

**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 2018



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

Địa chỉ: 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 – 27

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

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

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 2018.

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 Nguyễn Vũ	Phó Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH VÀ BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

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.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chủ tịch 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 2018, 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

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

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

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH CÔNG TY VÀ BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chủ tịch Công ty là người đại diện theo pháp luật của Công ty đã ủy quyền cho Giám đốc Công ty là ông Phan Hoài Phương phê duyệt Báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 02/UQ-BDS ngày 31/10/2017.

Thay mặt và đại diện Chủ tịch và Ban Giám đốc



Phan Hoài Phương

Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Số: 19.512/HĐKT-RSMHCM

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 28/03/2019 từ trang 05 đến trang 27 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 và Ban Giám đốc Công ty

Chủ tịch 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 và Ban Giám đốc Công ty 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 và Ban Giám đốc Công ty 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 2018 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề cần nhấn mạnh

1. Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề được trình bày tại mục 4.17.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã thay đổi lần thứ 04 số 4201348556 ngày 09/11/2017, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 224.000.000.000 đồng. Tuy nhiên vốn thực góp của Chủ sở hữu đến ngày 31/12/2018 là 112.989.322.853 đồng.
2. Như đã trình bày tại mục 3.19 của Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty quyết định hủy bỏ một số khoản mục của Báo cáo tài chính năm 2017 theo biên bản làm việc của Tổ kiểm toán Nhà nước tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Khatoco thuộc Đoàn Kiểm toán Nhà nước của Kiểm toán Nhà nước khu vực VIII ngày 03/10/2018 do trình bày một số chỉ tiêu không phù hợp và lập lại Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.



Trần Dương Nghĩa
Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
1309-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2019

A blue handwritten signature of Trần Thị Như Phương.

Trần Thị Như Phương
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2293-2018-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		107.067.852.389	67.534.286.318
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	5.843.403.368	7.598.086.741
1. Tiền	111		1.843.403.368	4.098.086.741
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	3.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		65.500.000.000	16.500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	65.500.000.000	16.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.453.338.375	38.973.975.319
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	655.236.000	1.153.213.685
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	29.165.604.684	36.940.503.300
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.632.497.691	880.258.334
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	4.240.766.522	4.171.004.379
1. Hàng tồn kho	141		4.240.766.522	4.171.004.379
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.344.124	291.219.879
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	30.344.124	51.274.984
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	239.944.895
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		105.137.397.387	81.649.164.154
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		48.980.168.004	1.915.638.671
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	48.980.168.004	1.915.638.671
Nguyên giá	222		51.591.949.499	3.055.014.016
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.611.781.495)	(1.139.375.345)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	-	-
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		27.572.888.521	69.733.525.483
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	27.572.888.521	69.733.525.483
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.000.000.000	10.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	10.000.000.000	10.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.584.340.862	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	18.584.340.862	-
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		212.205.249.776	149.183.450.472

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		98.262.037.110	35.240.237.806
I. Nợ ngắn hạn	310		17.468.367.596	35.240.237.806
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	939.710.000	145.463.943
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	234.775.695	20.917.961.000
3. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	3.110.136.531	2.278.523.642
4. Phải trả người lao động	314		672.922.004	1.454.361.853
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	8.213.645.537	10.700.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	1.746.890.148	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	435.938.021	8.242.780.322
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.114.349.660	2.190.447.046
II. Nợ dài hạn	330		80.793.669.514	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	80.793.669.514	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		113.943.212.666	113.943.212.666
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	113.943.212.666	113.943.212.666
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	953.889.813
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		212.205.249.776	149.183.450.472

Phê duyệt



Phan Hoài Phương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Người lập



Nguyễn Việt Thắng
Kế toán Trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	2.061.245.163	597.070.622
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.061.245.163	597.070.622
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.371.299.160	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		689.946.003	597.070.622
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.293.911.023	14.702.163.432
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.239.726	74.343.308
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		2.239.726	74.343.308
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	24.009.000	3.600.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	3.855.152.425	4.595.023.382
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		102.455.875	10.626.267.364
11. Thu nhập khác	31	5.7	95.949.000	451.134.774
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		95.949.000	451.134.774
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		198.404.875	11.077.402.138
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	40.128.920	2.220.621.816
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		158.275.955	8.856.780.322



