

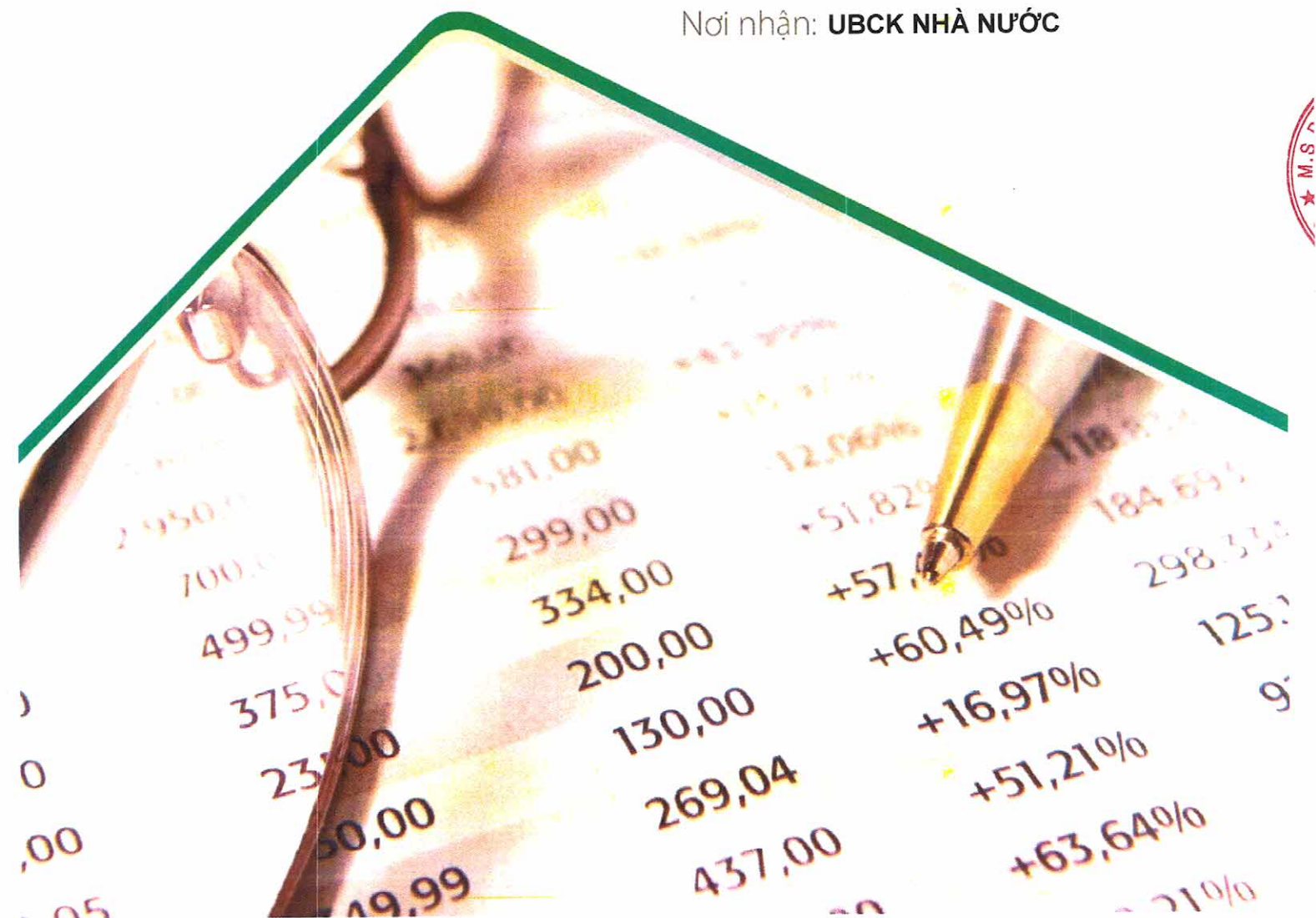


**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI**

# **Báo cáo tài chính**

## **Quý 4/2020**

Nơi nhận: **UBCK NHÀ NƯỚC**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>202,348,416,489</b>	<b>38,939,707,767</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>3,331,954,060</b>	<b>183,240,362</b>
1. Tiền	111		3,331,954,060	183,240,362
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>194,000,000,000</b>	<b>36,400,000,000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		194,000,000,000	36,400,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4,998,507,598</b>	<b>924,677,381</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	2,309,235,096	1,684,715,476
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn				
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	2,689,272,502	120,831,037
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(880,869,132)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.05</b>	<b>-</b>	<b>2,735,455</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	2,735,455
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17,954,831</b>	<b>1,429,054,569</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	17,954,831	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.6	-	1,429,054,569
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>101,140,785,111</b>	<b>351,316,267,324</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1,914,942,104</b>	<b>3,631,293,308</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.07	1,914,942,104	3,631,293,308
- Nguyên giá	222		6,801,324,676	8,079,793,313
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4,886,382,572)	(4,448,500,005)
2. TSCĐ vô hình	227	V.08	-	-
- Nguyên giá	228		763,000,000	798,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(763,000,000)	(798,000,000)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.09</b>	<b>19,137,047,190</b>	<b>20,324,809,422</b>
- Nguyên giá	231		43,097,993,030	43,097,993,030
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(23,960,945,840)	(22,773,183,608)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>18,427,885,875</b>	<b>17,305,378,324</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		769,099,462	4,416,963,636
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		17,658,786,413	12,888,414,688
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>61,660,909,942</b>	<b>310,054,786,270</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		16,000,000,000	16,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		30,000,000,000	30,000,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		35,334,856,666	303,228,918,085
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(19,673,946,724)	(39,174,131,815)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>303,489,201,600</b>	<b>390,255,975,091</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>19,789,384,356</b>	<b>59,108,312,093</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8,908,021,733</b>	<b>47,341,989,470</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	442,156,276	432,599,071
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			136,307,170
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.6	2,242,191,057	2,751,076,268
4. Phải trả người lao động	314		208,536,875	665,540,000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	39,216,666	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13	73,342,000	10,759,139
