

**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 2019



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 – 29

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 2019.

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

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

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

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

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

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 2019, 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.

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-BĐS ngày 31/10/2017.

Thay mặt và đại diện Chủ tịch và Ban Giám đốc



Phan Hoài Phương

Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Số: 20.519/HĐKT- RSM

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 25/03/2020 từ trang 05 đến trang 29 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của 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 2019 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và TT số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính 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

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 31/12/2019 là 112.989.322.853 đồng.



Kim Văn Việt

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
1486-2018-026-1

Trần Thị Như Phương

Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		105.464.519.732	107.067.852.389
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	4.472.584.714	5.843.403.368
1. Tiền	111		972.584.714	1.843.403.368
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.500.000.000	4.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		63.500.000.000	65.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	63.500.000.000	65.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.352.764.261	31.453.338.375
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	666.367.125	655.236.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	29.436.864.253	29.165.604.684
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	1.249.532.883	1.632.497.691
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	4.531.861.068	4.240.766.522
1. Hàng tồn kho	141		4.531.861.068	4.240.766.522
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.607.309.689	30.344.124
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	11.407.692	30.344.124
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		766.732.582	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.12	829.169.415	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		102.132.461.054	105.137.397.387
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		47.223.432.289	48.980.168.004
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	47.223.432.289	48.980.168.004
Nguyên giá	222		51.679.354.954	51.591.949.499
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.455.922.665)	(2.611.781.495)
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		36.668.434.414	27.572.888.521
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	36.668.434.414	27.572.888.521
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	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
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.240.594.351	18.584.340.862
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	18.240.594.351	18.584.340.862
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		207.596.980.786	212.205.249.776

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		93.653.768.120	98.262.037.110
I. Nợ ngắn hạn	310		14.606.988.754	17.468.367.596
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	1.826.495.964	939.710.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	234.775.695
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	5.597.120	3.110.136.531
4. Phải trả người lao động	314		388.952.634	672.922.004
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	7.591.431.908	8.213.645.537
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.15	1.746.890.148	1.746.890.148
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	1.607.741.652	435.938.021
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.439.879.328	2.114.349.660
II. Nợ dài hạn	330		79.046.779.366	80.793.669.514
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	79.046.779.366	80.793.669.514
2 Phải trả dài hạn khác	337		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		113.943.212.666	113.943.212.666
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	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		207.596.980.786	212.205.249.776



Phê duyệt

Phan Hoài Phương
 Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
 Kế toán Trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	2.392.314.735	2.061.245.163
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.392.314.735	2.061.245.163
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.828.398.880	1.371.299.160
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		563.915.855	689.946.003
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.650.054.222	3.293.911.023
7. Chi phí tài chính	22	5.4	-	2.239.726
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	2.239.726
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	3.600.000	24.009.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	3.515.637.857	3.855.152.425
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.694.732.220	102.455.875
11. Thu nhập khác	31	5.7	-	95.949.000
12. Chi phí khác	32	5.8	257.954.499	-
13. Lợi nhuận khác	40		(257.954.499)	95.949.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.436.777.721	198.404.875
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	302.860.493	40.128.920
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.133.917.228	158.275.955



Phê duyệt

Phan Hoài Phương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Người lập

Nguyễn Việt Thắng
Kế toán Trưởng

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	01		707.421.591	64.471.326.506
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(1.257.018.574)	(1.240.125.243)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.460.975.370)	(3.175.789.610)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(2.239.726)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.207.671.410)	(2.185.109.234)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.955.938.550	10.921.651.918
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(7.322.332.842)	(4.792.937.591)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(8.584.638.055)	63.996.777.020
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		(9.687.198.193)	(11.351.418.934)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(87.500.000.000)	(91.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		99.500.000.000	42.500.000.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	(53.500.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.095.067.922	2.702.188.535
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.407.869.729	(57.702.730.399)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	-	1.790.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	-	(1.790.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(194.050.328)	(8.048.729.994)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(194.050.328)	(8.048.729.994)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(1.370.818.654)	(1.754.683.373)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5.843.403.368	7.598.086.741
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		4.472.584.714	5.843.403.368



Phê duyệt

Phan Hoài Phương
 Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2020

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 31/12/2019, 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 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
		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 2019 là 16 nhân viên (31/12/2018: 16 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, sản 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 Nhật ký chung.

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 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. 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 khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính, 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 hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá trị trường.

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 2019</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. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.10. 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.

3.11. 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;

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

3.13. 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.

3.14. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.15. 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.

3.16. Giá vốn hàng bán

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

3.17. 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.