Phê duyệt

Phan Hoài Phương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
Kế toán Trưởng

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

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		64.471.326.506	20.146.620.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(1.240.125.243)	(1.377.060.865)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.175.789.610)	(2.401.938.478)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.239.726)	(25.706.944)
5. Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2.185.109.234)	(248.907.862)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		10.921.651.918	32.011.449.228
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.792.937.591)	(44.755.973.973)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		63.996.777.020	3.348.481.106
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(11.351.418.934)	(26.175.932.091)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	313.486.364
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(91.500.000.000)	(19.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		42.500.000.000	32.300.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(53.500.000)	13.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.702.188.535	1.260.825.653
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(57.702.730.399)	1.698.379.926
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.790.000.000	4.220.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(1.790.000.000)	(4.220.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(8.048.729.994)	(505.531.448)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.048.729.994)	(505.531.448)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(1.754.683.373)	4.541.329.584
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		7.598.086.741	3.056.757.157
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		5.843.403.368	7.598.086.741



Phê duyệt

Phan Hoài Phương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2019

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 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 tháng 08 năm 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 tháng 10 năm 2011 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là vào ngày 09 tháng 11 năm 2017.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 224.000.000.000 VND. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2018, 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 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
		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, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 16 nhân viên (31/12/2017: 14 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.)

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 và Ban Giám đốc Công ty 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 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch và Ban Giám đốc Công ty, 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 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 dư 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 và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 2018</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.

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, chi phí thuê đất. 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:

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 tắc và theo từng đối tượng.

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

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.

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

3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp 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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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, thuế 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.19. Điều chỉnh hồi tố

Công ty quyết định hồi tố một số khoản mục của Báo cáo tài chính năm 2017 theo biên bản làm việc của Tổ kiểm toán Nhà nước tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Khatoco thuộc Đoàn Kiểm toán Nhà nước của Kiểm toán Nhà nước khu vực VIII ngày 03/10/2018 do trình bày một số chỉ tiêu không phù hợp và lập lại Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. Theo đó, kết quả điều chỉnh hồi tố như sau:

Bảng cân đối kế toán (Trích)

CHỈ TIÊU	Mã số	Số liệu tại ngày	Số liệu tại ngày	Chênh lệch	Ghi chú
		01/01/2018 (trình bày lại)	01/01/2018 (đã trình bày trước đây)		
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	1.153.213.685	-	1.153.213.685	(1) (2)
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	239.944.895	1.150.595.670	(910.650.775)	(1) (2) (3)
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	2.278.523.642	2.230.011.060	48.512.582	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		2.220.621.816	2.172.109.234	48.512.582	(5)
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	8.242.780.322	8.048.729.994	194.050.328	(6)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Trích)

CHỈ TIÊU	Mã số	Số liệu	Số liệu	Chênh lệch	Ghi chú
		năm 2017 (trình bày lại)	năm 2017 (đã trình bày trước đây)		
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	597.070.622	144.363.636	452.706.986	(1)
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.595.023.382	4.384.879.306	210.144.076	(3)
3. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	11.077.402.138	10.834.839.228	242.562.910	(4)
4. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.220.621.816	2.172.109.234	48.512.582	(5)
5. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	8.856.780.322	8.662.729.994	194.050.328	(6)

