

Báo cáo Tài chính

CÔNG TY TNHH
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐẮK LẮK

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
(Đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02
Báo cáo Kiểm toán độc lập	03
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	07
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	08-15

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk (sau đây gọi là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk được tách từ Công ty TNHH Bánh kẹo Thăng Long và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6001616804 ngày 04 tháng 07 năm 2018 và các giấy chứng nhận sửa đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đắk Lắk cấp.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Trần Công Tường	Chủ tịch/ Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ 05/09/2019
Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên / Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ 17/01/2020
Ông Nguyễn Thành Trung	Chủ tịch	Miễn nhiệm từ 05/09/2019

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Trần Công Tường
Tổng Giám đốc

Đắk Lắk, ngày 28 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Ban Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk được lập ngày 28 tháng 02 năm 2020, từ trang 04 đến trang 15 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được 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 rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng mà chúng tôi thu 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 của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Đắk Lắk tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH
Hàng kiểm toán AASC**



Đỗ Mạnh Cường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0744-2018-002-1



Nguyễn Phạm Hùng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2893-2020-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		398.991.435.914	299.738.649.933
110	I. Tiền và tương đương tiền		2.750.650.695	1.412.265
111	1. Tiền	3	2.750.650.695	1.412.265
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		52.011.821.041	273.710.000.000
132	1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	4	7.137.606.311	-
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	5	44.874.214.730	273.710.000.000
140	IV. Hàng tồn kho		341.738.065.226	26.001.100.000
141	1. Hàng tồn kho	6	341.738.065.226	26.001.100.000
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.490.898.952	26.137.668
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	7	1.840.772.273	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		650.126.679	26.137.668
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.522.797.912	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.522.797.912	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	7	1.522.797.912	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		400.514.233.826	299.738.649.933

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.457.390.886	743.514.712
310	I. Nợ ngắn hạn		3.457.390.886	743.514.712
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	8	1.559.093.000	100.784.696
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9	23.457.933	-
314	3. Phải trả người lao động		120.103.334	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	11	843.972.619	-
319	5. Phải trả ngắn hạn khác		200.000	642.730.016
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	10	910.564.000	-
400	D. NGUỒN VỐN		397.056.842.940	298.995.135.221
410	I. Vốn chủ sở hữu		397.056.842.940	298.995.135.221
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	12	400.000.000.000	300.000.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.943.157.060)	(1.004.864.779)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(1.004.864.779)	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(1.938.292.281)	(1.004.864.779)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		400.514.233.826	299.738.649.933



Trần Công Tường
Tổng Giám đốc

Đắk Lắk, ngày 28 tháng 02 năm 2020

Nguyễn Vinh Hiền
Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		22,169,634	22,615
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	14	146,057,239	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	15	1,773,404,676	1,004,887,394
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1,897,292,281)	(1,004,864,779)
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác		41,000,000	-
40	13. Lợi nhuận khác		(41,000,000)	-
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1,938,292,281)	(1,004,864,779)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(1,938,292,281)	(1,004,864,779)



Trần Công Tường
Tổng Giám đốc

Đăk Lăk, ngày 28 tháng 02 năm 2020


Nguyễn Vinh Hiền
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2019
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2018	
			Năm 2019 VND	(Đã điều chỉnh) VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lỗ trước thuế		(1.938.292.281)	(1.004.864.779)
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(22.169.634)	(22.615)
08	3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1.960.461.915)	(1.004.887.394)
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		221.074.189.948	(247.436.137.668)
10	(Tăng) hàng tồn kho		(315.409.752.607)	(26.001.100.000)
11	Tăng các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.476.099.555	743.514.712
12	(Tăng) chi phí trả trước		(3.363.570.185)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(98.183.495.204)	(273.698.610.350)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		22.169.634	22.615
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		22.169.634	22.615
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		100.000.000.000	273.700.000.000
33	3. Tiền thu từ đi vay		9.110.564.000	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(8.200.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		100.910.564.000	273.700.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.749.238.430	1.412.265
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.412.265	-
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		<u>2.750.650.695</u>	<u>1.412.265</u>



Trần Công Tường
Tổng Giám đốc

Nguyễn Vinh Hiền
Kế toán trưởng

Đắk Lắk, ngày 28 tháng 02 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk được tách từ Công ty TNHH Bánh kẹo Thăng Long và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6001616804 ngày 04 tháng 07 năm 2018 và các lần sửa đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đắk Lắk cấp

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Số 01 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân An, Thành phố Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.

Lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán và đơn vị tiền tệ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đo Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Tiền và tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

2.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.5 Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

2.6 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân

bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.7 Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng vay, từng kế ược vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

2.9 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi vay, chi phí khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.10 Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

2.11 Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi và doanh thu tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.12 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm "Chi phí vay vốn". Chi phí này được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.13 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- ▶ Các doanh nghiệp 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, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- ▶ Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. Tiền và tương đương tiền

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	87.107.740	-
Tiền gửi ngân hàng	2.663.542.955	1.412.265
	2.750.650.695	1.412.265

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn	3.541.322.650	-
Công ty cổ phần cấp nước Đắk Lắk	1.088.017.500	-
Công ty TNHH Nguyễn Xanh Ban Mê	867.845.000	-
Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và giải pháp công nghệ 3DART	764.962.000	-
Khác	875.459.161	-
	7.137.606.311	-

5. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	(Đã điều chỉnh) VND
Tạm ứng (i)	18.571.022.730	247.410.000.000
Phải thu ông Phạm Mạnh Hùng (ii)	26.300.000.000	26.300.000.000
Phải thu khác	3.192.000	-
	44.874.214.730	273.710.000.000

(i) (ii) Tạm ứng liên quan đến thanh toán tiền sử dụng đất và các chi phí đã đầu tư cho dự án khu đô thị "Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột".

6. Hàng tồn kho

	31/12/2019	01/01/2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Tiền sử dụng đất (*)	300.000.000.000	-
Khoản giới hạn trách nhiệm liên đới (**)	26.000.000.000	26.001.100.000
Chi phí bồi thường, giải tỏa, hỗ trợ mất việc làm	8.742.855.000	-
Khác	6.995.210.226	-
	341.738.065.226	26.001.100.000

Số dư cuối năm liên quan đến chi phí thực hiện dự án "Khu đô thị dân cư Km7 tại địa chỉ Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột" ("Dự án") theo Hợp đồng thực hiện đầu tư số 733/HĐ-SKHĐT ngày 28/4/2017 và Phụ lục hợp đồng số 1092/PLHĐ-SKHĐT ngày 17/5/2019 ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Mục đích của Dự án là xây dựng khu dân cư mới theo quy hoạch được duyệt, đáp ứng nhu cầu về đất ở của người dân, tạo kiến trúc cảnh quan thành phố Buôn Ma Thuột;

Nguồn vốn đầu tư dự kiến 1.989 tỷ VND, trong đó nguồn vốn đầu tư của Công ty chiếm 20% và vốn vay chiếm 80%.

Thời gian thực hiện dự kiến: 7 năm (2019 – 2025).

(*) Thanh toán tiền theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 3361/TB-CT của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk ngày 06/12/2019 cho diện tích đất được giao từ ngày 27/11/2019 đến 31/12/2024 để thực hiện Dự án. Diện tích đất giao theo Quyết định số 3553/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Đắk Lắk ngày 27/11/2019;

(**) Chi phí phát sinh sau khi chia tách theo văn bản thỏa thuận số 01/VBTT ngày 05/07/2018 với Công ty TNHH Bánh kẹo Thăng Long.

7. Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ quảng cáo	1.658.710.000	-
Khác	182.062.273	-
	1.840.772.273	-
Dài hạn		
Chi phí phục vụ quảng cáo	110.185.185	-
Mô hình dự án	1.105.505.050	-
Thiết bị màn hình ghép	282.576.389	-
Khác	24.531.266	-
	1.522.797.912	-

8. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị có khả năng trả nợ VND	VND	Giá trị có khả năng trả nợ VND	VND
Công ty cổ phần Bia Sài Gòn - Miền Trung	-	-	100.784.696	100.784.696
Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn	1.339.624.000	1.339.624.000	-	-
Công ty TNHH Truyền thông sự kiện Pro	99.550.000	99.550.000	-	-
Khác	119.919.000	119.919.000	-	-
	1.559.093.000	1.559.093.000	100.784.696	100.784.696

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019		Năm 2019		31/12/2019	
	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	23.457.933	23.457.933	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	-	3.000.000	26.457.933	23.457.933	23.457.933

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

10. Vay ngắn hạn

Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô với lãi suất 8%/năm từ ngày 23/08/2019, kỳ hạn 12 tháng.

