



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

**Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>305,790,904,891</b>	<b>268,026,786,550</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>IV.1</b>	<b>16,452,692,106</b>	<b>3,234,939,794</b>
1. Tiền	111		16,452,692,106	3,234,939,794
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>287,184,774,386</b>	<b>263,428,568,795</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.2	40,546,464,146	15,471,493,839
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.3	14,966,574,145	17,636,949,135
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		79,179,440,000	77,179,440,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	IV.5	152,492,296,095	153,140,685,821
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2,153,438,399</b>	<b>1,363,277,961</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,013,435,715	1,271,159,577
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	IV.4	583,681,513	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		556,321,171	92,118,384
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>227,737,681,326</b>	<b>186,262,061,363</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>112,828,360,316</b>	<b>115,170,843,758</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.13	3,708,536,924	3,471,934,953
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV.14	97,073,521,887	97,044,659,791
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV.15	2,392,395,586	8,053,824,758
4. Phải trả người lao động	314		945,429,136	936,009,819
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		83,450,000	537,500,000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		5,931,319,071	2,433,206,725
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV.17	2,591,437,500	2,591,437,500
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		102,270,212	102,270,212
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>114,909,321,010</b>	<b>71,091,217,605</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	IV.16	114,909,321,010	71,091,217,605
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

954  
 TY  
 IAN  
 GIA  
 3 A  
 TP.HCM

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>323,236,943,648</b>	<b>329,560,331,386</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>323,236,943,648</b>	<b>329,560,331,386</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	IV.18	239,999,990,000	239,999,990,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3,542,524,567	3,542,524,567
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	IV.18	79,694,429,081	86,017,816,819
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>86,017,816,819</i>	<i>67,906,415,943</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>(6,323,387,738)</i>	<i>18,111,400,876</i>
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>550,974,624,974</b>	<b>515,822,392,749</b>



*(Handwritten signature)*

LƯƠNG VĂN QUANG  
Người Lập Biểu

*(Handwritten signature)*

LƯƠNG VĂN QUANG  
Phụ Trách Kế Toán

NGUYỄN MINH TRÍ  
Tổng Giám Đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

CH số LM81-39.OT07 TN Landmark 81 Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên

Phủ, P.22 Q. Bình Thạnh, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2020	01/01/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	3,898,181,817	111,121,271,734
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3,898,181,817	111,121,271,734
4. Giá vốn hàng bán	11		1,363,636,364	69,609,587,240
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2,534,545,453	41,511,684,494
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		7,952,123,606	4,491,292,989
7. Chi phí tài chính	22		-	724,529,189
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	223,331,523
8. Chi phí bán hàng	25		83,810,909	119,050,476
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		16,447,650,491	19,234,968,140
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(6,044,792,341)	25,924,429,678
11. Thu nhập khác	31		401,120,856	1,090,685,541
12. Chi phí khác	32		679,716,253	3,650,950,832
13. Lợi nhuận khác	40		(278,595,397)	(2,560,265,291)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(6,323,387,738)	23,364,164,387
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	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		<u>(6,323,387,738)</u>	<u>18,111,400,876</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

LƯƠNG VĂN QUANG  
Người Lập Biểu

LƯƠNG VĂN QUANG  
Phụ Trách Kế Toán



NGUYỄN MINH TRÍ  
Tổng Giám Đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

CH số LM81-39.OT07 TN Landmark 81 Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên

Phủ, P.22 Q. Bình Thạnh, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2020	01/01/2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(6,323,387,738)</b>	<b>23,364,164,387</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	IV.7	628,530,371	1,526,665,391
- Các khoản dự phòng	03		-	501,197,666
- 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		(7,952,123,606)	(4,415,580,722)
- Chi phí lãi vay	06		-	223,331,523
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(13,646,980,973)</b>	<b>21,199,778,245</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(24,648,851,862)	13,117,002,437
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	38,553,461,765
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		41,475,619,963	(45,218,554,894)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		244,778,593	(664,930,110)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(9,158,860,256)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(92,600,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>3,424,565,721</b>	<b>17,735,297,187</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(12,255,737,015)	(3,959,747,909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	19,800,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(15,679,440,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		14,096,800,000	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7,952,123,606	68,359,202
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>9,793,186,591</b>	<b>(19,551,028,707)</b>



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	09/2020	01/2020
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>13,217,752,312</b>	<b>(1,815,731,520)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>3,234,939,794</b>	<b>5,050,671,314</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>16,452,692,106</b>	<b>3,234,939,794</b>

**LƯƠNG VĂN QUANG**  
Người Lập Biểu

**LƯƠNG VĂN QUANG**  
Phụ Trách Kế Toán

HCM, ngày 12 tháng 12 năm 2020

**NGUYỄN MINH TRÍ**  
Tổng Giám Đốc



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

CH số LM81-39.OT07 TN Landmark 81 Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, P.22 Q.