- (1) Khoản mục "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" trên Bảng cân đối kế toán tăng lên 497.977.685 VND, đồng thời khoản mục "Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tăng 452.706.986 VND, khoản mục "Thuế GTGT được khấu trừ" trên Bảng cân đối kế toán giảm 45.270.699 đồng do Công ty chưa kê khai, hạch toán doanh thu đối với phí dịch vụ môi giới của Công ty Cổ phần bất động sản Linkhouse đã hoàn thành trong kỳ.
- (2) Khoản mục "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" trên Bảng cân đối kế toán tăng 655.236.000 VND, đồng thời khoản mục "Thuế GTGT được khấu trừ" trên Bảng cân đối kế toán giảm cùng một giá trị tương ứng do Công ty đã xuất hóa đơn đầu ra đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS, đã hạch toán, ghi nhận doanh thu nhưng trong hóa đơn chưa có tiền thuế GTGT của giá trị chuyển nhượng này.
- (3) Khoản mục "Thuế GTGT được khấu trừ" trên Bảng cân đối kế toán giảm 210.144.076 VND, đồng thời khoản mục "Chi phí quản lý doanh nghiệp" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tăng cùng một giá trị tương ứng là thuế GTGT đầu vào tương ứng của hàng hóa, dịch vụ sử dụng cho sản xuất kinh doanh hàng hóa, dịch vụ không chịu thuế GTGT. Kiểm toán Nhà nước xác định thuế GTGT đầu vào này không được khấu trừ và số thuế GTGT đầu vào này được hạch toán vào Chi phí.
- (4) Từ các điều chỉnh (1), (3) ở trên dẫn đến khoản mục "Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tăng lên 242.562.910 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- (5) Từ các điều chỉnh (1), (3) ở trên dẫn đến khoản mục “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” trên Bảng cân đối kế toán và khoản mục “Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành” trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tăng 48.512.582 VND.
- (6) Từ các điều chỉnh (4), (5) dẫn đến khoản mục “Phải trả ngắn hạn khác” trên Bảng cân đối kế toán và khoản mục “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tăng 194.050.328 VND.

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 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	302.996.452	656.923.560
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.540.406.916	3.441.163.181
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	4.000.000.000	3.500.000.000
Cộng	5.843.403.368	7.598.086.741

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	65.500.000.000	65.500.000.000	16.500.000.000	16.500.000.000
Cộng	65.500.000.000	65.500.000.000	16.500.000.000	16.500.000.000
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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty TNHH Cat Tiger Khareal	655.236.000	655.236.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản LinkHouse	-	497.977.685
Cộng	655.236.000	1.153.213.685

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty TNHH Cat Tiger Khareal	28.139.509.084	30.953.460.000
Liên Danh DNTN - Xí nghiệp tư doanh Lâm Khánh và Công ty TNHH Thành Nguyên Phát	-	3.107.860.000
Công ty TNHH 79	76.000.000	845.847.900
DNTN -Xí nghiệp tư doanh Lâm Khánh	-	619.134.000
Trung tâm Phát triển quỹ đất Cam Lâm	317.281.000	76.000.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần BĐS Linkhouse tại Nha Trang	160.000.000	440.000.000
Đối tượng khác	472.814.600	898.201.400
Cộng	29.165.604.684	36.940.503.300

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	1.456.980.822	-	865.258.334	-
Tạm ứng	65.000.108	-	15.000.000	-
Phải thu khác	110.516.761	-	-	-
Cộng	1.632.497.691	-	880.258.334	-

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2018 VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	4.171.004.379	-	4.171.004.379	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	69.762.143	-	-	-
Cộng	4.240.766.522	-	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 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Dự án Cụm công nghiệp Trảng É	27.572.888.521	69.733.525.483
Cộng	27.572.888.521	69.733.525.483

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 01/01/2018	930.250.196	105.000.000	1.940.280.184	79.483.636	3.055.014.016
XDCB hoàn thành	48.536.935.483	-	-	-	48.536.935.483
Tại ngày 31/12/2018	49.467.185.679	105.000.000	1.940.280.184	79.483.636	51.591.949.499
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2018	812.308.571	7.620.966	279.925.700	39.520.108	1.139.375.345
Khấu hao trong năm	1.122.822.126	17.499.996	323.380.032	8.703.996	1.472.406.150
Tại ngày 31/12/2018	1.935.130.697	25.120.962	603.305.732	48.224.104	2.611.781.495
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2018	117.941.625	97.379.034	1.660.354.484	39.963.528	1.915.638.671
Tại ngày 31/12/2018	47.532.054.982	79.879.038	1.336.974.452	31.259.532	48.980.168.004

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

Không có TSCĐ cuối năm dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay.

