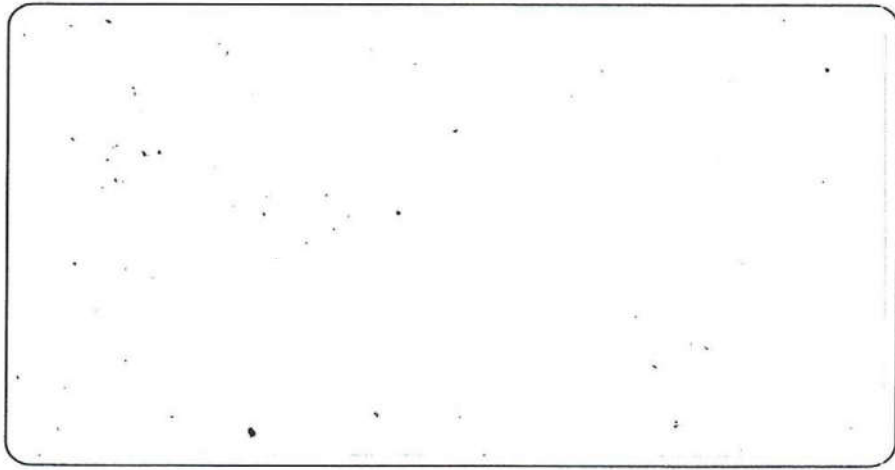




CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM



AIS

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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



# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10-11
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-37

---



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### 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 tháng 03 năm 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.)

**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

#### Công ty con

Công ty nắm quyền kiểm soát 100% Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0308844327 cấp thay đổi lần thứ 01 ngày 03 tháng 02 năm 2016 với vốn điều lệ là 16.000.000.000 đồng (Mười sáu tỷ đồng), hoạt động trong lĩnh vực giáo dục.

### 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 hợp nhất đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm	Miễn nhiệm	
Ông Nguyễn Cao Trí	Chủ tịch	30/06/2017	
Ông Nguyễn Bình Minh	Chủ tịch	30/06/2017	
Ông Nguyễn Thi	Thành viên	30/06/2017	
Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Thành viên	30/06/2017	27/09/2017
Ông Quách Toàn Bình	Thành viên	30/06/2017	27/09/2017
Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên	30/06/2017	
Bà Thân Thị Thu Thảo	Thành viên	30/06/2017	
Ông Trần Thái Phong	Thành viên	01/12/2017	
Ông Nguyễn Phan Quang	Thành viên	01/12/2017	

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ông Thân Đức Dương	Thành viên	30/06/2017
Ông Lê Văn Trường	Thành viên	30/06/2017
Ông Bùi Tuấn Ngọc	Thành viên	30/06/2017
Ông Đinh Lê Chiến	Thành viên	30/06/2017

**Ban Kiểm soát**

Bà Ngô Thị Liên Kiều	Trưởng ban	30/06/2017	
Ông Vũ Hoàng Tuấn	Trưởng ban	30/06/2017	
Ông Nguyễn Văn Dũng	Thành viên	30/06/2017	
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên	30/06/2017	
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên	30/06/2017	
Ông Vũ Hoàng Tuấn	Thành viên	30/06/2017	27/09/2017
Ông Trương Ngọc Hoài Phương	Thành viên	01/12/2017	

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

Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Tổng Giám đốc	01/10/2017
Ông Trần Thái Phong	Tổng Giám đốc	01/10/2017
Ông Thân Đức Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Quách Toàn Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Ngưng	Kế toán trưởng	

**Người đại diện theo pháp luật**

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 2017.

**5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

*Tp. HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2018*

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Thái Phong

Tổng Giám đốc

30  
NG  
TO  
H  
H



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

Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
Tel: (84.8) 3832 8964 (10 Lines) Fax: (84.8) 3834 2957  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: A0717294-HN/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội, được lập ngày 26 tháng 03 năm 2018, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

*Tp.HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2018*



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHẠM VĂN VINH**

Số GCNĐKHNKT: 0112-2018-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**TRẦN HẢI SƠN**

Số GCNĐKHNKT: 2172-2018-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Ha Noi : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Pham Hung St, Cau Giay Dist, Ha Noi

