

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		224.313.190.302	435.345.868.856
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	57.427.682.023	403.879.266
1. Tiền	111		57.427.682.023	403.879.266
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	165.000.000.000	431.500.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		165.000.000.000	431.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.885.508.279	2.648.813.589
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	2.712.253.438	3.302.598.748
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	573.792.737	738.238.013
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.400.537.896)	(1.392.023.172)
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	793.176.001
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	-	569.806.441
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	-	223.369.560
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		109.331.638.587	99.465.871.259
II. Tài sản cố định	220		2.824.838.820	2.552.153.394
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	2.824.838.820	2.552.153.394
- Nguyên giá	222		7.902.276.150	6.951.086.226
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(5.077.437.330)	(4.398.932.832)
2. TSCĐ vô hình	227	V.09	-	-
- Nguyên giá	228		798.000.000	798.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(798.000.000)	(798.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	21.512.571.654	22.712.481.880
1. Nguyên giá	231		43.097.993.030	43.195.153.869
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(21.585.421.376)	(20.482.671.989)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	12.486.687.415	11.878.414.688
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		443.272.727	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.043.414.688	11.878.414.688
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	72.507.540.698	60.369.389.075
1. Đầu tư vào công ty con	251		16.000.000.000	16.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		30.000.000.000	24.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.938.978.851	41.604.856.666
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(24.431.438.153)	(21.235.467.591)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	1.953.432.222
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	-	1.953.432.222
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		333.644.828.889	534.811.740.115



Handwritten signature

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		30.097.709.912	89.794.168.535
I. Nợ ngắn hạn	310		18.802.749.515	85.264.302.484
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12a	878.522.387	361.372.811
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		77.884.800	974.363.563
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	9.424.755.057	2.241.133.470
4. Phải trả người lao động	314		886.260.000	713.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	289.800.000	206.186.649
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14	-	25.161.289
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	3.253.570.728	4.020.819.467
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	-	72.227.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	3.991.956.543	4.495.265.235
II. Nợ dài hạn	330		11.294.960.397	4.529.866.051
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	11.294.960.397	4.529.866.051
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		303.547.118.977	445.017.571.580
I. Vốn Chủ sở hữu	410	V.18	303.547.118.977	445.017.571.580
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	141.203.090.000	141.203.090.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		141.203.090.000	141.203.090.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		128.875.840.338	128.875.840.338
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(5.551.626.964)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	-	-
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	-	-
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		39.019.815.603	174.938.641.242
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.396.956.934	140.394.097.656
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32.622.858.669	34.544.543.586
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		333.644.828.889	534.811.740.115

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

NGUYỄN VĂN NGUNG

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

TRẦN THÁI PHONG



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	9.878.400.189	8.492.459.604	37.839.671.773	32.767.674.939
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ (10=01-02)	10		9.878.400.189	8.492.459.604	37.839.671.773	32.767.674.939
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.896.031.320	1.362.753.626	7.270.020.176	4.263.695.445
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		7.982.368.869	7.129.705.978	30.569.651.597	28.503.979.494
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	5.882.210.898	10.295.941.443	33.472.043.068	30.180.687.853
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	1.765.526.601	1.715.874.382	5.330.798.111	3.173.443.406
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		771.889.132	421.462.216	1.510.087.386	524.304.315
8. Chi phí bán hàng	25	VI.08	235.850.196	11.561.000	670.598.969	27.667.500
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	3.449.781.685	4.846.824.674	10.497.422.533	13.693.925.172
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		8.413.421.285	10.851.387.365	47.542.875.052	41.789.631.269
11. Thu nhập khác	31	VI.06	2.238.026.062	1.866.864.343	8.792.702.737	7.078.643.297
12. Chi phí khác	32	VI.07	2.080.685.517	2.469.516.673	7.486.418.439	7.023.818.690
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		157.340.545	(602.652.330)	1.306.284.298	54.824.607
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		8.570.761.830	10.248.735.035	48.849.159.350	41.844.455.876
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.242.742.476	1.821.143.922	9.246.911.181	7.299.912.290
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		6.328.019.354	8.427.591.113	39.602.248.169	34.544.543.586
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	453	597	2.837	2.446
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu



NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN NGUNG

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc




TRẦN THÁI PHONG

12/01/2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		50.324.719.482	43.581.523.489
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(12.779.808.163)	(14.033.899.578)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.625.860.996)	(4.289.538.596)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1.592.578.235)	(441.813.466)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(8.936.962.902)	(4.746.409.065)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.614.403.250	2.704.243.239
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(12.996.803.055)	(16.500.704.491)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.007.109.381	6.273.401.532
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(755.857.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		69.700.000	1.470.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(392.500.000.000)	(454.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		659.000.000.000	261.905.465.596
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.967.722.185)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	7.341.470.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		33.894.717.896	25.310.341.797
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		283.740.838.711	(157.972.722.607)
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		(5.551.626.964)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		380.637.838.279	76.500.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(448.303.347.925)	(9.700.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(167.507.008.725)	(21.180.463.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(240.724.145.335)	45.619.536.975
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		57.023.802.757	(106.079.784.100)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		403.879.266	106.483.663.366
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	57.427.682.023	403.879.266

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



NGUYỄN VĂN NGUNG



Lập ngày 14 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TRẦN THÁI PHONG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV NĂM 2018

(Bảng thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Và Dịch vụ Khánh Hội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000344 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2001 và được thay đổi lần thứ 25 ngày 04 tháng 10 năm 2017 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0302251673. Công ty đã được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán KHA. Ngày 02/04/2018 Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 112/QĐ-SGDHCM về việc hủy niêm yết cổ phiếu KHA để chuyển sang thị trường UPCoM. Ngày 04/05/2018 Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành quyết định số 234/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Và Dịch vụ Khánh Hội.

Vốn điều lệ của Công ty là 141.203.090.000 đồng.

Trụ sở chính: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ và giáo dục mầm non.

3. Ngành, nghề kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ, cho thuê nhà và văn phòng, môi giới bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Kinh doanh dịch vụ cho thuê nhà và văn phòng, kinh doanh bất động sản.

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

a. Công ty con:	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4	100%	100%
b. Công ty liên doanh, liên kết:		Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
- Công ty CP Chế Biễn Thực Phẩm Hóc Môn	179 Ấp 1, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, TP.HCM	20.00%	20.00%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm:

Niên độ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

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

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 Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Hệ thống các chuẩn mực Kế toán Việt Nam theo quy định hiện hành của Bộ Tài chính.

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành để lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán: theo chuẩn mực

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản ký quỹ, ký cược, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

Các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm thấp hơn giá gốc. Sau thời điểm lập dự phòng, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ dự phòng phải thu khó đòi.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp" và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư 228/2009/TT-BTC.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá thực tế mua hàng

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ tài chính. Áp dụng theo chuẩn mực kế toán số 02 - "Hàng tồn kho" của Bộ tài chính ban hành.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính.

Tài sản cố định hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): theo giá thực tế hình thành tài sản

Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

Loại tài sản cố định:	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	06 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05

Bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của một bất động sản đầu tư bao gồm giá mua bất động sản, chi phí cho quyền sử dụng đất và chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí hoạt động cho mục đích sử dụng dự kiến.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Loại bất động sản đầu tư:	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà và Quyền sử dụng đất	18 - 50
Nhà	05 - 36

7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh:

Theo Điều 44. Kế toán giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính.

8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại:

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm được thực hiện theo nguyên tắc bù trừ giữa số thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm nay với số thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã ghi nhận từ các năm trước nhưng năm nay được ghi giảm (hoàn nhập).

9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:

Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn.

10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả:

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị, thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Có phân biệt từng khoản vay, chi phí đi vay được vốn hoá khi có đủ điều kiện được thực hiện theo quy định Chuẩn mực kế toán số 16 - "Chi phí đi vay"

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong năm. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến Việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Được ghi nhận theo Chuẩn mực kế toán số 07 - "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết", Chuẩn mực kế toán số 16 - "Chi phí đi vay", các khoản trích trước vào chi phí SXKD phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ theo Chuẩn mực số 01 - "Chuẩn mực chung".

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

- Các khoản dự phòng phải trả phải thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện: theo chuẩn mực

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu; Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh đã trừ chi phí thuế TNDN năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng: Việc ghi nhận doanh thu bán hàng có tuân thủ 05 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác".

- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Việc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ có tuân thủ đầy đủ 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác".