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

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

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 VND
Nguyên giá:		
Tại ngày 01/01/2018	65.000.000	65.000.000
Mua trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2018	65.000.000	65.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Tại ngày 01/01/2018	65.000.000	65.000.000
Khấu hao trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2018	65.000.000	65.000.000
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2018	-	-
Tại ngày 31/12/2018	-	-

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 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	30.344.124	51.274.984
Cộng	30.344.124	51.274.984
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất chờ phân bổ (*)	18.584.340.862	-
Cộng	18.584.340.862	-

(*) Chi phí thuê đất theo theo quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 06 tháng 04 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cho thuê đất diện tích 348.809,8 m², thời hạn thuê 50 năm để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công Nghiệp Trảng É 1 với số tiền thuê trả tiền một lần là 18.879.330.400 VND.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		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 TNHH 71	939.710.000	939.710.000	-	-
Các đối tượng khác	-	-	21.468.943	21.468.943
Cộng	939.710.000	939.710.000	145.463.943	145.463.943

4.12. Người mua trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Thăng Phát	234.775.695	917.961.000
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	-	20.000.000.000
Cộng	234.775.695	20.917.961.000

4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2018	Trong năm		Tại ngày 31/12/2018
	VND	VND		VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	9.375.952.183	6.343.063.138	3.032.889.045
Thuế thu nhập cá nhân	57.901.826	421.725.806	478.021.648	1.605.984
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.220.621.816	40.128.920	2.185.109.234	75.641.502
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	17.745.592	17.745.592	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	2.278.523.642	9.858.552.501	9.026.939.612	3.110.136.531

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Chi phí kiểm toán	5.000.000	5.000.000
Chi phí bảo vệ	-	5.700.000
Chi phí trích trước cho Cụm Công nghiệp Trảng É 1	8.208.645.537	-
Cộng	8.213.645.537	10.700.000

4.15. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	100.000.000	-
Chi phí bảo hành công trình	78.425.693	-
Chi phí tác giả	5.000.000	-
Phải trả khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	252.512.328	8.242.780.322
Cộng	435.938.021	8.242.780.322

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (*)	1.746.890.148	-
Cộng	1.746.890.148	-
Dài hạn:		
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (*)	80.793.669.514	-
Cộng	80.793.669.514	-

(*) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Cát, huyện Cát Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 01/2018/HĐ-TĐ giữa Công ty và Tổng Công ty Khánh Việt – Công ty TNHH Một thành viên, thời gian thuê 48 năm, phương thức trả tiền một lần với tổng giá trị giá hợp đồng là 83.850.727.273 VND – Xem thêm mục 7.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2017	112.989.322.853	-	-	112.989.322.853
Tăng vốn trong năm trước	-	953.889.813	-	953.889.813
Lãi trong năm trước	-	-	8.856.780.322	8.856.780.322
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	-	-	(8.242.780.322)	(8.242.780.322)
Tại ngày 01/01/2018	112.989.322.853	953.889.813	-	113.943.212.666
Lãi trong năm nay	-	-	158.275.955	158.275.955
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(136.275.955)	(136.275.955)
Trích lập quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-	(22.000.000)	(22.000.000)
Tại ngày 31/12/2018	112.989.322.853	953.889.813	-	113.943.212.666

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 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 VND. Tuy nhiên, vốn thực góp của Chủ sở hữu đến ngày 31/12/2018 là 112.989.322.853 VND.

