

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

11/11/2024

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.)

Mã chứng khoán niêm yết: KHA

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị	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
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 Thùy	Thành viên	30/06/2017
Ông Lê Phạm Ngọc Phương	Thành viên	30/06/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Ngung	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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

6. Xác nhận

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

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



Trần Thái Phong
Tổng Giám đốc



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-R/AISC-DNI

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội, được lập ngày 26 tháng 03 năm 2018, từ trang 4 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Tp.HCM, ngày 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 Hà Nội : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hùng St., Cầu Giấy Dist., Hà Nội

Branch in Đà Nẵng : 190, 3/2 St., Hải Châu Dist., Đà Nẵng City

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

Representative in Hải Phòng : 18 Hoàng Văn Thụ St., Hồng Bàng Dist., Hải Phòng

Tel : (04) 3782 0045/46 /47

Tel : (0511) 3747 619

Tel : (0710) 3813 004

Tel : (031) 3569 577

Fax : (04) 3782 0048

Fax : (0511) 3747 620

Fax : (0710) 3828 765

Fax : (031) 3569 576

Email: aishn@hn.vnn.vn

Email: aiscdn@gmail.com

Trang 3

INPACT ASIA PACIFIC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		435.345.868.856	352.442.589.378
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	403.879.266	106.483.663.366
1. Tiền	111		403.879.266	483.663.366
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	106.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		431.500.000.000	239.405.465.596
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	431.500.000.000	239.405.465.596
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.648.813.589	4.723.570.879
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	3.302.598.748	3.247.574.513
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	-	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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	738.238.013	1.177.996.366
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(1.392.023.172)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	-	252.038.099
1. Hàng tồn kho	141		-	252.038.099
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		793.176.001	1.577.851.438
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	569.806.441	669.813.383
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		99.465.871.259	106.148.480.906
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.552.153.394	3.331.713.048
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	2.552.153.394	3.294.311.612
- Nguyên giá	222		6.951.086.226	7.020.158.953
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.398.932.832)	(3.725.847.341)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	37.401.436
- Nguyên giá	228		798.000.000	798.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(798.000.000)	(760.598.564)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	22.712.481.880	23.647.558.989
- Nguyên giá	231		43.195.153.869	42.943.115.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.482.671.989)	(19.295.556.781)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	11.878.414.688	12.726.887.957
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	848.473.269
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11.878.414.688	11.878.414.688
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	60.369.389.075	65.498.528.166
1. Đầu tư vào công ty con	251		16.000.000.000	18.200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		24.000.000.000	25.470.000.000
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)	(20.106.328.500)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.953.432.222	943.792.746
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	1.953.432.222	943.792.746
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		534.811.740.115	458.591.070.284

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		89.794.168.535	22.732.899.354
I. Nợ ngắn hạn	310		85.264.302.484	18.932.179.863
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	361.372.811	145.613.550
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	974.363.563	913.776.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	2.241.133.470	322.569.823
4. Phải trả người lao động	314		713.000.000	228.660.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	206.186.649	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	25.161.289	19.090.909
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	4.020.819.467	5.501.103.087
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	72.227.000.000	5.427.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.495.265.235	6.374.366.444
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.529.866.051	3.800.719.491
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
4. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	4.529.866.051	3.800.719.491
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		445.017.571.580	435.858.170.930
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	445.017.571.580	435.858.170.930
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		-	58.049.882.334
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	37.477.375.437
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		174.938.641.242	70.251.982.821
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		140.394.097.656	28.205.188.458
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34.544.543.586	42.046.794.363
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		534.811.740.115	458.591.070.284

Người lập biểu



Trần Thanh Phúc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng



TP HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Trần Thái Phong

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	32.767.674.939	31.731.397.335
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		32.767.674.939	31.731.397.335
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.263.695.445	3.716.326.326
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		28.503.979.494	28.015.071.009
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	30.180.687.855	30.192.059.063
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. Chi phí bán hàng	25	VI.5	27.667.500	46.544.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	13.693.925.172	10.971.504.402
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		41.789.631.269	47.500.674.804
11. Thu nhập khác	31	VI.6	7.078.643.297	10.392.312.874
12. Chi phí khác	32	VI.7	7.023.818.690	6.822.744.655
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		54.824.607	3.569.568.219
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		41.844.455.876	51.070.243.023
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	7.299.912.290	9.023.448.660
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		34.544.543.586	42.046.794.363

