

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ  
KHÁNH HỘI**

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11-33

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### 1. Thông tin chung về công ty:

#### Thành lập:

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.

**Hình thức sở hữu vốn:** Cổ phần.

#### Hoạt động chính của Công ty:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (Chi tiết: Mua bán, cho thuê nhà và văn phòng; Kinh doanh nhà ở; Cho thuê bến bãi; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê kho.)

**Mã chứng khoán niêm yết:** KHA

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

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Trần Thái Phong	Chủ tịch	Bỏ nhiệm ngày 29/07/2019
Ông Nguyễn Phan Quang	Thành viên	
Ông Nguyễn Cao Trí	Thành viên	
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên	
Ông Quách Toàn Bình	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 28/06/2019
Ông Hoàng Quang Huy	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 28/06/2019
Bà Thân Thị Thu Thảo	Thành viên	Bãi nhiệm ngày 28/06/2019

#### Ban Kiểm soát

Ông Trương Ngọc Hoài Phương	Trưởng ban	Bỏ nhiệm ngày 10/07/2019
Bà Nguyễn Thị Lành	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 28/06/2019
Bà Ngô Thị Liên Kiều	Trưởng ban	Bãi nhiệm ngày 28/06/2019
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên	

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trần Thái Phong	Tổng Giám đốc
Ông Quách Toàn Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Ngun	Kế toán trưởng

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là Ông Trần Thái Phong - Tổng Giám đốc

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp.HCM ngày 24 tháng 03 năm 2020

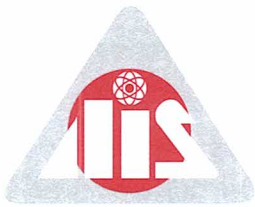
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Thái Phong

Tổng Giám đốc





**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing And Informatic Services Company Limited

Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

Số: B0619253-R/AISC-DN1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi :**

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội, được lập ngày 24 tháng 03 năm 2020, từ trang 4 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

*Tp.HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2020*



**ĐẠI NGUYỄN LÝ HẰNG**

Số Giấy CNĐKHNKT: 1169-2018-005-01

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**TRẦN HẢI SƠN**

Số Giấy CNĐKHNKT: 2172-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Ha Noi : 6 Floor, 36 Hoa Binh 4 Street, Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City

Branch in Da Nang : 350 Hai Phong St., Thanh Khe Dist., Da Nang City

Representative in Can Tho: P9019 - A 200 Nguyen Hien St., Ninh Kieu Dist., Can Tho City

Representative in Hai Phong : 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist., Hai Phong