- Doanh thu hoạt động tài chính: Việc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính có tuân thủ đầy đủ 02 điều kiện ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác".

- Thu nhập khác:

17. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu: theo quy định hiện hành

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ phù hợp với doanh thu.

Phản ánh những khoản 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 đầu tư chứng khoán, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, ...

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp: theo quy định hiện hành

20. 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:

Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế và không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm hiện hành bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

(Đơn vị tính: VNĐ)

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	20.471.000	128.033.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.407.211.023	275.846.266
Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
Tổng cộng	57.427.682.023	403.879.266

02. Các khoản đầu tư tài chính:

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Ngắn hạn:					
Ngắn hạn:	165.000.000.000			431.500.000.000	
Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)	165.000.000.000			281.500.000.000	
Trái phiếu (*)	-			150.000.000.000	
Dài hạn:					
Dài hạn:	-			-	
Cộng	165.000.000.000			431.500.000.000	

b. Đầu tư vào công ty con:

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH MTV Mâm Non Khánh Hội	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Cộng	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000

c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	30.000.000.000	(1.826.747.587)	28.173.252.413	24.000.000.000	-	24.000.000.000
Cộng	30.000.000.000	(1.826.747.587)	28.173.252.413	24.000.000.000	-	24.000.000.000

d. Đầu tư vào đơn vị khác:

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - TM Cù Chi	16.159.866.666	(11.815.348.666)	4.344.518.000	16.159.866.666	(10.603.358.666)	5.556.508.000
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	12.000.000.000	(9.000.000.000)	3.000.000.000	12.000.000.000	(9.000.000.000)	3.000.000.000
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	1.162.500.000	(349.851.900)	812.648.100	1.162.500.000	(96.618.925)	1.065.881.075
Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận	5.636.400.000	(854.000.000)	4.782.400.000	6.270.000.000	(950.000.000)	5.320.000.000
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	5.427.000.000	-	5.427.000.000	5.427.000.000	-	5.427.000.000
Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải (*)	585.490.000	(585.490.000)	-	585.490.000	(585.490.000)	-
Tổng Công Ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng	9.967.722.185	-	9.967.722.185	-	-	-
Cộng	50.938.978.851	(22.604.690.566)	28.334.288.285	41.604.856.666	(21.235.467.591)	20.369.389.075
Tổng cộng	96.938.978.851	(24.431.438.153)	72.507.540.698	81.604.856.666	(21.235.467.591)	60.369.389.075

Cổ phiếu Cty CP Đầu Tư Phát Triển CN-TM Cù Chi (Mã CCI) đã niêm yết trên sàn HOSE ngày 04/05/2010.
Cổ phiếu Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận (Mã PNG) đã niêm yết trên sàn UPCoM ngày 05/04/2016.
Cổ phiếu Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận (Mã PNT) đã niêm yết trên sàn UPCoM ngày 12/01/2017.
Cổ phiếu TCT Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (Mã DIG) đã niêm yết trên sàn HOSE ngày 19/08/2009.

Chi tiết đầu tư vào đơn vị khác:

Tên đơn vị đã đầu tư	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Giá Trị	Số lượng cổ phần	Giá Trị
Cty CP Đầu Tư Phát Triển CN-TM Cù Chi	372.920	16.159.866.666	372.920	16.159.866.666
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	600.000	12.000.000.000	600.000	12.000.000.000
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	133.221	1.162.500.000	133.221	1.162.500.000
Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận	341.600	5.636.400.000	380.000	6.270.000.000
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	542.700	5.427.000.000	542.700	5.427.000.000
Cty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải (*)	58.549	585.490.000	58.549	585.490.000
TCT Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng	670.000	9.967.722.185	-	-
Tổng cộng:	2.718.990	50.938.978.851	2.087.390	41.604.856.666

(*) Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải đang thực hiện thủ tục giải thể.