Branch in Da Nang : 190, 3/2 St., Hai Chau Dist., Da Nang City

Representative in Can Tho : 243/1A, 30/4 St., Ninh Kiều Dist., Can Tho City

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

Tel : (04) 3782 0045/46 /47 Fax : (04) 3782 0048

Tel : (0511) 3747 619 Fax : (0511) 3747 620

Tel : (0710) 3813 004 Fax : (0710) 3828 765

Tel : (031) 3569 577 Fax : (031) 3569 576

Email: aishn@hn.vnn.vn

Email: alscah@gmail.com

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>444.561.177.547</b>	<b>368.119.728.037</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>954.484.812</b>	<b>110.176.927.118</b>
1. Tiền	111		954.484.812	1.616.927.118
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	108.560.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>439.700.000.000</b>	<b>248.605.465.596</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		439.700.000.000	248.605.465.596
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.965.996.144</b>	<b>6.512.666.976</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	3.304.211.748	4.092.041.344
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	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.5	904.910.358	1.599.292.299
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(1.392.023.172)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>-</b>	<b>254.219.916</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	254.219.916
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>940.696.591</b>	<b>2.570.448.431</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	717.327.031	1.662.410.376
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	223.369.560	908.038.055
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>93.619.224.349</b>	<b>99.305.973.118</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>12.100.000</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	V.5	-	12.100.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.195.691.153</b>	<b>14.450.682.187</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	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)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>22.712.481.880</b>	<b>23.647.558.989</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>11.878.414.688</b>	<b>12.726.887.957</b>
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
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>43.458.274.356</b>	<b>46.920.603.370</b>
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.374.362.272</b>	<b>1.548.140.615</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	2.374.362.272	1.501.698.132
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	46.442.483
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>538.180.401.896</b>	<b>467.425.701.155</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>91.441.786.037</b>	<b>24.874.973.550</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>86.911.919.986</b>	<b>20.984.254.059</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	632.666.703	506.416.216
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.112.140.563	1.003.285.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	2.345.673.151	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	V.16	206.186.649	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		105.161.289	77.890.909
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	4.026.635.831	5.985.566.993
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	72.227.000.000	5.427.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.529.866.051</b>	<b>3.890.719.491</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	4.529.866.051	3.890.719.491
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>446.738.615.859</b>	<b>442.550.727.605</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>446.738.615.859</b>	<b>442.550.727.605</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		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	58.800.523.512
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	37.571.898.969
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		176.659.685.521	76.099.374.786
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		144.215.490.408	31.391.654.817
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32.444.195.113	44.707.719.969
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<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>538.180.401.896</b>	<b>467.425.701.155</b>

Tp.HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu



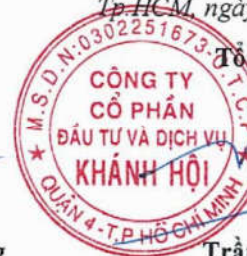
Nguyễn Thanh Nhựt

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Tổng Giám đốc



Trần Thái Phong

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	74.036.210.067	64.181.194.501
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		74.036.210.067	64.181.194.501
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	33.355.061.358	24.514.250.488
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>40.681.148.709</b>	<b>39.666.944.013</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	23.890.411.209	27.474.275.036
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.173.443.406	(311.593.134)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		524.304.315	27.135.000
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(533.189.923)	(403.594.313)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	27.667.500	46.544.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	20.311.564.016	15.663.675.620
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>40.525.695.073</b>	<b>51.338.998.250</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.6	9.034.839.936	12.215.103.952
13. Chi phí khác	32	VI.7	8.711.539.066	8.483.236.455
<b>14. Lợi nhuận khác</b> (40 = 31 - 32)	<b>40</b>		<b>323.300.870</b>	<b>3.731.867.497</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>40.848.995.943</b>	<b>55.070.865.747</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	8.358.358.347	10.352.410.895
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	46.442.483	10.734.883
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>32.444.195.113</b>	<b>44.707.719.969</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		32.444.195.113	44.707.719.969
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
<b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.11</b>	<b>2.298</b>	<b>2.665</b>
<b>22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.12</b>	<b>2.298</b>	<b>2.665</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thanh Nhựt