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí tổ chức sự kiện khởi công dự án	516.760.000	-
Lãi vay trích trước	327.212.619	-
	843.972.619	-

12. Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 04/07/2018	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Lỗ năm trước	-	(1.004.864.779)	(1.004.864.779)
Tại ngày 01/01/2019	300.000.000.000	(1.004.864.779)	298.995.135.221
Lỗ năm nay	-	(1.938.292.281)	(1.938.292.281)
Góp vốn	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Tại ngày 31/12/2019	400.000.000.000	(2.943.157.060)	397.056.842.940

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thủ Đô	260.000.000.000	65,00%	195.000.000.000	65,00%
Phạm Mạnh Hùng	131.600.000.000	32,90%	96.600.000.000	32,20%
Bùi Việt Sơn	8.400.000.000	2,10%	8.400.000.000	2,80%
	400.000.000.000	100%	300.000.000.000	100%

13. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê văn phòng làm việc từ Công ty Cổ phần Bia Sài Gòn – Miền Trung theo hợp đồng không số ngày 8/7/2019 với thuê thời hạn 2 năm 3 tháng từ ngày 08/07/2018 – 30/09/2020. Diện tích thuê là 962m² tại số 1 đường Nguyễn Văn Linh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra Công ty thuê 136.453,04 m² đất tại phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột để thực hiện Dự án như đã đề cập ở Thuyết minh 7. Thời hạn thuê là từ 27/11/2019 đến ngày 20/11/2069.

14. Chi phí bán hàng

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	39.934.091	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.300.000	-
Chi phí bằng tiền khác	11.823.148	-
	146.057.239	-

15. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	329.235.334	661.200.000
Chi phí dụng cụ, vật liệu quản lý	75.416.693	-
Thuế phí và lệ phí	59.071.000	1.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	436.933.429	97.350
Chi phí bằng tiền khác	872.748.220	342.090.044
	1.773.404.676	1.004.887.394

16. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

17. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

	Giao dịch	Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thủ Đức	Nhận góp vốn	65.000.000.000	-
	Vay	9.110.564.000	-
	Trả gốc vay	8.200.000.000	-
	Lãi vay	327.212.619	-

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Khoản mục	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thủ Đức	Vay ngắn hạn	9.110.564.000	-
	Chi phí phải trả ngắn hạn	327.212.619	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lương	99.650.000	-
	99.650.000	-

18. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Định giá và Tư vấn Tài chính Việt Nam kiểm toán. Trong đó, một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh lại như sau:

Mã số	Chỉ tiêu	Đã trình bày trên báo cáo năm trước		Chênh lệch VND
		Điều chỉnh lại VND	VND	
Bảng Cân đối kế toán				
136	Phải thu ngắn hạn khác	273.710.000.000	247.410.000.000	26.300.000.000
141	Hàng tồn kho	26.001.100.000	-	26.001.100.000
216	Phải thu dài hạn khác	-	26.001.100.000	(26.001.100.000)
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	26.300.000.000	(26.300.000.000)

Việc phân loại lại liên quan đến:

- ▶ Phân loại lại giá trị khoản giới hạn trách nhiệm liên đới được trình bày ở chỉ tiêu 216 - Phải thu dài hạn khác sang chỉ tiêu 141 - Hàng tồn kho do đây là chi phí liên quan đến dự án của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
- ▶ Phân loại lại phải thu được trình bày ở chỉ tiêu 241 - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn sang chỉ tiêu 136 - Phải thu ngắn hạn do chưa đủ điều kiện ghi nhận chi phí.

19. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính này đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và chấp thuận phát hành vào ngày 28 tháng 02 năm 2020.



Đắk Lắk, ngày 28 tháng 02 năm 2020

Nguyễn Vinh Hiền
Kế toán trưởng