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	3,977,884,670	2,889,865,413
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15		36,600,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	1,924,694,189	3,855,842,409
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10,881,362,623</b>	<b>11,766,322,623</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	10,881,362,623	11,766,322,623
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>283,699,817,244</b>	<b>331,147,662,998</b>
<b>I. Vốn Chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>283,699,817,244</b>	<b>331,147,662,998</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	141,203,090,000	141,203,090,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		141,203,090,000	141,203,090,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		128,875,840,338	128,875,840,338
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(5,551,626,964)	(5,551,626,964)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19,172,513,870	66,620,359,624
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		446,246,544	38,227,770,640
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18,726,267,326	28,392,588,984
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>303,489,201,600</b>	<b>390,255,975,091</b>

Người lập biểu



Dương Kiều Trúc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc



Thân Thị Thu Thảo

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

Quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	8,898,251,879	9,893,906,276	40,056,747,807	40,774,587,630
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-	161,238,182	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ (10=01-02)	10		8,898,251,879	9,893,906,276	39,895,509,625	40,774,587,630
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	1,600,018,728	3,389,372,801	6,258,944,175	6,729,002,141
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		7,298,233,151	6,504,533,475	33,636,565,450	34,045,585,489
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	3,014,339,856	2,976,515,288	23,542,865,936	22,506,341,039
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	(1,907,309,463)	(582,603,736)	(778,104,882)	19,297,842,529
Trong đó, chi phí lãi vay	23		2,630,137	113,467,647	687,972,603	3,693,719,067
8. Chi phí bán hàng	25	VI.05	47,876,050	203,269,706	434,484,769	407,607,034
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	1,406,091,373	2,401,276,346	5,343,470,157	7,273,197,908
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		10,765,915,047	7,459,106,447	52,179,581,342	29,573,279,057
11. Thu nhập khác	31	VI.06	1,718,644,742	2,555,568,753	6,797,586,810	9,344,458,095
12. Chi phí khác	32	VI.07	1,427,804,326	1,803,239,731	5,515,345,437	7,353,692,271
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		290,840,416	752,329,022	1,282,241,373	1,990,765,824
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		11,056,755,463	8,211,435,469	53,461,822,715	31,564,044,881
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	9,650,475	1,156,513,890	6,817,997,389	3,171,455,897
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		11,047,104,988	7,054,921,579	46,643,825,326	28,392,588,984
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	791	505	3,342	2,034
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu



Dương Kiều Trúc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Lập ngày 15 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc



Thần Thị Thu Thảo



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		52,000,169,631	55,050,270,674
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(7,676,529,638)	(13,443,695,620)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3,122,305,766)	(3,819,586,526)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(687,972,603)	(3,693,719,067)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(3,837,456,817)	(6,035,185,234)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3,089,296,179	2,643,055,346
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(124,401,536,295)	(20,260,877,466)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(84,636,335,309)</b>	<b>10,440,262,107</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4,602,145,089)	(2,859,221,969)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		727,272,727	408,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(429,100,000,000)	(57,400,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		285,500,000,000	186,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(257,926,339,234)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		259,667,308,800	4,953,200,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12,192,612,569	22,539,657,435
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>124,385,049,007</b>	<b>(104,284,703,768)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1,800,000,000	213,528,506,784
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(38,400,000,000)	(176,928,506,784)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(36,600,000,000)</b>	<b>36,600,000,000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>3,148,713,698</b>	<b>(57,244,441,661)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>183,240,362</b>	<b>57,427,682,023</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.01</b>	<b>3,331,954,060</b>	<b>183,240,362</b>

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu



Dương Kiều Trúc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Thu Thảo

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2020

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Và Dịch vụ Khánh Hội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000344 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2001 và được thay đổi lần thứ 26 ngày 22 tháng 05 năm 2020 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0302251673. Công ty đã được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán KHA. Ngày 02/04/2018 Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 112/QĐ-SGDHCM về việc hủy niêm yết cổ phiếu KHA để chuyển sang thị trường UPCoM. Ngày 04/05/2018 Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành quyết định số 234/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Và Dịch vụ Khánh Hội.

Vốn điều lệ của Công ty là 141.203.090.000 đồng.

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

#### 3. Ngành, nghề kinh doanh:

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

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

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

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

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

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp:

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

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

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

#### 1. Kỳ kế toán năm:

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

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

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Hệ thống các chuẩn mực Kế toán Việt Nam theo quy định hiện hành của Bộ Tài chính.

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

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

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:



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

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

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

Các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc.

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

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:**

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá thực tế mua hàng
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ tài chính. Áp dụng theo chuẩn mực kế toán số 02 - "Hàng tồn kho" của Bộ tài chính ban hành.

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

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

**Tài sản cố định hữu hình:**

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư:**

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

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

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

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

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

**8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại:**

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

**9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:**

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

**10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

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

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

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

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

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

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

- Thu nhập khác:

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

**18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:**

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

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, ...; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, ...

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



**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:**

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

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

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

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

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

(Đơn vị tính: VND)

**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt

Cuối kỳ	Đầu năm
3,331,954,060	183,240,362

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng

-	-
<b>3,331,954,060</b>	<b>183,240,362</b>

**Tổng cộng**

**02. Các khoản đầu tư tài chính:**

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

Ngắn hạn:

Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)

194,000,000,000	36,400,000,000
<b>194,000,000,000</b>	<b>36,400,000,000</b>

**Cộng**

**b. Đầu tư vào công ty con:**

Công ty TNHH MTV Mầm Non  
Khánh Hội

**Cộng**

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	16,000,000,000	-	16,000,000,000	16,000,000,000	-	16,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>16,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>16,000,000,000</b>	<b>16,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>16,000,000,000</b>

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

Công ty Cổ Phần Chế Biến  
Thực Phẩm Hóc Môn

**Cộng**

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	30,000,000,000	-	30,000,000,000	30,000,000,000	(608,143,972)	29,391,856,028
<b>Cộng</b>	<b>30,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>30,000,000,000</b>	<b>30,000,000,000</b>	<b>(608,143,972)</b>	<b>29,391,856,028</b>

**d. Đầu tư vào đơn vị khác:**

Công ty CP Đầu Tư Phát Triển  
CN - TM Củ Chi

Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước  
Đông Nam

Công ty CP Kỹ Thuật Xây  
Dựng Phú Nhuận

Công ty CP TM DV Lâu Đài  
Ven Sông

Công ty CP Sàn BĐS Bến  
Thành Đức Khải (\*)

Tổng Công Ty Cổ phần Đầu  
Tư Phát Triển Xây Dựng

Công ty Cổ Phần Bột Giặt Net(  
NET)