Tel : (84.24) 3782 0045

Tel : (84.236) 3747 619

Tel : (84.28) 3832 9129

Tel : (84.24) 3782 0045

Fax : (84.24) 3782 0048

Fax : (84.236) 3747 620

Fax : (84.28) 3834 2957

Fax : (84.24) 3782 0048

Email: hanoi@aisc.com.vn

Email: danang@aisc.com.vn

Email: cantho@aisc.com.vn

Email: haiphong@aisc.com.vn

30  
CC  
CC  
TU  
HI  
4

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>38.939.707.767</b>	<b>224.313.190.302</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>183.240.362</b>	<b>57.427.682.023</b>
1. Tiền	111		183.240.362	57.427.682.023
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>36.400.000.000</b>	<b>165.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	36.400.000.000	165.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>924.677.381</b>	<b>1.885.508.279</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.684.715.476	2.712.253.438
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	120.831.037	573.792.737
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(880.869.132)	(1.400.537.896)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.735.455</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.735.455	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.429.054.569</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12b	1.429.054.569	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>351.316.267.324</b>	<b>109.331.638.587</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.631.293.308</b>	<b>2.824.838.820</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	3.631.293.308	2.824.838.820
- Nguyên giá	222		8.079.793.313	7.902.276.150
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.448.500.005)	(5.077.437.330)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	-	-
- Nguyên giá	228		798.000.000	798.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(798.000.000)	(798.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.8</b>	<b>20.324.809.422</b>	<b>21.512.571.654</b>
- Nguyên giá	231		43.097.993.030	43.097.993.030
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.773.183.608)	(21.585.421.376)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.5</b>	<b>17.305.378.324</b>	<b>12.486.687.415</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		4.416.963.636	443.272.727
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.888.414.688	12.043.414.688
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>310.054.786.270</b>	<b>72.507.540.698</b>
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	30.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		303.228.918.085	50.938.978.851
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(39.174.131.815)	(24.431.438.153)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>390.255.975.091</b>	<b>333.644.828.889</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>59.108.312.093</b>	<b>30.097.709.912</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>47.341.989.470</b>	<b>18.802.749.515</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	432.599.071	878.522.387
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	136.307.170	77.884.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12a	2.751.076.268	9.424.755.057
4. Phải trả người lao động	314		665.540.000	886.260.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	-	289.800.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		10.759.139	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	2.889.865.413	3.253.570.728
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	36.600.000.000	-
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.855.842.409	3.991.956.543
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>11.766.322.623</b>	<b>11.294.960.397</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
4. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	11.766.322.623	11.294.960.397
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>331.147.662.998</b>	<b>303.547.118.977</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>331.147.662.998</b>	<b>303.547.118.977</b>
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 quỹ	415		(5.551.626.964)	(5.551.626.964)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		66.620.359.624	39.019.815.603
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		38.227.770.640	6.396.956.934
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.392.588.984	32.622.858.669
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>390.255.975.091</b>	<b>333.644.828.889</b>

Tp.HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2020

Người lập biểu



Huỳnh Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Tổng Giám đốc




Trần Thái Phong

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	40.774.587.630	37.839.671.773
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		40.774.587.630	37.839.671.773
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.729.002.141	7.270.020.176
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>34.045.585.489</b>	<b>30.569.651.597</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	22.506.341.039	33.472.043.068
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	19.297.842.529	5.330.798.111
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.693.719.067	1.510.087.386
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	407.607.034	670.598.969
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.273.197.908	10.497.422.533
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>29.573.279.057</b>	<b>47.542.875.052</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	9.344.458.095	8.792.702.737
12. Chi phí khác	32	VI.7	7.353.692.271	7.486.418.439
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>1.990.765.824</b>	<b>1.306.284.298</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>31.564.044.881</b>	<b>48.849.159.350</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	3.171.455.897	9.246.911.181
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>28.392.588.984</b>	<b>39.602.248.169</b>

Người lập biểu



Huỳnh Thị Thu Hiền


Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Tp.HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



  
Trần Thái Phong

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		55.050.270.674	50.324.719.482
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(13.443.695.620)	(12.552.776.996)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.819.586.526)	(4.583.860.996)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(3.693.719.067)	(1.592.578.235)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(6.035.185.234)	(8.936.962.902)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.643.055.346	4.081.169.250
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(20.260.877.466)	(13.265.834.222)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>10.440.262.107</b>	<b>13.473.875.381</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(2.859.221.969)	(755.857.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		408.000.000	69.700.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(57.400.000.000)	(392.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		186.000.000.000	659.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(257.926.339.234)	(15.967.722.185)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.953.200.000	537.600.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.539.657.435	33.890.351.896
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(104.284.703.768)</b>	<b>284.274.072.711</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	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	VII.2	213.528.506.784	380.637.838.279
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(176.928.506.784)	(448.303.347.925)
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>36.600.000.000</b>	<b>(240.724.145.335)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(57.244.441.661)	57.023.802.757
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		57.427.682.023	403.879.266
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>183.240.362</u>	<u>57.427.682.023</u>

Người lập biểu



Huỳnh Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Tp. HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Trần Thái Phong



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

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.

**Tên tiếng Anh:** Khanh Hoi Investment And Services Corporation

**Tên viết tắt:** KHAHOMEX

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

**2. Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần.**3. Hoạt động chính của Công ty:**

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (Chi tiết: Mua bán, cho thuê nhà và văn phòng; Kinh doanh nhà ở; Cho thuê bến bãi; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê kho.)