Bình Thạnh, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/09/2020

**I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An ("Công ty") 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 Giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung kèm theo

Trụ sở chính của Công ty đặt tại CH số LM81-39.OT07 Tòa Nhà Landmark 81 Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, Q. Bình Thạnh, TPHCM

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản

**II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1. Chế độ Kế toán và Chuẩn mực kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là nhật ký chung.

**3. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

**Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**



### III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 1. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

#### 2. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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 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 kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

#### 3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

#### 4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do bán hay thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

- Nhà cửa - Vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Máy móc thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 06 năm

#### 5. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 6. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 7. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư các dự án, xây dựng các hạng mục công trình mà chưa hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính, như chi phí giao thầu xây dựng, chi phí khảo sát, thiết kế và các chi phí khác.

#### 8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

#### 9. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 10. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần là số chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu, trừ đi chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu.
- Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty hoặc theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### 11. Nguyên tắc 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. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu từ bán hàng hóa và thành phẩm được ghi nhận khi quyền sở hữu của hàng hóa được chuyển giao cho người mua.
- Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.
- Tiền lãi được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ.

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

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2020	01/01/2020
Tiền mặt tại quỹ	1,384,938,703	488,858,404
Tiền gửi ngân hàng	15,067,753,403	2,746,081,390
<b>Cộng</b>	<b>16,452,692,106</b>	<b>3,234,939,794</b>

#### 2. Phải thu khách hàng

	30/09/2020	01/01/2020
Phải thu khách hàng mua nền và căn hộ	38,685,985,109	13,879,302,000
Phải thu khách hàng khác	1,755,479,037	1,487,191,839
Khác	105,000,000	105,000,000
<b>Cộng</b>	<b>40,546,464,146</b>	<b>15,471,493,839</b>

#### 3. Trả trước cho người bán

	30/09/2020	01/01/2020
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kinh Doanh Địa Ốc III	8,019,603,670	7,750,873,120

Phan Thị Lan	1,450,000,000	1,450,000,000
Trần Hoàng Hải	-	3,749,527,500
Công Ty TNHH KD DV Bất Động Sản Địa Ốc III	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty TNHH Kinh Doanh Nhà Khang Gia Sài Gòn	1,200,000,000	-
Khác	2,296,970,475	2,686,548,515
	<b>14,966,574,145</b>	<b>17,636,949,135</b>

#### 4. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ

	30/09/2020	01/01/2020
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ theo bảng kê khai hàng tháng	583,681,513	-
<b>Cộng</b>	<b>583,681,513</b>	<b>0</b>

#### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2020	01/01/2020
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Địa Ốc Sài Gòn	5,544,904,110	2,274,904,110
Công Ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	3,914,009,600	3,914,009,600
Nguyễn Minh Trí	140,397,600,000	140,397,600,000
Công Ty TNHH Kinh Doanh Nhà An Việt Land	1,034,776,359	-
Khác	1,601,006,026	6,554,172,111
<b>Cộng</b>	<b>152,492,296,095</b>	<b>153,140,685,821</b>

#### 6. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2020	01/01/2020
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kinh Doanh Địa Ốc III	7,000,000,000	7,000,000,000
Phước Thành	900,000,000	900,000,000
Tú Duyên	1,369,520,062	1,369,520,062
Trần Ngọc Mỹ	497,476,850	497,476,850
Khác	2,059,081,210	2,214,319,239
<b>Cộng</b>	<b>11,826,078,122</b>	<b>11,981,316,151</b>

#### 7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, đồ dùng quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Tại 01/01/20	-	-	17,056,730,272	465,806,261	17,522,536,533
Tăng tài sản cố định hữu hình				54,260,000	54,260,000
Đầu tư hoàn thành					
Thanh lý					
<b>Tại 30/09/20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17,056,730,272</b>	<b>520,066,261</b>	<b>17,576,796,533</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại 01/01/20	-	-	4,039,613,840	312,078,656	4,351,692,496
Trích khấu hao			627,626,038	904,333	628,530,371
Trích khấu hao					
Thanh lý					
<b>Tại 30/09/20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,667,239,878</b>	<b>312,982,989</b>	<b>4,980,222,867</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 01/01/20	-	-	13,017,116,432	153,727,605	13,170,844,037
Tại 30/09/20	-	-	12,389,490,394	207,083,272	12,596,573,666
Tại 30/09/20	-	-	12,389,490,394	207,083,272	12,596,573,666

