CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
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 – 25

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 2019.

Khái quát

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

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hoàng Minh	Chủ tịch
Bà Phan Thị Thu Thảo	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Trí	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Minh Triết	Thành viên
Bà Châu Mỹ Linh	Thành viên
Ông Nguyễn Duy Luật	Thành viên (từ 28/06/2019)
Ông Lê Tấn Trạng	Thành viên (từ 28/06/2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Trí	Tổng Giám đốc
Bà Châu Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc

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 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị

S.Đ.K.K.D:0302... C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN Q.BÌNH THẠNH-TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch

Ngày 18 tháng 05 năm 2020

Số:77-2 /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 18/05/2020, từ trang 5 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, 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 31/12/2019, 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 22 tháng 05 năm 2020

Địa chỉ giao dịch: 26 Nguyễn Huy Tự, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh,
Tel: 028. 3910 4881/ 3820 6881 - Fax: 028. 3820 6881

Địa chỉ ĐKKD: 29 Hoàng Sa, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh,
Tel: 028. 3910 4881

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		**268.026.786.550**	**263.980.028.379**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**3.234.939.794**	**5.050.671.314**
1. Tiền	111		3.234.939.794	5.050.671.314
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**263.428.568.795**	**256.860.239.212**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15.471.493.839	13.238.484.411
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	17.636.949.135	15.987.700.835
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	77.179.440.000	61.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	153.140.685.821	166.134.053.966
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		**1.363.277.961**	**2.069.117.853**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	1.271.159.577	1.976.999.469
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	92.118.384	92.118.384
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**247.795.606.199**	**283.281.787.121**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**13.981.316.151**	**14.216.690.162**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	2.000.000.000	2.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	11.981.316.151	12.216.690.162
II. Tài sản cố định	220		**13.355.010.704**	**10.921.928.186**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	13.170.844.037	10.921.928.186
- Nguyên giá	222		17.522.536.533	14.258.475.442
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(4.351.692.496)	(3.336.547.256)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	184.166.667	-
- Nguyên giá	228		255.000.000	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(70.833.333)	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		**142.619.690.208**	**181.173.151.973**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	142.619.690.208	181.173.151.973
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	**76.468.819.134**	**76.970.016.800**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		26.296.800.000	26.296.800.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.673.216.800	50.673.216.800
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(501.197.666)	-
				-
V. Tài sản dài hạn khác	260		**1.370.770.002**	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	1.370.770.002	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		**515.822.392.749**	**547.261.815.500**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		**186.262.061.363**	**235.812.884.990**
I. Nợ ngắn hạn	310		**115.170.843.758**	**174.138.678.329**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3.471.934.953	3.397.029.164
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	97.044.659.791	140.833.554.895
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	8.053.824.758	20.190.999.150
4. Phải trả người lao động	314		936.009.819	489.456.341
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	537.500.000	426.958.333
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	2.433.206.725	6.014.372.734
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	2.591.437.500	2.591.437.500
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		102.270.212	194.870.212
II. Nợ dài hạn	330		**71.091.217.605**	**61.674.206.661**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	71.091.217.605	61.674.206.661
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		**329.560.331.386**	**311.448.930.510**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	**329.560.331.386**	**311.448.930.510**
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		86.017.816.819	67.906.415.943
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		67.906.415.943	60.065.898.616
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		18.111.400.876	7.840.517.327
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		**515.822.392.749**	**547.261.815.500**

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Phạm Thị Hồng Vân	Phạm Trung Thanh	Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 18 tháng 05 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2019

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**		**111.121.271.734**	**70.528.495.908**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.1	**111.121.271.734**	**70.528.495.908**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.2	**69.609.587.240**	**46.420.721.662**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**41.511.684.494**	**24.107.774.246**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.491.292.989	2.438.072.283
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	724.529.189	220.272.188
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		223.331.523	220.272.188
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	119.050.476	3.812.260.135
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	19.234.968.140	15.322.325.904
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**25.924.429.678**	**7.190.988.302**
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.090.685.541	1.759.385.213
12. Chi phí khác	32	VI.8	3.650.950.832	1.109.856.188
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(2.560.265.291)**	**649.529.025**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**23.364.164.387**	**7.840.517.327**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	5.252.763.511	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**18.111.400.876**	**7.840.517.327**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.10	**755**	**327**

