

**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 ngày 31 tháng 12 năm 2025

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
Bản Thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 31

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

Địa chỉ: 13B Hoàng Hoa Thám, Phường 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") trình bày 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 2025.

Chủ tịch Công ty, Kiểm soát viên và Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Chủ tịch Công ty và Kiểm soát viên

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Hoài Phương	Chủ tịch
Bà Lê Thị Anh Thơ	Kiểm soát viên

Ban Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Việt Thắng	Giám đốc
Ông Nguyễn Nguyên Vũ	Phó Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và tại ngày lập báo cáo này của Công ty là Ông Phan Hoài Phương, Chủ tịch.

Ông Nguyễn Việt Thắng được ông Phan Hoài Phương ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 02/UQ-BDS ngày 15/08/2023.

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit).

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chủ tịch và Ban Giám đốc Công ty xác nhận 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 2025, 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, 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.

Thay mặt và đại diện Chủ tịch và Ban Giám đốc



Nguyễn Việt Thắng
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2026



Số: 148/2026/BCKT-E.AFA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Chủ tịch Công ty và 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 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 30 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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, 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 danh gia 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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, 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.



Lê Văn Long

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3303-2024-240-1

Người được ủy quyền

Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM
Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Lê Nguyễn Cao Phương

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5918-2023-240-1

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

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

Mẫu số B 01 – DN

(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		88.826.190.973	108.155.699.957
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	13.077.987.805	2.324.669.720
1. Tiền	111		677.987.805	824.669.720
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.400.000.000	1.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		46.000.000.000	88.200.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	46.000.000.000	88.200.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26.269.510.004	13.020.933.545
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	31.683.600	41.402.281
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	440.847.300	637.871.900
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	25.796.979.104	12.341.659.364
IV. Hàng tồn kho	140		2.193.985.653	2.176.992.973
1. Hàng tồn kho	141	4.6	2.193.985.653	2.176.992.973
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.284.707.511	2.433.103.719
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	17.652.100	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	1.001.329.162	2.006.903.664
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	265.726.249	426.200.055
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		195.121.093.193	180.560.022.141
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.635.000.000	1.635.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	1.635.000.000	1.635.000.000
II. Tài sản cố định	220		9.020.637.998	9.686.411.644
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	9.020.637.998	9.686.411.644
Nguyên giá	222		13.873.983.002	13.703.300.212
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.853.345.004)	(4.016.888.568)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	-	-
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	4.9	75.997.707.762	84.508.046.226
1. Nguyên giá	231		94.494.841.248	97.990.475.866
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.497.133.486)	(13.482.429.640)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		90.746.355.730	66.655.905.171
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	90.746.355.730	66.655.905.171
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.721.391.703	18.074.659.100
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	16.063.737.183	16.417.004.580
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.19	1.657.654.520	1.657.654.520
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		283.947.284.166	288.715.722.098

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

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

Mẫu số B 01 – DN

(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

C. NỢ PHẢI TRẢ	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		170.004.071.500	174.772.509.432
I. Nợ ngắn hạn	310		20.045.975.050	21.491.033.562
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	4.035.351.803	8.259.143.304
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	1.039.500	288.200.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	83.600.435	-
4. Phải trả người lao động	314		2.471.932.374	658.392.059
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	7.200.415.486	7.238.354.828
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	3.626.470.329	3.323.379.420
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	1.273.937.501	628.967.952
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.353.227.622	1.094.595.999
II. Nợ dài hạn	330		149.958.096.450	153.281.475.870
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	149.958.096.450	153.281.475.870
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		113.943.212.666	113.943.212.666
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	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		283.947.284.166	288.715.722.098



Nguyễn Việt Thắng
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Lê Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Đỗ Thái Bình
Người lập

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

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

Mẫu số B 02 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	15.081.965.404	4.448.672.826
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		15.081.965.404	4.448.672.826
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	9.748.375.465	4.026.653.564
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.333.589.939	422.019.262
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.814.451.138	5.220.724.037
7. Chi phí tài chính	22	5.4	97.532.603	-
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		97.532.603	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	119.115.070	16.739.304
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	8.237.399.489	5.400.335.111
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		693.993.915	225.668.884
11. Thu nhập khác	31	5.7	10.842.514	18.200.447
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		10.842.514	18.200.447
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		704.836.429	243.869.331
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	160.473.806	48.773.866
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.10	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		544.362.623	195.095.465