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng



ngày 26 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Trần Thái Phong

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>40.848.995.943</b>	<b>55.070.865.747</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9, 10	2.834.491.326	3.006.712.012
- Các khoản dự phòng	03	VI.4, 6	4.005.162.263	(608.548.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.994.074.243)	(16.894.720.253)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	524.304.315	27.135.000
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>26.218.879.604</b>	<b>40.601.444.506</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		2.375.273.785	44.517.001.602
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		850.655.086	13.457.704.450
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(2.682.493.156)	(7.197.931.127)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		72.419.205	769.063.768
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(441.813.466)	(27.135.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.032.032.516)	(26.049.098.902)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		610.810.359	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.157.607.238)	(8.669.929.593)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>11.814.091.663</b>	<b>57.401.119.704</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		(563.196.990)	(534.611.381)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		1.470.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(462.700.000.000)	(186.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		272.128.798.929	99.076.666.667
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		1.533.599.157	33.608.738
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.474.728.435	17.268.355.791
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(166.656.070.469)</b>	<b>(76.655.980.185)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<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		-	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		(21.180.463.500)	(19.152.658.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>45.619.536.500</b>	<b>27.486.856.500</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(109.222.442.306)</b>	<b>8.231.996.019</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>110.176.927.118</b>	<b>101.944.931.099</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>954.484.812</b>	<b>110.176.927.118</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thanh Nhựt

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngung

Tp. HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Trần Thái Phong

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn:** Cổ phần.**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

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); Dịch vụ quản lý cao ốc và Giáo dục mầm non.

**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. Cấu trúc doanh nghiệp****5.1 Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội</b> 360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Tp. HCM	Giáo dục	100%	100%

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Công ty CP Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn</b> 179 Ấp 1, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM	Sản xuất, thương mại	20%	20%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền hợp nhất của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội và Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tồn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**Thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Công ty con**

\* Khi Tập đoàn tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

\* Khi giao dịch thoái vốn không làm Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

\* Khi giao dịch thoái vốn dẫn đến việc Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua (phương pháp vốn chủ sở hữu) nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

**2. 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, 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.

**3. 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, trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát 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 hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

**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 Tập đoàn 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 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 Tập đoàn có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khoản đầu tư mà Tập đoàn 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 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.

**4. 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.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải thu.

**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 vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**5. 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 được xác định như sau:**

- Thành phẩm: là bất động sản đầu tư để cho thuê bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan đến quá trình đầu tư xây dựng được phân bổ dựa trên tổng diện tích sàn xây dựng.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí khác liên quan đến dự án.

**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. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****6.1 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 bắt 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**6.2 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 Tập đoàn 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.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí 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 Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**6.3 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

**7. 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 toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường và các chi phí khác.

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.

**8. 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.

**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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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

**9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

**Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

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

Chi phí trả trước tại Tập đoàn 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. Chi phí trả trước của Tập đoàn 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.

**11. 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.

Tập đoàn 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 quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải trả.

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 Tập đoàn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn 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.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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 được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

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

**Chi phí phải trả:** bao gồm tiền điện, tiền nước và các chi phí khác đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

**15. 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 Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 tài sản.

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

**16. 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 đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các 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 Tập đoàn 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.

**17. 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. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****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. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ 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 tiền gửi, 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

**19. 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, bất động sản đầu tư 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.

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính 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.

**21. 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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.

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.

**22. 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các công cụ tài chính không được niêm yết.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, vay ngắn hạn, vay dài hạn.

**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.

**23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**24. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng 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.

**25. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 HỢP NHẤT**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017	01/01/2017
Tiền	954.484.812	1.616.927.118
Tiền mặt	172.826.000	218.217.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	781.658.812	1.398.710.118

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 20

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản tương đương tiền	-	108.560.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	108.560.000.000
<b>Cộng</b>	<b>954.484.812</b>	<b>110.176.927.118</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**  
 Xem thuyết minh trang 34 - 35

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Khách hàng trong nước	3.304.211.748	(1.392.023.172)	4.092.041.344	-
<i>Công ty CP DV CSSK và</i>				
<i>Giải trí Khánh Hội</i>	2.943.323.042	(1.351.870.881)	3.126.989.798	-
<i>Đối tượng khác</i>	360.888.706	(40.152.291)	965.051.546	-
<b>Cộng</b>	<b>3.304.211.748</b>	<b>(1.392.023.172)</b>	<b>4.092.041.344</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Truyền Thông Doanh Nông	-	-	15.000.000	-
Công ty CP Văn hóa Tổng hợp Bến Thành	-	-	33.000.000	-
Công Ty TNHH IDEVENT	-	-	250.000.000	-
Công ty TNHH TM DV XD Dũng Tiến	148.897.210	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>148.897.210</b>	<b>-</b>	<b>298.000.000</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>904.910.358</b>	<b>-</b>	<b>1.599.292.299</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	16.000.000	-	66.500.000	-
Phải thu BQL CCKH 2	-	-	250.000.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	797.605.479	-	796.856.999	-
Phải thu khác	91.304.879	-	219.385.300	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	266.550.000	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.100.000</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	-	-	12.100.000	-
<b>Cộng</b>	<b>904.910.358</b>	<b>-</b>	<b>1.611.392.299</b>	<b>-</b>

