



Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

*Báo cáo tài chính quý I năm 2016
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016*

Công Ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An

MỤC LỤC

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị: đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 102.198.623.173 | 76.192.735.088 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 3 | 19.000.857.102 | 19.337.400.357 |
| 1. Tiền | 111 | | 1.437.519.417 | 1.774.062.672 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 17.563.337.685 | 17.563.337.685 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 71.903.306.869 | 45.825.602.445 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | | 2.643.118.880 | 2.775.485.955 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 3.580.415.466 | 5.178.488.700 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4 | 65.679.772.523 | 37.871.627.790 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | | |
| III. Hàng tồn kho | 140 | 5 | 2.418.144.000 | 2.418.144.000 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.418.144.000 | 2.418.144.000 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 8.876.315.202 | 8.611.588.286 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 6 | 7.460.917.879 | 7.298.586.465 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 1.177.672.488 | 1.075.276.986 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 237.724.835 | 237.724.835 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | | |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 381.549.728.197 | 355.765.662.364 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 84.671.276.277 | 84.671.276.277 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 7 | 84.671.276.277 | 84.671.276.277 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 4.501.895.077 | 4.697.025.325 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 8 | 4.501.895.077 | 4.697.025.325 |
| - Nguyên giá | 222 | | 8.040.150.185 | 8.040.150.185 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (3.538.255.108) | (3.343.124.860) |
| III. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 236.088.453.916 | 234.099.901.250 |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 9 | 236.088.453.916 | 234.099.901.250 |
| IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 10 | 56.282.816.800 | 32.186.016.800 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 24.096.800.000 | |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 32.186.016.800 | 32.186.016.800 |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 5.286.127 | 111.442.712 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 5.286.127 | 111.442.712 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | | |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | | |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 483.748.351.370 | 431.958.397.452 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị: đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 221.944.976.604 | 168.765.155.419 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 192.651.206.328 | 134.271.385.143 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 11 | 3.075.115.164 | 3.075.115.164 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 178.030.313.606 | 121.820.590.257 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | 12 | 7.184.180.964 | 7.491.770.707 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 384.628.405 | 38.091.734 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 13 | 95.000.000 | 100.000.000 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 14 | 994.107.977 | 960.457.069 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 15 | 2.200.000.000 | - |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 687.860.212 | 785.360.212 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 29.293.770.276 | 34.493.770.276 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 16 | 29.293.770.276 | 34.493.770.276 |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 261.803.374.766 | 263.193.242.033 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 17 | 261.803.374.766 | 263.193.242.033 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 239.999.990.000 | 239.999.990.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 239.999.990.000 | 239.999.990.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | | |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 3.542.524.567 | 3.542.524.567 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 18.260.860.199 | 19.650.727.466 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a | | 19.650.727.466 | 753.962.205 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | (1.389.867.267) | 18.896.765.261 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 483.748.351.370 | 431.958.397.452 |



Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập biểu



Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch HĐQT

Ngày 19 tháng 04 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý I/2016 | Quý I/2015 |
|---|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 1.961.454.545 | 1.786.636.364 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 18 | 1.961.454.545 | 1.786.636.364 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 19 | 1.826.454.545 | 1.741.636.364 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 135.000.000 | 45.000.000 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 20 | 7.810.773 | 756.296.235 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | | | 340.112.903 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | | 340.112.903 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | | |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 21 | 1.679.753.072 | 2.142.980.342 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (1.536.942.299) | (1.681.797.010) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 22 | 147.075.032 | 747.289.917 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | | |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 147.075.032 | 747.289.917 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (1.389.867.267) | (934.507.093) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | | |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | | (1.389.867.267) | (934.507.093) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | | (58) | (39) |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | | | |



Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập biểu



Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch HĐQT

Ngày 19 tháng 04 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (phương pháp gián tiếp)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý I/2016 | Quý I/2015 |
|---|-------|-------------|------------------|-------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (1.389.867.267) | (934.507.093) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao | 02 | 8 | 195.130.248 | 131.638.585 |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | | |
| - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (7.810.773) | (756.269.235) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | | 340.112.903 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | | |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (1.202.547.792) | (1.219.024.840) |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | (26.276.599.866) | (147.641.229.719) |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | (1.988.552.666) | 1.406.909.091 |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 51.076.321.185 | (46.533.531.893) |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | | (56.174.889) | 991.014.832 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | | |
| - Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | | (9.298.590.214) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | | |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | | (603.415.755) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 21.552.445.972 | (202.897.868.498) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| - Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | | (3.809.500.000) |
| - Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | | |
| - Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác | 25 | | (24.096.800.000) | |
| - Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | | 32.186.016.800 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý I/2016 | Quý I/2015 |
|---|-------|-------------|------------------|-----------------|
| -Tiền thu lãi cho vay,cổ tức &LN được chia | | | 7.810.773 | 8.283.830 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (24.088.989.227) | 28.384.800.630 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| - Tiền thu từ đi vay | 33 | | 2.200.000.000 | 169.200.000.000 |
| - Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 2.200.000.000 | 169.200.000.000 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | (336.543.255) | (5.313.067.868) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 3 | 19.337.400.357 | 22.911.792.502 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | | |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 3 | 19.000.857.102 | 17.598.724.634 |



Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập biểu



Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch HĐQT

Ngày 19 tháng 04 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0302569547 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 5 năm 2009 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4102008398 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 2 năm 2002). Trong quá trình hoạt động, công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10 tháng 8 năm 2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 2 năm 2012.
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 1 năm 2013.

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

Công ty có trụ sở tại: Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam. Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là Nhật ký chung, kế toán trên máy vi tính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong năm.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển và chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Phần vốn góp của Công ty trong Công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Nguyên giá bao gồm giá mua cộng chi phí vận chuyển, lắp đặt. Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính hữu ích của tài sản như sau:

| | |
|---------------------------|------------|
| Phương tiện vận tải | 6 - 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 - 5 năm |

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ các khoản được vốn hóa và liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản. Cụ thể như sau:

- Chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm và xây dựng tài sản cố định cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định;
- Chi phí lãi vay liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản được ghi nhận vào chi phí dự án.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm tài chính tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày kết thúc năm tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối năm được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính.

Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế phải nộp được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng theo cơ sở kế toán.

3. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 438.223.873 | 208.839.704 |
| Tiền gửi ngân hàng | 999.295.544 | 1.565.222.968 |
| Các khoản tương đương tiền | 17.563.337.685 | 17.563.337.685 |
| Tổng cộng | 19.000.857.102 | 19.337.400.357 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo | 3.914.009.600 | 3.914.009.600 |
| Tạm ứng | 61.632.482.923 | 33.824.338.190 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 900.000 | 900.000 |
| Phải thu khác | 132.380.000 | 132.380.000 |
| Tổng cộng | 65.679.772.523 | 37.871.627.790 |

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Hàng hóa bất động sản đầu tư | 2.418.144.000 | 2.418.144.000 |
| Tổng cộng | 2.418.144.000 | 2.418.144.000 |

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí thực hiện dự án | 7.460.917.879 | 7.298.586.465 |
| Tổng cộng | 7.460.917.879 | 7.298.586.465 |

7. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh (*) | 82.401.756.215 | 82.401.756.215 |
| Phải thu dài hạn khác | 2.269.520.062 | 2.269.520.062 |
| Tổng cộng | 84.671.276.277 | 84.671.276.277 |

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

| | Phương tiện Vận tải | Thiết bị quản lý | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 7.805.210.015 | 234.940.170 | 8.040.150.185 |
| Tăng trong năm | | | |
| Giảm khác (*) | | | |
| Số dư cuối năm | 7.805.210.015 | 234.940.170 | 8.040.150.185 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 3.108.184.690 | 234.940.170 | 3.343.124.860 |
| Khấu hao tăng trong năm | 195.130.248 | - | 195.130.248 |
| Số dư cuối năm | 3.303.314.938 | 234.940.170 | 3.538.255.108 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 4.697.025.325 | - | 4.697.025.325 |
| Tại ngày cuối năm | 4.501.895.077 | - | 4.501.895.077 |

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

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 236.088.453.916 | 234.099.901.250 |
| Tổng cộng | 236.088.453.916 | 234.099.901.250 |

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Đầu tư vào Công ty con (*) | - | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**) | 32.186.016.800 | 32.186.016.800 |
| Đầu tư vào Công ty liên kết (***) | 24.096.800.000 | |
| Tổng cộng | 56.282.816.800 | 32.186.016.800 |

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính) ngày 31/03/2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An chưa góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Kinh doanh nhà An Việt Land.