Nguyễn Việt Thắng
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Lê Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Đỗ Thái Bình
Người lập

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

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

Mẫu số B 03 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		11.739.855.532	1.432.035.123
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(2.754.541.390)	(2.468.382.633)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.338.634.685)	(2.637.288.669)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(97.532.603)	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	(200.951.685)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.290.004.522	1.095.604.582
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.129.306.129)	(5.168.325.039)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.709.845.247	(7.947.308.321)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(41.646.144.744)	(17.401.889.625)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(19.000.000.000)	(73.200.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		61.200.000.000	80.200.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.489.617.582	6.947.476.584
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.043.472.838	(3.454.413.041)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	15.800.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(15.800.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		-	(1.254.292.796)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(1.254.292.796)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		10.753.318.085	(12.656.014.158)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.324.669.720	14.980.683.878
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		13.077.987.805	2.324.669.720


Nguyễn Việt Thắng
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Lê Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng
Đỗ Thái Bình
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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 doanh nghiệp 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 29 tháng 08 năm 2025.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 224.000.000.000 VND.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 19 (31/12/2024: 20).

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;
- 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);
- Sản xuất điện (Chi tiết: Điện mặt trời);
- Truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: Phân phối điện);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- 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);
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

BẢN 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, 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 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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.

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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

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.

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 các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	<u>Năm 2025</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
▪ Tài sản cố định khác	10 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

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

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.

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. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

DÀN TIUYẾT MINI BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị. Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

Năm 2025

- Nhà cửa, vật kiến trúc 15 – 20 năm

Khi thanh lý bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

3.11. 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.

3.12. 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;

3.13. 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.

3.14. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.15. 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.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ.

3.17. 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.

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

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

3.19. 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.

3.20. Chi phí tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. 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).

3.22. 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 cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp 20%;
- Các hoạt động khác theo quy định hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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:

- Dịch vụ cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê chung cư: 10%;
- 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.

3.23. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

3.24. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	38.484.857	7.052.915
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	639.502.948	817.616.805
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	12.400.000.000	1.500.000.000
Cộng	13.077.987.805	2.324.669.720

4.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	46.000.000.000	46.000.000.000	88.200.000.000	88.200.000.000
Cộng	46.000.000.000	46.000.000.000	88.200.000.000	88.200.000.000

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
TCT Khánh Việt - Nhà máy Thuốc lá Khánh Hòa	24.378.399	21.009.595
Các đối tượng khác	7.305.201	20.392.686
Cộng	31.683.600	41.402.281
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 6	28.082.686	21.289.164

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Cam Lâm	-	88.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Giao Thông Xây dựng	128.800.000	128.800.000
Các đối tượng khác	312.047.300	421.071.900
Cộng	440.847.300	637.871.900

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Lãi dự thu	630.958.709	-	1.306.125.153	-
Tạm ứng	714.295.000	-	456.795.000	-
Ký quỹ, ký cược (*)	7.865.703.841	-	7.865.703.841	-
Phải thu khác (**)	16.586.021.554	-	2.713.035.370	-
Cộng	25.796.979.104	-	12.341.659.364	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	1.635.000.000	-	1.635.000.000	-
Cộng	1.635.000.000	-	1.635.000.000	-

(*) Trong đó, khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần PROPERTY X theo Hợp đồng đặt cọc số 1214T/HĐĐC/NGNT ngày 14/09/2022 và Hợp đồng đặt cọc số 1215T/HĐĐC/NGNT ngày 14/09/2022 để mua 2 căn SB.01 và SB.11 Block The Beach, Dự án New Galaxy Nha Trang tại Lô HH-A, Khu đô thị biển An Viên, Phường Vĩnh Nguyên và Phường Vĩnh Trường, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa tại ngày 31/12/2025 là 6.230.703.841 VND.

(**) Đây là khoản tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng cụm Công nghiệp Trảng É 2 - giai đoạn 2, số tiền: 16.583.583.554 VND.