 1/21  
 1/5  
 CÔNG  
 T. VI  
 ÁI  
 G



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm	-	-	252.038.099	-
Hàng hoá	-	-	2.181.817	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>254.219.916</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không phát sinh.

7. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	-	-	848.473.269	-
Dự án 66_72 Nguyễn Tất Thành, Q.4	-	-	187.675.850	-
Dự án Trung tâm Thương mại - Cao Ốc VP	-	-	578.888.529	-
Các dự án khác	-	-	81.908.890	-
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>11.878.414.688</b>	-	<b>11.878.414.688</b>	-
Công trình 68-70-72-74 Nguyễn Tất Thành, Q.4	11.878.414.688	-	11.878.414.688	-
<b>Cộng</b>	<b>11.878.414.688</b>	<b>-</b>	<b>12.726.887.957</b>	<b>-</b>

8. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 33

9. Tài sản cố định vô hình

	Thiết kế web	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>53.140.000</b>	<b>888.000.000</b>	<b>941.140.000</b>
Mua trong năm	-	-	-
Thanh lý công ty con	-	(60.000.000)	(60.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>53.140.000</b>	<b>828.000.000</b>	<b>881.140.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>29.891.241</b>	<b>828.598.564</b>	<b>858.489.805</b>
Khấu hao trong năm	13.284.996	47.401.436	60.686.432
Thanh lý công ty con	-	(48.000.000)	(48.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>43.176.237</b>	<b>828.000.000</b>	<b>871.176.237</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	23.248.759	59.401.436	82.650.195
Số dư cuối năm	9.963.763	-	9.963.763

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

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 828.000.000 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa	Nhà và QSDĐ	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	20.331.586.862	22.611.528.908	42.943.115.770
Hàng hóa chuyển sang	-	252.038.099	252.038.099
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>20.331.586.862</b>	<b>22.863.567.007</b>	<b>43.195.153.869</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	14.569.547.156	4.726.009.625	19.295.556.781
Khấu hao trong năm	533.207.124	653.908.084	1.187.115.208
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>15.102.754.280</b>	<b>5.379.917.709</b>	<b>20.482.671.989</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	5.762.039.706	17.885.519.283	23.647.558.989
Số dư cuối năm	5.228.832.582	17.483.649.298	22.712.481.880

\* Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 2.816.943.977 VND.

\* Tập đoàn chưa xác định được một cách đáng tin cậy giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

11. Chi phí trả trước	31/12/2017	01/01/2017
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>717.327.031</b>	<b>1.662.410.376</b>
Công cụ, dụng cụ	159.617.827	164.922.931
Chi phí trả trước khác	557.709.204	1.497.487.445
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2.374.362.272</b>	<b>1.501.698.132</b>
Công cụ, dụng cụ	138.063.958	301.527.604
Chi phí trả trước khác	2.236.298.314	1.200.170.528
<b>Cộng</b>	<b>3.091.689.303</b>	<b>3.164.108.508</b>

12. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>72.227.000.000</b>	<b>72.227.000.000</b>	<b>5.427.000.000</b>	<b>5.427.000.000</b>
Vay Công ty CP TM & DV Lâu Đài Ven Sông (1)	5.427.000.000	5.427.000.000	5.427.000.000	5.427.000.000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	60.300.000.000	60.300.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	6.500.000.000	6.500.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>72.227.000.000</b>	<b>72.227.000.000</b>	<b>5.427.000.000</b>	<b>5.427.000.000</b>

(1) Khoản vay công ty CP TM &amp; DV Lâu Đài Ven Sông theo Hợp đồng số 14/RP-2015 và phụ lục hợp đồng số 01/PL-HĐVV-2015 ký ngày 20/12/2016 gia hạn 01 năm. Lãi suất vay: 0,5%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bản Việt theo hợp đồng tín dụng số 0374/00317/HĐCC ngày 27/11/2017. Hạn mức cho vay là 70 tỷ. Thời hạn vay là 2 tháng. Lãi suất vay: 7,4%/năm. Mục đích vay: Đầu tư kinh doanh chứng khoán. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng trị giá là 71 tỷ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương VN theo hợp đồng tín dụng số 01/2017-HĐCVTL/NHCT908-KHANH HOI ngày 28/11/2017. Số tiền vay là 6,5 tỷ. Thời hạn vay là 2 tháng. Lãi suất vay: 7%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng trị giá là 7 tỷ.