Người lập biểu



Trần Thanh Phúc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Nưng



Tp. HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2018

Tông Giám đốc



Trần Thái Phong

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		43.581.523.489	99.746.083.559
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(14.033.899.578)	(15.098.039.417)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.289.538.596)	(4.532.654.588)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(441.813.466)	(27.135.000)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4.746.409.065)	(24.691.060.234)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.704.243.239	30.625.162.764
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(16.500.704.491)	(33.179.786.214)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.273.401.532	52.842.570.870
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(150.200.000)
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		(454.000.000.000)	(181.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		261.905.465.596	95.000.000.000
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		7.341.470.000	69.663.289
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.310.341.797	19.783.079.989
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(157.972.722.607)	(72.297.456.722)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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		(21.180.463.025)	(19.152.658.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		45.619.536.975	27.486.856.500

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực 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
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(106.079.784.100)	8.031.970.648
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		106.483.663.366	98.451.692.718
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70		<u>403.879.266</u>	<u>106.483.663.366</u>

Người lập biểu



Trần Thanh Phúc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Tp.HCM, ngày 26 tháng 03 năm 2018



Tổng Giám đốc

Trần Thái Phong

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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. 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.

Tên tiếng Anh: Khanh Hoi Investment And Services Corporation

Tên viết tắt: KHAHOMEX

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

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

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

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

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

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2017: 25 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2016: 29 nhân viên)**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1 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:

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

6.2 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:

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

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính phát sinh trong quá trình sản xuất.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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 xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Hàng quý, Công ty căn cứ vào tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp để ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Cuối năm tài chính, căn cứ vào tờ khai quyết toán thuế, nếu số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp trong năm nhỏ hơn số phải nộp cho năm đó, kế toán ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp thêm vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp trong năm lớn hơn số phải nộp của năm đó, kế toán phải ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số chênh lệch giữa số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp trong năm lớn hơn số phải nộp.

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

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

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

Năm 2017 công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Các bên liên quan

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

21. Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017	01/01/2017
Tiền	403.879.266	483.663.366
Tiền mặt	128.033.000	105.306.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	275.846.266	378.357.366
Các khoản tương đương tiền	-	106.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	-	106.000.000.000
Cộng	403.879.266	106.483.663.366

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 29 -30

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	3.302.598.748	(1.392.023.172)	3.247.574.513	-
Công ty CP DV CSSK và Giải trí Khánh Hội	2.943.323.042	(1.351.870.881)	3.025.542.298	-
Đối tượng khác	359.275.706	(40.152.291)	222.032.215	-
Cộng	3.302.598.748	(1.392.023.172)	3.247.574.513	-

4. Trả trước cho người bán	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	-	-	298.000.000	-
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	-
Cộng	-	-	298.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	738.238.013	-	1.177.996.366	-
Tạm ứng	16.000.000		58.000.000	
Phải thu Ban quản lý chung cư Khánh Hội 2	-	-	250.000.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	640.742.222	-	654.882.666	-
Phải thu khác	81.495.791	-	215.113.700	-
Cộng	738.238.013	-	1.177.996.366	-

6. Hàng tồn kho	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm (phần còn lại CCKH2)	-	-	252.038.099	-
Cộng	-	-	252.038.099	-

- 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
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	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. Xây dựng cơ bản dở dang	11.878.414.688	-	11.878.414.688	-
Công trình 68-70-72-74 Nguyễn Tất Thành, Q.4	11.878.414.688	-	11.878.414.688	-
Cộng	11.878.414.688	-	12.726.887.957	-

8. Tài sản cố định hữu hình (Xem thuyết minh trang số 31)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	798.000.000	798.000.000
Số dư cuối năm	798.000.000	798.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	760.598.564	760.598.564
Khấu hao trong năm	37.401.436	37.401.436
Số dư cuối năm	798.000.000	798.000.000
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	37.401.436	37.401.436
Số dư cuối năm	-	-

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

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

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa	Nhà và QSDĐ	Tổng cộng
Nguyên giá			
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
Số dư cuối năm	20.331.586.862	22.863.567.007	43.195.153.869
Giá trị hao mòn lũy kế			
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
Số dư cuối năm	15.102.754.280	5.379.917.709	20.482.671.989
Giá trị còn lại			
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.

