



Xây giá trị - Tạo niềm tin

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4/2017

Nơi nhận:



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

S TT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước (Đã kiểm toán)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	16,737,613,577	17,012,542,647	74,142,727,248	64,181,194,501
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		16,737,613,577	17,012,542,647	74,142,727,248	64,181,194,501
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7,529,205,672	7,039,265,304	33,354,604,784	24,514,250,488
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ [20=10-11]	20		9,208,407,905	9,973,277,343	40,788,122,464	39,666,944,013
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7,017,171,348	5,311,780,682	23,249,668,987	27,474,275,036
7	Chi phí tài chính	22	VI.4	1,715,874,382	465,939,366	3,090,952,557	(311,593,134)
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		421,462,216	6,331,500	441,813,466	27,135,000
8	LN/ Lỗ trong cty liên kết, liên doanh	24		(173,827,985)	(257,508,438)	(533,189,923)	(403,594,313)
9	Chi phí bán hàng	25	VI.5	11,561,000	14,764,500	27,667,500	46,544,000
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6,810,121,870	6,429,102,107	20,311,564,015	15,663,675,620
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)+24-(24+25)]	30		7,514,194,016	8,117,743,614	40,074,417,456	51,338,998,250
12	Thu nhập khác	31	VI.7	2,092,149,010	2,315,460,259	8,928,322,754	12,215,103,952
13	Chi phí khác	32	VI.8	2,663,490,043	2,115,486,355	8,711,539,066	8,483,236,455
14	Lợi nhuận khác	40		(571,341,033)	199,973,904	216,783,688	3,731,867,497
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6,942,852,983	8,317,717,518	40,291,201,144	55,070,865,747
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1,960,526,233	1,494,043,127	8,246,708,072	10,352,410,895
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	30,020,093	2,683,721	46,442,483	10,734,883
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4,952,306,657	6,820,990,670	31,998,050,589	44,707,719,969
	- LNST của cổ đông Công ty mẹ			4,952,306,657	6,820,990,670	31,998,050,589	44,707,719,969
	- LNST của cổ đông không kiểm soát			-	-	-	-
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	351	483	2,266	2,823
20	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)









NGUYỄN THANH NHỰT

NGUYỄN VĂN NGƯNG

TRẦN THÁI PHONG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		443,920,435,325	368,119,728,037
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	954,484,812	110,176,927,118
1. Tiền	111		954,484,812	1,616,927,118
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	108,560,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	439,700,000,000	248,605,465,596
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		439,700,000,000	248,605,465,596
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.03	2,325,253,922	6,512,666,976
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		3,304,211,748	4,092,041,344
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		148,897,210	298,000,000
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		-	523,333,333
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	264,168,136	1,599,292,299
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1,392,023,172)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	-	254,219,916
1. Hàng tồn kho	141		-	254,219,916
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		940,696,591	2,570,448,431
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		717,327,031	1,662,410,376
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	223,369,560	908,038,055
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		93,619,224,349	99,305,973,118
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	12,100,000
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	V.06	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04a	-	12,100,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
II. Tài sản cố định	220		13,195,691,153	14,450,682,187
1. TSCĐ hữu hình	221	V.09	13,185,727,390	14,368,031,992
- Nguyên giá	222		23,225,676,923	23,236,365,738
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10,039,949,533)	(8,868,333,746)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.10	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.11	9,963,763	82,650,195
- Nguyên giá	228		881,140,000	941,140,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(871,176,237)	(858,489,805)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	22,712,481,880	23,647,558,989
- Nguyên giá	231		43,195,153,869	42,943,115,770
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20,482,671,989)	(19,295,556,781)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		11,878,414,688	12,726,887,957
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	848,473,269
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11,878,414,688	11,878,414,688
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	43,458,274,356	46,920,603,370
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		23,088,885,281	23,622,075,204
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		41,604,856,666	41,934,856,666
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(21,235,467,591)	(18,636,328,500)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,374,362,272	1,548,140,615
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	2,374,362,272	1,501,698,132
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	-	46,442,483
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	264	V.16	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		537,539,659,674	467,425,701,155

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		91,247,644,913	24,874,973,550
I. Nợ ngắn hạn	310		86,717,778,862	20,984,254,059
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	632,666,708	506,416,216
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,112,140,563	1,003,285,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	2,234,022,876	1,184,197,820
4. Phải trả người lao động	314		1,277,242,500	228,660,050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		123,695,800	121,070,256
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	V.20	105,161,289	77,890,909
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.23	4,026,635,831	5,985,566,993
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	72,227,000,000	5,427,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.24	4,979,213,295	6,450,166,815
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4,529,866,051	3,890,719,491
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17	-	-
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	V.23	4,529,866,051	3,890,719,491
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	-	-
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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		446,292,014,761	442,550,727,605
I. Vốn Chủ Sở Hữu	410	V.25	446,292,014,761	442,550,727,605
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		128,875,840,338	128,875,840,338
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu ngân quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.26	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.27	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.25	-	58,800,523,512
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	V.25	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.25	-	37,571,898,969
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		176,213,084,423	76,099,374,786
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		144,215,033,834	31,391,654,817
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31,998,050,589	44,707,719,969
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.28	-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.29	-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		537,539,659,674	467,425,701,155

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



NGUYỄN VĂN NGƯNG

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)




