

**CÔNG TY TNHH MTV 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 2016



**CÔNG TY TNHH MTV 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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 – 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 – 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh báo cáo tài chính	09 – 28

01/78
CÔNG
TY
KIỂM TOÁN
ĐỘC LẬP
M. V.
- CHI
MIỀN
B. CH. A.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản (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 2016.

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

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 Đồng 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 Nguyễn Đình Hương	Giám đốc
Ông Phan Hoài Phương	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nguyễn Vũ	Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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, 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; và
- 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.

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. 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.

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 riêng 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.

9-C
GT
HH
N&T
IẾT
NHÀ
TRU
U-T

11-1
Đ

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN KHATOCCO

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

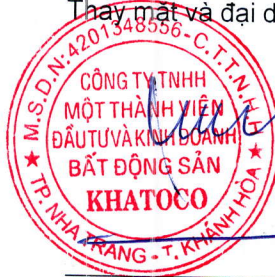
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 2016, 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



Nguyễn Đình Hương
Chủ tịch kiêm Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 21 tháng 03 năm 2017

92-C
S VẤN
NAM
VH
NG
DAN
11/7/2017 10:01:21

Số: 42/BCKT/2017-RSMMT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các thành viên Ban Giám đốc
CÔNG TY TNHH MTV 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 Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21/03/2017 từ trang 05 đến trang 28 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Ban Giám đốc

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 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 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 MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khatoco tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 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.

HÀNH
15/03/2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề được trình bày tại mục 5.14.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã thay đổi lần thứ 03 số 4201348556 ngày 05/01/2016, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 224.000.000.000 đồng. Tuy nhiên vốn thực góp của chủ sở hữu đến ngày 31/12/2016 là 112.989.322.853 đồng.



A blue handwritten signature.

Trần Dương Nghĩa
Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1309-2016-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Chi nhánh Miền Trung

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Hà Trung
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2444-2016-026-1



34
G
H
V
Đ
IA
'NC

CÔNG TY TNHH MTV 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 31/12/2016

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		72.437.481.764	32.198.729.474
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	3.056.757.157	774.635.551
1. Tiền	111		556.757.157	274.635.551
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.500.000.000	500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	29.800.000.000	25.760.416.666
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		29.800.000.000	25.760.416.666
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35.031.147.180	1.267.972.680
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	33.000.000.000	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.601.690.300	422.874.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	429.456.880	845.098.680
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	4.171.004.379	4.171.004.379
1. Hàng tồn kho	141		4.171.004.379	4.171.004.379
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		378.573.048	224.700.198
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	-	3.214.286
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		378.573.048	221.485.912
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		71.665.200.137	47.893.410.629
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		648.377.990	798.423.233
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	648.377.990	793.208.174
Nguyên giá	222		2.268.785.517	2.268.785.517
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.620.407.527)	(1.475.577.343)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	5.215.059
- Nguyên giá	228		65.000.000	65.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(65.000.000)	(59.784.941)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		49.004.851.542	46.889.357.487
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	49.004.851.542	46.889.357.487
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	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	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.970.605	205.629.909
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	11.970.605	205.629.909
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		144.102.681.901	80.092.140.103

367
CỔ
M.TO
SM Y
-CH
MIF
4/CH

35
Y
N
N
T

CÔNG TY TNHH MTV 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 31/12/2016

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		31.113.359.048	8.997.224.860
I. Nợ ngắn hạn	310		31.113.359.048	8.997.224.860
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	11.200.000	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.044.129.949	126.168.949
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.7	262.072.264	77.961.098
4. Phải trả người lao động	314		871.385.331	121.101.532
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	5.000.000	5.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	27.058.989.358	7.306.511.135
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.860.582.146	1.360.482.146
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		112.989.322.853	71.094.915.243
I. Vốn chủ sở hữu	410		112.989.322.853	71.094.915.243
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.14	112.989.322.853	71.094.915.243
2. 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		144.102.681.901	80.092.140.103