* Công ty 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 để trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

	31/12/2017	01/01/2017
11. Chi phí trả trước		
Chi phí trả trước ngắn hạn	569.806.441	669.813.383
Chi phí công cụ, dụng cụ	66.821.564	86.148.678
Chi phí khác	502.984.877	583.664.705
Chi phí trả trước dài hạn	1.953.432.222	943.792.746
Chi phí công cụ, dụng cụ	15.347.394	53.338.997
Chi phí khác	1.938.084.828	890.453.749
Cộng	2.523.238.663	1.613.606.129

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Vay	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	72.227.000.000	72.227.000.000	5.427.000.000	5.427.000.000
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	-	-
Cộng	72.227.000.000	72.227.000.000	5.427.000.000	5.427.000.000

(1) Khoản vay công ty CP TM & 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.

(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
Ngắn hạn		
Nhà cung cấp trong nước	361.372.811	145.613.550
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý Cao ốc Khánh Hội	256.291.272	-
Đối tượng khác	105.081.539	145.613.550
Cộng	361.372.811	145.613.550

14. Người mua trả tiền trước	31/12/2017	01/01/2017
Ngắn hạn		
Khách hàng trong nước	974.363.563	913.776.000
Thanh lý 4 sạp tại chợ Xóm Chiếu-Q4-2009	933.332.000	891.666.000
Đối tượng khác	41.031.563	22.110.000
Cộng	974.363.563	913.776.000

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
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	278.888.429	2.811.106.824	2.828.688.355	261.306.898
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.679.203.262	4.746.409.065	1.932.794.197
Thuế thu nhập cá nhân	43.681.394	875.667.454	872.316.473	47.032.375
Các loại thuế khác	-	48.913.493	48.913.493	-
Cộng	322.569.823	10.414.891.033	8.496.327.386	2.241.133.470

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
b. Phải thu				
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
Cộng	908.038.055	2.359.702.579	1.675.034.084	223.369.560
16. Chi phí phải trả ngắn hạn			31/12/2017	01/01/2017
Chi phí kiểm toán			55.000.000	-
Chi phí lãi vay			82.490.849	-
Chi phí phải trả khác			68.695.800	-
Cộng			206.186.649	-
17. Phải trả khác			31/12/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn				
Bảo hiểm y tế			504.000	-
Cổ tức phải trả			3.827.200	3.826.725
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
Các khoản phải trả, phải nộp khác			1.901.370.265	528.405.735
Cộng			4.020.819.467	5.501.103.087
b. Dài hạn				
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn			4.529.866.051	3.800.719.491
Cộng			4.529.866.051	3.800.719.491
18. Doanh thu chưa thực hiện			31/12/2017	01/01/2017
Ngắn hạn				
Doanh thu nhận trước			25.161.289	19.090.909
Cộng			25.161.289	19.090.909
19. Vốn chủ sở hữu				
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Xem thuyết minh trang số 32)				
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 phân phối cổ tức, 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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia			21.180.463.025	19.152.658.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Cổ phiếu	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.120.309	14.120.309
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.120.309	14.120.309
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.120.309	14.120.309
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.120.309	14.120.309
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000
e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2017	01/01/2017
Quỹ đầu tư phát triển	-	58.049.882.334
Quỹ khác thuộc nguồn vốn hữu sở hữu	-	37.477.375.437
Cộng	-	95.527.257.771

* 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.