TRẦN THÁI PHONG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

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		87,821,879,571	135,616,677,424
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(28,627,564,377)	(24,292,896,350)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(20,028,071,606)	(18,820,101,315)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(441,813,466)	(27,135,000)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(5,835,584,935)	(25,847,575,498)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		14,761,273,683	45,612,489,443
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(35,913,494,539)	(56,833,681,530)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		11,736,624,331	55,407,777,174
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		(516,886,689)	(150,200,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1,470,000,000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(460,700,000,000)	(181,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		267,605,465,596	95,276,666,667
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(6,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3,908,402,489	33,608,738
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21,654,414,992	17,177,286,940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(166,578,603,612)	(74,662,637,655)
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		-	46,639,515,000
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		76,500,000,000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(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		(21,180,463,025)	(19,152,658,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		45,619,536,975	27,486,856,500
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(109,222,442,306)	8,231,996,019
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		110,176,927,118	101,944,931,099
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	VII.34	954,484,812	110,176,927,118

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2018

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2017

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

- Trước đây, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội là một doanh nghiệp Nhà nước với tên gọi là Công ty XNK Khánh Hội. Đến ngày 07/3/2001 Công ty XNK Khánh Hội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt cho phép được chuyển đổi thành công ty cổ phần với tên gọi là Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội. Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000344 ngày 23/3/2001 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 1 ngày 10/5/2001, giấy chứng nhận thay đổi lần 2 ngày 01/8/2001 và giấy chứng nhận thay đổi lần 3 ngày 05/3/2002, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 19 tháng 05 năm 2015 đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 04 tháng 10 năm 2017. Hiện nay công ty đang niêm yết trên sàn Hose; mã chứng khoán KHA

Vốn điều lệ: 141,203,090,000 đồng

Trụ sở chính: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. 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

Hoạt động chính của Công ty:

Kinh doanh Đầu tư và Dịch vụ, thương mại, dịch vụ, cho thuê văn phòng, nhà ở và kinh doanh bất động sản, giáo dục mầm non.

4 Tổng số các công ty con: 2

5 Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn
1- Công ty TNHH một thành viên Mầm Non Khánh Hội (Giấy chứng nhận ĐKKD số 4104009719 ngày 07/05/2009) - Vốn điều lệ 16.000.000.000 VNĐ	360D Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, TP. HCM	100%
2- Công ty TNHH MTV DVQL Cao Ốc Khánh Hội (*) (Giấy chứng nhận ĐKKD số 0310341786 ngày 24/09/2010) - Vốn điều lệ 2.000.000.000 VNĐ. (Đến tháng 9/2015 tăng vốn điều lệ lên 2,2 tỷ đồng)	360D Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, TP. HCM	100%

(*) Ghi chú: Công ty TNHH MTV Quản lý Cao Ốc Khánh Hội đã hoàn tất chuyển nhượng vốn theo Nghị quyết số 72/NQ.HDQT-KHM ngày 23/11/2017 của Hội đồng quản trị Cty CP Đầu Tư và Dịch Vụ Khánh Hội).

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

1 Niên độ kế toán

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

2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 202 ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2 Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 Bộ tài chính đã ban hành các thông tư sau:

- + Thông tư 200 ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.
- + Thông tư 202 ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3 Hình thức kế toán áp dụng

Các Công ty trong Tập đoàn sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con. Vốn chủ sở hữu và lợi nhuận thuần phân phối cho các chủ sở hữu không có quyền kiểm soát, được thể hiện riêng.

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ việc đánh giá lại các tài sản dài hạn

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất bao gồm các kết quả hoạt động của các Công ty con.

2 Cơ sở hợp nhất

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3 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.

4 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc - bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại - trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng lỗi thời.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

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

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

5 Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

6 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định 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 khoản chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo hành và đại tu thường ghi nhận vào báo cáo hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh chi phí. Trong trường hợp các khoản chi phí này thể hiện rõ sẽ mang lại thêm lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên trạng thái hoạt động được đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phương pháp khấu hao tài sản cố định: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản trong phạm vi Thông tư 203/2009/QĐ/BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính; Từ ngày 10/06/2013 áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính,

Thời gian hữu dụng ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25	-	50	năm
Máy móc, thiết bị	7	-	10	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3	-	5	năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6	-	8	năm
Tài sản cố định khác	3			năm

7 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy vi tính được khấu hao 3 -> 5 năm.

8 Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng tài sản cho mục đích cho thuê và thể hiện theo nguyên giá. Không tính hao mòn trong giai đoạn xây dựng cơ bản dở dang

9 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản phải đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn do việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản.

10 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các Công ty được xem là công ty liên kết với công ty khi công ty có vốn chủ sở hữu dài hạn trong các công ty này từ 20% đến dưới 50% (từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết), có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con

Các Công ty được xem là công ty con của công ty khi công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong Chuẩn mực kế toán số 25 - Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con. Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến của Ban Giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác

Đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư ngắn hạn giảm xuống thấp hơn giá gốc.

11 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con

Chi phí vay được ghi nhận như khoản chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay cho xây dựng tài sản dở dang trong quá trình đầu tư xây dựng, trong trường hợp đó chi phí vay phát sinh trong giai đoạn xây dựng thì sẽ được vốn hóa như một khoản nguyên giá của tài sản này. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá không quá 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 1 năm đến 3 năm.

13 Lợi thế thương mại

14 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí bán hàng, lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác...

15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc là 3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trợ cấp cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Dự phòng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán khi do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có một nghĩa vụ pháp lý hoặc liên đới mà có thể được ước tính một cách tin cậy và tương đối chắc chắn rằng Công ty phải sử dụng các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ đó. Dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu các luồng tiền dự tính trong tương lai theo lãi suất trước thuế phản ánh được sự đánh giá hiện tại của thị trường về giá trị thời gian của đồng tiền và những rủi ro gắn liền với khoản nợ phải trả đó.

Khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng.

16 Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản nhận được do biểu, tặng, sau khi trừ đi thuế phải nộp liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái: Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên bảng cân đối kế toán.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành 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.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

17 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán căn hộ và nhà được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đơn vị thực hiện chuyển giao căn hộ cho khách hàng. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

Hiện tại đơn vị đang làm thủ tục chuyển giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng.

