

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN KHATOCO**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

CÔNG TY TNHH MTV BẤT ĐỘNG SẢN KHATOCO

13B Hoàng Hoa Thám, Phường Lộc Thọ,

Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH CÔNG TY VÀ BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 28

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH CÔNG TY VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch và Ban Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khatoco (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

CHỦ TỊCH CÔNG TY, KIỂM SOÁT VIÊN VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Danh sách Chủ tịch công ty và Kiểm soát viên trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Đình Hương	Chủ tịch
Ông Đào Đông Phong	Kiểm soát viên

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Hoài Phương	Giám đốc
Ông Nguyễn Nguyên Vũ	Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH CÔNG TY VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch và Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Chủ tịch và Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Chủ tịch và Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Chủ tịch và Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam Chi nhánh Miền Trung, thành viên RSM Quốc tế.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc



Phan Hoài Phương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Số: 48/BCKT-RSMMT

www.rsm.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Chủ tịch Công ty
Các thành viên Ban Giám đốc
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN KHATOCO**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khatoco (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28/03/2018 từ trang 05 đến trang 28 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả 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 Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc

Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Công ty và Ban 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 Chủ tịch Công ty và Ban 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 chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khatoco tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ
VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN KHATOCO**

13B Hoàng Hoa Thám, Phường Lộc Thọ,
Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		67.291.723.408	72.437.481.764
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	7.598.086.741	3.056.757.157
1. Tiền	111		4.098.086.741	556.757.157
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.500.000.000	2.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		16.500.000.000	29.800.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	16.500.000.000	29.800.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		37.820.761.634	35.031.147.180
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	-	33.000.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	36.940.503.300	1.601.690.300
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	880.258.334	429.456.880
IV. Hàng tồn kho	140		4.171.004.379	4.171.004.379
1. Hàng tồn kho	141	4.6	4.171.004.379	4.171.004.379
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.201.870.654	378.573.048
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	51.274.984	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.150.595.670	378.573.048
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		81.649.164.154	71.665.200.137
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.915.638.671	648.377.990
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	1.915.638.671	648.377.990
Nguyên giá	222		3.055.014.016	2.268.785.517
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.139.375.345)	(1.620.407.527)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		65.000.000	65.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(65.000.000)	(65.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		69.733.525.483	49.004.851.542
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	69.733.525.483	49.004.851.542
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.000.000.000	22.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	12.000.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		10.000.000.000	10.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	11.970.605
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	-	11.970.605
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		148.940.887.562	144.102.681.901

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ
VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN KHATOCO**

13B Hoàng Hoa Thám, Phường Lộc Thọ,
Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		34.997.674.896	31.113.359.048
I. Nợ ngắn hạn	310		34.997.674.896	31.113.359.048
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	145.463.943	11.200.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	20.917.961.000	1.044.129.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	2.230.011.060	262.072.264
4. Phải trả người lao động	314		1.454.361.853	871.385.331
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	10.700.000	5.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	8.048.729.994	27.058.989.358
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.190.447.046	1.860.582.146
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		113.943.212.666	112.989.322.853
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	113.943.212.666	112.989.322.853
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		112.989.322.853	112.989.322.853
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		953.889.813	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		148.940.887.562	144.102.681.901



Phê duyệt

Phan Hoài Phương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
Kế toán trưởng

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	5.1	144.363.636	33.061.818.183
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		144.363.636	33.061.818.183
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	-	33.000.000.000
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		144.363.636	61.818.183
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	14.702.163.432	1.363.920.115
7. Chi phí tài chính	22	5.4	74.343.308	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		25.706.944	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	3.600.000	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	4.384.879.306	3.140.522.157
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.383.704.454	(1.714.783.859)
11. Thu nhập khác	31	5.7	451.134.774	2.959.323.169
12. Chi phí khác	32		-	2.000.000
13. Lợi nhuận khác	40		451.134.774	2.957.323.169
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	5.9	10.834.839.228	1.242.539.310
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	2.172.109.234	248.907.862
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	5.9	8.662.729.994	993.631.448