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Phạm Thị Hồng Vân	Phạm Trung Thanh	Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 18 tháng 05 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**23.364.164.387**	**7.840.517.327**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	1.526.665.391	1.369.963.632
- Các khoản dự phòng	03	501.197.666	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.415.580.722)	(2.438.072.283)
- Chi phí lãi vay	06	223.331.523	220.272.188
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**21.199.778.245**	**6.992.680.864**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	13.117.002.437	26.560.500.777
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	38.553.461.765	27.920.797.299
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(45.218.554.894)	28.283.147.724
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(664.930.110)	(1.485.236.369)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.158.860.256)	(1.000.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(92.600.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**17.735.297.187**	**87.271.890.295**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(3.959.747.909)	(60.909.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	19.800.000	-
3. Tiền chi cho vay	23	(15.679.440.000)	(63.500.000.000)
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(20.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay	27	68.359.202	29.607.854
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	**(19.551.028.707)**	**(83.531.301.237)**
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	**(1.815.731.520)**	**1.182.761.879**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	**5.050.671.314**	**3.867.909.435**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	**3.234.939.794**	**5.050.671.314**

Người lập biểu	Kt Phụ trách kế toán	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Phạm Thị Hồng Vân	Phạm Trung Thanh	Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 18 tháng 05 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2019

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. 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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

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 cấn 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 48/2019/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 luỹ 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 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.

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, 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...)

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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	488.858.404	156.653.185
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.746.081.390	4.894.018.129
Cộng	**3.234.939.794**	**5.050.671.314**

2. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Đầu tư vào công ty con (a)	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (b)	26.296.800.000	26.296.800.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (b)	50.673.216.800	50.673.216.800
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(501.197.666)	-
Cộng	**76.468.819.134**	**76.970.016.800**

(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 31/12/2019, 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	31/12/2019				01/01/2019			
	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**	-	
Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III (i)	26%	24.096.800.000	-	(*)	26%	24.096.800.000	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Hưng (j)	25,00%	2.100.000.000	-	(*)	25,00%	2.100.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh nhà Khang An Phú Đông (k)	49,00%	100.000.000	-	(*)	49,00%	100.000.000	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**50.673.216.800**	**(501.197.666)**			**50.673.216.800**	-	
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	10%	32.273.216.800	(488.115.375)	31.785.101.425	10%	32.273.216.800	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land (l)	6%	18.000.000.000	(13.082.291)	17.986.917.709	6%	18.000.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Dịch vụ Gia Hưng Chính (m)	10%	400.000.000	-	(*)	10%	400.000.000	-	(*)

(i) Công ty Cp Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300469392 đăng ký lần đầu ngày 30/04/2004 do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, vốn điều lệ hiện nay là 21 tỷ đồng, trong đó Công ty 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 31/12/2019 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 31/12/2019 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 31/12/2019 Công ty CP đầu tư địa ốc Khang An đã góp 400.000.000 đồng.

(*) Tại ngày 31/12/2019 và tại ngày 31/12/2018 Công ty sở hữu cổ phần của một số đơn vị thuộc đối tượng chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên Công ty không đánh giá lại giá trị hợp lý của các công ty này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng mua nền và căn hộ	13.984.302.000	11.810.133.247
Phải thu khách hàng khác	1.487.191.839	1.428.351.164
Cộng	**15.471.493.839**	**13.238.484.411**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Bà Phan Thị Lan	1.450.000.000	1.450.000.000
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	7.750.873.120	7.750.873.120
Công ty TNHH Newlook Design	76.076.000	800.000.000
Ông Trần Hoàng Hải	3.749.527.500	3.300.000.000
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Cơ Khí Nhật Quang	430.000.000	-
Công ty TNHH KD DV Bất Động Sản Địa Ốc III	2.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.060.472.515	1.566.827.715
Cộng	**17.636.949.135**	**15.987.700.835**
Trả trước cho người bán là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.750.873.120	7.750.873.120