13. Phải trả người bán	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	632.666.708	632.666.708	506.416.216	506.416.216
Công ty Dịch vụ Quản lý Cao ốc Khánh Hội	256.291.272	256.291.272	-	-
Đối tượng khác	376.375.436	376.375.436	506.416.216	506.416.216
<b>Cộng</b>	<b>632.666.708</b>	<b>632.666.708</b>	<b>506.416.216</b>	<b>506.416.216</b>
14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			31/12/2017	01/01/2017
Khách hàng trong nước			1.112.140.563	1.003.285.000
Khách hàng nước ngoài			-	-
<b>Cộng</b>			<b>1.112.140.563</b>	<b>1.003.285.000</b>
15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	763.306.554	4.677.688.874	5.179.506.712	261.488.716
Thuế thu nhập doanh nghiệp	366.559.705	7.737.649.319	6.091.321.212	2.012.887.812
Thuế thu nhập cá nhân	54.331.561	937.040.725	920.075.663	71.296.623
Các loại thuế khác	-	53.913.493	53.913.493	-
<b>Cộng</b>	<b>1.184.197.820</b>	<b>13.406.292.411</b>	<b>12.244.817.080</b>	<b>2.345.673.151</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	620.709.028	620.709.028	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	287.329.027	1.738.993.551	1.675.034.084	223.369.560
<b>Cộng</b>	<b>908.038.055</b>	<b>2.359.702.579</b>	<b>1.675.034.084</b>	<b>223.369.560</b>
16. Chi phí phải trả ngắn hạn			31/12/2017	01/01/2017
Chi phí tiền điện, nước			55.000.000	105.798.438
Chi phí lãi vay			82.490.849	-
Chi phí khác			68.695.800	15.271.818
<b>Cộng</b>			<b>206.186.649</b>	<b>121.070.256</b>
17. Phải trả khác			31/12/2017	01/01/2017
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Bảo hiểm y tế			504.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược			-	422.147.000
Tiền bảo trì CC KH2 - Căn hộ			1.791.607.318	4.824.887.863
Tiền bảo trì CC KH2 - Văn phòng			323.510.684	143.982.764
Cổ tức phải trả			3.827.200	3.826.725