3.18. 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).

3.19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại thuế khác

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

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

3.20. 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.

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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	116.934.024	302.996.452
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	855.650.690	1.540.406.916
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	3.500.000.000	4.000.000.000
Cộng	4.472.584.714	5.843.403.368

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	63.500.000.000	63.500.000.000	65.500.000.000	65.500.000.000
Cộng	63.500.000.000	63.500.000.000	65.500.000.000	65.500.000.000

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty TNHH Cat Tiger Khareal	655.236.000	655.236.000
Phải thu khách hàng khác	11.131.125	-
Cộng	666.367.125	655.236.000

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty TNHH Cat Tiger Khareal	28.139.509.084	28.139.509.084
Công ty TNHH 79	230.000.000	76.000.000
DNTN -Xí nghiệp tư doanh Lâm Khánh	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất Cam Lâm	-	317.281.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần BĐS Linkhouse tại Nha Trang	-	160.000.000
Đối tượng khác	1.067.355.169	472.814.600
Cộng	29.436.864.253	29.165.604.684

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	1.011.967.122	-	1.456.980.822	-
Tạm ứng	66.500.000	-	65.000.108	-
Phải thu khác	171.065.761	-	110.516.761	-
Cộng	1.249.532.883	-	1.632.497.691	-

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 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	360.856.689	-	69.762.143	-
Cộng	4.531.861.068	-	4.240.766.522	-

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Dự án Cụm công nghiệp Trảng É	36.668.434.414	27.572.888.521
Cộng	36.668.434.414	27.572.888.521

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)**4.8. 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 01/01/2019	49.467.185.679	105.000.000	1.940.280.184	79.483.636	51.591.949.499
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	87.405.455	-	87.405.455
Tại ngày 31/12/2019	49.467.185.679	105.000.000	2.027.685.639	79.483.636	51.679.354.954
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2019	1.935.130.697	25.120.962	603.305.732	48.224.104	2.611.781.495
Khấu hao trong năm	1.481.592.000	17.499.996	336.345.178	8.703.996	1.844.141.170
Tại ngày 31/12/2019	3.416.722.697	42.620.958	939.650.910	56.928.100	4.455.922.665
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2019	47.532.054.982	79.879.038	1.336.974.452	31.259.532	48.980.168.004
Tại ngày 31/12/2019	46.050.462.982	62.379.042	1.088.034.729	22.555.536	47.223.432.289

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.

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 01/01/2019	65.000.000	65.000.000
Mua trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2019	65.000.000	65.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Tại ngày 01/01/2019	65.000.000	65.000.000
Khấu hao trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2019	65.000.000	65.000.000
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2019	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	-

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 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	11.407.692	30.344.124
Cộng	11.407.692	30.344.124
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất chờ phân bổ (*)	18.191.021.478	18.584.340.862
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	49.572.873	-
Cộng	18.240.594.351	18.584.340.862

(*) Chi phí thuê đất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thành Nguyên Phát	158.965.964	158.965.964	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Hoàn Hiến	583.602.000	583.602.000	-	-
Công ty TNHH 71	1.083.928.000	1.083.928.000	939.710.000	939.710.000
Cộng	1.826.495.964	1.826.495.964	939.710.000	939.710.000

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)**4.12. Thuế và các khoản phải nộp/ phải thu Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2019		Trong năm		Tại ngày 01/01/2019	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	24.991.256	3.057.880.301	-	3.032.889.045
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.597.120	113.836.208	109.845.072	-	1.605.984
Thuế thu nhập doanh nghiệp	829.169.415	-	302.860.493	1.207.671.410	-	75.641.502
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	17.745.592	17.745.592	-	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	829.169.415	5.597.120	462.433.549	4.396.142.375	-	3.110.136.531



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí kiểm toán	9.090.909	5.000.000
Chi phí trích trước cho Cụm Công nghiệp Trảng É 1	7.582.340.999	8.208.645.537
Cộng	7.591.431.908	8.213.645.537

4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	465.900.000	100.000.000
Chi phí bảo hành công trình	98.113.191	78.425.693
Bảo hiểm xã hội	231.900	-
Chi phí tác giả	12.746.000	5.000.000
Phải trả khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.030.750.561	252.512.328
Cộng	1.607.741.652	435.938.021

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (*)	1.746.890.148	1.746.890.148
Cộng	1.746.890.148	1.746.890.148
Dài hạn:		
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (*)	79.046.779.366	80.793.669.514
Cộng	79.046.779.366	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2018	112.989.322.853	-	-	112.989.322.853
Tăng vốn trong năm trước	-	953.889.813	-	953.889.813
Lãi trong năm trước	-	-	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 01/01/2019	112.989.322.853	953.889.813	-	113.943.212.666
Lãi trong năm nay	-	-	1.133.917.228	1.133.917.228
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(103.166.667)	(103.166.667)
Chuyển nộp Chủ sở hữu	-	-	(1.030.750.561)	(1.030.750.561)
Tại ngày 31/12/2019	112.989.322.853	953.889.813	-	113.943.212.666

4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 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 doanh nghiệp 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 31/12/2019 là 112.989.322.853 VND.

