

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
KHẢI HOÀN LAND**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 26

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch
Ông Võ Công Sơn	Thành viên
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Thành viên
Ông Đinh Hoàng Tâm	Thành viên (miễn nhiệm ngày 08/01/2018)

Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh Tổng Giám đốc - đại diện pháp luật

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- 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 các nguyên tắc kế toán thích hợp 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;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh

Ngày 06 tháng 03 năm 2019

Số: 97/2019/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo (“**báo cáo tài chính riêng**”) của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (gọi tắt là “**Công ty**”), được lập ngày 06 tháng 03 năm 2019, từ trang 04 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên


Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải 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 đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.


Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 riêng của Công ty mẹ.


Nguyễn Thương
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
0308-2018-055-1

**Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2019


Bùi Quốc Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
1937-2018-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		681.604.558.949	513.749.540.397
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		24.858.192.738	6.390.041.495
1. Tiền	111	5	24.858.192.738	6.390.041.495
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		655.732.218.850	506.868.507.127
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	11.370.244.965	25.032.360.742
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	640.441.316.842	180.717.331.331
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.920.657.043	301.118.815.054
III. Hàng tồn kho	140		-	76.257.455
1. Hàng tồn kho	141		-	76.257.455
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.014.147.361	414.734.320
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	756.719.526	157.306.485
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		257.427.835	257.427.835
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		732.199.237.800	789.886.495.256
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		517.425.101.000	493.813.317.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	517.425.101.000	493.813.317.000
II. Tài sản cố định	220		618.419.330	1.474.685.883
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	483.232.080	1.265.760.133
- Nguyên giá	222		2.985.914.820	2.985.914.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.502.682.740)	(1.720.154.687)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	135.187.250	208.925.750
- Nguyên giá	228		221.215.500	221.215.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(86.028.250)	(12.289.750)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.639.826.854	1.601.199.581
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		599.989.498	561.362.225
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	1.039.837.356	1.039.837.356
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		212.000.000.000	292.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	13	212.000.000.000	292.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		515.890.616	997.292.792
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8	515.890.616	997.292.792
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.413.803.796.749	1.303.636.035.653

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		162.558.141.262	68.829.787.803
I. Nợ ngắn hạn	310		151.558.141.262	57.829.787.803
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	2.542.480.076	2.343.358.197
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		72.269.090	146.827.695
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	8.817.438.496	29.136.995.506
4. Phải trả người lao động	314		4.029.256.210	5.069.319.063
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	17.621.455.058	10.529.814.746
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	118.475.242.332	10.603.472.596
II. Nợ dài hạn	330		11.000.000.000	11.000.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	11.000.000.000	11.000.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.251.245.655.487	1.234.806.247.850
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	1.251.245.655.487	1.234.806.247.850
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu	411a		1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.245.655.487	34.806.247.850
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		34.806.247.850	19.172.629.434
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.439.407.637	15.633.618.416
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.413.803.796.749	1.303.636.035.653

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2019

Người lập



Huỳnh Trung Tấn

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải

Tổng Giám đốc



Đình Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	171.055.143.863	228.913.296.797
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		171.055.143.863	228.913.296.797
4. Giá vốn hàng bán	11	20	95.549.786.068	159.205.508.689
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		75.505.357.795	69.707.788.108
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	12.668.805	8.241.528
7. Chi phí tài chính	22		-	4.569.863
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	22	26.157.224.175	29.770.429.393
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	21.769.752.452	19.128.724.821
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.591.049.973	20.812.305.559
11. Thu nhập khác	31	24	1.024.899.885	1.147.627.159
12. Chi phí khác	32	25	6.093.280.696	2.651.568.607
13. Lợi nhuận khác	40		(5.068.380.811)	(1.503.941.448)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.522.669.162	19.308.364.111
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	6.083.261.525	3.674.745.695
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		16.439.407.637	15.633.618.416
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		137	139