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn góp đầu năm	112.989.322.853	112.989.322.853
Vốn góp tăng trong năm	-	-
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)

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu cho thuê BĐS	1.310.167.611	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	688.077.552	14.545.456
Doanh thu cho thuê văn phòng	63.000.000	129.818.180
Doanh thu môi giới	-	452.706.986

Cộng	2.061.245.163	597.070.622
-------------	----------------------	--------------------

Trong đó, doanh thu đối với bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.310.167.611	-
--	---------------	---

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn cho thuê BĐS	1.371.299.160	-
Cộng	1.371.299.160	-

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi	3.293.911.023	1.702.163.432
Lãi bán các khoản đầu tư	-	13.000.000.000
Cộng	3.293.911.023	14.702.163.432

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	2.239.726	25.706.944
Chi phí bán các khoản đầu tư	-	48.636.364
Cộng	2.239.726	74.343.308

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.009.000	3.600.000
Cộng	24.009.000	3.600.000

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.338.505.144	3.104.178.198
Chi phí đồ dùng văn phòng	158.491.649	151.677.405
Chi phí khấu hao TSCĐ	396.096.528	231.633.412
Thuế, phí, lệ phí	21.286.897	28.616.231
Trợ cấp thôi việc	-	22.459.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	430.577.267	566.682.546
Chi phí khác bằng tiền	510.194.940	489.775.790
Cộng	3.855.152.425	4.595.023.382

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Phạt vi phạm hợp đồng	95.949.000	-
Xóa nợ phải trả	-	135.392.046
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	2.256.364
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	313.486.364
Cộng	95.949.000	451.134.774

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	158.491.649	151.677.405
Chi phí nhân công	2.362.514.144	3.104.178.198
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.472.406.150	231.633.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	816.615.845	621.358.577
Chi phí khác bằng tiền	510.194.940	489.775.790
Cộng	5.320.222.728	4.598.623.382

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	198.404.875	11.077.402.138
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	2.239.726	25.706.944
- Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn góp thiếu	2.239.726	25.706.944
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	200.644.601	11.103.109.082
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	40.128.920	2.220.621.816

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 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.790.000.000	4.220.000.000
Cộng	1.790.000.000	4.220.000.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.790.000.000	4.220.000.000
Cộng	1.790.000.000	4.220.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Khánh Việt	Công ty mẹ
2. Công ty TNHH Thương mại Khatoco	Công ty con của TCT Khánh Việt
3. Công ty du lịch Long Phú	Công ty con của TCT Khánh Việt
4. Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc	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>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
Người mua trả tiền trước: Tổng Công ty Khánh Việt	-	20.000.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.12	<u>-</u>	<u>20.000.000.000</u>

	<u>Tại ngày 31/12/2018 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2018 VND</u>
Phải trả khác: Tổng Công ty Khánh Việt	252.512.328	8.242.780.322
Cộng - Xem thêm mục 4.15	<u>252.512.328</u>	<u>8.242.780.322</u>

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

	<u>Năm 2018 VND</u>	<u>Năm 2017 VND</u>
Tổng Công ty Khánh Việt		
Doanh thu cho thuê đất trong năm nay - Xem thêm mục 5.1	1.310.167.611	-
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện - Xem thêm mục 4.16	82.540.559.662	-
Cộng	<u>83.850.727.273</u>	<u>-</u>

	<u>Năm 2018 VND</u>	<u>Năm 2017 VND</u>
Mua hàng:		
Công ty TNHH Thương mại khatoco	5.650.000	4.580.000
Công ty CP Du lịch Long Phú	-	119.920.000
Cộng	<u>5.650.000</u>	<u>124.500.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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>Năm 2018</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>
Thù lao và thu nhập	813.649.887	914.384.130
Cộng	<u>813.649.887</u>	<u>914.384.130</u>

8. THU NHẬP CỦA KIỂM SOÁT VIÊN

	<u>Năm 2018</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2017</u> <u>VND</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	24.000.000	24.000.000
Cộng	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>

9. 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

Phan Hoài Phương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
Kế toán trưởng