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản phải trả, phải nộp khác

1.907.186.629 590.722.641

**Cộng****4.026.635.831 5.985.566.993****b. Dài hạn**

Nhận ký quỹ, ký cược

4.529.866.051 3.890.719.491

**Cộng****4.529.866.051 3.890.719.491****18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:**

Xem thuyết minh trang 36

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

31/12/2017 01/01/2017

Vốn góp của Nhà nước

- 40.073.870.000

Vốn góp của các đối tượng khác

141.203.090.000 101.129.220.000

**Cộng****141.203.090.000 141.203.090.000****c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận**

Năm 2017 Năm 2016

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

Lợi nhuận đã chia

21.180.463.025 19.152.658.500

**d. Cổ phiếu**

31/12/2017 01/01/2017

Số lượng cổ phiếu đăng ký 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

*Cổ phiếu thường*

14.120.309 14.120.309

*Cổ phiếu ưu đãi*

- -

Số lượng cổ phiếu được mua lại

- -

*Cổ phiếu thường*

- -

*Cổ phiếu ưu đãi*

- -

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

14.120.309 14.120.309

*Cổ phiếu thường*

14.120.309 14.120.309

*Cổ phiếu ưu đãi*

- -

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

10.000 10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

31/12/2017 01/01/2017

Quỹ đầu tư phát triển

- 58.800.523.512

Quỹ khác thuộc nguồn vốn hữu sở hữu

- 37.571.898.969

**Cộng****- 96.372.422.481**

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

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu là quỹ dự trữ bổ sung vốn được dùng để bổ sung vốn điều lệ cho công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2017	Năm 2016
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.139.767.309	25.995.778.421
Doanh thu giáo dục mầm non	15.785.286.000	12.057.093.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	29.111.156.758	26.128.323.080
<b>Cộng</b>	<b>74.036.210.067</b>	<b>64.181.194.501</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	20.419.551.153	15.872.204.148
Giá vốn dịch vụ giáo dục mầm non	9.144.614.791	6.148.570.378
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.790.895.414	2.493.475.962
<b>Cộng</b>	<b>33.355.061.358</b>	<b>24.514.250.488</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.537.426.215	14.802.745.528
Cổ tức, lợi nhuận được chia	938.050.700	2.495.570.300
Lãi bán các khoản đầu tư	2.414.934.294	10.175.959.208
<b>Cộng</b>	<b>23.890.411.209</b>	<b>27.474.275.036</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	524.304.315	27.135.000
Dự phòng tổn thất đầu tư	5.448.252.091	100.000.000
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(2.835.113.000)	(708.548.000)
Chi phí tài chính khác	36.000.000	269.819.866
<b>Cộng</b>	<b>3.173.443.406</b>	<b>(311.593.134)</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.667.500	46.544.000
<b>Cộng</b>	<b>27.667.500</b>	<b>46.544.000</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	9.686.745.820	7.378.060.926
Chi phí đồ dùng văn phòng	649.596.816	805.142.764
Chi phí khấu hao TSCĐ	529.288.968	753.248.151
Thuế, phí, lệ phí	650.187.609	121.549.939
Chi phí dự phòng	1.392.023.172	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.534.887.015	2.618.186.003
Chi phí bằng tiền khác	4.868.834.616	3.987.487.837
<b>Cộng</b>	<b>20.311.564.016</b>	<b>15.663.675.620</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2017	Năm 2016
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản, CCDC	130.127.022	-
Tiền điện, nước, dịch vụ	8.784.145.974	9.399.205.240
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	68.902.000	2.607.072.320
Thu nhập khác	51.664.940	208.826.392
<b>Cộng</b>	<b>9.034.839.936</b>	<b>12.215.103.952</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Tiền điện, nước, dịch vụ	7.854.386.272	8.440.588.355
Chi phí khác	857.152.794	42.648.100
<b>Cộng</b>	<b>8.711.539.066</b>	<b>8.483.236.455</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.581.800.371	3.447.454.308
Chi phí nhân công	28.643.191.472	22.176.162.945
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.834.491.326	3.006.712.012
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.714.834.361	6.352.773.535
Chi phí khác bằng tiền	7.527.952.172	5.241.367.308
Chi phí dự phòng	1.392.023.172	-
<b>Cộng</b>	<b>53.694.292.874</b>	<b>40.224.470.108</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.358.358.347	10.352.410.895
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	-	-
<b>3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>8.358.358.347</b>	<b>10.352.410.895</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	46.442.483	10.734.883
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>46.442.483</b>	<b>10.734.883</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>32.444.195.113</b>	<b>44.707.719.969</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm</b>		<b>(7.075.843.359)</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(7.075.843.359)
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>32.444.195.113</b>	<b>37.631.876.610</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.120.309	14.120.309
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>2.298</b>	<b>2.665</b>

(\*) Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm 2017 sẽ được điều chỉnh và trình bày lại sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2017.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	32.444.195.113	37.631.876.610
Lãi của trái phiếu chuyển đổi, quyền chọn mua, chứng quyền	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>32.444.195.113</b>	<b>37.631.876.610</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.120.309	14.120.309
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>14.120.309</b>	<b>14.120.309</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.298</b>	<b>2.665</b>

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

**13.1 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 Tổng 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 Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Tập đoàn 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. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

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

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 và các công ty con 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 Tập đoàn là 11.942.389.075 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 1.194.238.908 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng 10% lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 1.194.238.908 đồng Việt Nam.

**Rủi ro về bất động sản**

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**13.2 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. Tập đoàn 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**

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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**

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn 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.

**13.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn 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 Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	72.227.000.000	-	-	72.227.000.000
Phải trả người bán	632.666.708	-	-	632.666.708
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	2.325.131.851	4.529.866.051	-	6.854.997.902
	<b>75.184.798.559</b>	<b>4.529.866.051</b>	-	<b>79.714.664.610</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Ngày 31 tháng 12 năm 2016**

Các khoản vay và nợ	5.427.000.000	-	-	5.427.000.000
Phải trả người bán	506.416.216	-	-	506.416.216
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	5.515.914.608	3.890.719.491	-	9.406.634.099
	<b>11.449.330.824</b>	<b>3.890.719.491</b>	<b>-</b>	<b>15.340.050.315</b>

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.12).