Doanh thu bán hàng

Khi bán hàng hàng hoá thành phẩm, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hoá đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu 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.

Doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

18 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản Chi phí Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định trên lợi nhuận (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.

Thuế thu nhập hiện hành: là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

19 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	172,826,000	218,217,000
Tiền gửi ngân hàng	781,658,812	1,398,710,118
Tiền gửi có kỳ hạn (dưới 3 tháng)	-	108,560,000,000
Tổng cộng	954,484,812	110,176,927,118

2 Các khoản đầu tư tài chính

a/ Chứng khoán kinh doanh

b/ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

b1. Ngắn hạn:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (trên 3 tháng)	289,700,000,000	248,605,465,596
Tiền đầu tư trái phiếu	150,000,000,000	-
Đầu tư ngắn hạn khác (Tiền cho vay)	-	-
Cộng	439,700,000,000	248,605,465,596

b2. Dài hạn:

Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-)	-	-
Tổng cộng	439,700,000,000	248,605,465,596

3 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng	3,304,211,748	4,092,041,344
Trả trước người bán	148,897,210	298,000,000
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	523,333,333
Phải thu khác	264,168,136	1,599,292,299
Dự phòng phải thu khó đòi (-)	(1,392,023,172)	-
Tổng cộng	2,325,253,922	6,512,666,976

Phải thu khách hàng chi tiết như sau:

	-	-
<i>Công ty CP DV CSSK Và Giải Trí Khánh Hội</i>	2,943,323,042	3,025,542,298
<i>Phải thu khác</i>	359,275,706	222,032,215
<i>Phải thu hoạt động kinh doanh dịch vụ (tại cty con)</i>	1,613,000	844,466,831
Cộng	3,304,211,748	4,092,041,344

4 Phải thu khác chi tiết như sau:

a. Ngắn hạn:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trích trước lãi tiền gửi kỳ hạn	11,494,167	796,856,999
Phải thu người lao động	-	-
Tạm ứng	16,000,000	66,500,000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	266,550,000
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	200,000,000
Tạm ứng cho BQL CCKH2	-	250,000,000
Phải thu khác	236,673,969	19,385,300
Cộng	264,168,136	1,599,292,299

b. Dài hạn:

Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	12,100,000
Cho mượn	-	-
Góp vốn đầu tư (không thành lập pháp nhân)	-	-
Phải thu khác	-	-
Cộng	-	12,100,000

5 Hàng tồn kho

	Cuối kỳ	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất dở dang	-	-
Thành phẩm tồn kho	-	252,038,099
Hàng hoá	-	2,181,817
Hàng hoá bất động sản	-	-
Tổng cộng	-	254,219,916
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	-	254,219,916

Tài sản ngắn hạn khác

Cộng

6 Các khoản phải thu dài hạn

a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

b. Phải thu về cho vay dài hạn

c. Các khoản phải thu dài hạn khác

Cộng

Tài sản cố định

9 Tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	17,568,566,947	702,341,772	2,497,517,749	740,642,522	1,727,296,748	23,236,365,738
- Mua trong năm	-	-	-	93,300,000	469,896,990	563,196,990
-ĐT XDCB h.thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý công ty con	32,873,408	(35,000,000)	(4,362,000)	(464,951,486)	(33,373,000)	(471,440,078)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(95,921,999)	4,362,000	114,315,313	(22,755,314)	(102,445,727)
- Phân loại lại TSCĐ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	17,601,440,355	571,419,773	2,497,517,749	414,233,622	2,141,065,424	23,225,676,923
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	5,905,698,892	431,417,398	1,048,544,766	591,023,840	891,648,850	8,868,333,746
- Khấu hao trong năm	771,342,616	9,722,220	275,327,260	115,708,055	414,589,534	1,586,689,685
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý công ty con	32,873,408	(10,694,442)	(1,817,500)	(353,584,409)	11,831,879	(321,391,063)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(60,309,835)	(33,373,000)	(93,682,835)
- Phân loại lại TSCĐ	(127,601,878)	87,844,597	-	33,511,418	6,245,863	-
Số dư cuối năm	6,582,313,038	518,289,773	1,322,054,526	326,349,069	1,290,943,126	10,039,949,533
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	11,662,868,055	270,924,374	1,448,972,983	149,618,682	835,647,898	14,368,031,992
Số dư cuối năm	11,019,127,317	53,130,000	1,175,463,223	87,884,553	850,122,298	13,185,727,390

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

* Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý:

1,737,152,069

11	Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
	Nguyên giá				
	Số dư đầu năm	-	-	941,140,000	941,140,000
	- Mua trong năm	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
	- Thanh lý công ty con	-	-	(60,000,000)	(60,000,000)
	Số dư cuối năm	-	-	881,140,000	881,140,000
	Giá trị hao mòn lũy kế				
	Số dư đầu năm	-	-	858,489,805	858,489,805
	- Khấu hao trong năm	-	-	59,686,432	59,686,432
	- Tăng khác	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
	- Thanh lý công ty con	-	-	(47,000,000)	(47,000,000)
	Số dư cuối năm	-	-	871,176,237	871,176,237
	Giá trị còn lại				
	Số dư đầu năm	-	-	82,650,195	82,650,195
	Số dư cuối năm	-	-	9,963,763	9,963,763