Phê duyệt

Nguyễn Đình Hương
Chủ tịch kiêm Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 21 tháng 03 năm 2017

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
Kê toán trưởng

189-00
CÔNG TY
NH
ÁN & T
VIỆT N
II NH
N TRU
AU-T.P

56
TN
H
H
G
00
T.P

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		985.961.000	35.000.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(317.955.642)	(1.831.036.574)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.560.891.201)	(1.840.694.008)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(61.992.372)	-
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		25.637.873.191	31.892.689.005
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.508.192.656)	(31.142.764.246)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18.174.802.320	(2.886.805.823)
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		(3.568.879.009)	(43.221.409.214)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	243.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(41.300.000.000)	(29.160.416.666)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27.260.416.666	36.900.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.783.098.240	1.892.682.783
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.825.364.103)	(33.346.143.097)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	41.072.000.000
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(67.316.611)	(4.472.998.148)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(67.316.611)	36.599.001.852
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		2.282.121.606	366.052.932
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		774.635.551	408.582.619
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		3.056.757.157	774.635.551



Phê duyệt

Nguyễn Đình Hương
Chủ tịch kiêm Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 21 tháng 03 năm 2017

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
Kế 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 MTV 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-HĐTĐ 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 2032/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 3 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 05/01/2016, 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, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia/ quốc tịch	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng công ty Khánh Việt	Việt Nam	224.000.000.000	100%	224.000.000.000	100%
Cộng		224.000.000.000	100%	224.000.000.000	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.

Số cán bộ công nhân viên tại 31/12/2016: 12 (31/12/2015: 13)

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 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 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).

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, KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, 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. 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.

2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu 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 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. 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.

4.2. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.3. 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, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

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), Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 và Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 21/12/2014 của Bộ Tài chính.

89-0
NG TY
NH
ÁN & T
VIỆT
-H NHÀ
ỀN TRU
ÁU -T!

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ 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 cần trừ với 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.

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

4.4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị 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.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

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.

4.5. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 [hương 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 2016</u>
▪ Nhà cửa vật kiến trúc	20 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	6 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm

4.6. 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.

	<u>Năm 2016</u>
▪ Phần mềm máy vi tính	3 năm

4.7. 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, dụng 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 tạo ra.

4.8. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN KHATOCO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

4.9. Chi phí phải trả

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.

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí kiểm toán. Cơ sở ước tính chi phí kiểm toán dựa trên phí toán trong năm trước.

4.10. 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 được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.11. 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.

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 phần 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.

4.12. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.



11/11/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

4.14. 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.

- 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.

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.

4.15. 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 không kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các công cụ tài chính phái sinh.

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, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

178
CÔNG TY TNHH
TOÁN
A V
CHI
MIỄN
CHÀ

11/01/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	214.523.094	123.189.997
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	342.234.063	151.445.554
Các khoản tương đương tiền	2.500.000.000	500.000.000
Cộng	3.056.757.157	774.635.551

5.2. Đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	29.800.000.000	29.800.000.000	25.760.416.666	25.760.416.666
Cộng	29.800.000.000	29.800.000.000	25.760.416.666	25.760.416.666

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-

7-00
C TY
KH
& T U
T T
NH
TR U
U-T P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND			Tại ngày 01/01/2016 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết: Công ty Cat Tiger Khareal	12.000.000.000		-	-	-	-
Cộng	12.000.000.000		-	-	-	-

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

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu từ khách hàng: Công ty TNHH Cat Tiger Khareal	33.000.000.000	-
Cộng	33.000.000.000	-

5.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	423.920.555	-	843.098.680	-
Tạm ứng	2.000.000	-	2.000.000	-
Phải thu khác	3.536.325	-	-	-
Cộng	429.456.880	-	845.098.680	-

5.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 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	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 đảm bảo các khoản phải trả tại thời điểm cuối năm.