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn (bên liên quan)	**77.179.440.000**	**61.500.000.000**
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Địa Ốc Sài Gòn	54.500.000.000	54.500.000.000
Công ty TNHH Đô Thị Phước Thiện	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần An Việt Land	5.500.000.000	5.500.000.000
Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà An Việt Land	15.679.440.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn (bên liên quan)	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An - Nhơn Trạch	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	**79.179.440.000**	**63.500.000.000**

6. Phải thu khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu ngắn hạn khác	**153.140.685.821**	**166.134.053.966**
Phải thu BHXH,BHYT,BHTN	484.249.691	-
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3.914.009.600	3.914.009.600
Ông Nguyễn Minh Trí	10.700.000.000	10.700.000.000
Phải thu lãi cho vay	6.735.885.949	2.408.464.429
Đặt cọc mua đất thực hiện dự án	129.697.600.000	-
Phải thu khác	1.608.940.581	149.111.579.937
Phải thu dài hạn khác	**11.981.316.151**	**12.216.690.162**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	7.000.000.000	7.000.000.000
Phải thu thuế TNDN tạm nộp thu tiền theo tiến độ chuyển nhượng bất động sản	625.819.681	1.182.723.192
Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.538.899.558	1.217.370.058
Phải thu dài hạn khác	2.816.596.912	2.816.596.912
Cộng	**165.122.001.972**	**178.350.744.128**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Phải thu khác là các bên liên quan		
Công ty TNHH Dacin 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	7.000.000.000
Bà Châu Mỹ Linh	-	75.638.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Minh	-	15.845.029.724
Ông Nguyễn Minh Trí	129.697.600.000	64.854.320.000

7. Chi phí trả trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	**1.271.159.577**	**1.976.999.469**
Chi phí công cụ dụng cụ	325.547.169	749.351.069
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	945.612.408	1.227.648.400
Chi phí trả trước dài hạn	**1.370.770.002**	-
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	302.737.568	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	813.143.434	-
Chi phí sửa chữa xe	254.889.000	-
Cộng	**2.641.929.579**	**1.976.999.469**

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	13.925.626.181	332.849.261	14.258.475.442
- Mua trong năm	3.571.790.909	132.957.000	3.704.747.909
- Thanh lý, nhượng bán	440.686.818	-	440.686.818
Số dư cuối năm	**17.056.730.272**	**465.806.261**	**17.522.536.533**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	3.069.846.977	266.700.279	3.336.547.256
- Khấu hao trong năm	1.410.453.681	45.378.377	1.455.832.058
- Thanh lý, nhượng bán	440.686.818	-	440.686.818
Số dư cuối năm	**4.039.613.840**	**312.078.656**	**4.351.692.496**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	10.855.779.204	66.148.982	10.921.928.186
Tại ngày cuối năm	**13.017.116.432**	**153.727.605**	**13.170.844.037**

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết những vẫn còn sử dụng là: 271.940.170 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 675.626.988 đồng).

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	-
Mua trong năm	255.000.000
Số dư cuối năm	**255.000.000**
Giá trị hao mòn luỹ kế	
Số dư đầu năm	-
Khấu hao trong năm	70.833.333
Số dư cuối năm	**70.833.333**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	**184.166.667**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	142.619.690.208	181.173.151.973
Cộng	**142.619.690.208**	**181.173.151.973**

(*) Gồm các dự án sau :

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
- Dự án khu dân cư Phú Hữu, quận 9	15.184.888.527	19.906.889.798
- Dự án Phước Thiền, Đồng Nai	33.382.456.800	33.382.456.800
- Dự án Tân Tạo, quận Bình Tân	90.729.763.780	127.062.230.375
- Dự án khác	3.322.581.101	821.575.000
Cộng	**142.619.690.208**	**181.173.151.973**

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 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	519.286.953	444.381.164
Cộng	**3.471.934.953**	**3.397.029.164**
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