Tài sản dở dang dài hạn		Cuối kỳ	Đầu năm
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
	+ Dự án 66_72 Nguyễn Tất Thành, Q.4	-	187,675,850
	+ Dự án TTTM - Cao Ốc VP (KHANHHOI PLAZA)	-	578,888,529
	+ Các dự án khác	-	81,908,890
	Cộng	-	848,473,269
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án:	-	-
	+ Công trình MB 70-72-74 Nguyễn Tất Thành	11,878,414,688	11,878,414,688
	+ Công trình sửa chữa khác	-	-
	Cộng	11,878,414,688	11,878,414,688
	Tổng cộng	11,878,414,688	12,726,887,957

12	Bất động sản đầu tư	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
	Nguyên giá				
	Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
	Nhà cửa	20,331,586,862	-	-	20,331,586,862
	Nhà và QSDĐ	22,611,528,908	252,038,099	-	22,863,567,007
	Tổng cộng	42,943,115,770	252,038,099	-	43,195,153,869
	Giá trị hao mòn lũy kế				
	Quyền sử dụng đất	-	-	-	-

Nhà cửa	14,569,547,155	533,207,124		15,102,754,279
Nhà và QSDĐ	4,726,009,626	653,908,084		5,379,917,710
Tổng cộng	19,295,556,781	1,187,115,208	-	20,482,671,989
Giá trị còn lại				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa	5,762,039,707	-	-	5,228,832,583
Nhà và QSDĐ	17,885,519,282	-	-	17,483,649,297
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Tổng cộng	23,647,558,989	-	-	22,712,481,880

13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		Cuối kỳ	Đầu năm
a. Đầu tư vào công ty con <i>(Đã loại trừ khi hợp nhất)</i>		-	-
Cộng		-	-
b. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		Cuối kỳ	Đầu năm
- <i>Vốn góp liên kết:</i>			
1. Công ty CP CB Thực Phẩm Hóc Môn <i>(Tỷ lệ góp vốn: 20%) (*)</i>		23,088,885,281	23,622,075,204
Cộng		23,088,885,281	23,622,075,204
<i>(*) Ghi nhận lại giá trị đầu tư theo phương pháp Vốn chủ sở hữu trên Báo cáo hợp nhất.</i>			
c. Đầu tư dài hạn khác			
Đầu tư cổ phiếu:	Số lượng CP	Cuối kỳ	Đầu năm
Cty CP ĐTPT CN TM Củ Chi <i>(mã CCI)</i>	372,920	16,159,866,666	16,159,866,666
Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	600,000	12,000,000,000	12,000,000,000
Cty CP KT xây dựng Phú Nhuận <i>(mã PNT)</i>	133,221	1,162,500,000	1,162,500,000
Cty CP Thương Mại Phú Nhuận <i>(mã PNG)</i>	380,000	6,270,000,000	6,600,000,000
Cty CP TMDV Lâu Đài Ven Sông	542,700	5,427,000,000	5,427,000,000
Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải	58,549	585,490,000	585,490,000
Cộng	2,087,390	41,604,856,666	41,934,856,666
Đầu tư dài hạn khác:		-	-
Cộng		41,604,856,666	41,934,856,666
d. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn <i>(*)</i>		(21,235,467,591)	(18,636,328,500)
Tổng Cộng	-	43,458,274,356	46,920,603,370

(*) Chi tiết Dự phòng đầu tư tài chính:	Giá trị tăng/(giảm)	Dự phòng Cuối kỳ	Dự phòng đầu năm
- Công ty CP Đầu Tư Phát Triển TM Củ Chi	(1,081,468,000)	10,603,358,666	11,684,826,666
- Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	3,000,000,000	9,000,000,000	6,000,000,000
- Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	56,618,925	96,618,925	40,000,000
- Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận	150,000,000	950,000,000	800,000,000
- Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải <i>(*)</i>	473,988,166	585,490,000	111,501,834
Cộng	2,599,139,091	21,235,467,591	18,636,328,500

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

14	Chi phí trả trước		Cuối kỳ	Đầu năm	
	<i>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		717,327,031	1,662,410,376	
	<i>b. Chi phí trả trước dài hạn</i>		2,374,362,272	1,501,698,132	
	Tổng Cộng		3,091,689,303	3,164,108,508	
15	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		Năm nay	Năm trước	
	Số dư đầu kỳ		46,442,483	38,206,075	
	- Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến các giao dịch nội bộ (khoản chênh lệch tạm thời được Khấu trừ)				
	+ Tài sản cố định			48,548,863	
	+ Hàng tồn kho				
	+ Chi phí xây dựng cơ bản				
	- Hoàn nhập Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến các giao dịch nội bộ		(46,442,483)	(29,461,123)	
	Số dư cuối kỳ		0	46,442,483	
16	Tài sản dài hạn khác		Năm nay	Năm trước	
	Tài sản dài hạn				
	Tài sản dài hạn khác				
	Cộng		-	-	
17	Phải trả người bán ngắn hạn		Cuối kỳ	Đầu năm	
	<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>		632,666,708	506,416,216	
	<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>		1,112,140,563	1,003,285,000	
	Cộng		1,744,807,271	1,509,701,216	
	Các khoản người mua trả tiền trước được chi tiết như sau:				
	<i>Thu trước tiền bán căn hộ chung cư</i>		-	-	
	<i>Thu trước tiền thanh lý sạp Xóm chiếu</i>		933,332,000	891,666,000	
	<i>Khác</i>		178,808,563	111,619,000	
	Cộng		1,112,140,563	1,003,285,000	
18	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
	<i>a. Phải nộp</i>	Cuối kỳ	Phải nộp trong kỳ	Nộp trong kỳ	Đầu năm
	Thuế giá trị gia tăng	261,488,716	4,677,688,874	5,179,506,712	763,306,554
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,912,237,537	7,577,710,348	6,032,032,516	366,559,705
	Thuế thu nhập cá nhân	60,296,623	926,040,725	920,075,663	54,331,561
	Thuế môn bài	-	10,000,000	10,000,000	-
	Thuế khác	-	43,913,493	43,913,493	-
	Cộng	2,234,022,876	13,235,353,440	12,185,528,384	1,184,197,820

b. Thuế và các khoản phải thu nhà nước (chi tiết từng loại thuế)