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2019:** 16 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 20 nhân viên)**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1 Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội 360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Tp.HCM	16.000.000.000	100%	100%

**6.2 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn 179 Ấp 1, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM	150.000.000.000	20%	20%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**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 (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư này được trình bày trên báo cáo tài chính là tài sản ngắn hạn nếu kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng hoặc là tài sản dài hạn nếu kỳ hạn còn lại từ 12 tháng trở lên kể từ thời điểm báo cáo.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của Công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con. Các khoản đầu tư vào Công ty con được phản ánh trên báo cáo tài chính 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 được 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 phát sinh sau ngày đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận dưới các hình thức Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có), như: Chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

**Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư:**

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị khác: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ được ghi nhận trên báo cáo tài chính của bên được đầu tư.

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư nếu công ty này là công ty mẹ, và là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá 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.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

Công cụ, dụng cụ; hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

*Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

*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.

**5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	07 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	03 năm
Phần mềm máy vi tính	03 - 05 năm

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh 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 mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

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

**Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:**

Nhà cửa, vật kiến trúc	48 năm
Quyền sử dụng đất	02 - 50 năm
Nhà và quyền sử dụng đất	40 - 50 năm

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí hoạt động kinh doanh của các kỳ kế toán sau. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa tài sản cố định.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí tiền điện, tiền nước, chi phí sửa chữa văn phòng đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ước tính hợp lý dựa trên các hợp đồng, thỏa thuận,...

**12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

**Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:** Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả** là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng bảo hành công trình xây dựng, dự phòng cho việc sửa chữa.

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê mặt bằng.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

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.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**15. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Chi phí lãi vay; Dự phòng tổn thất đầu tư và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty 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.

Trường hợp phát hiện sai sót không trọng yếu liên quan đến khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước, doanh nghiệp được hạch toán tăng (hoặc giảm) số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của năm phát hiện sai sót.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Năm 2019 công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

**20. Công cụ tài chính:****Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản chi phí phải trả, phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**21. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**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	31/12/2019		01/01/2019	
<b>Tiền</b>	<b>183.240.362</b>		<b>57.427.682.023</b>	
Tiền mặt	52.502.000		20.471.000	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	130.738.362		57.407.211.023	
<b>Cộng</b>	<b>183.240.362</b>		<b>57.427.682.023</b>	
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 29 -30</b>				
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/12/2019</b>		<b>01/01/2019</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.684.715.476</b>	<b>(880.869.132)</b>	<b>2.712.253.438</b>	<b>(1.400.537.896)</b>
Công ty CP DV CSSK và Giải trí Khánh Hội	887.702.467	(821.136.049)	2.201.655.967	(1.360.385.605)
Đối tượng khác	797.013.009	(59.733.083)	510.597.471	(40.152.291)
<b>Cộng</b>	<b>1.684.715.476</b>	<b>(880.869.132)</b>	<b>2.712.253.438</b>	<b>(1.400.537.896)</b>
<b>4. Phải thu khác</b>	<b>31/12/2019</b>		<b>01/01/2019</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>120.831.037</b>	-	<b>573.792.737</b>	-
Tạm ứng	-	-	270.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	650.000	-	-	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	-	-	212.561.646	-
Phải thu khác	120.181.037	-	91.231.091	-
Các đối tượng khác	120.181.037	-	91.231.091	-
<b>Cộng</b>	<b>120.831.037</b>	-	<b>573.792.737</b>	-
<b>5. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>31/12/2019</b>		<b>01/01/2019</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>4.416.963.636</b>	-	<b>443.272.727</b>	-
Căn hộ Bcons Thống Nhất	3.750.000.000	-	-	-
Công trình Khánh Hội Plaza	227.272.727	-	227.272.727	-
Công trình 2-4-6 Đoàn Như Hải	439.690.909	-	216.000.000	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>12.888.414.688</b>	-	<b>12.043.414.688</b>	-
Công trình 68-70-72-74 Nguyễn Tất Thành, Q.4	11.878.414.688	-	11.878.414.688	-
Công trình khác	1.010.000.000	-	165.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>17.305.378.324</b>	-	<b>12.486.687.415</b>	-

**6. Tài sản cố định hữu hình** (Xem thuyết minh trang số 31)**7. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	798.000.000	<b>798.000.000</b>
Số dư cuối năm	798.000.000	<b>798.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	798.000.000	<b>798.000.000</b>
Số dư cuối năm	798.000.000	<b>798.000.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

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

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 798.000.000 VND.