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	2.085.849.715	-	2.085.849.715	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	108.135.938	-	91.143.258	-
Cộng	2.193.985.653	-	2.176.992.973	-

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.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. 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	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	10.526.503.664	649.664.936	2.027.685.639	79.483.636	419.962.337	13.703.300.212
XDCB hoàn thành	170.682.790	-	-	-	-	170.682.790
Tại ngày 31/12/2025	10.697.186.454	649.664.936	2.027.685.639	79.483.636	419.962.337	13.873.983.002
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	1.348.307.664	462.955.603	2.027.685.639	79.483.636	98.456.026	4.016.888.568
Khấu hao trong năm	692.047.380	87.722.688	-	-	56.686.368	836.456.436
Tại ngày 31/12/2025	2.040.355.044	550.678.291	2.027.685.639	79.483.636	155.142.394	4.853.345.004
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	9.178.196.000	186.709.333	-	-	321.506.311	9.686.411.644
Tại ngày 31/12/2025	8.656.831.410	98.986.645	-	-	264.819.943	9.020.637.998

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.142.419.471 VND.

Không có TSCĐ hữu hình dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:		
Tại ngày 01/01/2025	65.000.000	65.000.000
Mua trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2025	65.000.000	65.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Tại ngày 01/01/2025	65.000.000	65.000.000
Khấu hao trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2025	65.000.000	65.000.000
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-

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

Không có TSCĐ vô hình làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Hạ tầng gắn liền với đất	66.018.368.782	-	-	66.018.368.782
Nhà chung cư (*)	31.972.107.084	-	3.495.634.618	28.476.472.466
Cộng	97.990.475.866	-	3.495.634.618	94.494.841.248
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Hạ tầng gắn liền với đất	13.296.055.995	4.451.000.400	-	17.747.056.395
Nhà chung cư	186.373.645	627.790.084	64.086.638	750.077.091
Cộng	13.482.429.640	5.078.790.484	64.086.638	18.497.133.486
Giá trị còn lại:				
Hạ tầng gắn liền với đất	52.722.312.787			48.271.312.387
Nhà chung cư	31.785.733.439			27.726.395.375
Cộng	84.508.046.226			75.997.707.762

(*) Các căn hộ tầng 24, 25 Dự án chung cư Napoleon Castle I hiện đang trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Công ty đã nhận bàn giao từ Chủ đầu tư và đang cho thuê các căn hộ này.

Không có bất động sản đầu tư thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2025.

Không có bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31/12/2025.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do chuẩn mực Kế toán, chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Cụm công nghiệp Trảng É 1	9.034.418.187	9.483.052.439
Dự án Cụm công nghiệp Trảng É 2	81.711.937.543	57.163.593.473
Chi phí sửa chữa lớn	-	9.259.259
Cộng	90.746.355.730	66.655.905.171

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	17.652.100	-
Cộng	17.652.100	-
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất (*)	15.831.105.174	16.224.424.558
Chi phí lắp đặt hàng rào kẽm gai	-	44.544.676
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	19.926.672	40.593.682
Chi phí trả trước khác	212.705.337	107.441.664
Cộng	16.063.737.183	16.417.004.580

(*) 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.

4.12. Thuế GTGT được khấu trừ

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá, dịch vụ	-	53.656.403
Thuế GTGT khấu trừ của TSCĐ	257.590.481	268.854.950
Thuế GTGT được khấu trừ của dự án	743.738.681	1.684.392.311
Cộng	1.001.329.162	2.006.903.664

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH 71	1.608.667.600	1.608.667.600	1.608.667.600	1.608.667.600
Công ty TNHH Cat Tiger Khareal	1.516.353.795	1.516.353.795	1.702.440.300	1.702.440.300
Công ty TNHH Minh Phát	214.962.000	214.962.000	2.342.067.000	2.342.067.000
Công ty TNHH Xây dựng Thống Nhất	-	-	1.080.669.000	1.080.669.000
Phải trả các đối tượng khác	695.368.408	695.368.408	1.525.299.404	1.525.299.404
Cộng	4.035.351.803	4.035.351.803	8.259.143.304	8.259.143.304