Phê duyệt

Phan Hoài Phương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
Kế toán trưởng

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ
VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN KHATOCO**

13B Hoàng Hoa Thám, Phường Lộc Thọ,
Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 03a - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	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		20.146.620.000	985.961.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(1.377.060.865)	(317.955.642)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.401.938.478)	(1.560.891.201)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(25.706.944)	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(248.907.862)	(61.992.372)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		32.011.449.228	25.637.873.191
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(44.755.973.973)	(6.508.192.656)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.348.481.106	18.174.802.320
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(26.175.932.091)	(3.568.879.009)
2. Tiền thu từ TLÝ, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		313.486.364	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(19.000.000.000)	(41.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		32.300.000.000	27.260.416.666
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		13.000.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.260.825.653	1.783.098.240
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.698.379.926	(15.825.364.103)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	4.220.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay và nợ thuê tài chính	34	6.2	(4.220.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(505.531.448)	(67.316.611)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(505.531.448)	(67.316.611)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		4.541.329.584	2.282.121.606
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.056.757.157	774.635.551
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		7.598.086.741	3.056.757.157



Phê duyệt

Phan Hoài Hương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
Kê toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khatoco (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo quyết định số 173A/QĐ-HĐTV ngày 01 tháng 09 năm 2011 của Tổng công ty Khánh Việt trên cơ sở sáp nhập Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khánh Hòa vào Tổng công ty Khánh Việt theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 2030/QĐ-UBND ngày 02/08/2011 của UBND Tỉnh Khánh Hòa. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4201348556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 01/10/2011. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 4 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09/11/2017, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 224.000.000.000 VND. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2017, vốn góp của Chủ sở hữu là 112.989.322.853 VND và được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng công ty Khánh Việt	Việt Nam	112.989.322.853	100%	112.989.322.853	100%
Cộng		112.989.322.853	100%	112.989.322.853	100%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại địa chỉ 13B Hoàng Hoa Thám, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 14 nhân viên (31/12/2016: 12 nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng (Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Chi tiết: Bán buôn sắt thép);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quảng cáo và quản lý bất động sản);
- Xây nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Chi tiết: Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế kiến trúc công trình. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng. Giám sát thi công xây dựng công trình nhà công nghiệp đến cấp 4.)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Chứng từ ghi sổ.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	<u>Năm 2017</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	20 năm
▪ Máy móc thiết bị	5 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	6 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí sửa chữa tài sản lớn được phân bổ theo thời gian mà lợi ích dự kiến được tạo ra.

3.10. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí kiểm toán và chi phí bảo vệ. Cơ sở ước tính chi phí dựa trên hợp đồng được ký kết.

3.11. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các chủ sở hữu theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư

Doanh thu từ bán các khoản đầu tư dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

3.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn.

3.16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí quảng cáo sản phẩm.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là:

- Hoạt động mua bán bất động sản 20%;
- Các hoạt động khác theo quy định hiện hành,

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế Giá trị gia tăng;
- Các hoạt động khác theo quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.18. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

3.19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	656.923.560	214.523.094
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.441.163.181	342.234.063
Các khoản tương đương tiền	3.500.000.000	2.500.000.000
Cộng	7.598.086.741	3.056.757.157

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	16.500.000.000	16.500.000.000	29.800.000.000	29.800.000.000
Cộng	16.500.000.000	16.500.000.000	29.800.000.000	29.800.000.000

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND			Tại ngày 01/01/2017 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh:						
Công ty Cat Tiger Khareal	-	-	-	12.000.000.000	-	-
Cộng	-	-	-	-	-	-

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 giữa niên độ 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. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công ty TNHH Cat Tiger Khareal	-	33.000.000.000
Cộng	-	33.000.000.000

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ
VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN KHATOÇO**