**Cộng**

**Tổng cộng**

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - TM Củ Chi	16,159,866,666	(9,242,200,666)	6,917,666,000	16,159,866,666	(10,454,190,666)	5,705,676,000
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	12,000,000,000	(9,749,524,058)	2,250,475,942	12,000,000,000	(9,749,524,058)	2,250,475,942
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	1,162,500,000	(96,732,000)	1,065,768,000	1,162,500,000	(163,342,500)	999,157,500
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	5,427,000,000	-	5,427,000,000	5,427,000,000	-	5,427,000,000
Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải (*)	585,490,000	(585,490,000)	-	585,490,000	(585,490,000)	-
Tổng Công Ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng	-	-	-	237,954,176,619	(17,613,440,619)	220,340,736,000
Công ty Cổ Phần Bột Giặt Net( NET)	-	-	-	29,939,884,800	-	29,939,884,800
<b>Cộng</b>	<b>35,334,856,666</b>	<b>(19,673,946,724)</b>	<b>15,660,909,942</b>	<b>303,228,918,085</b>	<b>(38,565,987,843)</b>	<b>264,662,930,242</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>81,334,856,666</b>	<b>(19,673,946,724)</b>	<b>61,660,909,942</b>	<b>349,228,918,085</b>	<b>(39,174,131,815)</b>	<b>310,054,786,270</b>

Cổ phiếu Cty CP Đầu Tư Phát Triển CN-TM Củ Chi (Mã CCI) đã niêm yết trên sàn HOSE ngày 04/05/2010.  
Cổ phiếu Công ty Cổ Phần Bột giặt Net (Mã Net) đã niêm yết trên sàn HNX ngày 15/09/2010  
Cổ phiếu Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận (Mã PNT) đã niêm yết trên sàn UPCoM ngày 12/01/2017.  
Cổ phiếu TCT Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (Mã DIG) đã niêm yết trên sàn HOSE ngày 19/08/2009.

**Chi tiết đầu tư vào đơn vị khác:**

Tên đơn vị đã đầu tư	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Giá Trị	Số lượng cổ phần	Giá Trị
Cty CP Đầu Tư Phát Triển CN-TM Củ Chi	372,920	16,159,866,666	372,920	16,159,866,666
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	600,000	12,000,000,000	600,000	12,000,000,000
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	133,221	1,162,500,000	133,221	1,162,500,000
Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận	-	-	-	-
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	542,700	5,427,000,000	542,700	5,427,000,000
Cty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải (*)	58,549	585,490,000	58,549	585,490,000
TCT Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng			15,966,720	237,954,176,619
Công ty Cổ Phần Bột Giặt Net( NET)			672,000	29,939,884,800
<b>Tổng cộng:</b>	<b>1,707,390</b>	<b>35,334,856,666</b>	<b>18,346,110</b>	<b>303,228,918,085</b>

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

**Biến động khoản dự phòng đầu tư tài chính:**

Số dự phòng đầu năm (01/01/2020)	39,174,131,815
Trích lập trong năm	57,384,884,984
Hoàn nhập trong năm	(76,885,070,075)
Số dự phòng cuối kỳ (31/12/2020)	19,673,946,724

**03. Phải thu của khách hàng:**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Cty CP DV CSSK Và Giải Trí Khánh Hội	535,430,031		887,702,467	(821,136,049)
Phải thu khác	1,773,805,065	-	797,013,009	(59,733,083)
<b>Cộng</b>	<b>2,309,235,096</b>	<b>-</b>	<b>1,684,715,476</b>	<b>(880,869,132)</b>

**04. Phải thu khác:**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Tạm ứng cho nhân viên		-		-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng		-		-
Phải thu khác	2,689,272,502	-	120,831,037	-
<b>Cộng</b>	<b>2,689,272,502</b>	<b>-</b>	<b>120,831,037</b>	<b>-</b>

**05. Hàng tồn kho:**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	-	-	-	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



06. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước:	Cuối kỳ		Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Đầu năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	273,507,625	4,659,725,956	4,701,837,302	-	231,396,279
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	-	1,551,486,003	3,837,456,817	6,817,997,389	-	-
Thuế TNDN truy thu các năm trước	-	-	-	-	1,429,054,569	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	22,800,000	4,850,332,963	4,813,310,991	-	59,821,972
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	394,397,429	6,331,661,125	4,266,200,537	-	2,459,858,017
Thuế môn bài	-	-	4,000,000	4,000,000	-	-
Thuế khác	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>2,242,191,057</b>	<b>19,683,176,861</b>	<b>20,603,346,219</b>	<b>1,429,054,569</b>	<b>2,751,076,268</b>