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	83.600.435	122.472.447	38.872.012	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	265.726.249	-	160.473.806	-	426.200.055	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	110.313.556	110.313.556	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	565.950.755	565.950.755	-	-
Cộng	265.726.249	83.600.435	959.210.564	715.136.323	426.200.055	-

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Joy Trips Việt Nam	-	288.200.000
Các khách hàng khác	1.039.500	-
Cộng	1.039.500	288.200.000

4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí trích trước cho Cụm Công nghiệp Trảng É 1	6.876.908.365	6.876.908.365
Lệ phí trước bạ chung cư Napoleon	301.426.717	335.588.920
Chi phí kiểm toán	20.000.000	20.000.000
Chi phí khác	2.080.404	5.857.543
Cộng	7.200.415.486	7.238.354.828

4.17. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nhận ký quỹ, ký cược	783.300.000	461.300.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	490.637.501	167.667.952
Cộng	1.273.937.501	628.967.952

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (1)	1.746.890.148	1.746.890.148
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (2)	232.044.204	232.044.204
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (3)	162.730.632	162.730.632
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (4)	85.103.184	85.103.184
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (5)	82.894.740	82.894.740
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (6)	110.032.836	110.032.836
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (8)	185.303.976	185.303.976
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (9)	366.701.400	366.701.400
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (10)	71.212.068	71.212.068
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (11)	61.081.536	61.081.536
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (12)	219.384.696	219.384.696
Doanh thu thuê căn hộ chung cư Napoleon	303.090.909	-
Cộng	3.626.470.329	3.323.379.420
Dài hạn:		
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (1)	68.565.438.478	70.312.328.626
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (2)	9.107.734.776	9.339.778.980
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (3)	6.387.177.094	6.549.907.726
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (4)	3.340.300.216	3.425.403.400
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (5)	3.253.618.405	3.336.513.145
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (6)	4.318.789.029	4.428.821.865
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 2 (7)	19.515.454.545	19.515.454.545
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (8)	7.273.181.100	7.458.485.076
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (9)	14.393.029.800	14.759.731.200
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (10)	2.795.073.423	2.866.285.491
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (11)	2.397.450.136	2.458.531.672
Doanh thu thuê đất cụm Công nghiệp Trảng É 1 (12)	8.610.849.448	8.830.234.144
Cộng	149.958.096.450	153.281.475.870
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan – Xem thêm mục 6	89.827.783.171	91.574.673.319

(1) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Cát, huyện Cam 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, phương thức trả tiền một lần với tổng giá trị giá hợp đồng là 83.850.727.273 VND.

(2) 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 02/2020/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại và sản xuất Công Thành, với tổng giá trị hợp đồng là 10.500.000.000 VND. Công ty TNHH Thương mại và sản xuất Công Thành đã chuyển nhượng quyền thuê đất cho Công ty TNHH Moonmilk theo PLHĐ số 03/2025/PL-HĐTĐ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(3) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh hòa theo hợp đồng số 02/2021/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty Cổ Phần Thiết bị điện Phước Thạnh, với tổng giá trị hợp đồng là 7.350.000.000 VND.

(4) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh hòa theo hợp đồng số 01/2021/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Hoàn Sinh, với tổng giá trị hợp đồng là 3.780.000.000 VND. Công ty TNHH Thương mại Hoàn Sinh đã chuyển nhượng quyền thuê đất cho Công ty Cổ phần Gonsa theo PLHĐ số 05/2023/PL-HĐTĐ.

(5) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh hòa theo hợp đồng số 03/2021/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty TNHH Tường Nghi, với tổng giá trị hợp đồng là 3.675.000.000 VND. Công ty TNHH Tường Nghi đã chuyển nhượng quyền thuê đất cho Công ty TNHH Anh Nam Nha Trang theo PLHĐ số 04/2023/PL-HĐTĐ ngày 21/06/2023.

(6) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh hòa theo hợp đồng số 04/2021/HĐ-TĐ và hợp đồng số 05/2021/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Thương mại Hải Yến Nha Trang, với tổng giá trị các hợp đồng là 4.841.445.000 VND. Công ty TNHH MTV Thương mại Hải Yến Nha Trang đã chuyển nhượng quyền thuê đất cho Công ty TNHH AWP Cam Lâm theo PLHĐ số 01/2025/PL-HĐTĐ ngày 26/02/2025.