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	14.147.456.000	15.747.456.000
Thu ứng trước mua nền và căn hộ của khách hàng	79.905.251.043	116.220.660.845
Người mua trả tiền trước khác	2.991.952.748	8.865.438.050
Cộng	**97.044.659.791**	**140.833.554.895**
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III	14.147.456.000	15.747.456.000

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

Phải nộp	01/01/2019 VND	Phải nộp trong năm VND	Đã nộp trong năm VND	31/12/2019 VND
Thuế GTGT	7.095.309.732	1.229.312.557	5.169.271.700	3.155.350.589
Thuế TNDN	9.251.256.980	4.695.860.000	9.158.860.256	4.788.256.724
Thuế thu nhập cá nhân	286.224.734	479.016.803	655.024.092	110.217.445
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	85.599.866	85.599.866	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.558.207.704	2.184.340.356	5.742.548.060	-
Cộng	**20.190.999.150**	**8.677.129.582**	**20.814.303.974**	**8.053.824.758**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Phải thu	01/01/2019 VND	Phải nộp trong năm VND	Đã nộp trong năm VND	31/12/2019 VND
Các loại thuế khác	92.118.384	-	-	92.118.384
Cộng	**92.118.384**	**-**	**-**	**92.118.384**

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí phải trả khác	537.500.000	426.958.333
Cộng	**537.500.000**	**426.958.333**

15. Phải trả khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải trả ngắn hạn khác	**2.433.206.725**	**6.014.372.734**
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	765.600.223	542.268.700
Ông Nguyễn Hoàng Minh	400.000.000	4.400.000.000
Phải trả cổ tức	134.547.709	134.547.709
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.133.058.793	937.556.325
Phải trả dài hạn khác	**71.091.217.605**	**61.674.206.661**
Nhận ký quỹ xây dựng	11.148.908.328	9.219.741.661
Phải trả tiền sử dụng đất tạm tính	59.942.309.277	52.454.465.000
Cộng	**73.524.424.330**	**67.688.579.395**
Phải trả khác là các bên liên quan		
Ông Nguyễn Hoàng Minh	400.000.000	4.400.000.000
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	765.600.223	542.268.700

16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	01/01/2019 VND	Tăng	Giảm	31/12/2019 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**

17. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**239.999.990.000**	**3.542.524.567**	**62.753.898.504**	**306.296.413.071**
Lãi trong năm trước			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 trước	**239.999.990.000**	**3.542.524.567**	**67.906.415.943**	**311.448.930.510**
Lãi trong năm nay			18.111.400.876	18.111.400.876
Số dư cuối năm nay	**239.999.990.000**	**3.542.524.567**	**86.017.816.819**	**329.560.331.386**

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

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

c) Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 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

18. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngoại tệ các loại		
+ USD	453,51	508,41

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	111.121.271.734	70.528.495.908
Cộng	**111.121.271.734**	**70.528.495.908**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	69.609.587.240	46.420.721.662
Cộng	**69.609.587.240**	**46.420.721.662**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.395.780.722	2.438.072.283
Cổ tức, lợi nhuận được chia	95.512.267	-
Cộng	**4.491.292.989**	**2.438.072.283**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	223.331.523	220.272.188
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	501.197.666	-
Cộng	**724.529.189**	**220.272.188**

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới dự án Bình Tân	119.050.476	3.812.260.135
Cộng	**119.050.476**	**3.812.260.135**

6. Chi phí Quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	9.566.096.363	7.502.237.671
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	1.330.804.357	381.351.755
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.526.665.391	669.178.632
Thuế phí, lệ phí	109.229.866	14.797.518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.950.914.024	1.095.868.596
Chi phí bằng tiền khác	751.258.139	5.658.891.732
Cộng	**19.234.968.140**	**15.322.325.904**

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu thanh lý tài sản cố định	19.800.000	-
Thu nhập từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền	221.000.000	465.167.000
Thu nhập từ phạt chậm nộp từ dự án	392.226.465	325.643.583
Thu nhập từ phạt hợp đồng	-	372.400.000
Thu nhập từ phí quản lý dự án	33.144.000	198.252.000
Thu nhập thanh lý nền	420.000.000	320.000.000
Thu nhập khác	4.515.076	77.922.630
Cộng	**1.090.685.541**	**1.759.385.213**