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2019

Người lập



Huỳnh Trung Tấn

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải



Tổng Giám đốc

Đình Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	22.522.669.162	19.308.364.111
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	856.266.553	818.420.962
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(1.190.600)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(12.668.805)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	23.366.266.910	20.125.594.473
- Tăng các khoản phải thu	09	(74.057.498.418)	(2.580.908.440)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	76.257.455	(637.619.680)
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế	11	91.582.115.604	(191.078.333.362)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(118.010.865)	1.145.659.970
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.937.023.670)	(5.963.283.304)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	36.912.107.016	(178.988.890.343)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(379.443.955.773)	(1.015.456.956)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(720.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	281.000.000.000	611.034.630.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	80.000.000.000	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(18.443.955.773)	(109.980.826.956)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	288.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	288.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	18.468.151.243	(969.717.299)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6.390.041.495	7.359.758.794
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	24.858.192.738	6.390.041.495

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Huỳnh Trung Tấn

Phùng Quang Hải

Đinh Thị Nhật Hạnh

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Khải Hoàn) (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 31/01/2019.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 17 vốn điều lệ của Công ty là 1.200.000.000.000 VND, được chia thành 120.000.000 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 595 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 563).

Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất; xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; dịch vụ khách sạn đạt tiêu chuẩn sao (không hoạt động tại trụ sở); đại lý du lịch; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; quảng cáo; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; điều hành tua du lịch; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động thiết kế dân dụng; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; giáo dục nghề nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tư vấn, môi giới bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển địa ốc Anpha	TP. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2. Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	TP. Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các chi nhánh như sau:

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	19 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	Số 51 Song Hành, Khu phố 5, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
3	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
4	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
5	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	R4-L2-01-14 Royal City, số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
6	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	Số 1479 Nguyễn Văn Linh, Khu phố Mỹ Toàn 1 - H3, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
7	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	53 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
8	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	733 Nguyễn Duy Trinh, Khu phố 2, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
9	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	7/9 Trần Nãi, Khu phố 3, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
10	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	135 Đường Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
11	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	19Z2 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
12	Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
13	Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	DP-03 Dragon Parc 2, Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
14	Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	DP-19 Dragon Parc 1, Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
15	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	109 Dã Tượng, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
16	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	273, đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam
17	Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land	039 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 riêng.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành có liên quan.

Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

Số năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 – 04

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm máy tính, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao 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.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, ... và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về các khoản chi phí thực tế phải trả, số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và 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.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch 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 đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp số dư. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3.691.157.217	96.252.297
Tiền gửi ngân hàng	21.167.035.521	6.293.789.198
Cộng	<u>24.858.192.738</u>	<u>6.390.041.495</u>

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động Sản DPV	-	902.365.887
Công ty TNHH TMĐT & PT Thiên Niên Kỳ	6.267.582.295	-
Công ty Cổ phần Kim Khí Thăng Long	500.000.000	-
Công ty TNHH T & B Truyền Thông	-	10.000.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	-	12.000.000.000
Trần Thị Thu Hương	-	1.349.972.976
Phải thu các khách hàng khác	4.602.662.670	780.021.879
Cộng	<u>11.370.244.965</u>	<u>25.032.360.742</u>

Thuyết minh giao dịch với các bên liên quan:

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Bà Trần Thị Thu Hương	-	1.349.972.976

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Mỹ	822.800.000	822.800.000
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	263.700.000	263.700.000
Công ty TNHH Xây Dựng Việt Nhật DAIKI (*)	258.500.000.000	178.500.000.000
Ông Lê Ngọc Chung (**)	379.405.328.500	-
Công ty TNHH liên minh thiết kế Quốc Tế FINKO	900.000.000	900.000.000
Các đối tượng khác	549.488.342	230.831.331
Cộng	<u>640.441.316.842</u>	<u>180.717.331.331</u>

(*) Công ty đã ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki theo Hợp đồng tổng thầu dự án “Tư vấn khảo sát, báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế, thi công xây dựng cơ sở hạ tầng công trình Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc” được ký ngày 07 tháng 12 năm 2017 với số tiền 258,5 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2018 số tiền là 178,5 tỷ đồng). Chủ đầu tư dự án này là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land. Hiện tại dự án đã có quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, Công ty đã thực hiện ký quỹ cho BQL khu kinh tế Phú Quốc và đang hoàn thiện thủ tục phê duyệt qui hoạch tỷ lệ 1/500 và làm công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án.