Biến động khoản dự phòng đầu tư tài chính:

Số dự phòng đầu năm (01/01/2018)	21.235.467.591
Trích lập trong năm	3.941.068.187
Hoàn nhập trong năm	(745.097.625)
Số dự phòng cuối kỳ (31/12/2018)	24.431.438.153

03. Phải thu của khách hàng:	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn:				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (*)	2.712.253.438	-	3.302.598.748	-
Trả trước người bán	-	-	-	-
Phải thu khác	-	-	-	-
Dự phòng phải thu khó đòi (-)	(1.400.537.896)	-	(1.392.023.172)	-
Cộng	1.311.715.542	-	1.910.575.576	-
<i>(*) Chi tiết Phải thu của khách hàng ngắn hạn như sau:</i>				
<i>Cty CP DV CSSK Và Giải Trí Khánh Hội</i>	2.201.655.967	-	2.943.323.042	-
<i>Phải thu khác</i>	510.597.471	-	359.275.706	-
Cộng	2.712.253.438	-	3.302.598.748	-
b. Dài hạn:				

04. Phải thu khác:	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn:				
Tạm ứng cho nhân viên	270.000.000	-	16.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	212.561.646	-	640.742.222	-
Phải thu khác	91.231.091	-	81.495.791	-
Cộng	573.792.737	-	738.238.013	-
b. Dài hạn:				

05. Hàng tồn kho:	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Hàng hóa	-	-	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	-	-	-	-

06. Chi phí trả trước:	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn:				
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	-	-	569.806.441	-
Chi phí trả trước chờ phân bổ	-	-	66.821.564	-
	-	-	502.984.877	-
b. Dài hạn:				
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	-	-	1.953.432.222	-
Chi phí trả trước chờ phân bổ	-	-	15.347.394	-
	-	-	1.938.084.828	-

07. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước:	Cuối kỳ		Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Đầu năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	213.889.017	3.495.461.176	3.448.043.295	-	261.306.898
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	-	1.434.674.768	8.936.962.902	8.438.843.473	-	1.932.794.197
Thuế TNDN truy thu các năm trước	-	600.000.000	208.067.708	808.067.708	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.009.595.265	1.352.107.663	8.314.670.553	-	47.032.375
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.860.210	2.037.633.593	2.262.863.363	223.369.560	-
Thuế môn bài	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Thuế khác	-	164.735.797	170.139.220	334.875.017	-	-
Cộng	-	9.424.755.057	16.204.372.262	23.611.363.409	223.369.560	2.241.133.470

08. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	2.508.860.482	474.819.773	2.497.517.749	214.529.182	1.255.359.040	6.951.086.226
- Mua trong năm	-	-	-	-	982.735.379	982.735.379
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(31.545.455)	-	(31.545.455)
Số dư cuối kỳ	2.508.860.482	474.819.773	2.497.517.749	182.983.727	2.238.094.419	7.902.276.150
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.454.186.052	474.819.773	1.297.206.042	204.890.302	967.830.663	4.398.932.832
- Khấu hao trong năm	120.651.127	-	249.751.776	7.886.367	330.008.170	708.297.440
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(29.792.942)	-	(29.792.942)
Số dư cuối kỳ	1.574.837.179	474.819.773	1.546.957.818	182.983.727	1.297.838.833	5.077.437.330
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	1.054.674.430	-	1.200.311.707	9.638.880	287.528.377	2.552.153.394
- Tại ngày cuối kỳ	934.023.303	-	950.559.931	-	940.255.586	2.824.838.820
<i>- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:</i>						-
<i>- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</i>					2.114.769.794	

09. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình						
Số dư đầu năm	-	-	-	798.000.000	-	798.000.000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	798.000.000	-	798.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	798.000.000	-	798.000.000
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	798.000.000	-	798.000.000
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-	-
<i>- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng:</i>				798.000.000		

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá	43.195.153.869	-	97.160.839	43.097.993.030
- Nhà và quyền sử dụng đất	22.863.567.007	-	-	22.863.567.007
- Nhà	20.331.586.862	-	97.160.839	20.234.426.023
Giá trị hao mòn lũy kế	20.482.671.989	1.189.786.896	87.037.509	21.585.421.376
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.379.917.709	660.629.100	-	6.040.546.809
- Nhà	15.102.754.280	529.157.796	87.037.509	15.544.874.567
Giá trị còn lại	22.712.481.880	-	-	21.512.571.654
- Nhà và quyền sử dụng đất	17.483.649.298	-	-	16.823.020.198
- Nhà	5.228.832.582	-	-	4.689.551.456
<i>- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá:</i>				2.780.523.068