#### 8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		

Tại 01/01/20	-	-	-	255,000,000	255,000,000
Đầu tư hoàn thành					
Thanh lý					
<b>Tại 30/09/20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>255,000,000</b>	<b>255,000,000</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại 01/01/20	-	-	-	70,833,333	70,833,333
Trích khấu hao					
Thanh lý					
<b>Tại 30/09/20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70,833,333</b>	<b>70,833,333</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại 01/01/20	-	-	-	184,166,667	184,166,667
<b>Tại 30/09/20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184,166,667</b>	<b>184,166,667</b>

#### 9. Chi phí xây dựng kinh doanh dở dang

	30/09/2020	01/01/2020
Là khoản chi phí đầu tư vào dự án		
Dự án khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	15,834,888,527	15,184,888,527
Dự án Phước Thiện, Đồng Nai	33,382,456,800	33,382,456,800
Dự án Tân Tạo, Quận Bình Tân	93,076,362,316	90,729,763,780
Dự án khác	12,527,459,580	3,322,581,101
<b>Cộng</b>	<b>154,821,167,223</b>	<b>142,619,690,208</b>

#### 10. Đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết

	30/09/2020	01/01/2020
An Hưng	2,100,000,000	2,100,000,000
Khang An Phú Đông	100,000,000	100,000,000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kinh Doanh Địa Ốc III	0	24,096,800,000
Công ty TNHH Dịch Vụ Gia Hưng Chính	9,600,000,000	0
<b>Cộng</b>	<b>11,800,000,000</b>	<b>26,296,800,000</b>

#### 11. Đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết

	30/09/2020	01/01/2020
Công Ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	32,273,216,800	32,273,216,800
Gia Hưng Chính	400,000,000	400,000,000
Công Ty TNHH Kinh Doanh Nhà An Việt Land	18,000,000,000	18,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>50,673,216,800</b>	<b>50,673,216,800</b>

#### 12. Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2020	01/01/2020
Chi phí phân bổ dài hạn	1,383,715,271	1,370,770,002
<b>Cộng</b>	<b>1,383,715,271</b>	<b>1,370,770,002</b>

#### 13. Phải trả cho người bán

	30/09/2020	01/01/2020
Vinatech	114,000,000	114,000,000
Cty Xây Dựng Nam Việt - CP xây dựng	-	86,776,014
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kinh Doanh Địa Ốc III - San lấp	2,952,648,000	2,952,648,000
Công Ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Thanh Hiền	225,000,000	-
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Lê Ngọc Phát	260,000,000	-
Phải trả khác	156,888,924	318,510,939
<b>Cộng</b>	<b>3,708,536,924</b>	<b>3,471,934,953</b>

14. Người mua trả tiền trước

	30/09/2020	01/01/2020
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kinh Doanh Địa Ốc III	13,138,796,686	13,138,796,686
Thu ứng trước mua nền và căn hộ của khách hàng	82,926,065,887	79,060,175,299
Người mua trả tiền trước khác	1,008,659,314	4,845,687,806
<b>Cộng</b>	<b>97,073,521,887</b>	<b>97,044,659,791</b>

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2020	01/01/2020
Thuế GTGT	2,132,634,687	3,155,350,589
Thuế TNDN	0	4,788,256,724
Thuế TNCN	259,760,899	110,217,445
<b>Cộng</b>	<b>2,392,395,586</b>	<b>8,053,824,758</b>

16. Phải trả dài hạn khác

	30/09/2020	01/01/2020
Nhận ký quỹ xây dựng	11,648,908,328	11,148,908,328
Phải trả tiền sử dụng đất tạm tính	59,942,309,277	59,942,309,277
Phải trả phải nộp khác Bình Tân B	43,318,103,405	0
<b>Cộng</b>	<b>114,909,321,010</b>	<b>71,091,217,605</b>

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2020	01/01/2020
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	2,591,437,500	2,591,437,500
<b>Cộng</b>	<b>2,591,437,500</b>	<b>2,591,437,500</b>

18. Vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Tại 31/12/2019	239,999,990,000		86,017,816,819	326,017,806,819
Lợi nhuận 30/09/2020	-		(6,323,387,738)	(6,323,387,738)
	0			-
<b>Tại 30/09/2020</b>	<b>239,999,990,000</b>	<b>-</b>	<b>79,694,429,081</b>	<b>319,694,419,081</b>

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn góp theo Giấy CNĐKD	Vốn thực góp
Cổ đông		
Vốn góp tại 31/12/2019	239,999,990,000	239,999,990,000
Vốn góp tại 30/09/2020	239,999,990,000	239,999,990,000

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

LƯƠNG VĂN QUANG  
Người Lập Biểu

LƯƠNG VĂN QUANG  
Phụ Trách Kế Toán

HCM, ngày 2 tháng 10 năm 2020

NGUYỄN MINH TRÍ  
Tổng Giám Đốc