	Cuối kỳ	Phải nộp trong kỳ	Nộp trong kỳ	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	-			-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	620,709,028		620,709,028
Thuế thu nhập cá nhân	-			-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	223,369,560	1,738,993,551	1,675,034,084	287,329,027
Cộng	223,369,560	2,359,702,579	1,675,034,084	908,038,055

Phải trả người lao động	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền lương còn phải trả cho người lao động	1,277,242,500	228,660,050

19 Chi phí phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
Trích trước chi phí hỗ trợ tái định cư	-	-
Chi phí phải trả khác (các chi phí trích trước)	123,695,800	121,070,256
Cộng	123,695,800	121,070,256

20 Doanh thu chưa thực hiện	Cuối kỳ	Đầu năm
<i>a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>	-	-
Tiền cho thuê mặt bằng nhận trước	25,161,289	19,090,909
Tiền học phí và cơ sở vật chất Trường Mầm Non nhận trước	80,000,000	58,800,000
Cộng	105,161,289	77,890,909

b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

21 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Cuối kỳ	Đầu năm
<i>a. Vay và nợ ngắn hạn</i>		
Cty CP Thương Mại Và DV Lâu Đài Ven Sông (*)	5,427,000,000	5,427,000,000
Ngân hàng TMCP Bán Việt (**)	60,300,000,000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (***)	6,500,000,000	-
Nợ ngắn hạn	-	-
Cộng	72,227,000,000	5,427,000,000

(*) Vay của Công ty CPTMDV Lâu Đài Ven Sông theo hợp đồng số 14/RP-2015 ngày 29/12/2015

(**) Vay của Ngân hàng Bán Việt theo hợp đồng số 0374/00317/HĐCC ngày 28/11/2017

(***) Vay của Ngân hàng Công Thương VN - CN4 theo hợp đồng số 01/2017-HĐCVTL/NHCT908-KHANHHOI ngày 28/11/2017

b. Vay và nợ dài hạn

Vay dài hạn	-	-
Nợ dài hạn	-	-
Cộng		

Chi tiết các khoản nợ vay ngân hàng

	Cuối kỳ	Đầu năm
22 Dự phòng phải trả		
<i>a. Dự phòng phải trả ngắn hạn</i>	-	-
<i>b. Dự phòng phải trả dài hạn</i>	-	-
Cộng		
23 Các khoản phải trả khác		
<i>a. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>	Cuối kỳ	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm TN	504,000	-
Cổ tức, Lợi nhuận phải trả phải trả .	3,827,200	3,826,725
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	422,147,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	4,022,304,631	5,559,593,268
Cộng	4,026,635,831	5,985,566,993
<i>(*) Các khoản phải trả, phải nộp khác được chi tiết như sau:</i>		
<i>Thu 2% tiền bảo trì căn hộ, lệ phí trước bạ CCKH2</i>	Cuối kỳ	Đầu năm
<i>Thu 2% tiền bảo trì CCKH2 - Khu văn phòng</i>	1,791,607,318	4,824,887,863
<i>Tiền 2% bảo trì căn hộ CCKH3</i>	323,510,684	143,982,764
<i>Khác</i>	-	-
Cộng	1,907,186,629	590,722,641
<i>b. Các khoản phải trả dài hạn khác</i>	4,022,304,631	5,559,593,268
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (Tiền cọc thuê mặt bằng)	4,529,866,051	3,890,719,491
Cộng	4,529,866,051	3,890,719,491
24 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	6,450,166,815	5,924,212,374
Cộng: Các khoản trích lập trong kỳ	7,298,843,359	8,762,224,761
Cộng: phát sinh tăng khác trong kỳ	1,793,435,527	448,400,000
Trừ: các khoản sử dụng trong kỳ	10,076,623,465	7,683,446,775
Trừ: phát sinh giảm khác trong kỳ	486,608,941	1,001,223,545
Số dư cuối năm	4,979,213,295	6,450,166,815

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

Quỹ khen thưởng: Thương cho cán bộ công nhân viên trong công ty.

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

25	Vốn chủ sở hữu		
a.	Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu năm
	Vốn góp của Nhà nước	-	40,073,870,000
	Vốn góp của các đối tượng khác	141,203,090,000	101,129,220,000
	Tổng Cộng	141,203,090,000	141,203,090,000
	* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm	-	-
	* Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
b.	Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, Lợi nhuận		
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
	<i>Vốn góp đầu năm</i>	141,203,090,000	141,203,090,000
	<i>Vốn góp cuối năm</i>	141,203,090,000	141,203,090,000
	Cổ tức, lợi nhuận đã chia	Năm nay	Năm trước
	+ <i>Cổ tức năm 2015 (10% đợt 2+5% đợt cuối):</i>	-	19,152,658,500
	+ <i>Cổ tức năm 2016 (10% đợt 1+5% đợt cuối):</i>	21,180,463,025	
	Cộng	21,180,463,025	19,152,658,500
c.	Cổ tức	Năm nay	Năm trước
	Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	-	-
	Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận	-	-
d.	Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
	Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	14,120,309	14,120,309
	Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	14,120,309	14,120,309
	<i>Cổ phiếu thường</i>	14,120,309	14,120,309
	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
	Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
	<i>Cổ phiếu thường</i>	-	-
	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14,120,309	14,120,309
	<i>Cổ phiếu thường</i>	14,120,309	14,120,309
	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
	Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu.		
f.	Các quỹ của DN	Cuối kỳ	Đầu năm
	Quỹ đầu tư phát triển	-	58,800,523,512
	Quỹ khác	-	37,571,898,969
	Tổng cộng	-	96,372,422,481
	* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp		
	<i>Quỹ đầu tư phát triển: Tái đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.</i>		
	<i>Quỹ khác vốn chủ sở hữu: Trích lập và sử dụng theo quyết định của chủ sở hữu.</i>		