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm	2,508,860,482	474,819,773	2,496,695,909	102,788,800	2,496,628,349	8,079,793,313
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1,278,468,637)	-	-	(1,278,468,637)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2,508,860,482</b>	<b>474,819,773</b>	<b>1,218,227,272</b>	<b>102,788,800</b>	<b>2,496,628,349</b>	<b>6,801,324,676</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	1,658,708,875	474,819,773	570,688,641	102,788,800	1,641,493,916	4,448,500,005
Khấu hao trong năm	55,050,156	-	183,970,510	-	314,279,210	553,299,876
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(115,417,309)	-	-	(115,417,309)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1,713,759,031</b>	<b>474,819,773</b>	<b>639,241,842</b>	<b>102,788,800</b>	<b>1,955,773,126</b>	<b>4,886,382,572</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	850,151,607	-	1,926,007,268	-	855,134,433	3,631,293,308
Tại ngày cuối kỳ	795,101,451	-	578,985,430	-	540,855,223	1,914,942,104

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

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

2,996,119,775

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>						
Số dư đầu năm	-	-	-	798,000,000	-	798,000,000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	763,000,000	-	763,000,000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	-	-	798,000,000	-	798,000,000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(35,000,000)	-	(35,000,000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	-	-	<b>763,000,000</b>	-	<b>763,000,000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng:

763,000,000

09. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Nhà	Nhà và QSDĐ	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	20,234,426,023	22,863,567,007	43,097,993,030
Thanh lý, nhượng bán			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>20,234,426,023</b>	<b>22,863,567,007</b>	<b>43,097,993,030</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	16,072,007,699	6,701,175,909	22,773,183,608
Khấu hao trong năm	527,133,132	660,629,100	1,187,762,232
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>16,599,140,831</b>	<b>7,361,805,009</b>	<b>23,960,945,840</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	4,689,551,456	16,823,020,198	21,512,571,654
Tại ngày cuối kỳ	3,635,285,192	15,501,761,998	19,137,047,190
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá:			2,780,523,068

10. Tài sản dở dang dài hạn:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn:</b>	<b>769,099,462</b>	<b>769,099,462</b>	<b>4,416,963,636</b>	<b>4,416,963,636</b>
Công trình 2-4-6 Đoàn Như Hải	541,826,735	541,826,735	439,690,909	439,690,909
Công trình Khánh Hội Plaza	227,272,727	227,272,727	227,272,727	227,272,727
Dự Án Bcons Thống Nhất	-	-	3,750,000,000	3,750,000,000
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang:</b>	<b>17,658,786,413</b>	<b>17,658,786,413</b>	<b>12,888,414,688</b>	<b>12,638,414,688</b>
Công trình 68-74 Nguyễn Tất Thành, Q.4	11,878,414,688	11,878,414,688	11,878,414,688	11,878,414,688
Công trình khác	5,780,371,725	5,780,371,725	1,010,000,000	760,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>18,427,885,875</b>	<b>18,427,885,875</b>	<b>17,305,378,324</b>	<b>17,055,378,324</b>

11. Phải trả người bán:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>				
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Khánh Hội	34,981,428	34,981,428	34,981,428	34,981,428
Công ty Cổ Phần Quản Lý Và Vận Hành Cao Ốc Khánh Hội	395,651,848	395,651,848	330,408,925	330,408,925
Các đối tượng khác	11,523,000	11,523,000	67,208,718	67,208,718
<b>Tổng cộng</b>	<b>442,156,276</b>	<b>442,156,276</b>	<b>432,599,071</b>	<b>432,599,071</b>

12. Chi phí phải trả:

	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí khác	39,216,666	-
<b>Cộng</b>	<b>39,216,666</b>	<b>-</b>

13. Doanh thu chưa thực hiện:

	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>a. Ngắn hạn:</b>		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	73,342,000	10,759,139
<b>b. Dài hạn:</b>	-	-
<b>c. Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng:</b>	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>73,342,000</b>	<b>10,759,139</b>