5.6. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	3.214.286
Cộng	-	3.214.286
	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Dài hạn:		
Chi phí sửa chữa nhà làm việc	11.970.605	205.629.909
Cộng	11.970.605	205.629.909

5.7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2016 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế TNDN	248.907.862	248.907.862	61.992.372	61.992.372
Thuế TNCN	13.164.402	126.188.520	128.992.844	15.968.726
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	17.859.397	17.859.397	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	262.072.264	395.955.779	211.844.613	77.961.098

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Tặng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2016	930.250.196	1.302.571.685	35.963.636	2.268.785.517
Mua trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	930.250.196	1.302.571.685	35.963.636	2.268.785.517
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2016	719.283.363	720.330.144	35.963.636	1.475.577.143
Khấu hao trong năm	46.512.504	98.317.680	-	144.830.184
Tại ngày 31/12/2016	765.795.867	818.647.824	35.963.636	1.620.407.327
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2016	210.966.833	582.241.541	-	793.208.374
Tại ngày 31/12/2016	164.454.329	483.923.861	-	648.378.190

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 748.629.230 đồng.

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2016	65.000.000	65.000.000
Mua trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2016	65.000.000	65.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2016	59.784.941	59.784.941
Khấu hao trong năm	5.215.059	5.215.059
Tại ngày 31/12/2016	65.000.000	65.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2016	5.215.059	5.215.059
Tại ngày 31/12/2016	-	-

Không có TSCĐ vô hình cuối năm dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 65.000.000 đồng.

Không có TSCĐ vô hình cuối năm chờ thanh lý.

5.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Cụm công nghiệp Trảng É	49.004.851.542	46.889.357.487
Cộng	49.004.851.542	46.889.357.487

5.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP dịch vụ bảo vệ 24	11.200.000	11.200.000	-	-
Cộng	11.200.000	11.200.000	-	-



15
T
H
NH
G
O
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Chi phí kiểm toán	5.000.000	5.000.000
Cộng	5.000.000	5.000.000

5.13. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tổng công ty Khánh Việt	505.531.448	67.316.611
Công ty TNHH Thương mại Du lịch và Đầu tư Phát triển	-	6.276.081.614
Công ty TNHH Thương mại Du lịch Cat Tiger	25.000.000.000	-
Quỹ xóa đói giảm nghèo	953.889.813	953.889.813
Phải trả khác	599.568.097	9.223.097
Cộng	27.058.989.358	7.306.511.135

89-
CÔNG TY
KHÁNH
VIỆT
HỘI NHÃ
TRUNG
ĐẦU TƯ

11/2016

**CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BÁT
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 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.14. Vốn chủ sở hữu

5.14.1. 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	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND		
Tại ngày 01/01/2015	21.073.645.054	6.193.458.613	2.755.811.576	-	-	30.022.915.243
Tăng vốn trong năm trước	50.021.270.189	-	-	-	-	50.021.270.189
Lãi trong năm trước	-	-	-	247.969.486	-	247.969.486
Giảm trong năm trước	-	(6.193.458.613)	(2.755.811.576)	(247.969.486)	-	(9.197.239.675)
<hr/>						
Tại ngày 01/01/2016	71.094.915.243	-	-	-	-	71.094.915.243
Tăng vốn trong năm nay	41.894.407.610	-	-	-	-	41.894.407.610
Lãi trong năm nay	-	-	-	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 nợ chủ sở hữu	-	-	-	(505.531.448)	-	(505.531.448)
<hr/>						
Tại ngày 31/12/2016	112.989.322.853	-	-	-	-	112.989.322.853



18/10/2016 10:10:11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.14.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tổng công ty Khánh Việt	112.989.322.853	71.094.915.243
Cộng	112.989.322.853	71.094.915.243

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 03 số 4201348556 ngày 05/01/2016 Công ty đăng ký vốn điều lệ là 224.000.000.000 đồng; Vốn thực góp của chủ sở hữu đến ngày 31/12/2016 là 112.989.322.853 đồng.