13B Hoàng Hoa Thám, Phường Lộc Thọ,
Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Công ty TNHH Cat Tiger Khareal	30.953.460.000	-
Liên Danh DNTN - Xí nghiệp tư doanh Lâm Khánh và Công ty TNHH Thành Nguyên Phát	3.107.860.000	1.075.900.000
Công ty TNHH T79	845.847.900	235.707.900
DNTN - Xí nghiệp Tư Doanh Lâm Khánh	619.134.000	170.624.000
Đối tượng khác	1.414.201.400	119.458.400
Cộng	36.940.503.300	1.601.690.300

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	865.258.334	-	423.920.555	-
Tạm ứng	15.000.000	-	2.000.000	-
Phải thu khác	-	-	3.536.325	-
Cộng	880.258.334	-	429.456.880	-

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	4.171.004.379	-	4.171.004.379	-
Cộng	4.171.004.379	-	4.171.004.379	-

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm.

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối năm.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Dự án Cụm công nghiệp Trảng É	69.733.525.483	49.004.851.542
Cộng	69.733.525.483	49.004.851.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2017	930.250.196	-	1.302.571.685	35.963.636	2.268.785.517
Mua trong năm	-	105.000.000	1.350.374.093	43.520.000	1.498.894.093
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(712.665.594)	-	(712.665.594)
Tại ngày 31/12/2017	930.250.196	105.000.000	1.940.280.184	79.483.636	3.055.014.016
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2017	765.796.067	-	818.647.824	35.963.636	1.620.407.527
Khấu hao trong năm	46.512.504	7.620.966	173.943.470	3.556.472	231.633.412
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(712.665.594)	-	(712.665.594)
Tại ngày 31/12/2017	812.308.571	7.620.966	279.925.700	39.520.108	1.139.375.345
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2017	164.454.129	-	483.923.861	-	648.377.990
Tại ngày 31/12/2017	117.941.625	97.379.034	1.660.354.484	39.963.528	1.915.638.671

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 35.963.636 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Cộng
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2017	65.000.000	65.000.000
Mua trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2017	65.000.000	65.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2017	65.000.000	65.000.000
Khấu hao trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2017	65.000.000	65.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2017	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 65.000.000 đồng.

4.10. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	51.274.984	-
Cộng	51.274.984	-
Dài hạn:		
Chi phí sửa chữa nhà làm việc	-	11.970.605
Cộng	-	11.970.605

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thu Hà	70.495.000	70.495.000	-	-
Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam	53.500.000	53.500.000	-	-
Công ty CP dịch vụ bảo vệ 24	-	-	11.200.000	11.200.000
Các đối tượng khác	21.468.943	21.468.943	-	-
Cộng	145.463.943	145.463.943	11.200.000	11.200.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Người mua trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Thăng Phát	917.961.000	917.961.000
Công ty CP Xây lắp Vật tư Kỹ thuật Hà Nội	-	116.683.199
Đối tượng khác	-	9.485.750
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm mục 6	20.000.000.000	-
Cộng	20.917.961.000	1.044.129.949

4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2017 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế TNDN	2.172.109.234	2.172.109.234	248.907.862	248.907.862
Thuế TNCN	57.901.826	389.327.249	344.589.825	13.164.402
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	17.745.592	17.745.592	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	2.230.011.060	2.582.182.075	614.243.279	262.072.264

4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Chi phí kiểm toán	5.000.000	5.000.000
Chi phí bảo vệ	5.700.000	-
Cộng	10.700.000	5.000.000