V.25 Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Các quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	141,203,090,000	95,682,643,118	(13,376,358,507)	72,888,179,449	82,513,169,383	378,910,723,443
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	44,707,719,969	44,707,719,969
Bán cổ phiếu quỹ	-	33,193,197,220	13,376,358,507	-	-	46,569,555,727
Trích các quỹ thuộc VSH	-	-	-	23,484,243,032	(23,484,243,032)	-
Trích quỹ K.Thường & P.Lợi	-	-	-	-	(8,701,224,761)	(8,701,224,761)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(19,152,658,500)	(19,152,658,500)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	216,611,727	216,611,727
Tặng/Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	141,203,090,000	128,875,840,338	-	96,372,422,481	76,099,374,786	442,550,727,605
Tăng do bán cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	31,998,050,589	31,998,050,589
Hoàn nhập các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu đã trích	-	-	-	(96,340,237,759)	96,340,237,759	-
Trích các quỹ thuộc VSH	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ K.Thường & P.Lợi	-	-	-	-	(7,075,093,497)	(7,075,093,497)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(21,180,463,500)	(21,180,463,500)
Thanh lý công ty con	-	-	-	(32,184,722)	-	(32,184,722)
Tặng/Giảm khác	-	-	-	-	30,978,286	30,978,286
Số dư cuối năm nay	141,203,090,000	128,875,840,338	-	-	176,213,084,423	446,292,014,761

28 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

29 Nguồn kinh phí và quỹ khác

	Cuối kỳ	Đầu năm
Nguồn kinh phí	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
Tổng cộng	-	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD

1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá, dịch vụ	4,048,945,700	7,245,367,610	29,246,284,490	25,995,778,421
Doanh thu giáo dục mầm non	4,559,331,000	3,389,789,000	15,785,286,000	12,057,093,000
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	8,129,336,877	6,377,386,037	29,111,156,758	26,128,323,080
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cộng	16,737,613,577	17,012,542,647	74,142,727,248	64,181,194,501

Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bi trả lại

Doanh thu thuần	16,737,613,577	17,012,542,647	74,142,727,248	64,181,194,501
-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

2 Giá vốn hàng bán

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hoá, dịch vụ	2,938,077,628	4,356,611,785	19,983,597,688	15,872,204,148
Giá vốn giáo dục mầm non	3,236,424,816	1,887,156,401	9,144,614,792	6,148,570,378
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1,354,703,228	795,497,118	4,226,392,304	2,493,475,962
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá vốn hàng bán trả lại	-	-	-	-
Cộng	7,529,205,672	7,039,265,304	33,354,604,784	24,514,250,488

3	Doanh thu hoạt động tài chính	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,602,237,054	4,026,380,682	19,896,683,993	14,802,745,528
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1,285,400,000	938,050,700	2,495,570,300
	Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	2,414,934,294	-	2,414,934,294	10,175,959,208
	Cộng	7,017,171,348	5,311,780,682	23,249,668,987	27,474,275,036
4	Chi phí tài chính	-	-	-	-
	Lãi tiền vay	421,462,216	6,331,500	441,813,466	27,135,000
	Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1,294,412,166	600,000,000	5,448,385,312	600,000,000
	Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(410,212,000)	(2,835,246,221)	(1,208,548,000)
	Chi phí tài chính khác (thanh lý các khoản đầu tư)	-	-	-	-
	Chi phí khác	-	269,819,866	36,000,000	269,819,866
	Cộng	1,715,874,382	465,939,366	3,090,952,557	(311,593,134)
5	Chi phí bán hàng	-	-	-	-
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	11,561,000	14,764,500	27,667,500	46,544,000
	Chi phí bằng tiền khác	-	-	-	-
	Cộng	11,561,000	14,764,500	27,667,500	46,544,000
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-
	Chi phí nhân viên quản lý	3,830,476,996	2,378,271,283	9,686,745,820	7,378,060,926
	Chi phí đồ dùng văn phòng	123,856,679	230,667,119	583,080,182	805,445,794
	Chi phí khấu hao TSCĐ	122,584,516	180,852,359	626,108,632	789,611,787
	Thuế, phí và lệ phí	235,567,981	207,533,906	650,187,609	121,549,939
	Chi phí dự phòng	156,017,558	1,259,037,753	1,392,023,172	-
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	720,846,332	671,867,412	2,534,887,015	2,808,246,757
	Chi phí bằng tiền khác	1,620,771,808	1,500,872,275	4,838,531,585	3,760,760,417
	Cộng	6,810,121,870	6,429,102,107	20,311,564,015	15,663,675,620

(*): Khoản dự phòng/ hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính xem chi tiết tại mục V.13.d.

7	Thu nhập khác	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
	Tiền điện, nước sử dụng tại Mặt bằng cho thuê	1,860,577,576	2,272,149,868	8,591,864,959	9,399,204,463
	Chênh lệch đánh giá lại tài sản góp vốn	6,064,385	34,090,909	18,700,749	34,090,909
	Thanh lý tài sản cố định, công cụ	-	-	68,902,000	2,611,673,097
	Tiền phạt, tiền bồi thường (*)	225,507,049	9,219,482	248,855,046	170,135,483
	Thu nhập khác	2,092,149,010	2,315,460,259	8,928,322,754	12,215,103,952
	Cộng				

(*) Tiền phạt vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại dự án Tân Thới Hiệp, Hóc Môn 6 tháng đầu năm 2016 là 5.150.000.000 đồng. Trong đó, phần thuộc về Công ty Khánh Hội là 2.575.000.000 đồng (tương đương 50%); Khoản này đã điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kiểm toán năm 2016.