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

	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	107.790.911	1.108.665.165
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	32.659.884.028	30.622.732.170
Cộng	32.767.674.939	31.731.397.335
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2017	Năm 2016
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	37.303.141	1.222.850.364
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.226.392.304	2.493.475.962
Cộng	4.263.695.445	3.716.326.326
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.870.861.934	14.160.640.799
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.448.355.919	5.855.459.056
Lãi bán các khoản đầu tư	4.861.470.000	10.175.959.208
Cộng	30.180.687.853	30.192.059.063
4. Chi phí tài chính	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền vay	524.304.315	27.135.000
Dự phòng tổn thất đầu tư	5.448.385.312	100.000.000
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(2.835.246.221)	(708.548.000)
Chi phí tài chính khác	36.000.000	269.819.866
Cộng	3.173.443.406	(311.593.134)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2017	Năm 2016
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.667.500	46.544.000
Cộng	27.667.500	46.544.000
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	6.238.175.649	4.507.631.512
Chi phí đồ dùng văn phòng	349.594.318	557.896.513
Chi phí khấu hao TSCĐ	473.985.254	671.601.714
Thuế, phí, lệ phí	38.998.526	122.013.236
Chi phí dự phòng	1.392.023.172	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.660.629.662	1.745.089.025
Chi phí bằng tiền khác	3.540.518.591	3.367.272.402
Cộng	13.693.925.172	10.971.504.402
6. Thu nhập khác	Năm 2017	Năm 2016
Thanh lý tài sản, CCDC	16.882.567	-
Tiền điện, nước, dịch vụ	6.992.224.261	7.606.245.915
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	68.902.000	2.607.072.320
Thu nhập khác	634.469	178.994.639
Cộng	7.078.643.297	10.392.312.874
7. Chi phí khác	Năm 2017	Năm 2016
Tiền điện, nước, dịch vụ	6.173.684.288	6.810.306.668
Chi phí khác	850.134.402	12.437.987
Cộng	7.023.818.690	6.822.744.655
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.023.724.119	628.975.591
Chi phí nhân công	6.238.175.649	4.510.131.512
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.957.911.970	2.162.978.070
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.333.151.545	3.996.933.413
Chi phí khác bằng tiền	5.040.301.662	3.874.869.875
Chi phí dự phòng	1.392.023.172	-
Cộng	17.985.288.117	15.173.888.461
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2017	Năm 2016
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.299.912.290	9.023.448.660
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	-	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.299.912.290	9.023.448.660
10. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính		

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Giám đốc đã 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 giá định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh là không đáng kể.

10.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi 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 đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

10.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 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	361.372.811	-	-	361.372.811
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	2.325.131.851	4.529.866.051	-	6.854.997.902
	74.913.504.662	4.529.866.051	-	79.443.370.713

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Các khoản vay và nợ	5.427.000.000	-	-	5.427.000.000
Phải trả người bán	145.613.550	-	-	145.613.550
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	4.972.697.352	3.800.719.491	-	8.773.416.843
	10.545.310.902	3.800.719.491	-	14.346.030.393

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty 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).

Công ty 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.

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

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

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2017	01/01/2017
- 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.		

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	76.500.000.000	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-	-

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(9.700.000.000)	-
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội	Công ty con	Lợi nhuận phải thu Phải thu tiền thuê đất	3.000.000.000 270.252.931	- -

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

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

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

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

Người lập biểu



Trần Thanh Phúc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngung



Trần Thái Phong

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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
Ngắn hạn	431.500.000.000	431.500.000.000	239.405.465.596	239.405.465.596
- Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)	281.500.000.000	281.500.000.000	239.405.465.596	239.405.465.596
- Trái phiếu (1)	150.000.000.000	150.000.000.000		
Cộng	431.500.000.000	431.500.000.000	239.405.465.596	239.405.465.596

