



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2020

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



MỤC LỤC/ Index

	<u>Trang/ PAGES</u>
1. MỤC LỤC/ Index	1
2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH/ FINANCIAL STATEMENTS	
2.1 Bảng cân đối kế toán	2 - 5
2.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
2.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
2.4 Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 14



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		274,134,421,269	268,026,786,550
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV.1	8,010,730,058	3,234,939,794
1. Tiền	111		8,010,730,058	3,234,939,794
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		264,380,716,662	263,428,568,795
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.2	17,321,909,406	15,471,493,839
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.3	17,275,626,495	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		77,179,440,000	77,179,440,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	IV.5	152,603,740,761	153,140,685,821
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,742,974,549	1,363,277,961
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,223,412,857	1,271,159,577
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	IV.4	519,561,692	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	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)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		251,440,552,204	247,795,606,199
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		13,595,578,122	13,981,316,151
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		2,000,000,000	2,000,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	IV.6	11,595,578,122	11,981,316,151
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		13,198,875,028	13,355,010,704
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.7	13,014,708,361	13,170,844,037
<i>Nguyên giá</i>	222		17,522,536,533	17,522,536,533
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4,507,828,172)	(4,351,692,496)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		184,166,667	184,166,667
<i>Nguyên giá</i>	228		255,000,000	255,000,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(70,833,333)	(70,833,333)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		146,807,178,289	142,619,690,208
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	IV.9	146,807,178,289	142,619,690,208
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		76,468,819,134	76,468,819,134
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	IV.10	26,296,800,000	26,296,800,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	IV.11	50,673,216,800	50,673,216,800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(501,197,666)	(501,197,666)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,370,101,631	1,370,770,002
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	IV.12	1,370,101,631	1,370,770,002
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		525,574,973,473	515,822,392,749

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		200,995,846,157	186,262,061,363
I. Nợ ngắn hạn	310		123,449,484,133	115,170,843,758
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.13	3,216,696,924	3,471,934,953
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV.14	102,496,169,086	97,044,659,791
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	IV.15	8,359,839,860	8,053,824,758
4. Phải trả người lao động	314		218,349,826	936,009,819
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		537,500,000	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		5,927,220,725	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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		77,546,362,024	71,091,217,605
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	77,546,362,024	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		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	43,921.00	43,831.00
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		324,579,127,316	329,560,331,386
I. Vốn chủ sở hữu	410		324,579,127,316	329,560,331,386
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	81,036,612,749	86,017,816,819
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>85,925,698,435</i>	<i>67,906,415,943</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>(4,889,085,686)</i>	<i>18,111,400,876</i>
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		525,574,973,473	515,822,392,749



LƯƠNG VĂN QUANG
Người Lập Biểu



DƯƠNG MINH DŨNG
Kế Toán Trưởng



NGUYỄN MINH TRÍ
Tổng Giám Đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	-	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		-	111,121,271,734
4. Giá vốn hàng bán	11		-	69,609,587,240
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	41,511,684,494
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		16,105,103	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		4,772,120,655	19,234,968,140
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4,839,826,461)	25,924,429,678
11. Thu nhập khác	31		152,917,028	1,090,685,541
12. Chi phí khác	32		202,176,253	3,650,950,832
13. Lợi nhuận khác	40		(49,259,225)	(2,560,265,291)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(4,889,085,686)	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		(4,889,085,686)	18,111,400,876
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

LƯƠNG VĂN QUANG
Người Lập Biểu

DƯƠNG MINH DŨNG
Kế Toán Trưởng



HCM, ngày tháng 06 năm 2020

NGUYỄN MINH TRÍ
Tổng Giám Đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2020	01/01/2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(4,889,085,686)	23,364,164,387
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	IV.7	156,135,676	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		(16,105,103)	(4,415,580,722)
- Chi phí lãi vay	06		-	223,331,523
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4,749,055,113)	21,199,778,245
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(993,853,146)	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		14,733,784,794	(45,218,554,894)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		48,415,091	(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		28,101,027	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(120,219,411)	(92,600,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8,947,173,242	17,735,297,187
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(4,187,488,081)	(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		-	-
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		16,105,103	68,359,202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4,171,382,978)	(19,551,028,707)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	03/2020	01/2020
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		4,775,790,264	(25,179,895,907)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	3,234,939,794	5,050,671,314
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	8,010,730,058	(20,129,224,593)



LƯƠNG VĂN QUANG
Người Lập Biểu



DƯƠNG MINH DŨNG
Kế Toán Trưởng



NGUYỄN MINH TRÍ
Tổng Giám Đốc

HCM, ngày tháng 06 năm 2020



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Tầng Trệt (G-BLK-3) tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, P.22, Q.Bình Thạnh, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2020

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 Tầng Trệt (G-BLK-3) tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, P.22, Q.Bình Thạnh, TP. HCM

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 phân 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 sáu 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

	31/03/2020	01/01/2020
Tiền mặt tại quỹ	1,387,487,977	488,858,404
Tiền gửi ngân hàng	6,623,242,081	2,746,081,390
Cộng	<u>8,010,730,058</u>	<u>3,234,939,794</u>

2. Phải thu khách hàng

	31/03/2020	01/01/2020
Phải thu khách hàng mua nền và căn hộ	15,862,197,643	13,879,302,000
Phải thu khách hàng khác	1,459,711,763	1,487,191,839
Khác	-	105,000,000
Cộng	<u>17,321,909,406</u>	<u>15,471,493,839</u>

3. Trả trước cho người bán

	31/03/2020	01/01/2020
--	------------	------------

Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kinh Doanh Địa Ốc III	7,750,873,120	7,750,873,120
Phan Thị Lan	1,450,000,000	1,450,000,000
Trần Hoàng Hải	3,749,527,500	3,749,527,500
Công Ty TNHH KD DV Bất Động Sản Địa Ốc III	2,000,000,000	2,000,000,000
Khác	2,325,225,875	2,686,548,515
	<u>17,275,626,495</u>	<u>17,636,949,135</u>

4. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ

	31/03/2020	01/01/2020
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ theo bảng kê khai hàng tháng	519,561,692	-
Cộng	<u>519,561,692</u>	<u>0</u>

5. Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2020	01/01/2020
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Phát Triển Địa Ốc Sài Gòn	2,274,904,110	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
Khác	6,017,227,051	6,554,172,111
Cộng	<u>152,603,740,761</u>	<u>153,140,685,821</u>

6. Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2020	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	1,828,581,210	2,214,319,239
Cộng	<u>11,595,578,122</u>	<u>11,981,316,151</u>

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
Nguyên giá					
Tại 01/01/20	-	-	17,056,730,272	465,806,261	17,522,536,533
Đầu tư hoàn thành					
Thanh lý					
Tại 31/03/20	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,056,730,272</u>	<u>465,806,261</u>	<u>17,522,536,533</u>
Hao mòn lũy kế					
Tại 01/01/20	-	-	4,039,613,840	312,078,656	4,351,692,496
Trích khấu hao					
Thanh lý					
Tại 31/12/20	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,039,613,840</u>	<u>312,078,656</u>	<u>4,351,692,496</u>
Giá trị còn lại					
Tại 01/01/20	-	-	13,017,116,432	153,727,605	13,170,844,037
Tại 31/03/20	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,017,116,432</u>	<u>153,727,605</u>	<u>13,170,844,037</u>

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

		Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Tại 01/01/20	-	-	255,000,000
Đầu tư hoàn thành			
Thanh lý			
Tại 31/03/20	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>255,000,000</u>

Hao mòn lũy kế					
Tại 01/01/20	-	-	-	70,833,333	70,833,333
Trích khấu hao					
Thanh lý					
Tại 31/12/20	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,833,333</u>	<u>70,833,333</u>
Giá trị còn lại					
Tại 01/01/20	-	-	-	184,166,667	184,166,667
Tại 31/03/20	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>184,166,667</u>	<u>184,166,667</u>

9. Chi phí xây dựng kinh doanh dở dang

	<u>31/03/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Là khoản chi phí đầu tư vào dự án		
Dự án khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	16,080,343,072	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	4,268,016,101	3,322,581,101
Cộng	<u>146,807,178,289</u>	<u>142,619,690,208</u>

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

	<u>31/03/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
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	24,096,800,000	24,096,800,000
Cộng	<u>26,296,800,000</u>	<u>26,296,800,000</u>

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

	<u>31/03/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
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
Cộng	<u>50,673,216,800</u>	<u>50,673,216,800</u>

12. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>31/03/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Chi phí phân bổ dài hạn	1,370,101,631	1,370,770,002
Cộng	<u>1,370,101,631</u>	<u>1,370,770,002</u>

13. Phải trả cho người bán

	<u>31/03/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Vinatech	114,000,000	114,000,000
Cty Xây Dựng Nam Việt - CP xây dựng	86,776,014	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
Phải trả khác	63,272,910	318,510,939
Cộng	<u>3,216,696,924</u>	<u>3,471,934,953</u>

14. Người mua trả tiền trước

	<u>31/03/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kinh Doanh Địa Ốc III	14,147,456,000	14,147,456,000
Thu ứng trước mua nền và căn hộ của khách hàng	85,356,760,338	79,905,251,043
Người mua trả tiền trước khác	2,991,952,748	2,991,952,748
Cộng	<u>102,496,169,086</u>	<u>97,044,659,791</u>

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/03/2020	01/01/2020
Thuế GTGT	3,155,350,589	3,155,350,589
Thuế TNDN	4,788,256,724	4,788,256,724
Thuế TNCN	416,232,547	110,217,445
Cộng	8,359,839,860	8,053,824,758

16. Phải trả dài hạn khác

	31/03/2020	01/01/2020
Nhận ký quỹ xây dựng	11,148,908,328	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	6,455,144,419	0
Cộng	77,546,362,024	71,091,217,605

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/03/2020	01/01/2020
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Khang Việt	2,591,437,500	2,591,437,500
Cộng	2,591,437,500	2,591,437,500

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 31/03/2020	-		(4,889,085,686)	(4,889,085,686)
	0			-
Tại 31/03/2020	239,999,990,000	-	81,128,731,133	321,128,721,133

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn góp theo Giấy CNDKD	Vốn thực góp
Cổ đông		
Vốn góp tại 31/12/2019	239,999,990,000	239,999,990,000
Vốn góp tại 31/03/2020	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



DƯƠNG MINH DŨNG
Kế Toán Trưởng

HCM, ngày tháng 06 năm 2020



NGUYỄN MINH TRÍ

Tổng Giám Đốc