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính : Xem trang 37**

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.

Tập đoàn 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, cho vay, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

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

	31/12/2017	01/01/2017
<b>1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng</b>		
- Giá trị các khoản tiền và tương đương tiền	78.000.000.000	-
- Lý do: được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.		
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	76.500.000.000	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-	-
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(9.700.000.000)	-
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-	-
<b>4. Thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
- Tổng giá trị thanh lý công ty con trong kỳ	7.060.000.000	-
- Phần giá trị thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền	7.060.000.000	-
- Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con được thanh lý	3.606.400.843	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Phần giá trị tài sản (Tổng hợp theo từng loại tài sản) không phải là tiền và các khoản tương đương tiền trong công ty con được thanh lý trong kỳ	4.981.221.459	-
- Nợ phải trả trong công ty con được thanh lý trong kỳ	3.941.086.596	-

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. 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.

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

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

		Năm 2017	Năm 2016
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	1.166.000.000	1.307.500.000
Ban kiểm soát	Thù lao và thưởng	378.000.000	417.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	1.801.437.203	1.292.666.000

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính 2017**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Giáo dục mầm non, Dịch vụ chung cư. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản	29.111.156.758	3.790.895.414	25.320.261.344
Giáo dục mầm non	15.785.286.000	9.144.614.791	6.640.671.209
Dịch vụ chung cư	29.139.767.309	20.419.551.153	8.720.216.156
<b>Cộng</b>	<b>74.036.210.067</b>	<b>33.355.061.358</b>	<b>40.681.148.709</b>

**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính 2016**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Giáo dục mầm non, Dịch vụ chung cư. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản	26.128.323.080	2.493.475.962	23.634.847.118
Giáo dục mầm non	12.057.093.000	6.148.570.378	5.908.522.622
Dịch vụ chung cư	25.995.778.421	15.872.204.148	10.123.574.273
<b>Cộng</b>	<b>64.181.194.501</b>	<b>24.514.250.488</b>	<b>39.666.944.013</b>

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Thông tin so sánh**

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	01/01/2017	01/01/2017	Chênh lệch
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên bảng cân đối kế toán</b>			
Khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	249.128.798.929	248.605.465.596	523.333.333
Khoản mục Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	523.333.333	(523.333.333)

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2016	Chênh lệch
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.823	2.665	(158)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.823	2.665	(158)

Người lập biểu



Nguyễn Thanh Nhựt

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngung



Tp. HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Trần Thái Phong

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định hữu hình	Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	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
Phân loại lại TSCĐ		-	(95.921.999)	4.362.000	114.315.313	(22.755.314)	-
Thanh lý công ty con		32.873.408	(35.000.000)	(4.362.000)	(464.951.486)	-	(471.440.078)
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	(69.072.727)	(33.373.000)	(102.445.727)
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		769.830.057	29.042.220	250.478.776	86.528.156	450.810.477	1.586.689.686
Phân loại lại TSCĐ		(127.601.878)	87.844.597	-	33.511.418	6.245.863	-
Thanh lý công ty con		32.873.408	(10.694.442)	(1.817.500)	(353.584.409)	11.831.879	(321.391.064)
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	(60.309.835)	(33.373.000)	(93.682.835)
Số dư cuối năm		6.580.800.479	537.609.773	1.297.206.042	297.169.170	1.327.164.069	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		11.020.639.876	33.810.000	1.200.311.707	117.064.452	813.901.355	13.185.727.390

\* 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: 1.737.152.069 VND

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

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

\* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a1. Ngắn hạn</b>	439.700.000.000	439.700.000.000	248.605.465.596	248.605.465.596
Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)	289.700.000.000	289.700.000.000	248.605.465.596	248.605.465.596
Trái phiếu (1)	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-
<b>a2. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>439.700.000.000</b>	<b>439.700.000.000</b>	<b>248.605.465.596</b>	<b>248.605.465.596</b>

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
<b>b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	-	-	-	-
Công ty CP DV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải trí Khánh Hội (2)	24.000.000.000	23.088.885.281	24.000.000.000	23.622.075.204
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	<b>24.000.000.000</b>	<b>23.088.885.281</b>	<b>25.470.000.000</b>	<b>23.622.075.204</b>

(1) Khoản đầu tư trái phiếu theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số VB0038/201711-CSHCM ngày 28/11/2017. Số lượng trái phiếu đầu tư là 15.000 với mệnh giá là 10.000.000 đồng. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu 28/11/2017. Lãi suất trái phiếu là 8,5%/năm.