(**) Số dư khoản ứng trước cho Ông Lê Ngọc Chung - Trưởng phòng phát triển Dự án để thực hiện công tác thương thảo, thanh toán và các thủ tục cần thiết với các bên có liên quan để phát triển quỹ đất theo chiến lược kinh doanh của Công ty. Đây là hoạt động kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thông thường của Khải Hoàn Land theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 15/08/2018 của Hội đồng quản trị. Bất động sản Ông Lê Ngọc Chung đang thu gom theo ủy quyền của Công ty là quyền sử dụng đất tại quận Long Biên, Hà Nội, có tổng diện tích là 3,586.62 m2. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và ông Chung đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất theo đúng qui định của pháp luật.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	756.719.526	157.306.485
Công cụ, dụng cụ	756.719.526	157.306.485
Dài hạn	515.890.616	997.292.792
Công cụ, dụng cụ	515.890.616	942.686.885
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	54.605.907
Cộng	<u>1.272.610.142</u>	<u>1.154.599.277</u>

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	3.920.657.043	-	301.118.815.054	-
Công ty TNHH Minh Chính	-	-	281.000.000.000	-
Phải thu người lao động	3.013.478.510	-	16.479.506.157	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	800.000.000	-	3.633.900.000	-
Các khoản phải thu khác	107.178.533	-	5.408.897	-
Dài hạn	517.425.101.000	-	493.813.317.000	-
Ký quỹ thực hiện dự án (a)	21.500.000.000	-	-	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	3.600.000.000	-	2.500.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.310.101.000	-	1.313.317.000	-
CTCP Tập đoàn Khải Hoàn (b)	490.000.000.000	-	490.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	15.000.000	-	-	-
Cộng	521.345.758.043	-	794.932.132.054	-

(a) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ kỳ hạn số 03-BQLKKTPO.KHL.BIDV/2018/HĐTĐ năm 2018 giữa 3 bên là Ngân hàng BIDV - CN Phú Quốc, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc và Công ty CP Bất động sản Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm, tự động gia hạn khi đáo hạn.

(b) Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn (Khải Hoàn Group – bên liên quan) và Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (Khải Hoàn Land) đã ký hợp đồng vay vốn trung và dài hạn với mục đích tài trợ vốn cho Dự án KĐT Biển Gò Găng – Thành phố Vũng Tàu. Theo đó số tiền vay vốn là 490 tỷ đồng, thời gian vay là 12 tháng và sẽ tiếp tục được gia hạn theo thỏa thuận giữa hai bên, lãi suất vay là 6%/năm áp dụng trong suốt thời gian vay và trả vào cuối kỳ. Lợi ích của Khải Hoàn Land từ việc cho vay này là sau khi Khải Hoàn Group hoàn tất các điều kiện pháp lý tiên quyết của Dự án bao gồm: Văn bản chấp thuận đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư; Quyết định phê duyệt 1/500, Khải Hoàn Land sẽ được quyền quyết định tham gia hợp tác đầu tư phát triển Tiểu khu 2 của Dự án với tỷ lệ tham gia của Khải Hoàn Land tối đa là 51%.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2018	2.985.914.820
Tại ngày 31/12/2018	<u>2.985.914.820</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2018	1.720.154.687
Khấu hao trong năm	782.528.053
Tại ngày 31/12/2018	<u>2.502.682.740</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2018	<u>1.265.760.133</u>
Tại ngày 31/12/2018	<u><u>483.232.080</u></u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2018	221.215.500
Tại ngày 31/12/2018	<u>221.215.500</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2018	12.289.750
Khấu hao trong năm	73.738.500
Tại ngày 31/12/2018	<u>86.028.250</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2018	<u>208.925.750</u>
Tại ngày 31/12/2018	<u><u>135.187.250</u></u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Nhà mẫu La Partenza	1.039.837.356	1.039.837.356
Cộng	<u><u>1.039.837.356</u></u>	<u><u>1.039.837.356</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2018		01/01/2018					
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	%	VND	VND	VND	%	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển địa ốc An-pha	100%	120.000.000.000	120.000.000.000	-	100%	120.000.000.000	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	100%	92.000.000.000	92.000.000.000	-	100%	92.000.000.000	92.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Đại Lộc Phát		-	-	-	100%	80.000.000.000	80.000.000.000	-
Cộng		212.000.000.000	212.000.000.000	-		292.000.000.000	292.000.000.000	-