5.14.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	71.094.915.243	21.073.645.054
Vốn góp tăng trong năm	41.894.407.610	50.021.270.189
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	112.989.322.853	71.094.915.243
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	67.316.661	4.472.998.148

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.545.456	31.818.182
Doanh thu cho thuê văn phòng	27.272.727	-
Doanh thu bán tài sản	33.000.000.000	-
Cộng	33.061.818.183	31.818.182

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn của tài sản đã bán	33.000.000.000	-
Cộng	33.000.000.000	-



11/01/2017 10:00 AM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi	1.363.920.115	1.892.682.783
Cộng	1.363.920.115	1.892.682.783

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.473.188.680	1.076.686.980
Chi phí đồ dùng văn phòng	29.891.621	90.435.511
Chi phí khấu hao TSCĐ	150.045.243	64.177.050
Thuế, phí, lệ phí	31.686.220	24.868.081
Chi phí dự phòng	8.369.125	23.178.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	308.462.641	340.582.929
Chi phí bằng tiền khác	138.878.627	220.814.852
Cộng	3.140.522.157	1.840.743.653

6.5. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi thanh lý TSCĐ	-	219.259.091
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	6.945.455
Chênh lệch đánh giá lại TS góp vốn	2.959.323.169	-
Cộng	2.959.323.169	226.204.546

6.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.891.621	90.435.511
Chi phí nhân công	2.473.188.680	1.099.865.230
Chi phí khấu hao tài sản cố định	150.045.243	64.177.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	348.517.986	365.451.010
Chi phí khác bằng tiền	138.878.627	220.814.852
Cộng	3.140.522.157	1.840.743.653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	1.242.539.310	309.961.858
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.000.000	-
- Chi phí không được trừ	2.000.000	-
Tổng thu nhập chịu thuế	1.244.539.310	309.961.858
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN	248.907.862	61.992.372

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động của Công ty, Ban Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận địa lý chính là thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| 1. Tổng Công ty Khánh Việt | Công ty mẹ |
| 2. Công ty TNHH Thương mại Khatoco | Công ty con của TCT Khánh Việt |

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Mua hàng:		
Công ty TNHH Thương mại khatoco	5.270.000	6.420.000
Công ty TNHH MTV cơ khí Xây dựng khatoco	-	34.540.000
Cộng	5.270.000	40.960.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Góp vốn		
Tổng công ty Khánh Việt	41.894.407.610	41.072.000.000
Cộng	41.894.407.610	41.072.000.000

Thu nhập của Ban Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thù lao và thu nhập	405.788.369	725.576.455
Cộng	405.788.369	725.576.455

9. THU NHẬP KIỂM SOÁT VIÊN

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	24.000.000	12.000.000

10. 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, Ban giám đốc 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.056.757.157	774.635.551
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.427.456.880	843.098.680
Đầu tư ngắn hạn	29.800.000.000	25.760.416.666
Cộng	66.284.214.037	27.378.150.897
Công nợ tài chính:		
Phải trả người bán và phải trả khác	27.070.189.358	7.306.511.135
Chi phí phải trả	5.000.000	5.000.000
Cộng	27.075.189.358	7.311.511.135

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 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.429.456.880	845.098.680
Cộng	33.429.456.880	845.098.680

Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu.

Rủi ro thanh khoản

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	<u>Vay và nợ VND</u>	<u>Nợ phải trả VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Dưới 01 năm	-	27.075.189.358	27.075.189.358
Từ 1 - 3 năm	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31/12/2016	-	27.075.189.358	27.075.189.358
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>Vay và nợ VND</u>	<u>Nợ phải trả VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Dưới 01 năm	-	7.311.511.135	7.311.511.135
Từ 1 - 3 năm	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 01/01/2016	-	7.311.511.135	7.311.511.135
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

11. 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.



Phê duyệt

Nguyễn Đình Hương
Chủ tịch kiêm Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 21 tháng 03 năm 2017

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
Kế toán trưởng