4.15. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công ty TNHH Thương mại Du lịch Cat Tiger Khareal	-	25.000.000.000
Quý xóa đối giảm nghèo	-	953.889.813
Phải trả khác	-	599.568.097
Phải trả khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 6	8.048.729.994	505.531.448
Cộng	8.048.729.994	27.058.989.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2016	71.094.915.243	-	-	71.094.915.243
Tăng vốn trong năm trước	41.894.407.610	-	-	41.894.407.610
Lãi trong năm trước	-	-	993.631.448	993.631.448
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(402.600.000)	(402.600.000)
Trích lập quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-	(85.500.000)	(85.500.000)
Chuyển nộp Chủ sở hữu	-	-	(505.531.448)	(505.531.448)
Tại ngày 01/01/2017	112.989.322.853	-	-	112.989.322.853
Tăng vốn trong năm nay	-	953.889.813	-	953.889.813
Lãi trong năm nay	-	-	8.662.729.994	8.662.729.994
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(515.000.000)	(515.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-	(99.000.000)	(99.000.000)
Chuyển nộp Chủ sở hữu	-	-	(8.048.729.994)	(8.048.729.994)
Tại ngày 31/12/2017	112.989.322.853	953.889.813	-	113.943.212.666

4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Ngày 31/12/2017 VND	Ngày 01/01/2017 VND
Tổng công ty Khánh Việt	112.989.322.853	112.989.322.853
Cộng	112.989.322.853	112.989.322.853

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã thay đổi lần thứ 04 số 4201348556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 09/11/2017, Vốn điều lệ của Công ty là 224.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, vốn thực góp của Chủ sở hữu đến ngày 31/12/2017 là 112.989.322.853 đồng.

4.16.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn góp đầu năm	112.989.322.853	71.094.915.243
Vốn góp tăng trong năm	-	41.894.407.610
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	112.989.322.853	112.989.322.853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	<u>Tại ngày 31/12/2017</u>	<u>Tại ngày 01/01/2017</u>
Nợ khó đòi đã xử lý (VND):	1.402.221.155	1.402.221.155

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.545.456	34.545.456
Doanh thu cho thuê văn phòng	129.818.180	27.272.727
Doanh thu bán tài sản	-	33.000.000.000
Cộng	<u>144.363.636</u>	<u>33.061.818.183</u>

5.2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Giá vốn của tài sản đã bán	-	33.000.000.000
Cộng	<u>-</u>	<u>33.000.000.000</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Lãi tiền gửi	1.702.163.432	1.363.920.115
Lãi bán các khoản đầu tư	13.000.000.000	-
Cộng	<u>14.702.163.432</u>	<u>1.363.920.115</u>

5.4. Chi phí tài chính

	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Chi phí lãi vay	25.706.944	-
Chi phí bán các khoản đầu tư	48.636.364	-
Cộng	<u>74.343.308</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí quảng cáo	3.600.000	-
Cộng	3.600.000	-

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.104.178.198	2.473.188.680
Chi phí đồ dùng văn phòng	151.677.405	29.891.621
Chi phí khấu hao TSCĐ	231.633.412	150.045.243
Thuế, phí, lệ phí	28.616.231	31.686.220
Trợ cấp thôi việc	22.459.800	8.369.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	356.538.470	308.462.641
Chi phí bằng tiền khác	489.775.790	138.878.627
Cộng	4.384.879.306	3.140.522.157

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chênh lệch đánh giá lại TS góp vốn	-	2.959.323.169
Xóa nợ phải trả	135.392.046	-
Thanh lý công cụ dụng cụ	2.256.364	-
Thu từ thanh lý TSCĐ	313.486.364	-
Cộng	451.134.774	2.959.323.169

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	151.677.405	29.891.621
Chi phí nhân công	3.104.178.198	2.473.188.680
Chi phí khấu hao tài sản cố định	231.633.412	150.045.243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	411.214.501	348.517.986
Chi phí khác bằng tiền	489.775.790	138.878.627
Cộng	4.388.479.306	3.140.522.157

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	10.834.839.228	1.242.539.310
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	25.706.944	2.000.000
- Chi phí không được trừ	-	2.000.000
- Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn góp thiếu	25.706.944	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	10.860.546.172	1.244.539.310
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.172.109.234	248.907.862

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.200.000.000	-
Cộng	4.200.000.000	-