8	Chi phí khác	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
	Tiền điện, nước sử dụng tại Mặt bằng cho thuê	1,663,295,764	2,085,790,071	7,667,351,294	8,440,528,355
	Chi phí khác	1,000,194,279	29,696,284	1,044,187,772	42,708,100
	Cộng	2,663,490,043	2,115,486,355	8,711,539,066	8,483,236,455

9	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6,942,852,983	8,317,717,518	40,291,201,144	55,070,865,747
	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10 % (**)	80,093,615	148,957,278	416,881,216	547,371,334
	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20 %	1,880,432,618	1,345,085,849	7,829,826,856	9,805,039,561
	Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1,960,526,233	1,494,043,127	8,246,708,072	10,352,410,895

(**) Trường Mầm Non Khánh Hội được hưởng ưu đãi về thuế suất TNDN là 10%

10	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-
	- Chi phí thuế thu nhập Doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (Bán hàng, TSCĐ nội bộ)	30,020,093	2,683,721	46,442,483	10,734,883
	- Chi phí thuế thu nhập Doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế (Bán hàng, TSCĐ nội bộ)	-	-	-	-
	- Tổng Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30,020,093	2,683,721	46,442,483	10,734,883
11	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-	-
	Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN Cổ đông Công ty Mẹ	4,952,306,657	6,820,990,670	31,998,050,589	44,707,719,969
	Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ	14,120,309	14,120,309	14,120,309	14,120,309
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	351	483	2,266	2,823
12	Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	-	-	-	-
	Chi phí hàng hóa, Bất động sản	6,065,202	-	53,814,157	3,447,454,308
	Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,032,073,661	683,590,879	3,163,777,694	22,176,162,945
	Chi phí nhân công	7,562,233,120	6,372,366,874	28,651,211,870	3,006,712,012
	Chi phí khấu hao, phân bổ	1,471,905,317	1,176,132,013	3,812,244,917	6,352,773,535
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,624,665,795	3,726,586,882	13,627,004,838	5,241,367,308
	Chi phí khác bằng tiền	2,197,435,915	3,066,825,108	7,535,902,001	1,392,023,172
	Chi phí dự phòng	156,017,558	-	-	-
	Cộng	15,050,396,568	15,025,501,756	58,235,978,649	40,224,470,108
13	Báo cáo bộ phận	-	-	-	-

13 Báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

Chỉ Tiêu (Quý IV năm 2017)	Đơn vị tính : triệu đồng					
	Kinh doanh bất động sản	Giáo dục mầm non	Dịch vụ chung cư	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	8,492.46	4,559.33	4,014.64	-	(328)	16,738
Các khoản giảm trừ						
Tổng cộng	8,492	4,559	4,015	-	(328)	16,738
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	7,130	1,323	657	-	99	9,209
LN/ Lỗ trong cty liên kết, liên doanh	12	-	-	-	(174)	(174)
Chi phí bán hàng	4,847	1,603	390	-	(30)	6,810
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10,296	156	11	-	(3,447)	7,017
Thu nhập tài chính	1,716	-	-	-	-	1,716
Chi phí tài chính	1,867	32	194	-	-	2,092
Thu nhập khác	2,470	7	187	-	-	2,663
Chi phí khác	10,249	(99)	285	-	(3,492)	6,943
Lợi nhuận kế toán trước thuế						1,961
Thuế thu nhập doanh nghiệp						30
Thuế thu nhập hoãn lại						4,952
Lợi nhuận sau thuế						-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát						
Lợi nhuận thuần						4,952

Báo cáo bộ phận (tiếp theo) Đơn vị tính : triệu đồng

Chỉ Tiêu (Quý IV năm 2016)	Kinh doanh bất động sản	Giáo dục mầm non	Dịch vụ chung cư	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	7,916	3,390	7,067		(1,360)	17,012
Các khoản giảm trừ						
Tổng cộng	7,916	3,390	7,067	-	(1,360)	17,012
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả của bộ phận	6,845	1,503	1,673		(47)	9,973
LN/ Lỗ trong cty liên kết, liên doanh					(258)	(258)
Chi phí bán hàng	14.7645	0	0			14.7645
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,001	831	658		(61)	6,429
Thu nhập tài chính	5,105	164	43			5,312
Chi phí tài chính	466	-	-			466
Thu nhập khác	1,768	4	544			2,315
Chi phí khác	1,552	25	538			2,115
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6,684	815	1,063		(244)	8,318
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,654	79	202			1,494
Thuế thu nhập hoãn lại						3
Lợi nhuận sau thuế						6,821
Lợi ích cổ đông không kiểm soát						
Lợi nhuận thuần						6,821

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- 1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
- 2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo
- 3 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%	100%	16,000,000,000	
Công ty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội (*)	Công ty con	100%	100%	2,200,000,000	Đã thoái vốn
Công ty CPDV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội (*)	Công ty liên kết	49%	49%	3,000,000,000	Đã thoái vốn
Công ty CP Chế Biến Thực Phẩm Học Môn	Công ty liên kết	20.00%	20.00%	120,000,000,000	

(*) Đã chuyển nhượng vốn Công ty TNHH MTV DVQL Cao Ốc Khánh Hội theo Nghị quyết số: 72/NQ-HĐQT_KHM ngày 23/11/2017.

(*) Đã chuyển nhượng vốn Công ty CP DV CSSK và Giải Trí Khánh Hội theo Nghị quyết số: 71/NQ-HĐQT_KHM ngày 23/11/2017.