**8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa	Nhà và QSDĐ	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	20.234.426.023	22.863.567.007	<b>43.097.993.030</b>
Số dư cuối năm	20.234.426.023	22.863.567.007	<b>43.097.993.030</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	15.544.874.567	6.040.546.809	<b>21.585.421.376</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	527.133.132	660.629.100	<b>1.187.762.232</b>
Số dư cuối năm	16.072.007.699	6.701.175.909	<b>22.773.183.608</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	4.689.551.456	16.823.020.198	<b>21.512.571.654</b>
Số dư cuối năm	4.162.418.324	16.162.391.098	<b>20.324.809.422</b>

**9. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>36.600.000.000</b>	<b>36.600.000.000</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Bản Việt	36.600.000.000	36.600.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>36.600.000.000</b>	<b>36.600.000.000</b>	-	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Khoản vay ngân hàng TMCP Bản Việt gồm:**

1) Khoản vay theo giấy đề nghị vay vốn kiên hợp đồng tín dụng và hợp đồng cầm cố tài sản số 0031900177200 ngày 12/12/2019, giải ngân theo giấy nhận nợ số 0031900177200001 ngày 16/12/2019, mục đích sử dụng là vay đầu tư kinh doanh chứng khoán, số tiền 30.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay từ 16/12/2019 đến 16/06/2020, lãi suất 13%/năm, tài sản đảm bảo là toàn bộ khoản đầu tư vào Tổng Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng. Tại ngày 31/12/2019, số dư còn lại là 30.000.000.000 VNĐ.

2) Khoản vay theo giấy đề nghị vay vốn kiên hợp đồng tín dụng và hợp đồng cầm cố tài sản số 0031900178300 ngày 17/12/2019, giải ngân theo giấy nhận nợ số 0031900178300001 ngày 17/12/2019, mục đích sử dụng là bổ sung vốn lưu động kinh doanh, số tiền 10.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay từ 17/12/2019 đến 17/03/2020, lãi suất 8%/năm, tài sản đảm bảo là khoản tiền gửi có kỳ hạn gồm 4 hợp đồng 2.500.000.000 VNĐ. Tại ngày 31/12/2019, số dư còn lại là 6.600.000.000 VNĐ.

**10. Phải trả người bán**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Dịch vụ Khánh Hội	34.981.428	34.981.428	861.838.387	861.838.387
Công ty Cổ Phần Quản Lý Và Vận Hành Cao Ốc Khánh Hội	330.408.925	330.408.925	-	-
Đối tượng khác	67.208.718	67.208.718	16.684.000	16.684.000
<b>Cộng</b>	<b>432.599.071</b>	<b>432.599.071</b>	<b>878.522.387</b>	<b>878.522.387</b>

**11. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Phát triển Đô thị mới Miền Nam			77.884.000	77.884.800
Đối tượng khác			58.423.170	-
<b>Cộng</b>			<b>136.307.170</b>	<b>77.884.800</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2019		31/12/2019	
	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	213.889.017	4.973.908.977	4.956.401.715	231.396.279
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.434.674.768	3.171.455.897	4.606.130.665	-
Thuế TNDN truy thu các năm trước	600.000.000	-	600.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.009.595.265	339.715.174	7.289.488.467	59.821.972
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.860.210	4.146.023.386	1.688.025.579	2.459.858.017
Các loại thuế khác	164.735.797	41.344.203	206.080.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.424.755.057</b>	<b>12.672.447.637</b>	<b>19.346.126.426</b>	<b>2.751.076.268</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.429.054.569	1.429.054.569
<b>Cộng</b>	-	-	<b>1.429.054.569</b>	<b>1.429.054.569</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2019	01/01/2019
<b>13. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí sửa chữa khu văn phòng CC KH2	-	270.000.000
Chi phí phải trả khác	-	19.800.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>289.800.000</b>
<b>14. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả	3.839.075	3.839.075
Tiền bảo trì CC KH2 - Căn hộ	298.589.790	1.026.856.156
Tiền bảo trì CC KH2 - Văn phòng	323.510.684	323.510.684
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.263.925.864	1.899.364.813
<b>Cộng</b>	<b>2.889.865.413</b>	<b>3.253.570.728</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.766.322.623	11.294.960.397
<b>Cộng</b>	<b>11.766.322.623</b>	<b>11.294.960.397</b>
<b>15. Vốn chủ sở hữu</b>		
<b>a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Xem thuyết minh trang số 32)</b>		
<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Vốn góp của các nhà đầu tư	139.587.790.000	139.587.790.000
Cổ phiếu quỹ	1.615.300.000	1.615.300.000
<b>Cộng</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>141.203.090.000</b>
<i>* Số lượng cổ phiếu quỹ</i>	<i>161.530</i>	<i>161.530</i>
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	141.203.090.000	141.203.090.000
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 năm	141.203.090.000	141.203.090.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	174.484.737.500