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.200.000.000	-
Cộng	4.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Tổng Công ty Khánh Việt
2. Công ty TNHH Thương mại Khatoco
3. Công ty du lịch Long Phú
4. Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc

Mối quan hệ

- Công ty mẹ
Công ty con của TCT Khánh Việt
Công ty con của TCT Khánh Việt
Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải trả với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Người mua trả tiền trước: Tổng Công ty Khánh Việt	20.000.000.000	-
Cộng - Xem thêm mục 4.12	<u>20.000.000.000</u>	<u>-</u>
	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Góp vốn: Tổng Công ty Khánh Việt	-	41.894.407.610
Cộng - Xem thêm mục 4.16.3	<u>-</u>	<u>41.894.407.610</u>
	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Phải trả khác: Tổng Công ty Khánh Việt	8.048.729.994	505.531.448
Cộng - Xem thêm mục 4.15	<u>8.048.729.994</u>	<u>505.531.448</u>

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
Mua hàng: Công ty TNHH Thương mại khatoco Công ty CP Du lịch Long Phú	4.580.000 119.920.000	5.270.000 -
Cộng	<u>124.500.000</u>	<u>5.270.000</u>
Thu nhập của Chủ tịch Công ty, Ban Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thù lao và thu nhập	914.384.130	405.788.369
Cộng	<u>914.384.130</u>	<u>405.788.369</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	24.000.000	24.000.000
	24.000.000	24.000.000

9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
 - + Rủi ro lãi suất
 - + Rủi ro tiền tệ

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Chủ tịch của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

- Tối thiểu hóa các rủi ro về giá, rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất.

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.598.086.741	3.056.757.157
Phái thu khách hàng và phái thu khác	865.258.334	33.427.456.880
Đầu tư ngắn hạn giữ đến ngày đáo hạn	26.500.000.000	39.800.000.000
Cộng	34.963.345.075	76.284.214.037
Công nợ tài chính:		
Phải trả người bán và phải trả khác	8.194.193.937	27.070.189.358
Chi phí phải trả	10.700.000	5.000.000
Cộng	8.204.893.937	27.075.189.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Công ty kiểm soát rủi ro tín dụng bằng cách xác định hạn mức rủi ro cho từng khách hàng. Công ty đang áp dụng chính sách chỉ giao dịch với khách hàng đáng tin cậy về mặt tín dụng. Không có những tập trung quan trọng về rủi ro tín dụng. Rủi ro tín dụng tối đa mà Công ty có thể gánh chịu được tóm tắt trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu khách hàng và phải thu khác	865.258.334	33.427.456.880
Cộng	865.258.334	33.427.456.880

Rủi ro thanh khoản

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng:

	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	-	8.204.893.937	8.204.893.937
Tại ngày 31/12/2017	-	8.204.893.937	8.204.893.937
	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	-	27.075.189.358	27.075.189.358
Tại ngày 01/01/2017	-	27.075.189.358	27.075.189.358

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào.

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Ngày 09/06/2017, UBND tỉnh Khánh Hoà đã ban hành quyết định số 1642/QĐ-UBND về việc cổ phần hoá Tổng Công Khánh Việt, theo đó thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá là ngày 31/12/2017. Căn cứ Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty cổ phần và văn bản số 481/TCTKV ngày 24/11/2017 về việc xử lý tài chính khi cổ phần hoá Tổng Công ty Khánh Việt, Tổng Công ty Khánh Việt yêu cầu công ty con thực hiện không trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá hàng tồn kho và không thực hiện kết chuyển khoản chênh lệch do đánh giá lại tỷ giá cuối năm vào báo cáo lãi lỗ khi lập báo cáo tài chính năm 2017.



Phê duyệt

Phan Hoài Phương
Giám đốc

Nha Trang, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Người lập

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nguyễn Việt Thắng".

Nguyễn Việt Thắng
Kê toán trưởng