11. Tài sản dở dang dài hạn:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn:	443.272.727	443.272.727	-	-
Dự án 2-4-6 Đoàn Như Hải, Q.4	216.000.000	216.000.000	-	-
Dự án TTTM - Cao Ốc VP (KHANHHOI PLAZA)	227.272.727	227.272.727	-	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang:	12.043.414.688	12.043.414.688	11.878.414.688	11.878.414.688
Công trình 68-74 Nguyễn Tất Thành, Q.4	11.878.414.688	11.878.414.688	11.878.414.688	11.878.414.688
Dự án khác	165.000.000	165.000.000	-	-
Tổng cộng	12.486.687.415	12.486.687.415	11.878.414.688	11.878.414.688

12. Phải trả người bán:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn:	878.522.387	878.522.387	361.372.811	361.372.811
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ KHÁNH HỘI	861.838.387	861.838.387	-	-
Cty TNHH MTV DVQL Cao Ốc Khánh Hội	-	-	256.291.272	256.291.272
Cty CP XD Và Môi Trường An Vĩnh	-	-	35.046.000	35.046.000
Cty TNHH Tư Vấn Và Xây Dựng Bến Thành	-	-	20.201.289	20.201.289
Công ty TNHH TM DV Trường Vân	-	-	49.834.250	49.834.250
Các đối tượng khác	16.684.000	16.684.000	-	-
b. Dài hạn:	-	-	-	-
Tổng cộng	878.522.387	878.522.387	361.372.811	361.372.811

c. Phải trả người bán là các bên liên quan: (Xem chi tiết tại khoản 3 mục VIII thông tin về các bên có liên quan)

13. Chi phí phải trả:

	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn:	-	-
Các khoản trích trước khác	289.800.000	206.186.649
b. Dài hạn:	-	-
Lãi vay	-	-
Các khoản khác	-	-
Cộng	289.800.000	206.186.649

14. Doanh thu chưa thực hiện:

	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn:	-	25.161.289
Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	25.161.289
b. Dài hạn:	-	-
c. Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng:	-	-
Tổng cộng	-	25.161.289

15. Phải trả khác:

	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn:	-	504.000
BHXH, BHYT, BHTN	-	504.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	3.827.200
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	3.253.570.728	4.016.488.267
Cộng	3.253.570.728	4.020.819.467

(*) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền 2% bảo trì CCKH2 - Căn hộ	1.026.856.156	1.791.607.318
- Tiền 2% bảo trì CCKH2 - Khu văn phòng	323.510.684	323.510.684
- Khác	1.903.203.888	1.901.370.265
Cộng	3.253.570.728	4.016.488.267

b. Dài hạn:

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (Các mặt bằng cho thuê)	11.294.960.397	4.529.866.051
Cộng	11.294.960.397	4.529.866.051

16. Vay và nợ thuê tài chính:

	Cuối kỳ		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn:	-	-	8.516.661.825	80.743.661.825	72.227.000.000	72.227.000.000
Cty CP Thương Mại Và DV Lâu Đài Ven Sông (*)	-	-	-	5.427.000.000	5.427.000.000	5.427.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (**)	-	-	-	60.300.000.000	60.300.000.000	60.300.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (***)	-	-	-	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (****)	-	-	8.516.661.825	8.516.661.825	-	-
Cộng	-	-	8.516.661.825	80.743.661.825	72.227.000.000	72.227.000.000

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi:

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	4.495.265.235	6.374.366.444
Các khoản trích lập trong kỳ	1.036.336.308	4.204.679.436
Phát sinh tăng khác trong kỳ	-	680.480.527
Các khoản sử dụng trong kỳ	(1.539.645.000)	(6.191.741.822)
Phát sinh giảm khác trong kỳ	-	(572.519.350)
Số dư cuối kỳ	3.991.956.543	4.495.265.235

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ khen thưởng: Thương cho CBNV trong công ty.

Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.