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>d. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.120.309	14.120.309
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.120.309</i>	<i>14.120.309</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	161.530	161.530
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>161.530</i>	<i>161.530</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.958.779	13.958.779
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.958.779</i>	<i>13.958.779</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

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

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	36.000.000	341.902.727
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	40.738.587.630	37.497.769.046
<b>Cộng</b>	<b>40.774.587.630</b>	<b>37.839.671.773</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.009.085	37.604.297
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	6.726.993.056	7.232.415.879
<b>Cộng</b>	<b>6.729.002.141</b>	<b>7.270.020.176</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.591.431.440	25.555.254.320
Lãi bán các khoản đầu tư	170.800.000	19.200.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.744.109.599	7.887.717.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	9.871.748
<b>Cộng</b>	<b>22.506.341.039</b>	<b>33.472.043.068</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	3.693.719.067	1.510.087.386
Dự phòng tổn thất đầu tư	36.732.707.177	3.941.068.187
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(21.136.013.515)	(649.097.625)
Chi phí tài chính khác	7.429.800	528.740.163
<b>Cộng</b>	<b>19.297.842.529</b>	<b>5.330.798.111</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2019	Năm 2018
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	407.607.034	670.598.969
<b>Cộng</b>	<b>407.607.034</b>	<b>670.598.969</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	4.591.126.069	6.010.825.179
Chi phí đồ dùng văn phòng	54.673.953	224.211.106
Chi phí khấu hao TSCĐ	352.718.269	358.052.743
Thuế, phí, lệ phí	7.413.291	18.033.903
Chi phí dự phòng	(519.668.764)	8.514.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	667.803.248	1.168.705.787
Chi phí bằng tiền khác	2.119.131.842	2.709.079.091
<b>Cộng</b>	<b>7.273.197.908</b>	<b>10.497.422.533</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Thanh lý TSCĐ	360.248.341	80.729.303
Tiền điện, nước, dịch vụ	8.878.009.401	7.586.792.778
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	154.229.663
Thu nhập khác	106.200.353	970.950.993
<b>Cộng</b>	<b>9.344.458.095</b>	<b>8.792.702.737</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Tiền điện, nước, dịch vụ	7.308.099.228	6.506.944.343
Các khoản bị phạt	-	332.950.286
Chi phí khác	45.593.043	646.523.810
<b>Cộng</b>	<b>7.353.692.271</b>	<b>7.486.418.439</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	54.673.953	224.211.106
Chi phí nhân công	4.591.126.069	6.010.825.179
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.907.649.560	1.880.726.699
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.186.392.023	5.881.373.058
Chi phí khác bằng tiền	2.202.725.151	4.725.663.639
Chi phí dự phòng	(519.668.764)	8.514.724
<b>Cộng</b>	<b>14.422.897.992</b>	<b>18.731.314.405</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.171.455.897	8.438.843.473
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	808.067.708
<b>3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.171.455.897</b>	<b>9.246.911.181</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**10.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 257.957.569.500 VNĐ. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 25.795.756.950 VNĐ. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng 10% lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 25.795.756.950 VNĐ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các khách hàng truyền thống, khách hàng tiềm năng và công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