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt hợp đồng	1.008.659.314	-
Chi phí phạt và phạt chậm nộp thuế	2.190.994.526	862.879.491
Chi phí khác	451.296.992	246.976.697
Cộng	**3.650.950.832**	**1.109.856.188**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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	23.364.164.387	7.840.517.327
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.064.571.518	2.466.143.188
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	27.428.735.905	10.306.660.515
Chuyển lỗ theo biên bản thanh tra thuế	(1.164.918.348)	(10.306.660.515)
Tổng thu nhập tính thuế	26.263.817.557	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**5.252.763.511**	**-**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.111.400.876	7.840.517.327
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.111.400.876	7.840.517.327
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.999	23.999.999
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**755**	**327**

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 2019 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	1.330.804.357	381.351.755
Chi phí nhân công	9.828.479.663	7.540.237.671
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.526.665.391	1.369.963.632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.805.742.732	7.577.813.003
Chi phí khác	8.918.451.948	73.219.609.341
Cộng	**50.410.144.091**	**90.088.975.402**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Hội đồng quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng, các khoản phúc lợi khác	2.289.513.827	2.101.406.146
Cộng	**2.289.513.827**	**2.101.406.146**

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.

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.234.939.794	5.050.671.314	3.234.939.794	5.050.671.314
Cho vay	79.179.440.000	63.500.000.000	79.179.440.000	63.500.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	179.423.793.698	42.916.887.070	179.423.793.698	42.916.887.070
Cộng	**261.838.173.492**	**111.467.558.384**	**261.838.173.492**	**111.467.558.384**
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	537.500.000	426.958.333	537.500.000	426.958.333
Phải trả người bán và phải trả khác	76.996.359.283	71.085.608.559	76.996.359.283	71.085.608.559
Cộng	**80.125.296.783**	**74.104.004.392**	**80.125.296.783**	**74.104.004.392**

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 do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Tài sản đảm bảo

Công ty không có thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản nợ, khoản vay ngân hàng vào ngày 31/12/2019. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2019.

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.

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	**9.034.079.178**	**71.091.217.605**	**80.125.296.783**
Các khoản vay	2.591.437.500	-	2.591.437.500
Phải trả người bán và phải trả khác	5.905.141.678	71.091.217.605	76.996.359.283
Chi phí phải trả	537.500.000	-	537.500.000
Số đầu năm	**12.429.797.731**	**61.674.206.661**	**74.104.004.392**
Các khoản vay	2.591.437.500	-	2.591.437.500
Phải trả người bán và phải trả khác	9.411.401.898	61.674.206.661	71.085.608.559
Chi phí phải trả	426.958.333	-	426.958.333

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 31/12/2018 đã được kiểm toán. Một số số liệu được trình bày lại như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Số liệu tại ngày 31/12/2018		
	Số trước điều chỉnh (1)	Số trình bày lại (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**230.827.322.121**	**283.281.787.121**	**52.454.465.000**
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**128.718.686.973**	**181.173.151.973**	**52.454.465.000**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	128.718.686.973	181.173.151.973	52.454.465.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**494.807.350.500**	**547.261.815.500**	**52.454.465.000**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**183.358.419.990**	**235.812.884.990**	**52.454.465.000**
II. Nợ dài hạn	**9.219.741.661**	**61.674.206.661**	**52.454.465.000**
7. Phải trả dài hạn khác	9.219.741.661	61.674.206.661	52.454.465.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**494.807.350.500**	**547.261.815.500**	**52.454.465.000**

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	KT Phụ trách kế toán	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Phạm Thị Hồng Vân	Phạm Trung Thanh	Nguyễn Hoàng Minh

Ngày 18 tháng 05 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
2020.05.29 04:03:03
SignerInfo
Tầng trệt \(G-BLK-3\), Tòa nhà The Manor, Số 91 Nguyễn H□ u C
KÝ SỐ VỚI TaxOnline™
Serial: 54 01 01 08 3D 4D E3 49 D7 B8 68 C4 D6 02 0A 6E