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 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)

4.17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	1.402.221.155	1.402.221.155
Cộng	1.402.221.155	1.402.221.155

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu cho thuê BĐS	1.746.890.148	1.310.167.611
Doanh thu cung cấp dịch vụ	645.424.587	688.077.552
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	63.000.000
Cộng	2.392.314.735	2.061.245.163
Trong đó, doanh thu đối với bên liên quan - Xem thêm mục 7	1.746.890.148	1.310.167.611

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn cho thuê BĐS	1.828.398.880	1.371.299.160
Cộng	1.828.398.880	1.371.299.160

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi	4.650.054.222	3.293.911.023
Cộng	4.650.054.222	3.293.911.023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	-	2.239.726
Cộng	-	2.239.726

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.600.000	24.009.000
Cộng	3.600.000	24.009.000

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.968.226.676	2.338.505.144
Chi phí đồ dùng văn phòng	171.099.268	158.491.649
Chi phí khấu hao TSCĐ	409.061.674	396.096.528
Thuế, phí, lệ phí	105.500.572	21.286.897
Chi phí dịch vụ mua ngoài	675.612.918	430.577.267
Chi phí khác bằng tiền	186.136.749	510.194.940
Cộng	3.515.637.857	3.855.152.425

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Phạt vi phạm hợp đồng	-	95.949.000
Cộng	-	95.949.000

5.8. Chi phí khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Phạt vi phạm hợp đồng, phạt hành chính, phạt thuế	257.954.499	-
Cộng	257.954.499	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	171.099.268	158.491.649
Chi phí nhân công	1.968.226.676	2.362.514.144
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.844.141.170	1.472.406.150
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.465.527.420	816.615.845
Chi phí khác bằng tiền	189.736.749	510.194.940
Cộng	5.638.731.283	5.320.222.728

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	1.436.777.721	198.404.875
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	97.954.499	2.239.726
- Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn góp thiếu	-	2.239.726
- Chi phí phạt thuế, hành chính	97.954.499	-
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	1.534.732.220	200.644.601
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	306.946.444	40.128.920
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN theo Biên bản Kiểm tra thuế		
- Điều chỉnh giảm thuế TNDN phải nộp năm 2014	(4.180.497)	-
- Điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp năm 2015	94.546	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	302.860.493	40.128.920

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 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	1.790.000.000
Cộng	-	1.790.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	1.790.000.000
Cộng	-	1.790.000.000

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Tổng Công ty Khánh Việt
2. Công ty TNHH Thương mại Khatoco
3. Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc

Mối quan hệ

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả khác: Tổng Công ty Khánh Việt	1.030.750.561	252.512.328
Cộng - Xem thêm mục 4.15	1.030.750.561	252.512.328

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tổng Công ty Khánh Việt		
Doanh thu cho thuê đất trong năm nay - Xem thêm mục 5.1	1.746.890.148	1.310.167.611
Doanh thu cho thuê đất chưa thực hiện - Xem thêm mục 4.16	80.793.669.514	82.540.559.662
Cộng	82.540.559.662	83.850.727.273

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Mua hàng: Công ty TNHH Thương mại khatoco	7.180.000	5.650.000
Cộng	7.180.000	5.650.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ Tổng Công ty Khánh Việt	194.050.328	-
	194.050.328	-

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:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thù lao và thu nhập	664.032.000	813.649.887
Cộng	664.032.000	813.649.887

8. THU NHẬP CỦA KIỂM SOÁT VIÊN

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	24.000.000	24.000.000
Cộng	24.000.000	24.000.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUẾ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê đất 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.

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	393.319.384	294.989.538
Cộng	393.319.384	294.989.538

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Công ty 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.

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu cho thuê đất	1.746.890.148	1.310.167.611
	1.746.890.148	1.310.167.611

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

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



Phan Hoài Phương
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Người lập



Nguyễn Việt Thắng
Kế toán trưởng