Công ty sở hữu 100% vốn của các công ty con thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn từ các cá nhân sáng lập. Mục tiêu hoạt động của các công ty con là đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản tại các Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Phan Thiết, Phú Quốc, Long An. Các Công ty con đều trong giai đoạn mới đi vào hoạt động và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.



14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	13.135.005.475	15.532.869.263	26.764.104.392	1.903.770.346
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.110.262.020	6.083.261.525	3.937.023.670	6.256.499.875
Thuế thu nhập cá nhân	11.730.811.491	8.927.209.198	20.161.768.934	496.251.755
Các loại thuế khác	160.916.520	5.622.958.009	5.622.958.009	160.916.520
Cộng	29.136.995.506	36.166.297.995	56.485.855.005	8.817.438.496

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP BĐS Khai Hoàn Land- Mỹ Hưng	1.983.215.525	1.983.215.525	1.983.215.525	1.983.215.525
Công ty TNHH Mô Hình Xanh	280.000.000	280.000.000	280.000.000	280.000.000
Các đối tượng khác	279.264.551	279.264.551	80.142.672	80.142.672
Cộng	2.542.480.076	2.542.480.076	2.343.358.197	2.343.358.197

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	17.621.455.058	10.529.814.746
Cộng	17.621.455.058	10.529.814.746

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	118.475.242.332	10.603.472.596
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	116.525.137.320	7.603.433.000
- VinCity	44.260.914.220	3.920.000.000
- Biệt thự Casino Phú Quốc	13.600.800.000	1.000.000.000
- GS Metrocity (Nam Sài Gòn - Nhà Bè)	49.450.001.100	-
- Condotel Hòn Tre - Nha Trang Vinpearl	6.499.989.000	-
- Các dự án khác	2.713.433.000	2.683.433.000
Bảo hiểm xã hội	-	98.127.367
Bảo hiểm y tế	35.541.208	33.637.874
Bảo hiểm thất nghiệp	28.738.655	22.638.416
Kinh phí công đoàn	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.885.825.149	2.845.635.939
Dài hạn	11.000.000.000	11.000.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	11.000.000.000	11.000.000.000
Cộng	129.475.242.332	21.603.472.596

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn Điều lệ VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	912.000.000.000	19.172.629.434	931.172.629.434
Tăng vốn trong năm	288.000.000.000	-	288.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	15.633.618.416	15.633.618.416
Tại ngày 31/12/2017	1.200.000.000.000	34.806.247.850	1.234.806.247.850
Lợi nhuận trong năm	-	16.439.407.637	16.439.407.637
Tại ngày 31/12/2018	1.200.000.000.000	51.245.655.487	1.251.245.655.487

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2018		01/01/2018	
	Tỷ lệ	Giá trị VND	Tỷ lệ	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn	33,04%	396.480.000.000	33,04%	396.480.000.000
Ông Nguyễn Khải Hoàn	59,13%	709.520.000.000	59,13%	709.520.000.000
Bà Trần Thị Thu Hương	4,50%	54.000.000.000	4,50%	54.000.000.000
Ông Nguyễn Thế Khoa	1,67%	20.000.000.000	1,67%	20.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	1,67%	20.000.000.000	1,67%	20.000.000.000
Cộng	100%	1.200.000.000.000	100%	1.200.000.000.000