18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư tại 01/01/2017	141.203.090.000	128.875.840.338	-	95.527.257.771	70.251.982.821	435.858.170.930
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm trước					34.544.543.586	34.544.543.586
- Tăng do bán cổ phiếu quỹ						-
- Trích lập các quỹ					(4.204.679.436)	(4.204.679.436)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi						-
- Chia cổ tức					(21.180.463.500)	(21.180.463.500)
- Hoàn nhập các quỹ				(95.527.257.771)	95.527.257.771	-
Số dư tại 31/12/2017	141.203.090.000	128.875.840.338	-	-	174.938.641.242	445.017.571.580
Số dư tại 01/01/2018						
- Tăng/giảm trong năm nay			(5.551.626.964)			(5.551.626.964)
- Lãi trong năm nay					39.602.248.169	39.602.248.169
- Trích lập các quỹ (*)					(1.036.336.308)	(1.036.336.308)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi						-
- Chia cổ tức (*)					(174.484.737.500)	(174.484.737.500)
Số dư tại 31/12/2018	141.203.090.000	128.875.840.338	(5.551.626.964)	-	39.019.815.603	303.547.118.977

(*) Phân phối Lợi nhuận theo Nghị quyết số 28/NQ.ĐHDCĐ-KHM ngày 29/06/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của Nhà nước	-	-
- Vốn góp của cổ đông khác	141.203.090.000	141.203.090.000
Cộng	141.203.090.000	141.203.090.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	141.203.090.000	141.203.090.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	141.203.090.000	141.203.090.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia:		
Cổ tức đã chia năm 2017 (15% năm 2016)	-	21.180.463.025
Cổ tức đã chia năm 2018 (10%+110% năm 2017)	160.527.619.725	-
Cổ tức đã chia năm 2018 (5% năm 2018)	6.979.389.000	-
Cộng	167.507.008.725	21.180.463.025

d. Cổ phiếu:

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.120.309	14.120.309
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.120.309	14.120.309
+ Cổ phiếu phổ thông	14.120.309	14.120.309
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	161.530	-
+ Cổ phiếu phổ thông	161.530	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.958.779	14.120.309
+ Cổ phiếu phổ thông	13.958.779	14.120.309
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 VND		
đ Cổ tức:	Năm 2018	Năm 2017
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-
e. Các quỹ của doanh nghiệp:	Cuối kỳ	Đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
Cộng	-	-

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

- *Quỹ đầu tư phát triển: Tái đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.*

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: Trích lập và sử dụng theo quyết định của chủ sở hữu.*

g. Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:

12
 11
 F
 V
 1
 F

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

	Quý IV		Lũy kế	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu:				
- Doanh thu thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ	9.000.000	8.250.000	341.902.727	107.790.911
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	9.869.400.189	8.484.209.604	37.497.769.046	32.659.884.028
Cộng	9.878.400.189	8.492.459.604	37.839.671.773	32.767.674.939
02. Các khoản giảm trừ doanh thu				
Cộng				
03. Giá vốn hàng bán				
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán				
- Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán	6.027.273	8.050.398	37.604.297	37.303.141
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	1.890.004.047	1.354.703.228	7.232.415.879	4.226.392.304
Cộng	1.896.031.320	1.362.753.626	7.270.020.176	4.263.695.445
04. Doanh thu hoạt động tài chính				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay				
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.661.473.001	4.434.471.443	20.231.671.368	19.870.861.934
Lãi các khoản đầu tư				
- Lãi các khoản đầu tư	-	-	19.200.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia				
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.694.710.500	1.000.000.000	7.887.717.000	5.448.355.919
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán				
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	-	9.871.748	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác				
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	526.027.397	4.861.470.000	5.323.582.952	4.861.470.000
Cộng	5.882.210.898	10.295.941.443	33.472.043.068	30.180.687.853
05. Chi phí tài chính				
Lãi tiền vay				
- Lãi tiền vay	771.889.132	421.462.216	1.510.087.386	524.304.315
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư (*)				
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư (*)	993.637.469	1.294.412.166	3.941.068.187	5.448.385.312
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư (*)				
- Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư (*)	-	-	(649.097.625)	(2.835.246.221)
Chi phí tài chính khác				
- Chi phí tài chính khác	-	-	528.740.163	36.000.000
Cộng	1.765.526.601	1.715.874.382	5.330.798.111	3.173.443.406
(*) Khoản dự phòng/ hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính xem chi tiết tại mục V.02.d.				
06. Thu nhập khác				
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, công cụ				
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, công cụ	1.454.545	6.064.385	80.729.303	16.882.567
Tiền điện, nước, dịch vụ				
- Tiền điện, nước, dịch vụ	2.090.284.192	1.860.570.694	7.586.792.778	6.992.224.261
Tiền phạt vi phạm hợp đồng (*)				
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng (*)	38.824.845	-	154.229.663	68.902.000
Thu nhập khác				
- Thu nhập khác	107.462.480	229.264	970.950.993	634.469
Cộng	2.238.026.062	1.866.864.343	8.792.702.737	7.078.643.297