(**) Đầu tư vào Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty góp vốn 32.186.016.800 đồng tương ứng 10% vốn điều lệ.

(***) Đầu tư vào Công ty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc III, Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Khang An hiện đang nắm giữ 26% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc III

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Phải trả người bán | 3.075.115.164 | 3.075.115.164 |
| Tổng cộng | 3.075.115.164 | 3.075.115.164 |

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 7.163.925.180 | 7.163.925.180 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 20.255.784 | 327.845.527 |
| Các loại thuế khác | | |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | | |
| Tổng cộng | 7.184.180.964 | 7.491.770.707 |

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Chi phí phải trả khác | 95.000.000 | 100.000.000 |
| Tổng cộng | 95.000.000 | 100.000.000 |

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế | 52.260.184 | 18.609.276 |
| Phải trả khác | 941.847.793 | 941.847.793 |
| Tổng cộng | 994.107.977 | 960.457.069 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|-------------------------------------|----------------------|------------|
| Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Khang Việt | 2.200.000.000 | |
| Tổng cộng | 2.200.000.000 | |

16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ông Nguyễn Hoàng Minh (a) | 27.064.270.276 | 32.364.270.276 |
| Nhận ký quỹ xây dựng | 2.229.500.000 | 2.129.500.000 |
| Tổng cộng | 29.293.770.276 | 34.493.770.276 |

(a) Mượn tiền của Ông Nguyễn Hoàng Minh

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Cổ phiếu

| Chỉ tiêu | 31/03/2016 | 01/01/2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 23.999.999 | 23.999.999 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 23.999.999 | 23.999.999 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 23.999.999 | 23.999.999 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 23.999.999 | 23.999.999 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 23.999.999 | 23.999.999 |
| Tổng cộng | 23.999.999 | 23.999.999 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu và các quỹ

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | Vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng |
|--------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm | 239.999.990.000 | 3.542.524.567 | | 19.650.727.466 | 263.193.242.033 |
| Lợi nhuận trong kỳ | - | - | - | (1.389.867.267) | (1.389.867.267) |
| Số dư cuối năm | 239.999.990.000 | 3.542.524.567 | | 18.260.860.199 | 261.803.374.766 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

18. DOANH THU

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | Quý I/2016 | Quý I/2015 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Doanh thu chuyên nhượng Bất động sản | | |
| Doanh thu nền đất | | |
| Doanh thu nhà | 1.961.454.545 | 1.786.636.364 |
| Doanh thu dịch vụ | | |
| Hàng bán bị trả lại (nền đất) | | |
| Tổng cộng | 1.961.454.545 | 1.786.636.364 |

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | Quý I/2016 | Quý I/2015 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Giá vốn chuyên nhượng bất động sản | | |
| Giá vốn bán nền đất | | |
| Giá vốn nhà | 1.826.454.545 | 1.741.636.364 |
| Tổng cộng | 1.826.454.545 | 1.741.636.364 |

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | Quý I/2016 | Quý I/2015 |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 7.810.773 | 8.283.830 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | | |
| Lãi chuyển nhượng CP | | 748.012.405 |
| Tổng cộng | 7.810.773 | 756.296.235 |

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | Quý I/2016 | Quý I/2015 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.073.574.670 | 1.263.630.597 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 12.419.989 | 12.758.256 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 115.001.772 | 131.638.585 |
| Thuế, phí và lệ phí | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 12.691.457 | 20.803.573 |
| Chi phí bằng tiền khác | 463.065.184 | 711.149.331 |
| Tổng cộng | 1.679.753.072 | 2.142.980.342 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

22. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Chỉ tiêu | Quý I/2016 | Quý I/2015 |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Thu nhập khác | 147.075.032 | 747.289.917 |
| Tổng cộng | 147.075.032 | 747.289.917 |

23. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Các bên liên quan | Quý I/2016 | Quý I/2015 |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Hội Đồng Quản Trị | 114.259.994 | 94.790.145 |
| Ban Giám Đốc | 73.694.994 | 36.530.000 |
| Ban Kiểm Soát | 80.440.104 | 45.519.102 |
| Tổng cộng | 268.395.092 | 176.839.247 |

Nguyễn Thị Thu Hồng
Người lập biểu

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh
Chủ tịch HĐQT

Ngày 19 tháng 04 năm 2016