	222		14.258.475.442	14.197.566.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.336.547.256)	(1.966.583.624)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		128.718.686.973	156.639.484.272
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	128.718.686.973	156.639.484.272
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	76.970.016.800	56.970.016.800
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26.296.800.000	24.296.800.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.673.216.800	32.673.216.800
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		494.807.350.500	461.928.843.717

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		183.358.419.990	155.632.430.646
I. Nợ ngắn hạn	310		174.138.678.329	149.201.256.651
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	3.397.029.164	4.587.755.840
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	140.833.554.895	122.058.240.457
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	20.190.999.150	17.491.299.430
4. Phải trả người lao động	314		489.456.341	80.539.999
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	426.958.333	495.911.490
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	6.014.372.734	1.701.201.723
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	194.870.212
II. Nợ dài hạn	330		9.219.741.661	6.431.173.995
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	9.219.741.661	6.431.173.995
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		311.448.930.510	306.296.413.071
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	311.448.930.510	306.296.413.071
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		67.906.415.943	62.753.898.504
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		60.065.898.616	38.425.748.818
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		7.840.517.327	24.328.149.686
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		494.807.350.500	461.928.843.717

Người lập biểu

Lê Thị Liên

Ngày 30 tháng 03 năm 2019

Phụ trách kế toán

Lê Thị Liên

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2018

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		70.528.495.908	92.364.286.172
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	70.528.495.908	92.364.286.172
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	46.420.721.662	59.819.303.293
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.107.774.246	32.544.982.879
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.438.072.283	298.621.796
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	220.272.188	(1.558.895.590)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		220.272.188	223.331.524
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.812.260.135	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.322.325.904	8.479.839.516
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.190.988.302	25.922.660.749
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.759.385.213	1.644.182.861
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.109.856.188	3.238.693.924
13. Lợi nhuận khác	40		649.529.025	(1.594.511.063)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.840.517.327	24.328.149.686
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.840.517.327	24.328.149.686
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	327	1.014

Người lập biểu

Lê Thị Liên

Ngày 30 tháng 03 năm 2019

Phụ trách kế toán

Lê Thị Liên

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh

1388
CÔNG TY
KIỂM T
VỤ T
LƯU K
KIỂM T
AM VI
7P. HỒ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	7.840.517.327	24.328.149.686
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	1.369.963.632	593.234.614
- Các khoản dự phòng	03	-	(1.786.444.886)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.438.072.283)	(298.621.796)
- Chi phí lãi vay	06	220.272.188	223.331.524
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	6.992.680.864	23.059.649.142
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	26.560.500.777	(112.219.654.057)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	27.920.797.299	10.381.776.349
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	28.283.147.724	75.191.293.381
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.485.236.369)	(440.631.220)
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(223.331.524)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.000.000.000)	(9.935.327.029)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(487.990.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	87.271.890.295	(14.674.214.958)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(60.909.091)	(8.734.300.000)
2. Tiền chi cho vay	23	(63.500.000.000)	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(20.000.000.000)	(200.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay	27	29.607.854	298.621.796
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(83.531.301.237)	(8.635.678.204)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.557.827.179)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.557.827.179)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.182.761.879	(23.309.893.162)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.867.909.435	27.177.802.597
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.050.671.314	3.867.909.435

Người lập biểu



Lê Thị Liên

Ngày 30 tháng 03 năm 2019

Phụ trách kế toán



Lê Thị Liên

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Hoàng Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

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 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%

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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

III. CHUẨN MỤC 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.

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.

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.

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 năm 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

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.

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 tư thi công), trường hợp khách hàng có quyền 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 thoả 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 thoả 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.

1288
ING T
HỆ T
VỤ T
NH K
CỔ T
M Y
P. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

13. 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.

14. 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...

15. 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, thuê 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...)

16. 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.

17. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. 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.

19. 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.

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

	<u>31/12/2018</u> VND	<u>01/01/2018</u> VND
Tiền mặt	156.653.185	363.429.555
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.894.018.129	3.504.479.880
Cộng	5.050.671.314	3.867.909.435

2. Đầu tư tài chính dài hạn

	<u>31/12/2018</u> VND	<u>01/01/2018</u> VND
Đầu tư vào công ty con (a)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (b)	26.296.800.000	24.296.800.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (b)	50.673.216.800	32.673.216.800
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
Cộng	76.970.016.800	56.970.016.800

(a) Đầu tư vào công ty con gồm:

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 31/12/2018, 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	31/12/2018		01/01/2018					
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		26.296.800.000	-	26.296.800.000		24.296.800.000	-	24.296.800.000
Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Ill (i)	26%	24.096.800.000	-	24.096.800.000	26%	24.096.800.000	-	24.096.800.000
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Hưng (j)	25,00%	2.100.000.000	-	2.100.000.000	25%	100.000.000	-	100.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Đông (k)	49,00%	100.000.000	-	100.000.000	49%	100.000.000	-	100.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		50.673.216.800	-	50.673.216.800		32.673.216.800	-	32.673.216.800
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	10%	32.273.216.800	-	32.273.216.800	10%	32.273.216.800	-	32.273.216.800
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land (l)	6%	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính (m)	10%	400.000.000	-	400.000.000	10%	400.000.000	-	400.000.000

(i) Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Ill 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 Cổ phần đầu tư địa ốc Khang An nắm giữ 546.000 cổ phần chiếm 26% 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 31/12/2018 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 2.100.000.000 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 31/12/2018 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 100.000.000 đồng.

(l) Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313596990 đăng ký lần đầu ngày 31/12/2015 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 300 tỷ đồng, trong đó Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An góp 18 tỷ đồng chiếm 6% vốn điều lệ.

(m) 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 31/12/2018 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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng mua nền và căn hộ	11.810.133.247	20.062.549.851
Phải thu khách hàng khác	1.428.351.164	2.005.722.426
Cộng	13.238.484.411	22.068.272.277

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Bà Phan Thị Lan	1.450.000.000	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	7.774.647.858	10.207.766.785
Công ty TNHH Newlook Design	800.000.000	-
Ông Trần Hoàng Hải	3.300.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.543.052.977	3.880.946.317
Cộng	15.987.700.835	16.558.713.102
Trả trước cho người bán là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.774.647.858	10.207.766.785

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	61.500.000.000	-
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Địa Ốc Sài Gòn	54.500.000.000	-
Công ty TNHH Đô Thị Phước Thiện	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần An Việt Land	5.500.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An - Nhơn Trạch	2.000.000.000	-
Cộng	63.500.000.000	-

6. Phải thu khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu ngắn hạn khác	166.134.053.966	185.606.968.530
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Ông Nguyễn Minh Trí	10.700.000.000	-
Phải thu lãi cho vay	2.408.464.429	-
Phải thu khác	149.111.579.937	181.692.958.930
Phải thu dài hạn khác	12.216.690.162	7.402.615.089
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.000.000.000	2.751.292.500
Phải thu thuế TNDN tạm nộp thu tiền theo tiến độ chuyển nhượng bất động sản	1.182.723.192	1.090.326.469
Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.217.370.058	741.876.058
Phải thu dài hạn khác	2.816.596.912	2.819.120.062
Cộng	178.350.744.128	193.009.583.619

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Phải thu khác là các bên liên quan		
Công ty TNHH Dacim Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.000.000.000	2.751.292.500
Bà Châu Mỹ Linh	75.638.000.000	70.961.950.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh	15.845.029.724	58.845.029.724
Ông Nguyễn Minh Trí	64.854.320.000	51.164.720.000

7. Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	749.351.069	491.763.100
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.227.648.400	-
Cộng	1.976.999.469	491.763.100

8. Táng, 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	13.925.626.181	271.940.170	14.197.566.351
Mua trong năm	-	60.909.091	60.909.091
Số dư cuối năm	13.925.626.181	332.849.261	14.258.475.442
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.720.337.896	246.245.728	1.966.583.624
Khấu hao trong năm	1.349.509.081	20.454.551	1.369.963.632
Số dư cuối năm	3.069.846.977	266.700.279	3.336.547.256
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	12.205.288.285	25.694.442	12.230.982.727
Tại ngày cuối năm	10.855.779.204	66.148.982	10.921.928.186

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết những vẫn còn sử dụng là: 675.626.988 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 234.940.170 đồng).

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	128.718.686.973	156.639.484.272
Cộng	128.718.686.973	156.639.484.272

(*) Gồm các dự án sau :

	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Dự án khu dân cư Phú Hữu quận 9	19.938.389.798	14.025.856.438
- Dự án Phước Thiên Đồng Nai	33.382.456.800	33.382.456.800
- Dự án Tân Tạo quận Bình Tân	74.576.265.375	109.231.171.034
- Dự án khác	821.575.000	-
Cộng	128.718.686.973	156.639.484.272