14. Phải trả khác:	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn:</b>				
Tiền bảo trì CCKH2 - Căn hộ	298,589,790		298,589,790	
Tiền bảo trì CCKH2 - Văn phòng	323,510,684		323,510,684	
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3,870,900		3,839,075	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,351,913,296		2,263,925,864	
<b>Cộng</b>	<b>3,977,884,670</b>		<b>2,889,865,413</b>	
<b>b. Dài hạn:</b>				
Nhận ký quỹ, ký cược	10,881,362,623		11,766,322,623	
<b>Cộng</b>	<b>10,881,362,623</b>		<b>11,766,322,623</b>	

15. Vay và nợ thuê tài chính:	Cuối kỳ		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn:</b>						
Ngân hàng TMCP Bản Việt	-	-	-	-	36,600,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,600,000,000</b>	<b>-</b>

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi:

	Năm nay	Năm trước
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>3,855,842,409</b>	<b>3,991,956,543</b>
Trích lập trong kỳ	567,851,780	792,044,963
Tăng khác trong kỳ	-	-
Sử dụng trong kỳ	(2,499,000,000)	(928,159,097)
Giảm khác trong kỳ	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1,924,694,189</b>	<b>3,855,842,409</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp  
 Quỹ khen thưởng: Thường cho CBNV trong công ty.  
 Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.

17. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	6
<b>Số dư tại 01/01/2019</b>	<b>141,203,090,000</b>	<b>128,875,840,338</b>	<b>(5,551,626,964)</b>	<b>-</b>	<b>39,019,815,603</b>	<b>303,547,118,977</b>
- Lãi trong năm					28,392,588,984	28,392,588,984
- Mua cổ phiếu quỹ						-
- Trích lập các quỹ					(792,044,963)	(792,044,963)
- Chia cổ tức 2018						-
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>141,203,090,000</b>	<b>128,875,840,338</b>	<b>(5,551,626,964)</b>	<b>-</b>	<b>66,620,359,624</b>	<b>331,147,662,998</b>
<b>Số dư tại 01/01/2020</b>	<b>141,203,090,000</b>	<b>128,875,840,338</b>	<b>(5,551,626,964)</b>	<b>-</b>	<b>66,620,359,624</b>	<b>331,147,662,998</b>
- Lãi trong năm nay					46,643,825,326	46,643,825,326
- Trích lập các quỹ					(567,851,780)	(567,851,780)
- Chia cổ tức					(93,523,819,300)	(93,523,819,300)
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>141,203,090,000</b>	<b>128,875,840,338</b>	<b>(5,551,626,964)</b>	<b>-</b>	<b>19,172,513,870</b>	<b>283,699,817,244</b>

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vốn góp của Nhà nước	-	-
Vốn góp của các nhà đầu tư	139,587,790,000	139,587,790,000
Cổ phiếu quỹ	1,615,300,000	1,615,300,000
<b>Cộng</b>	<b>141,203,090,000</b>	<b>141,203,090,000</b>

03  
 C C C  
 U U  
 KH  
 V 4

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
<b>Vốn góp đầu năm</b>	141,203,090,000	141,203,090,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối kỳ</b>	<b>141,203,090,000</b>	<b>141,203,090,000</b>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia:		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**d. Cổ phiếu:**

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14,120,309	14,120,309
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14,120,309	14,120,309
+ Cổ phiếu phổ thông	14,120,309	14,120,309
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	161,530	161,530
+ Cổ phiếu phổ thông	161,530	161,530
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13,958,779	13,958,779
+ Cổ phiếu phổ thông	13,958,779	13,958,779
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 VND

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

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

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

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

**01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ	9,000,000	9,000,000	27,000,000	27,000,000
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	8,889,251,879	9,884,906,276	40,029,747,807	40,747,587,630
<b>Cộng</b>	<b>8,898,251,879</b>	<b>9,893,906,276</b>	<b>40,056,747,807</b>	<b>40,774,587,630</b>

**02. Giá vốn hàng bán**

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán	-	-	-	2,009,085
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	1,600,018,728	3,389,372,801	6,258,944,175	6,726,993,056
<b>Cộng</b>	<b>1,600,018,728</b>	<b>3,389,372,801</b>	<b>6,258,944,175</b>	<b>6,729,002,141</b>