**10.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	36.600.000.000	-	-	36.600.000.000
Phải trả người bán	432.599.071	-	-	432.599.071
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	625.939.549	11.766.322.623	-	12.392.262.172
	<b>37.658.538.620</b>	<b>11.766.322.623</b>	-	<b>49.424.861.243</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>				
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	878.522.387	-	-	878.522.387
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	1.644.005.915	11.294.960.397	-	12.938.966.312
	<b>2.522.528.302</b>	<b>11.294.960.397</b>	-	<b>13.817.488.699</b>

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem thuyết minh trang số 33)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khác ngắn hạn, các khoản phải trả người bán, vay và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị hợp lý của các khoản phải thu được xác định trên cơ sở giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

	31/12/2019	01/01/2019
- Giá trị các khoản tiền và tương đương tiền	10.000.000.000	10.000.000.000
- Lý do: được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.		

**2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2019	Năm 2018
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	213.528.506.784	380.637.838.279
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-	-

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2019	Năm 2018
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(176.928.506.784)	(448.303.347.925)
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-	-

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh.****2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Cty TNHH MTV Mâm non Khánh Hội	Công ty con	Phải thu tiền dịch vụ	21.200.000	-
		Thu tiền dịch vụ	21.200.000	-

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Năm 2019	Năm 2018	
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	315.000.000	326.000.000
Ban kiểm soát	Thù lao và thưởng	126.000.000	126.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	1.465.975.713	1.476.000.000

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ cho thuê phòng họp và kinh doanh bất động sản; hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê phòng họp có tỷ lệ lãi gộp rất nhỏ so với lãi gộp của toàn công ty. Văn phòng của Công ty cũng chỉ tọa lạc ở địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận trong Báo cáo tài chính riêng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Người lập biểu

Huỳnh Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Ngưng



Tp. HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc

Trần Thái Phong



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>36.400.000.000</b>	<b>36.400.000.000</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>165.000.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)	16.400.000.000	16.400.000.000	165.000.000.000	165.000.000.000
- Chứng chỉ tiền gửi	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>36.400.000.000</b>	<b>36.400.000.000</b>	<b>165.000.000.000</b>	<b>165.000.000.000</b>

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>b1. Đầu tư vào công ty con</b>	<b>16.000.000.000</b>	-		<b>16.000.000.000</b>	-	
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội (1)	16.000.000.000	-	(**)	16.000.000.000	-	(**)
<b>b2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>(608.143.972)</b>		<b>30.000.000.000</b>	<b>(1.826.747.587)</b>	
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn (2)	30.000.000.000	(608.143.972)	(**)	30.000.000.000	(1.826.747.587)	(**)

(1) Công ty nắm quyền kiểm soát 100% Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội, được thành lập và hoạt động theo Giấy CNĐKDN số 4104009719 đăng ký lần đầu ngày 07/05/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp với số vốn điều lệ 16.000.000.000 VNĐ. Đến 31/12/2019, Công ty đã thực hiện góp đủ vốn. Trong năm 2019, Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội hoạt động kinh doanh có lãi.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312789319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn là 150.000.000.000 VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã đầu tư 30.000.000.000 VNĐ, tương đương 20% vốn điều lệ. Căn cứ vào tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn năm 2019, trong năm Công ty đã hoàn nhập dự phòng suy giảm giá trị với số tiền là 1.218.603.615 VNĐ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>b3. Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>303.228.918.085</b>	<b>(38.565.987.843)</b>		<b>50.938.978.851</b>	<b>(22.604.690.566)</b>	
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - TM Cù Chi (*)	16.159.866.666	(10.454.190.666)	5.705.676.000	16.159.866.666	(11.815.348.666)	4.344.518.000
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	12.000.000.000	(9.749.524.058)	(**)	12.000.000.000	(9.000.000.000)	(**)
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận (*)	1.162.500.000	(163.342.500)	999.157.500	1.162.500.000	(349.851.900)	812.648.100
Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận	-	-	-	5.636.400.000	(854.000.000)	4.782.400.000
Tổng Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (*)	237.954.176.619	(17.613.440.619)	220.340.736.000	9.967.722.185	-	9.967.722.185
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	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)	(**)
Công ty CP Bột Giặt Net (*)	29.939.884.800	-	30.912.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>349.228.918.085</b>	<b>(39.174.131.815)</b>		<b>96.938.978.851</b>	<b>(24.431.438.153)</b>	