1388
 CÔNG TY
 SỰ NGHIỆP
 (VỤ T)
 (TÍNH B)
 KIỂM T)
 (AM VI)
 TP. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 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	444.381.164	1.635.107.840
Cộng	3.397.029.164	4.587.755.840
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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	15.747.456.000	15.747.456.000
Thu ứng trước mua nền và căn hộ của khách hàng	116.220.660.845	104.857.673.020
Người mua trả tiền trước khác	8.865.438.050	1.453.111.437
Cộng	140.833.554.895	122.058.240.457
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

12. Thuế và các khoản phải nộp (phải thu) nhà nước

Phải nộp	01/01/2018 VND	Phải nộp trong năm VND	Đã nộp trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế GTGT	4.553.858.320	4.541.451.412	2.000.000.000	7.095.309.732
Thuế TNDN	10.158.860.257	92.396.723	1.000.000.000	9.251.256.980
Thuế thu nhập cá nhân	83.252.640	347.556.053	144.583.959	286.224.734
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.695.328.213	862.879.491	-	3.558.207.704
Cộng	17.491.299.430	5.847.283.679	3.147.583.959	20.190.999.150

Phải thu	01/01/2018 VND	Phải nộp trong năm VND	Đã nộp trong năm VND	31/12/2018 VND
Các loại thuế khác	92.118.385	1	-	92.118.384
Cộng	92.118.385	1	-	92.118.384

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí phải trả khác	426.958.333	495.911.490
Cộng	426.958.333	495.911.490

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Phải trả khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải trả ngắn hạn khác	6.014.372.734	1.701.201.723
Phải trả bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội	83.532	37.357.418
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	542.268.700	321.996.512
Ông Nguyễn Hoàng Minh	4.400.000.000	400.000.000
Phải trả cổ tức	134.547.709	4.375.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	937.472.793	937.472.793
Phải trả dài hạn khác	9.219.741.661	6.431.173.995
Nhận ký quỹ xây dựng	9.219.741.661	6.431.173.995
Cộng	15.234.114.395	8.132.375.718
Phải trả khác là các bên liên quan		
Ông Nguyễn Hoàng Minh	4.400.000.000	-
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	542.268.700	321.996.512

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	01/01/2018 VND	Tăng	Giảm	31/12/2018 VND
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt (Bên liên quan)	2.591.437.500	-	-	2.591.437.500
Cộng	2.591.437.500	-	-	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	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	239.999.990.000	3.542.524.567	38.425.748.818	281.968.263.385
Lãi trong năm trước			24.328.149.686	24.328.149.686
Số dư cuối năm trước	239.999.990.000	3.542.524.567	62.753.898.504	306.296.413.071
Số dư đầu năm nay	239.999.990.000	3.542.524.567	62.753.898.504	306.296.413.071
Lãi trong năm nay			7.840.517.327	7.840.517.327
Chia cổ tức năm 2017			(2.687.999.888)	(2.687.999.888)
Số dư cuối năm nay	239.999.990.000	3.542.524.567	67.906.415.943	311.448.930.510

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	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 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		

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 VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	70.528.495.908	92.364.286.172
Cộng	70.528.495.908	92.364.286.172

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	46.420.721.662	59.819.303.293
Cộng	46.420.721.662	59.819.303.293

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.438.072.283	25.621.796
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	273.000.000
Cộng	2.438.072.283	298.621.796

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	220.272.188	223.331.524
Lỗi chênh lệch tỷ giá	-	4.217.772
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(1.786.444.886)
Cộng	220.272.188	(1.558.895.590)

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới dự án Bình Tân	3.812.260.135	-
Cộng	3.812.260.135	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Chi phí Quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	7.502.237.671	6.178.667.219
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	381.351.755	272.728.713
Chi phí khấu hao tài sản cố định	669.178.632	593.234.614
Thuế phí, lệ phí	14.797.518	21.717.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.095.868.596	780.653.298
Chi phí bằng tiền khác	5.658.891.732	632.838.172
Cộng	15.322.325.904	8.479.839.516

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền	465.167.000	447.830.075
Thu nhập từ phạt chậm nộp từ dự án	325.643.583	216.942.786
Thu nhập từ phạt hợp đồng	372.400.000	430.000.000
Thu nhập từ phí quản lý dự án	198.252.000	208.400.000
Thu nhập thanh lý dự án	320.000.000	39.510.000
Thu nhập khác	77.922.630	301.500.000
Cộng	1.759.385.213	1.644.182.861

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ do thanh lý các dự án bất động sản	-	681.240.000
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế	862.879.491	1.898.869.763
Chi phí khác	246.976.697	658.584.161
Cộng	1.109.856.188	3.238.693.924