(7) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 2, xã Suối Tân và Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 02/2020/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty Cổ phần In bao bì Khatoco, với tổng giá trị hợp đồng là 22.058.526.000VND.

(8) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Tân và Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 01/2022/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Năng Ban Mai, với tổng giá trị hợp đồng là 8.045.281.000 VND. Công ty Cổ phần Đầu tư Năng Ban Mai đã chuyển nhượng quyền thuê đất cho Công ty TNHH AQUA theo PLHĐ số 01/2024/PL-HĐTĐ ngày 21/02/2024.

(9) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Tân và Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 02/2022/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại V-Star, với tổng giá trị hợp đồng là 16.104.303.000 VND.

(10) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Tân và Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 03/2022/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty TNHH In & Sản xuất Bao bì Thái Bình Dương, với tổng giá trị hợp đồng là 3.050.250.000 VND.

(11) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Tân và Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 01/2023/HĐ-NT giữa Công ty và Công ty TNHH Desiper Việt Nam, với tổng giá trị hợp đồng là 2.590.875.000 VND.

(12) Doanh thu cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp Trảng É 1, xã Suối Tân và Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng số 04/2022/HĐ-TĐ giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hải KH (trước đây là Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Vận tải Nam Hải), với tổng giá trị hợp đồng là 9.415.260.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.657.654.520	1.657.654.520
Cộng	1.657.654.520	1.657.654.520

4.20. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Khánh Hòa	-	-	9.800.000.000	9.800.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Khánh Hòa	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Cộng	-	-	15.800.000.000	15.800.000.000	-	-

4.21. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	112.989.322.853	953.889.813	-	113.943.212.666
Lãi trong năm trước	-	-	195.095.465	195.095.465
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(195.095.465)	(195.095.465)
Chuyển nộp Chủ sở hữu	-	-	-	-
Tại ngày 01/01/2025	112.989.322.853	953.889.813	-	113.943.212.666
Lãi trong năm nay	-	-	544.362.623	544.362.623
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	(544.362.623)	(544.362.623)
Tại ngày 31/12/2025	112.989.322.853	953.889.813	-	113.943.212.666

(*) Công ty tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Quyết định số 73/QĐ-HĐTV ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Khánh Việt về việc ban hành Quy chế đầu tư vốn Tổng Công ty Khánh Việt vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Khánh Việt - Công ty TNHH Một thành viên	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 06 số 4201348556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 29/08/2025, Vốn điều lệ của Công ty là 224.000.000.000 VND. Tuy nhiên, vốn thực góp của Chủ sở hữu đến ngày 31/12/2025 là 112.989.322.853 VND.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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

4.22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 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 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán chung cư	9.169.169.549	-
Doanh thu cho thuê bất động sản	4.955.379.420	3.777.379.420
Doanh thu khác	957.416.435	671.293.406
Cộng	15.081.965.404	4.448.672.826

Trong đó: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 6

	2.496.781.198	2.277.946.717
--	---------------	---------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán chung cư	3.397.385.777	-
Giá vốn cho thuê bất động sản	5.472.109.868	3.606.471.428
Giá vốn hoạt động khác	878.879.820	420.182.136
Cộng	9.748.375.465	4.026.653.564

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	3.814.451.138	5.220.724.037
Cộng	3.814.451.138	5.220.724.037

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	97.532.603	-
Cộng	97.532.603	-

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.174.281	16.739.304
Chi phí bằng tiền khác	9.940.789	-
Cộng	119.115.070	16.739.304

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.632.985.000	2.868.436.461
Chi phí đồ dùng văn phòng	322.086.217	312.728.970
Chi phí khấu hao TSCĐ	213.454.164	206.038.577
Thuế, phí, lệ phí	113.640.197	119.041.534
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.563.594.346	1.240.386.423
Chi phí khác bằng tiền	391.639.565	653.703.143
Cộng	8.237.399.489	5.400.335.111

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu phạt hợp đồng, chậm thanh toán	10.842.514	18.200.447
Cộng	10.842.514	18.200.447