Cổ phần

	31/12/2018 Cổ phần	01/01/2018 Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đã thanh toán đủ	120.000.000	120.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	120.000.000	120.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	120.000.000	120.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	120.000.000	120.000.000
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	10.000	10.000

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	170.979.699.863	200.393.274.108
Doanh thu thiết kế hệ thống ERP	-	22.000.000.000
Doanh thu dịch vụ khác	75.444.000	6.520.022.689
Cộng	171.055.143.863	228.913.296.797

Trong đó doanh thu với các bên liên quan

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
	VND	VND
Bà Trần Thị Thu Hương	-	3.288.636.340
20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	95.473.528.613	145.097.310.313
Giá vốn thiết kế hệ thống ERP	-	7.587.637.805
Giá vốn dịch vụ khác	76.257.455	6.520.560.571
Cộng	<u>95.549.786.068</u>	<u>159.205.508.689</u>
Chi tiết giá vốn theo nội dung chi phí		
	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
	VND	VND
Hoa hồng cho cộng tác viên, đối tác	20.110.766.886	49.331.954.743
Hoa hồng cho Nhân viên	75.362.761.727	95.765.355.570
Giá vốn Voucher bán cho khách hàng	76.257.455	6.520.560.571
Chi phí nhân viên thiết kế phần mềm ERP	-	7.587.637.805
Cộng	<u>95.549.786.068</u>	<u>159.205.508.689</u>
21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.668.805	7.050.928
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	1.190.600
Cộng	<u>12.668.805</u>	<u>8.241.528</u>
22. CHI PHÍ BÁN HÀNG		
	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
	VND	VND
Chi phí nhân viên	13.009.085.894	14.978.338.055
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	633.102.575	231.091.848
Chi phí tổ chức sự kiện, quảng cáo, marketing	370.195.917	943.772.571
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	7.677.337.957	9.079.943.917
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.612.930.814	2.789.043.430
Chi phí bằng tiền khác	1.854.571.018	1.748.239.572
Cộng	<u>26.157.224.175</u>	<u>29.770.429.393</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	15.926.552.986	7.340.999.509
Chi phí đồ dùng văn phòng	743.882.419	3.716.037.122
Chi phí khấu hao tài sản cố định	856.266.553	818.420.962
Thuế, phí lệ phí	16.000.000	15.500.000
Chi phí thuê văn phòng	-	1.200.102.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.331.597.681	3.748.392.829
Chi phí bằng tiền khác	895.452.813	2.289.271.782
Cộng	21.769.752.452	19.128.724.821

24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập từ việc điều chỉnh số thuế phải nộp	-	1.006.543.349
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	64.366.273
Các khoản thu nhập khác	1.024.899.885	76.717.537
Cộng	1.024.899.885	1.147.627.159

25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính, truy thu thuế	5.621.466.387	1.149.760.772
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	491.370.600
Các khoản chi phí khác	471.814.309	1.010.437.235
Cộng	6.093.280.696	2.651.568.607

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	1.376.984.994	10.467.689.541
Chi phí nhân công	124.409.167.493	175.004.285.682
Chi phí khấu hao tài sản cố định	856.266.553	818.420.962
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.084.319.824	17.761.255.364
Chi phí khác	2.750.023.831	4.053.011.354
Cộng	143.476.762.695	208.104.662.903