	Quý IV		Lũy kế	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
07. Chi phí khác				
- Tiền điện, nước, dịch vụ	1.747.910.500	1.663.295.764	6.506.944.343	6.173.684.288
- Các khoản bị phạt	332.775.017	-	332.950.286	-
- Chi phí khác	-	806.220.909	646.523.810	850.134.402
Cộng	2.080.685.517	2.469.516.673	7.486.418.439	7.023.818.690
08. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				
a. Chi phí QLDN phát sinh trong kỳ:				
- Chi phí nhân viên quản lý	2.218.601.121	2.848.215.750	6.010.825.179	6.238.175.649
- Chi phí đồ dùng văn phòng	56.056.781	72.677.567	224.211.106	349.594.318
- Chi phí khấu hao TSCĐ	86.584.659	104.309.570	358.052.743	473.985.254
- Thuế, phí và lệ phí	5.133.674	23.699.534	18.033.903	38.998.526
- Chi phí dự phòng (phải thu khó đòi)	-	156.017.558	8.514.724	1.392.023.172
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	123.468.615	558.177.686	1.168.705.787	1.660.629.662
- Chi phí bằng tiền khác	959.936.835	1.083.727.009	2.709.079.091	3.540.518.591
b. Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ:	235.850.196	11.561.000	670.598.969	27.667.500
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	235.850.196	11.561.000	670.598.969	27.667.500
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:				
- Hoàn nhập dự phòng (phải thu khó đòi) (*)	-	-	-	-
Tổng cộng	3.685.631.881	4.858.385.674	11.168.021.502	13.721.592.672
09. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố				
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56.056.781	72.677.567	219.727.200	349.594.318
- Chi phí nhân công	2.218.601.121	2.848.215.750	6.010.825.179	6.246.226.047
- Chi phí khấu hao TSCĐ	509.250.138	471.414.692	1.929.077.166	1.949.861.572
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.560.557.079	827.189.475	5.897.807.666	4.040.592.066
- Chi phí khác bằng tiền	787.198.082	1.874.474.656	3.917.605.835	4.055.092.902
- Chi phí dự phòng	-	156.017.558	8.514.726	1.392.023.172
Cộng	5.131.663.201	6.249.989.698	17.983.557.772	18.033.390.077
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của hoạt động SXKD	8.570.761.830	10.248.735.035	48.849.159.350	41.844.455.876
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động SXKD chính	8.570.761.830	10.248.735.035	48.849.159.350	41.844.455.876
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	848.869.348	(143.015.423)	1.232.775.017	103.461.493
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.694.710.500)	(1.000.000.000)	(7.887.717.000)	(5.448.355.919)
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế	7.724.920.678	9.105.719.612	42.194.217.367	36.499.561.450
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	1.434.674.768	1.821.143.922	8.438.843.473	7.299.912.290
- Thuế TNDN bổ sung các năm trước	808.067.708	-	808.067.708	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.242.742.476	1.821.143.922	9.246.911.181	7.299.912.290

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Quý IV		Lũy kế	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN
- Cổ phiếu đang lưu hành b.quân trong kỳ

	Quý IV		Lũy kế	
	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	6.328.019.354	8.427.591.113	39.602.248.169	34.544.543.586
- Cổ phiếu đang lưu hành b.quân trong kỳ	13.958.779	14.120.309	13.958.779	14.120.309
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	453	597	2.837	2.446

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

01. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT trong tương lai: Không có
02. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Không có
03. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:
 - Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường: 294.287.728.044 đồng
 - Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác: 0 đồng.
04. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:
 - Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 304.265.400.220 đồng
 - Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác: 0 đồng

VIII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có
02. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.
03. Thông tin về các bên liên quan:

Tên công ty	Mối quan hệ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Vốn điều lệ	Ghi chú
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	Công ty con	100,00%	100,00%	16.000.000.000	
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Học Môn	Công ty liên kết	20,00%	20,00%	150.000.000.000	

04. Công cụ tài chính:

a. Quản lý rủi ro vốn:

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ. Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

b. Các chính sách kế toán chủ yếu:

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và Các phương pháp kế toán mà công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại phần Thuyết minh này.

Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ tài chính yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

c. Các loại công cụ tài chính:

Tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính

Giá trị ghi số

Tài sản tài chính

Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	57.427.682.023	403.879.266

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Phải thu khách hàng và phải thu khác	3.286.046.175	4.040.836.761
--------------------------------------	---------------	---------------

Đầu tư ngắn hạn

Đầu tư ngắn hạn	165.000.000.000	431.500.000.000
-----------------	-----------------	-----------------

Tổng cộng

Tổng cộng	225.713.728.198	435.944.716.027
------------------	------------------------	------------------------

Công nợ tài chính

Các khoản vay

Các khoản vay	-	72.227.000.000
---------------	---	----------------

Phải trả người bán và phải trả khác

Phải trả người bán và phải trả khác	4.132.093.115	4.382.192.278
-------------------------------------	---------------	---------------

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả	289.800.000	206.186.649
------------------	-------------	-------------

Tổng cộng

Tổng cộng	4.421.893.115	76.815.378.927
------------------	----------------------	-----------------------

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2018, Tuy nhiên, Công ty ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối năm tài chính. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Tại ngày 31/12/2018	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	878.522.387	-	878.522.387
Phải trả, phải nộp khác	3.253.570.728	11.294.960.397	14.548.531.125
Chi phí phải trả	289.800.000	-	289.800.000
Tổng cộng	4.421.893.115	11.294.960.397	15.716.853.512
Tại ngày 01/01/2018			
Các khoản vay	72.227.000.000	-	72.227.000.000
Phải trả người bán	361.372.811	-	361.372.811
Phải trả, phải nộp khác	4.020.819.467	4.529.866.051	8.550.685.518
Chi phí phải trả	206.186.649	-	206.186.649
Tổng cộng	76.815.378.927	4.529.866.051	81.345.244.978

Ban Tổng giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

05. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh Bất động sản và doanh thu chủ yếu là từ hoạt động này. Đồng thời các dự án tạo ra doanh thu của Công ty đều tọa lạc tại TP. Hồ Chí Minh. Do đó, Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin kinh doanh theo bộ phận là không cần thiết.

Kết quả kinh theo bộ phận được trình bày khi hợp nhất Báo cáo tài chính trong Tập đoàn.

06. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

a. Bảng kết quả kinh doanh:

Chỉ tiêu	Quý IV		Chênh lệch (+/-)	% tăng/giảm (+/-)
	Năm 2018	Năm 2017		
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	9.878.400.189	8.492.459.604	1.385.940.585	16,32
Giá vốn hàng bán	1.896.031.320	1.362.753.626	533.277.694	39,13
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	7.982.368.869	7.129.705.978	852.662.891	11,96
Doanh thu hoạt động tài chính	5.882.210.898	10.295.941.443	(4.413.730.545)	(42,87)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	8.570.761.830	10.248.735.035	(1.677.973.205)	(16,37)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.328.019.354	8.427.591.113	(2.099.571.759)	(24,91)

Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2018 đạt 6.328.019.354 đồng so với quý 4 năm 2017 là 8.427.591.113 đồng giảm 25%. Do các nguyên nhân sau:

+ Trong quý 4 năm 2018, Doanh thu thuần đạt 9.878.400.189 đồng so với quý 4 năm 2017 là 8.492.459.604 đồng tăng 16%, do trong quý 4 năm 2018 doanh thu từ hoạt động cho thuê mặt bằng tăng so với cùng kỳ năm trước.

+ Doanh thu hoạt động tài chính quý 4 năm 2018 đạt 5.882.210.898 đồng so với quý 4 năm 2017 là 10.295.941.443 đồng giảm 43% (Do trong quý 4 năm 2017 có phát sinh chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV DVQL Cao Ốc Khánh Hội và Công ty CP CSSK và Giải Trí Khánh Hội).

07. Thông tin về hoạt động liên tục:

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động kinh doanh của mình.

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

NGUYỄN THANH NHẬT

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

NGUYỄN VĂN NGƯNG

Lập, ngày 14 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



TRẦN THÁI PHONG