(2) Chuyển nhượng 147.000 cổ phiếu của Công ty CP Dịch vụ Chăm sóc sức khỏe và Giải trí Khánh Hội theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 49/HĐCN.KHM ngày 20/11/2017 với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.470.000 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>b2. Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - TM Cù Chi	16.159.866.666	5.556.508.000	16.159.866.666	4.475.040.000
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	12.000.000.000	(*)	12.000.000.000	(*)
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	1.162.500.000	1.065.881.075	1.162.500.000	(*)
Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận	6.270.000.000	5.320.000.000	6.600.000.000	5.800.000.000
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	5.427.000.000	(*)	5.427.000.000	(*)
Công ty CP Sản BẾDS Bến Thành Đức Khải	585.490.000	(*)	585.490.000	(*)
<b>Cộng</b>	<b>41.604.856.666</b>		<b>41.934.856.666</b>	<b>(18.636.328.500)</b>

Tập đoàn 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 Thương mại Phú Nhuận và Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tập đoàn đang nắm giữ.

(\*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

**18. Vốn chủ sở hữu**

**b. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	141.203.090.000	95.682.643.118	(13.376.358.507)	35.316.280.480	37.571.898.969	82.513.169.383	378.910.723.443
- Bán cổ phiếu quỹ	-	33.193.197.220	13.376.358.507	-	-	-	46.569.555.727
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	44.707.719.969	44.707.719.969
- Chia cổ tức năm 2015	-	-	-	-	-	(19.152.658.500)	(19.152.658.500)
- Tặng khác	-	-	-	-	-	216.611.727	216.611.727
- Trích lập quỹ	-	-	-	23.484.243.032	-	(32.185.467.793)	(8.701.224.761)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	<b>-</b>	<b>58.800.523.512</b>	<b>37.571.898.969</b>	<b>76.099.374.786</b>	<b>442.550.727.605</b>
Số dư đầu năm nay	141.203.090.000	128.875.840.338	-	58.800.523.512	37.571.898.969	76.099.374.786	442.550.727.605
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	32.444.195.113	32.444.195.113
- Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(7.075.843.359)	(7.075.843.359)
- Hoàn nhập các quỹ	-	-	-	(58.792.882.334)	(37.547.355.425)	96.340.237.759	-
- Thanh lý công ty con	-	-	-	(7.641.178)	(24.543.544)	32.184.722	-
- Chia cổ tức năm 2016	-	-	-	-	-	(21.180.463.500)	(21.180.463.500)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>176.659.685.521</b>	<b>446.738.615.859</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi số			Giá trị hợp lý		
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016
<b>Tài sản tài chính</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Dự phòng</b>	
- Các khoản cho vay	-	-	523.333.333	-	-	523.333.333
- Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	439.700.000.000	-	248.605.465.596	-	439.700.000.000	248.605.465.596
- Phải thu khách hàng	3.304.211.748	(1.392.023.172)	4.092.041.344	-	1.912.188.576	4.092.041.344
- Phải thu khác	797.605.479	-	1.075.506.999	-	797.605.479	1.075.506.999
- Tiền và các khoản tương đương tiền	954.484.812	-	110.176.927.118	-	954.484.812	110.176.927.118
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>444.756.302.039</b>	<b>(1.392.023.172)</b>	<b>364.473.274.390</b>	<b>-</b>	<b>443.364.278.867</b>	<b>364.473.274.390</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	72.227.000.000	-	5.427.000.000	-	72.227.000.000	5.427.000.000
- Phải trả người bán	632.666.708	-	506.416.216	-	632.666.708	506.416.216
- Chi phí phải trả	206.186.649	-	121.070.256	-	206.186.649	121.070.256
- Phải trả khác	6.648.811.253	-	9.285.563.843	-	3.258.733.486	9.285.563.843
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.714.664.610</b>	<b>-</b>	<b>15.340.050.315</b>	<b>-</b>	<b>76.324.586.843</b>	<b>15.340.050.315</b>