**03. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,947,729,356	856,616,388	8,712,008,921	6,591,431,440
Cổ tức, lợi nhuận được chia	66,610,500	2,119,898,900	5,055,204,500	15,744,109,599
- Lãi các khoản đầu tư	-	-	9,755,679,912	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	19,972,603	170,800,000
<b>Cộng</b>	<b>3,014,339,856</b>	<b>2,976,515,288</b>	<b>23,542,865,936</b>	<b>22,506,341,039</b>



04. Chi phí tài chính	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền vay	2,630,137	113,467,647	687,972,603	3,693,719,067
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư (*)	(1,909,939,600)	315,406,500	(1,886,744,472)	36,732,707,177
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư (*)		(1,011,477,883)		(21,136,013,515)
Chi phí tài chính khác			420,666,987	7,429,800
<b>Cộng</b>	<b>(1,907,309,463)</b>	<b>(582,603,736)</b>	<b>(778,104,882)</b>	<b>19,297,842,529</b>

(\*) Khoản dự phòng/ hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính xem chi tiết tại mục V.02.d.

05. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	<b>47,876,050</b>	<b>203,269,706</b>	<b>434,484,769</b>	<b>407,607,034</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47,876,050	203,269,706	434,484,769	407,607,034
<b>b. Chi phí QLDN</b>	<b>1,406,091,373</b>	<b>2,401,276,346</b>	<b>5,343,470,157</b>	<b>7,273,197,908</b>
Chi phí nhân viên quản lý	920,603,185	1,758,482,878	3,348,881,082	4,591,126,069
Chi phí đồ dùng văn phòng	11,390,320	6,635,226	32,401,832	54,673,953
Chi phí khấu hao TSCĐ	32,735,001	113,497,386	197,049,647	352,718,269
Thuế, phí và lệ phí	9,779	28,367	20,379,498	7,413,291
- Chi phí dự phòng (phải thu khó đòi)	(21,461,406)	(308,967,117)	(864,556,877)	(519,668,764)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	229,937,088	337,600,857	731,189,743	667,803,248
Chi phí bằng tiền khác	232,877,406	493,998,749	1,878,125,232	2,119,131,842
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,453,967,423</b>	<b>2,604,546,052</b>	<b>5,777,954,926</b>	<b>7,680,804,942</b>

06. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, công cụ		354,793,795	2,090,909	360,248,341
Tiền điện, nước, dịch vụ	1,641,186,558	2,185,184,314	6,460,615,351	8,904,115,196
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	48,085,773	15,588,632	305,140,148	55,643,259
Thu nhập khác	29,372,411	2,012	29,740,402	24,451,299
<b>Cộng</b>	<b>1,718,644,742</b>	<b>2,555,568,753</b>	<b>6,797,586,810</b>	<b>9,344,458,095</b>

07. Chi phí khác	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Thanh lý TSCĐ	-	-	437,414,966	-
Tiền điện, nước, dịch vụ	1,389,637,812	1,803,239,731	5,039,763,955	7,313,915,152
- Các khoản bị phạt	-	-	-	37,344,203
Chi phí khác	38,166,514		38,166,516	2,432,966
<b>Cộng</b>	<b>1,427,804,326</b>	<b>1,803,239,731</b>	<b>5,515,345,437</b>	<b>7,353,692,321</b>

08. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11,390,320	5,584,547	26,376,397	55,022,312
Chi phí nhân công	920,603,185	954,587,544	2,648,671,397	2,832,643,191
Chi phí khấu hao TSCĐ	418,738,116	459,240,543	1,322,323,991	1,415,844,905
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,477,288,251	359,290,276	4,346,939,429	1,322,353,274
Chi phí khác bằng tiền	247,427,685	906,966,443	1,740,497,351	3,000,726,195
- Chi phí dự phòng	(21,461,406)	-	(842,597,455)	(210,701,647)
<b>Cộng</b>	<b>3,053,986,151</b>	<b>2,685,669,353</b>	<b>9,242,211,110</b>	<b>8,415,888,230</b>