(\*) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại Cù Chi, Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận, Công ty CP Bột Giặt Net và Tổng Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(\*\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.6. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	2.508.860.482	474.819.773	2.497.517.749	182.983.727	2.238.094.419	<b>7.902.276.150</b>
Mua trong năm	-	-	1.278.468.637	-	258.533.930	<b>1.537.002.567</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.279.290.477)	(80.194.927)	-	<b>(1.359.485.404)</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.508.860.482</b>	<b>474.819.773</b>	<b>2.496.695.909</b>	<b>102.788.800</b>	<b>2.496.628.349</b>	<b>8.079.793.313</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	1.574.837.179	474.819.773	1.546.957.818	182.983.727	1.297.838.833	<b>5.077.437.330</b>
Khấu hao trong năm	83.871.696	-	292.360.549	-	343.655.083	<b>719.887.328</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.268.629.726)	(80.194.927)	-	<b>(1.348.824.653)</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.658.708.875</b>	<b>474.819.773</b>	<b>570.688.641</b>	<b>102.788.800</b>	<b>1.641.493.916</b>	<b>4.448.500.005</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	934.023.303	-	950.559.931	-	940.255.586	<b>2.824.838.820</b>
Số dư cuối năm	850.151.607	-	1.926.007.268	-	855.134.433	<b>3.631.293.308</b>

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.935.028.865 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VND.

\* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không phát sinh

\* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không phát sinh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.15. 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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	-	-	-	<b>174.938.641.242</b>	<b>435.858.170.930</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	39.602.248.169	<b>39.602.248.169</b>
- Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.036.336.308)	<b>(1.036.336.308)</b>
2017	-	-	-	-	-	(167.505.348.000)	<b>(167.505.348.000)</b>
- Chia cổ tức 2017	-	-	-	-	-	(6.979.389.500)	<b>(6.979.389.500)</b>
- Chia cổ tức 2018	-	-	-	-	-	-	<b>(5.551.626.964)</b>
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(5.551.626.964)	-	-	-	<b>(5.551.626.964)</b>
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	<b>(5.551.626.964)</b>	-	-	<b>39.019.815.603</b>	<b>303.547.118.977</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	<b>(5.551.626.964)</b>	-	-	<b>39.019.815.603</b>	<b>303.547.118.977</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	28.392.588.984	28.392.588.984
- Trích lập quỹ hoạt động của HĐQT và BKS 2018	-	-	-	-	-	(792.044.963)	(792.044.963)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	<b>(5.551.626.964)</b>	-	-	<b>66.620.359.624</b>	<b>331.147.662.998</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019	31/12/2018
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	36.400.000.000	-	165.000.000.000	-	36.400.000.000	165.000.000.000
- Phải thu khách hàng	1.684.715.476	(880.869.132)	2.712.253.438	(1.400.537.896)	803.846.344	1.311.715.542
- Phải thu khác	-	-	212.561.646	-	-	212.561.646
- Tiền và các khoản tương đương tiền	183.240.362	-	57.427.682.023	-	183.240.362	57.427.682.023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.267.955.838</b>	<b>(880.869.132)</b>	<b>225.352.497.107</b>	<b>(1.400.537.896)</b>	<b>37.387.086.706</b>	<b>223.951.959.211</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	36.600.000.000	-	-	-	36.600.000.000	-
- Phải trả người bán	432.599.071	-	878.522.387	-	432.599.071	878.522.387
- Chi phí phải trả	-	-	289.800.000	-	-	289.800.000
- Phải trả khác	12.392.262.172	-	12.649.166.312	-	12.392.262.172	10.074.480.975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.424.861.243</b>	<b>-</b>	<b>13.817.488.699</b>	<b>-</b>	<b>49.424.861.243</b>	<b>11.242.803.362</b>