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
b1. Đầu tư vào công ty con	16.000.000.000	-	18.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	16.000.000.000	- (*)	16.000.000.000	- (*)
Công ty TNHH MTV DVQL Cao Ốc Khánh Hội (2)	-	-	2.200.000.000	- (*)
b2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	24.000.000.000	-	25.470.000.000	(1.470.000.000)
Công ty CPDV Chăm Sóc Sức Khỏe và GT Khánh Hội (3)	-	-	1.470.000.000	(1.470.000.000) (*)
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	24.000.000.000	- (*)	24.000.000.000	- (*)
b3. Đầu tư vào đơn vị khác	41.604.856.666	(21.235.467.591)	41.934.856.666	(18.636.328.500)
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - TM Cù Chi	16.159.866.666	(10.603.358.666)	16.159.866.666	(11.684.826.666)
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	12.000.000.000	(9.000.000.000)	12.000.000.000	(6.000.000.000) (*)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	1.162.500.000	(96.618.925)	1.065.881.075	1.162.500.000	(40.000.000)	1.122.500.000
Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận	6.270.000.000	(950.000.000)	5.320.000.000	6.600.000.000	(800.000.000)	5.800.000.000
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	5.427.000.000	-	(*)	5.427.000.000	-	(*)
Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải	585.490.000	(585.490.000)	(*)	585.490.000	(111.501.834)	(*)
	81.604.856.666	(21.235.467.591)		85.604.856.666	(20.106.328.500)	

(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. Thời hạn cam kết nắm giữ trái phiếu là 180 ngày kể từ ngày tổ chức phát hành trái phiếu nhận được tiền.

(2) Chuyển nhượng 100% vốn điều lệ tại Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý cao ốc Khánh Hội theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 48/HĐCN.KHM ngày 28/11/2017 với tổng giá trị chuyển nhượng là 7.060.000.000 đồng.

(3) 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.

Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại Củ 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, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.508.860.482	474.819.773	2.497.517.749	283.601.909	1.255.359.040	7.020.158.953
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	(69.072.727)	-	(69.072.727)
Số dư cuối năm	2.508.860.482	474.819.773	2.497.517.749	214.529.182	1.255.359.040	6.951.086.226
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.312.558.901	474.819.773	1.047.454.266	246.763.905	644.250.496	3.725.847.341
<i>Khấu hao trong năm</i>	141.627.151	-	249.751.776	18.436.232	323.580.167	733.395.326
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	(60.309.835)	-	(60.309.835)
Số dư cuối năm	1.454.186.052	474.819.773	1.297.206.042	204.890.302	967.830.663	4.398.932.832
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	1.196.301.581	-	1.450.063.483	36.838.004	611.108.544	3.294.311.612
Số dư cuối năm	1.054.674.430	-	1.200.311.707	9.638.880	287.528.377	2.552.153.394

* 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 hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.737.152.069 VND.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	141.203.090.000	95.682.643.118	(13.376.358.507)	34.565.639.302	37.477.375.437	77.104.554.798	372.656.944.148
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	42.046.794.363	42.046.794.363
- Trích lập các quỹ	-	-	-	23.484.243.032	-	(29.746.707.840)	(6.262.464.808)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(19.152.658.500)	(19.152.658.500)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	33.193.197.220	13.376.358.507	-	-	-	46.569.555.727
Số dư cuối năm trước	141.203.090.000	128.875.840.338	-	58.049.882.334	37.477.375.437	70.251.982.821	435.858.170.930
Số dư đầu năm nay	141.203.090.000	128.875.840.338	-	58.049.882.334	37.477.375.437	70.251.982.821	435.858.170.930
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	34.544.543.586	34.544.543.586
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(4.204.679.436)	(4.204.679.436)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(21.180.463.500)	(21.180.463.500)
- Hoàn nhập các quỹ	-	-	-	(58.049.882.334)	(37.477.375.437)	95.527.257.771	-
Số dư cuối năm nay	141.203.090.000	128.875.840.338	-	-	-	174.938.641.242	445.017.571.580

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2017	01/01/2017
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	431.500.000.000	-	239.405.465.596	-
- Phải thu khách hàng	3.302.598.748	(1.392.023.172)	3.247.574.513	-
- Phải thu khác	640.742.222	-	654.882.666	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	403.879.266	-	106.483.663.366	-
TỔNG CỘNG	435.847.220.236	(1.392.023.172)	349.791.586.141	-
			434.455.197.064	349.791.586.141
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	72.227.000.000	-	5.427.000.000	-
- Phải trả người bán	361.372.811	-	145.613.550	-
- Chi phí phải trả	206.186.649	-	-	-
- Phải trả khác	6.648.811.253	-	8.773.416.843	-
TỔNG CỘNG	79.443.370.713	-	14.346.030.393	-
			76.053.292.946	14.346.030.393