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	322.086.217	312.728.970
Chi phí nhân công	5.632.985.000	2.868.436.464
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.915.246.920	3.730.691.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.338.958.239	1.765.291.511
Chi phí khác bằng tiền	515.220.551	772.744.677
Cộng	14.724.496.927	9.449.893.379

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	704.836.429	243.869.331
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(459.873.332)	(2.489.025.027)
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	1.164.709.761	2.732.894.358
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	97.532.603	-
Cộng: các khoản điều chỉnh tăng	97.532.603	-
- Chi phí không được trừ hoạt động kinh doanh khác	97.532.603	-
Trừ: các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	802.369.032	243.869.331
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(459.873.332)	(2.489.025.027)
- Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh khác	1.262.242.364	2.732.894.358
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành	160.473.806	48.773.866

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 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	15.800.000.000	-
Cộng	15.800.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2. Số tiền thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	15.800.000.000	-
Cộng	15.800.000.000	-

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

1. Tổng Công ty Khánh Việt – Công ty TNHH Một thành viên	Công ty mẹ
2. Công ty Kinh doanh Đà điểu – Cá sấu Khatoco	ĐVTT của TCT Khánh Việt
3. Nhà máy thuốc lá Khactoco Khánh Hòa	ĐVTT của TCT Khánh Việt
4. Xí nghiệp may Khatoco	ĐVTT của TCT Khánh Việt
5. Câu lạc bộ Bóng đá Khánh Hòa	ĐVTT của TCT Khánh Việt
6. Công ty TNHH Thương Mại Khatoco	Công ty con của Công ty mẹ
7. Công ty Cổ phần In Bao bì Khatoco	Công ty liên kết của Công ty mẹ
8. Công ty Cổ phần Khatoco - Liberty	Công ty liên kết của Công ty mẹ
9. Công ty Cổ phần Du lịch Khánh Tâm	Công ty liên kết của Công ty mẹ
10. 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 thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		
Nhà máy thuốc lá Khactoco Khánh Hòa	24.378.399	21.009.595
- Chi nhánh Tổng Công ty Khánh Việt		
Công ty Cổ phần In Bao bì Khatoco	3.704.287	279.569
Cộng - Xem thêm mục 4.3	28.082.686	21.289.164

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Doanh thu chưa thực hiện:		
Tổng Công ty Khánh Việt - Công ty TNHH		
Một thành viên	70.312.328.626	72.059.218.774
Công ty Cổ phần In Bao bì Khatoco	19.515.454.545	19.515.454.545
Cộng - Xem thêm mục 4.18	89.827.783.171	91.574.673.319

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Tổng Công ty Khánh Việt - Công ty TNHH Một thành viên	2.055.251.748	2.033.738.148
Nhà máy thuốc lá Khactoco Khánh Hòa - Chi nhánh Tổng Công ty Khánh Việt	338.731.253	144.715.683
Công ty Cổ phần In Bao Bì Khatoco	102.798.197	99.492.886
Cộng - Xem thêm mục 5.1	2.496.781.198	2.277.946.717

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		
Công ty TNHH Thương mại Khatoco	-	14.089.814
Công ty Kinh doanh Đà điều - Cá sấu Khatoco	2.120.370	16.370.370
Công ty Cổ phần Khatoco - Liberty	-	12.394.621
Công ty Cổ phần In Bao Bì Khatoco	4.100.000	4.100.000
Xí nghiệp May Khatoco	9.419.000	-
CLB Bóng đá Khánh Hòa - CN TCT Khánh Việt	83.333.334	-
Công ty CP Du lịch Khánh Tâm	22.370.036	-
Cộng	121.342.740	46.954.805

Thù lao của Chủ tịch Công ty và Kiểm soát viên được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chủ tịch Công ty và Kiểm soát viên	24.000.000	24.000.000
Cộng	24.000.000	24.000.000

Thu nhập của Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phan Hoài Phương	Chủ tịch Công ty	417.130.000	297.325.000
Ông Nguyễn Việt Thắng	Giám đốc	385.250.000	284.800.000
Ông Nguyễn Nguyên Vũ	Phó Giám đốc	369.907.500	248.825.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ 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 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	393.319.384	393.319.384
Cộng	393.319.384	393.319.384

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



Nguyễn Việt Thắng
Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Lê Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Đỗ Thái Bình
Người lập