09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của hoạt động SXKD	11,056,755,463	8,211,435,469	53,461,822,715	31,564,044,881
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động SXKD chính	11,056,755,463	8,211,435,469	53,461,822,715	31,564,044,881
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	35,400,000		293,363,135	37,344,203
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(66,610,500)	(2,119,898,900)	(5,055,204,500)	(15,744,109,599)
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế</b>	<b>11,025,544,963</b>	<b>6,091,536,569</b>	<b>48,699,981,350</b>	<b>15,857,279,485</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>	<b>2,205,108,993</b>	<b>1,218,307,314</b>	<b>9,739,996,270</b>	<b>3,171,455,897</b>
- Thuế TNDN được giảm theo Nghị định Chính phủ (30%)	(661,532,698)		2,921,998,881	
- Điều chỉnh giảm 30% thuế TNDN theo Nghị định Chính phủ đã trích ở Quý 2/2020	(1,541,835,528)			
- Thuế TNDN bổ sung các quý trước (Quý 3/2020)	7,909,708			
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>9,650,475</b>	<b>1,218,307,314</b>	<b>6,817,997,389</b>	<b>3,171,455,897</b>

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	11,047,104,988	7,054,921,579	46,643,825,326	28,392,588,984
Cổ phiếu đang lưu hành b. quân trong kỳ	13,958,779	13,958,779	13,958,779	13,958,779
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>791</b>	<b>505</b>	<b>3,342</b>	<b>2,034</b>

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

01. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT trong tương lai: Không có
02. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Không có
03. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:  
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường: 1.800.000.000 đồng  
Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác: 0 đồng.
04. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:  
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 38.400.000.000 đồng  
Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác: 0 đồng

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:  
Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.
02. Thông tin về các bên liên quan:

Tên công ty	Mối quan hệ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Vốn điều lệ	Ghi chú
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	Công ty con	100.00%	100.00%	16,000,000,000	
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	Công ty liên kết	20.00%	20.00%	150,000,000,000	

03. Công cụ tài chính:

a. Quản lý rủi ro vốn:

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



**b. Các chính sách kế toán chủ yếu:**

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

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

**c. Các loại công cụ tài chính:**

<i>Tài sản tài chính</i>	Giá trị ghi sổ	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	3,331,954,060	183,240,362
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4,998,507,598	1,805,546,513
Đầu tư ngắn hạn	194,000,000,000	36,400,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>202,330,461,658</b>	<b>38,388,786,875</b>
<i>Công nợ tài chính</i>		
Các khoản vay	-	36,600,000,000
Phải trả người bán và phải trả khác	4,420,040,946	3,322,464,484
Chi phí phải trả	39,216,666	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4,459,257,612</b>	<b>39,922,464,484</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2020. Tuy nhiên, Công ty ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Tại ngày 31/12/2020	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	442,156,276	-	442,156,276
Phải trả, phải nộp khác	3,977,884,670	-	3,977,884,670
Chi phí phải trả	39,216,666	-	39,216,666
<b>Tổng cộng</b>	<b>4,459,257,612</b>	<b>-</b>	<b>4,459,257,612</b>
Tại ngày 01/01/2020			
Các khoản vay	36,600,000,000	-	36,600,000,000
Phải trả người bán	915,223,436	-	915,223,436
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	625,939,549	11,766,322,623	12,392,262,172
<b>Tổng cộng</b>	<b>38,141,162,985</b>	<b>11,766,322,623</b>	<b>49,907,485,608</b>

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

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

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

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

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

Bảng kết quả kinh doanh:

Chi tiêu	Quý 4		Chênh lệch (+/-)	% tăng/giảm (+/-)
	Năm 2020	Năm 2019		
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	8,898,251,879	9,893,906,276	(995,654,397)	(10.06)
Giá vốn hàng bán	1,600,018,728	3,389,372,801	(1,789,354,073)	(52.79)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	7,298,233,151	6,504,533,475	793,699,676	12.20
Doanh thu hoạt động tài chính	3,014,339,856	2,976,515,288	37,824,568	1.27
Lợi nhuận kế toán trước thuế	11,056,755,463	8,211,435,469	2,845,319,994	34.65
Lợi nhuận sau thuế TNDN	11,047,104,988	7,054,921,579	3,992,183,409	56.59

06. Thông tin về hoạt động liên tục:

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

Người lập biểu

Dương Kiều Trúc

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Ngưng

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc



Thân Thị Thu Thảo