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.840.517.327	24.328.149.686
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.466.143.188	4.031.404.079
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	273.000.000
Tổng lợi nhuận tính thuế	10.306.660.515	28.086.553.765
Chuyển lỗ theo biên bản thanh tra thuế	(10.306.660.515)	(28.086.553.765)
Tổng thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.840.517.327	24.328.149.686
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.840.517.327	24.328.149.686
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.999	23.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	327	1.014

Ghi chú: Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa giảm trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi do nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2018 chưa có kế hoạch phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	381.351.755	272.728.713
Chi phí nhân công	7.540.237.671	6.178.667.219
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.369.963.632	593.234.614
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.577.813.003	780.653.298
Chi phí khác	20.765.144.341	50.092.082.616
Cộng	37.634.510.402	57.917.366.460

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 cộng bổ 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	2.101.406.146	1.918.823.270
Cộng	2.101.406.146	1.918.823.270

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)

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.050.671.314	3.867.909.435	5.050.671.314	3.867.909.435
Cho vay	63.500.000.000	-	63.500.000.000	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	42.916.887.070	33.701.135.434	42.916.887.070	33.701.135.434
Cộng	111.467.558.384	37.569.044.869	111.467.558.384	37.569.044.869
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	2.591.437.500	2.591.437.500	2.591.437.500	2.591.437.500
Chi phí phải trả	426.958.333	495.911.490	426.958.333	495.911.490
Phải trả người bán và phải trả khác	18.631.060.027	12.682.774.140	18.631.060.027	12.682.774.140
Cộng	21.649.455.860	15.770.123.130	21.649.455.860	15.770.123.130

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý :

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được đo không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

5. Tài sản đảm bảo

Công ty không có thể chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản nợ, khoản vay ngân hàng vào ngày 31/12/2018. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2018.

6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.



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:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
Số cuối năm	12.429.714.199	9.219.741.661	21.649.455.860
Các khoản vay	2.591.437.500	-	2.591.437.500
Phải trả người bán và phải trả khác	9.411.318.366	9.219.741.661	18.631.060.027
Chi phí phải trả	426.958.333	-	426.958.333
Số đầu năm	9.338.949.135	6.431.173.995	15.770.123.130
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

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.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố lại theo Biên bản kiểm tra quyết toán thuế năm 2015, 2016, 2017 như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Số liệu tại ngày 31/12/2017

	Số trước điều chỉnh (1)	Số trình bày lại (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	233.243.098.888	233.243.098.888	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	6.312.288.620	7.402.615.089	1.090.326.469
1. Phải thu dài hạn khác	6.312.288.620	7.402.615.089	1.090.326.469
V. Tài sản dài hạn khác	1.090.326.469	-	(1.090.326.469)
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	1.090.326.469	-	(1.090.326.469)
C. NỢ PHẢI TRẢ	150.138.383.401	155.632.430.646	5.494.047.245
I. Nợ ngắn hạn	143.707.209.406	149.201.256.651	5.494.047.245
1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	127.139.699.421	122.058.240.457	(5.081.458.964)
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.915.793.221	17.491.299.430	10.575.506.209
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	311.790.460.316	306.296.413.071	(5.494.047.245)
I. Vốn chủ sở hữu	311.790.460.316	306.296.413.071	(5.494.047.245)
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	68.247.945.749	62.753.898.504	(5.494.047.245)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	47.501.989.053	38.425.748.818	(9.076.240.235)
- LNST chưa phân phối kỳ này	20.745.956.696	24.328.149.686	3.582.192.990

Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày lại như sau:

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

	Số trước điều chỉnh (1)	Số trình bày lại (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
12. Chi phí khác	1.339.824.181	3.238.693.924	1.898.869.763
13. Lợi nhuận khác	304.358.700	(1.594.511.063)	(1.898.869.763)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.227.019.449	24.328.149.686	(1.898.869.763)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.176.568.008	-	(6.176.568.008)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(695.505.255)	-	695.505.255
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.745.956.696	24.328.149.686	3.582.192.990
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	787	1.014	227

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017

	Số trước điều chỉnh (1)	Số trình bày lại (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
1. Lợi nhuận trước thuế	26.227.019.449	24.328.149.686	(1.898.869.763)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	24.958.518.905	23.059.649.142	(1.898.869.763)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	73.292.423.618	75.191.293.381	1.898.869.763



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, 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 Liên

Ngày 30 tháng 03 năm 2019

Phụ trách kế toán  Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lê Thị Liên



Nguyễn Hoàng Minh