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	22.522.669.162	19.308.364.111
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Chi phí không được trừ cho mục đích tính thuế	7.893.638.462	6.176.661.207
Thu nhập tính thuế	30.416.307.624	25.485.025.318
Trong đó		
- Thu nhập từ hoạt động môi giới bất động sản và bán hàng hóa	30.416.307.624	11.072.663.123
- Thu nhập từ thiết kế hệ thống ERP và viết các chương trình phần mềm ứng dụng	-	14.412.362.195
Thuế suất		
- Thuế suất áp dụng cho hoạt động môi giới bất động sản và bán hàng hóa	20%	20%
- Thuế suất áp dụng cho hoạt động cung cấp hệ thống ERP, phần mềm	10%	10%
Thuế TNDN phải nộp ước tính từ hoạt động môi giới bất động sản và bán hàng hóa	6.083.261.525	2.214.532.625
Thuế TNDN phải nộp ước tính từ thiết kế hệ thống ERP và viết các chương trình phần mềm ứng dụng	-	1.441.236.220
Thuế TNDN năm trước bổ sung	-	18.976.850
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.083.261.525	3.674.745.695

28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	7.677.337.957	10.280.046.534
Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:		
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Trong vòng một năm	8.332.788.000	8.657.672.637
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	20.580.079.786	25.006.977.587
Sau năm năm	3.737.177.487	8.146.375.597
Cộng	32.650.045.273	41.811.025.821

Các khoản thuê hoạt động trên thể hiện số tiền thuê mặt bằng. Cụ thể như sau:

- Thuê nhà làm văn phòng tại Căn nhà số 29 Phạm Ngọc Thạch, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 1 năm kể từ ngày 22 tháng 06 năm 2018;
- Thuê nhà làm văn phòng tại số DP-19 Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm kể từ ngày 19/06/2018;
- Thuê nhà làm văn phòng tại Lô B10 thuộc khu nhà ở Tân Phong, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 7 năm kể từ ngày 15 tháng 05 năm 2018;
- Thuê nhà làm văn phòng tại Lô B11 thuộc khu nhà ở Tân Phong, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 7 năm kể từ ngày 15 tháng 05 năm 2018;

- Thuê nhà làm văn phòng tại Lô B8, B9 thuộc khu nhà ở Tân Phong, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015;
- Thuê nhà làm văn phòng tại 39 Nguyễn Văn Linh, khu phố Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn từ ngày 01/12/2017 đến hết ngày 31/12/2025;
- Thuê nhà làm văn phòng tại 1479 Khu phố Mỹ Toàn 1-H3, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 8 năm từ ngày 01 tháng 08 năm 2015;
- Thuê nhà làm văn phòng tại 970 Nguyễn Văn Linh, khu Mỹ Toàn 3, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 10 năm kể từ ngày 01 tháng 04 năm 2016;
- Thuê nhà làm văn phòng tại Lake View I, căn LV1-A106 + LV1-A206, 63 phường An Khánh, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 03 năm kể từ ngày 06 tháng 10 năm 2018;
- Thuê nhà làm văn phòng tại 11C Nguyễn Hữu Cảnh, phường 19, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 7 năm kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2014;
- Thuê một phần thửa đất làm văn phòng tại Thửa đất số 537, tờ Bản đồ 96, đường Phước Thiện, phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn từ ngày 05 tháng 10 năm 2018 đến hết ngày 30/09/2021;
- Thuê nhà làm văn phòng tại số 92B Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 3 năm kể từ ngày 20 tháng 12 năm 2018;
- Thuê nhà làm văn phòng tại Căn nhà số 51 đường Song Hành, khu phố 5, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm kể từ ngày 07 tháng 11 năm 2014
- Thuê nhà làm văn phòng tại số 288 Trần Nãi, phường Bình An, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 3 năm kể từ ngày 26 tháng 07 năm 2018;
- Thuê nhà làm văn phòng tại căn SH5-7, số 75 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn từ ngày 18/08/2018 đến hết ngày 11/02/2022;
- Thuê nhà làm văn phòng tại số DP-03 Dragon Park 2, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm kể từ ngày 10/07/2018.