Các giao dịch với các bên liên quan trong quý như sau:

Nội dung nghiệp vụ

Giá trị giao dịch

Công ty CPDV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội	Cho thuê mặt bằng văn phòng	416,373,309	
	Tiền điện, nước, phí phục vụ mặt bằng cho thuê	232,706,762	
	Thu tiền Cho thuê mặt bằng		416,373,309
	Thu tiền điện, nước, phí phục vụ		299,429,790
	Cộng	649,080,071	715,803,099

Số dư các khoản Phải thu/ Phải trả cuối kỳ như sau:

Nội dung

Phải thu cuối kỳ

Phải trả cuối kỳ

Công ty CPDV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội

Cho thuê mặt bằng văn phòng; Tiền điện, nước mặt bằng cho thuê, phí phục vụ

2,943,323,042

-

Cộng

2,943,323,042

-

4 Công cụ tài chính

4.1 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).

4.2 Các chính sách kế toán chủ yếu

- 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.

4.3 Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi số	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	954,484,812	110,176,927,118
Phải thu khách hàng và phải thu khác	2,176,356,712	5,167,548,343
Đầu tư ngắn hạn	439,700,000,000	248,605,465,596
	442,830,841,524	363,949,941,057
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	72,227,000,000	5,427,000,000
Phải trả người bán và phải trả khác	9,189,168,590	9,791,980,059
Chi phí phải trả	123,695,800	121,070,256
	81,539,864,390	15,340,050,315

4.4 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

+ Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

*** Rủi ro tỷ giá**

Công ty đã thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này. Giá trị ghi của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Công nợ phải trả (USD)		Tài sản (USD)	
Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm
-	-	-	1.08
Tổng cộng		-	1.08

Tiền và các khoản tương đương tiền + đầu tư ngắn hạn

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Phải trả người bán và phải trả khác

Tổng cộng

*** Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, tiền cho vay và các khoản đi vay.

Công ty sẽ chịu rủi ro lớn về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất thả nổi và lãi suất cố định; Công ty có khả năng sẽ phải chịu rủi ro về lãi suất từ các khoản vay này khi có sự biến động về lãi suất.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất thông qua phân tích và dự báo, Công ty đã lựa chọn thời điểm và kỳ hạn phù hợp trong năm để có lãi suất có lợi nhất và nằm trong quản lý rủi ro của mình.

*** Rủi ro về giá**

Rủi ro giá cả là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi theo giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Công ty phải chịu rủi ro về giá chứng khoán vốn phát sinh từ các khoản đầu tư thuộc nhóm sản sàng để bán. Để quản lý rủi ro, Công ty tiến hành cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng giảm thiểu rủi ro ở mức chấp nhận được.

+ Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

+ Rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

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 đưa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
31/12/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	4,659,302,539	4,529,866,051	9,189,168,590
Chi phí phải trả	123,695,800	-	123,695,800
Các khoản vay	72,227,000,000	-	72,227,000,000
Tổng cộng	77,009,998,339	4,529,866,051	81,539,864,390
01/01/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	5,901,260,568	3,890,719,491	9,791,980,059
Chi phí phải trả	121,070,256	-	121,070,256
Các khoản vay	5,427,000,000	-	5,427,000,000
Tổng cộng	11,449,330,824	3,890,719,491	15,340,050,315

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.

5 Thông tin so sánh

+ **Biến động Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 4 năm 2017 so với quý 4 năm 2016:**

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

Chỉ tiêu	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Chênh lệch (+/-)	% tăng/giảm (-)
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	16,737,613,577	17,012,542,647	(274,929,070)	(1.62)
Giá vốn hàng bán	7,529,205,672	7,039,265,304	489,940,368	6.96
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	9,208,407,905	9,973,277,343	(764,869,438)	(7.67)
Doanh thu hoạt động tài chính	7,017,171,348	5,311,780,682	1,705,390,666	32.11
Chi phí tài chính	1,715,874,382	465,939,366	1,249,935,016	268.26
Lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất	6,942,852,983	8,317,171,518	(1,374,864,535)	(16.53)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất	4,952,306,657	6,820,990,670	(1,868,684,013)	(27.40)

+ Phân tích biến động Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 4 năm 2017 so với quý 4 năm 2016:

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 4 năm 2017 đạt 4.952 triệu đồng so với quý 4 năm 2016 là 6.821 triệu đồng giảm 27%. Do nguyên nhân sau:

- Giá vốn hàng bán và dịch vụ quý 4 năm 2017 là 7.529 triệu đồng tăng 7% so với cùng kỳ năm trước. Do trong kỳ phát sinh tăng chi phí sửa chữa phục vụ cho các mặt bằng cho thuê nhằm phục vụ khai thác tốt hơn. Ngoài ra, trong quý 4 năm 2016 có phát sinh khoản giảm trừ chi phí thuê đất.
- Chi phí tài chính quý 4 năm 2017 là 1.716 triệu đồng so với quý 4 năm 2016 là 466 triệu đồng tăng 268%. Do trong kỳ trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn tăng so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù, Doanh thu hoạt động tài chính quý 4 năm 2017 đạt 7.017 triệu đồng so với quý 4 năm 2016 là 5.312 triệu đồng tăng 32%. Do chủ yếu lãi tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng trong quý 4 năm 2017 tăng so với cùng kỳ năm trước.

+ Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2017 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 200 của chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành

Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán	01/01/2017	01/01/2017	Chênh lệch
Khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
Khoản mục Phải thu về cho vay ngắn hạn	249,128,798,929	248,605,465,596	523,333,333 (523,333,333)

6 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.

7 Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót

8 Những thông tin khác.

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu



NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng



NGUYỄN VĂN NGUNG

Tổng Giám đốc



TRẦN THÁI PHONG