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Môi giới Bất Động Sản Khải Hoàn	Đồng chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn	Cổ đông
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông
Bà Trần Thị Thu Hương	Cổ đông
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Cổ đông
Ông Nguyễn Thế Khoa	Cổ đông
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng giám đốc

Giao dịch với bên liên quan

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng		
Bà Trần Thị Thu Hương	-	1.200.000.000
Nhận góp vốn trong năm		
Ông Nguyễn Khải Hoàn	-	288.000.000.000

Số dư với các bên liên quan

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Các khoản phải thu khác ngắn hạn		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	184.496.808	8.906.547.279
Bà Trần Thị Thu Hương	272.983.871	4.456.586.582
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	-	700.000.000

Thu nhập của Ban Giám Đốc và thù lao của Hội đồng quản trị

	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
	VND	VND
Lương và thưởng	602.370.251	779.425.256

30. CAM KẾT VỐN ĐẦU TƯ

Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn (là Công ty mẹ của Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land) đang triển khai các dự án đầu tư với qui mô lớn tại Thành phố Vũng Tàu, Phú Quốc, Bình Thuận, Nam Sài Gòn. Hiện các dự án này đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục cấp quyền sử dụng đất và các thủ tục pháp lý cần thiết. Theo đó, Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land sẽ được ưu tiên mua si và phân phối độc quyền các dự án do Tập đoàn Khải Hoàn làm chủ đầu tư. Thông tin sơ bộ một số Dự án do Tập đoàn Khải Hoàn đang triển khai như sau:

- Dự án KĐT Biển Gò Găng – Thành phố Vũng Tàu: Qui mô dự án 1.507 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2017 đến 2035. Tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến là 145.000 tỷ đồng. Sản phẩm của Dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển. Dự án hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý.
- Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Phú Quốc - Khải Hoàn (Helios Phú Quốc): Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng của Khải Hoàn Land với qui mô 54,5 hecta, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 6.000 tỷ đồng, bắt đầu từ năm 2019 đến năm 2024 đưa vào vận hành khai thác. Đây là dự án phát triển khu du lịch sinh thái với đầy đủ các dịch vụ du lịch biển đến các khu nghỉ dưỡng cao cấp, hiện đại nhưng hòa nhập với thiên nhiên hoang sơ cùng các dịch vụ đẳng cấp. Nằm ở địa điểm Gành Gió, bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, Huyện Phú Quốc. Dự án đã có Quyết định chủ trương đầu tư, đã ký quỹ cho BQL khu kinh tế Phú Quốc và đang hoàn thiện thủ tục phê duyệt qui hoạch tỷ lệ 1/500 và làm công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án.
- Dự án La Partenza (đổi tên từ dự án Sky Symphony): Qui mô dự án khoảng 2 hecta gồm 1250 căn hộ với tổng mức đầu tư khoảng 1.750 tỷ đồng, thời gian thực hiện dự án từ năm 2018 đến năm 2021, dự kiến mở bán dự án trong năm 2019. La Partenza là dự án căn hộ cao cấp với mức giá bán hợp lý được ra mắt trong năm 2019 tại khu Nam Sài Gòn. Hiện tại dự án đã hoàn thiện 95% thủ tục pháp lý (đã phê duyệt qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500), đang làm thủ tục điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty cổ phần bất động sản Khải Hoàn Land đang sử dụng phần lớn vốn do các cổ đông đóng góp để tham gia cùng CTCP Tập đoàn Khải Hoàn đầu tư vào các dự án bất động sản nêu trên dưới hình thức các khoản cho vay và đầu tư vào các công ty trong Tập đoàn. Hiện các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn và CTCP Tập đoàn Khải Hoàn cam kết sẽ sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án thành công, qua đó đảm bảo cung cấp các sản phẩm bất động sản ra thị trường trong thời gian tới. Do đó, Ban Giám đốc tin tưởng các khoản đầu tư góp vốn, hợp tác đầu tư và cho vay của công ty với các bên liên quan tại ngày 31/12/2018 là an toàn, mang lại hiệu quả cho doanh nghiệp.

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2019

Người lập



Huỳnh Trung Tấn

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh