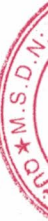


**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
KHẢI HOÀN LAND**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG 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 - 23

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng 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 31/12/2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 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

Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
-----------------------	---------------

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Tổng 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.

Tổng 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 tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Tổng 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.

Tổng 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 Công ty,



Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 01 tháng 07 năm 2020

Số: 102/2020/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Bà Tổng 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 01 tháng 07 năm 2020, từ trang 04 đến trang 23, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi 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 Tổng 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 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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.



Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHNKT 0034-2018-055-1

Đoàn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHNKT 1396-2018-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, Ngày 01 tháng 07 năm 2020

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

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		668.966.976.279	681.604.558.949
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	19.291.115.973	24.858.192.738
1. Tiền	111		19.291.115.973	24.858.192.738
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		649.130.332.629	655.732.218.850
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	13.162.340.265	11.370.244.965
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	599.206.686.754	640.441.316.842
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	36.761.305.610	3.920.657.043
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		545.527.677	1.014.147.361
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	545.527.677	756.719.526
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	257.427.835
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		730.775.484.255	732.199.237.800
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		516.656.437.000	517.425.101.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	516.656.437.000	517.425.101.000
II. Tài sản cố định	220		72.730.052	618.419.330
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	11.281.302	483.232.080
- Nguyên giá	222		2.985.914.820	2.985.914.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.974.633.518)	(2.502.682.740)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	61.448.750	135.187.250
- Nguyên giá	228		221.215.500	221.215.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(159.766.750)	(86.028.250)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.726.643.054	1.639.826.854
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		599.989.498	599.989.498
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	1.126.653.556	1.039.837.356
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	212.000.000.000	212.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		212.000.000.000	212.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		319.674.149	515.890.616
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8	319.674.149	515.890.616
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.399.742.460.534	1.413.803.796.749

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

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		138.335.012.709	162.558.141.262
I. Nợ ngắn hạn	310		109.135.012.709	151.558.141.262
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	406.297.636	2.542.480.076
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	59.529.948.562	72.269.090
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	7.132.494.924	8.817.438.496
4. Phải trả người lao động	314		8.728.678.479	4.029.256.210
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	18.711.269.101	17.621.455.058
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	14.626.324.007	118.475.242.332
II. Nợ dài hạn	330		29.200.000.000	11.000.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	11.000.000.000	11.000.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	18.200.000.000	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.261.407.447.825	1.251.245.655.487
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.261.407.447.825	1.251.245.655.487
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 quyết	411a		1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.407.447.825	51.245.655.487
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		51.245.655.487	34.806.247.850
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.161.792.338	16.439.407.637
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.399.742.460.534	1.413.803.796.749

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 01 tháng 07 năm 2020

Người lập



Khu Việt Nghĩa

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải



Tổng Giám đốc

Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

MẪU SỐ B02 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	136.649.941.164	171.055.143.863
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		136.649.941.164	171.055.143.863
4. Giá vốn hàng bán	11	22	89.144.410.598	95.549.786.068
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.505.530.566	75.505.357.795
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	25.272.974.494	12.668.805
7. Chi phí tài chính	22	24	910.202.719	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		546.202.719	-
8. Chi phí bán hàng	25	25	35.141.663.442	26.157.224.175
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	22.377.914.372	21.769.752.452
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.348.724.527	27.591.049.973
11. Thu nhập khác	31	27	20.299.131	1.024.899.885
12. Chi phí khác	32	28	982.473.603	6.093.280.696
13. Lợi nhuận khác	40		(962.174.472)	(5.068.380.811)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.386.550.055	22.522.669.162
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	3.224.757.717	6.083.261.525
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60		10.161.792.338	16.439.407.637

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 01 tháng 07 năm 2020

Người lập



Khu Việt Nghĩa

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải



Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	13.386.550.055	22.522.669.162
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	545.689.278	856.266.553
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(25.272.974.494)	(12.668.805)
- Chi phí lãi vay	06	546.202.719	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(10.794.532.442)	23.366.266.910
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	31.515.478.056	(74.057.498.418)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	76.257.455
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(39.564.624.745)	91.582.115.604
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	407.408.316	(118.010.865)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(546.202.719)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.083.261.525)	(3.937.023.670)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(25.065.735.059)	36.912.107.016
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(86.816.200)	(379.443.955.773)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	281.000.000.000
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	80.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.385.474.494	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.298.658.294	(18.443.955.773)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	18.200.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	18.200.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(5.567.076.765)	18.468.151.243
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	24.858.192.738	6.390.041.495
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	19.291.115.973	24.858.192.738

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 01 tháng 07 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng




Khu Việt Nghĩa

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 18 ngày 21/08/2019.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 878 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 595 người).

Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; dịch vụ khách sạn đạt tiêu chuẩn trên ba 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 tour 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 2019, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư như sau:

	<u>Thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ Sở hữu</u>	<u>Quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An-pha	TP HCM	100%	100%	Kinh doanh - môi giới BĐS
Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	TP HCM	100%	100%	Kinh doanh - môi giới BĐS

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

<u>STT</u>	<u>Loại hình</u>	<u>Tên rút gọn</u>	<u>Địa chỉ</u>
1	Chi nhánh	Đà Nẵng	117 Nguyễn Tất Thành, Phường Thanh Bình, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng
2	Chi nhánh	Sàn Kim Sơn	Lô B8-B9 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
3	Chi nhánh	Sàn Mỹ Toàn 1	Số 1479 Nguyễn Văn Linh, Khu phố Mỹ Toàn 1 - H3, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
4	Văn phòng đại diện	Sàn Mỹ Toàn 3	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

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

5	Chi nhánh	Sân Thủ Thiêm	Số 288 Trần Nãi, Phường Bình An, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh
6	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
7	Văn phòng đại diện	Dragon Park 2	DP-03 Dragon Parc 2, Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh
8	Chi nhánh	Him Lam	Lô B10-B11, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
9	Chi nhánh	Sala	SH5-7, Số 75 Nguyễn Cơ Thạch, Phường An Lợi Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh
10	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 1	Lake View I, Căn LV1-A106 + LV1-A206, 63 Phường An Khánh, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh
11	Chi nhánh	SGpearl	Căn S-16, 92 Nguyễn Hữu Cảnh, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

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 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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. Báo cáo tài chính kèm theo là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng 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 tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

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 các quy định của 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 năm.

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:

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 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.

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 năm.

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 chỉ 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>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền mặt	5.258.789.912	3.691.157.217
Tiền gửi ngân hàng	14.032.326.061	21.167.035.521
Cộng	<u>19.291.115.973</u>	<u>24.858.192.738</u>

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Công ty TNHH RIVIERA POINT	3.680.924.775	3.344.291.200
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	-	6.266.582.295
Công ty TNHH Bất Động Sản NEWVISION	1.942.993.043	-
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn SUNSHINE Sài Gòn	5.801.452.530	-
Phải thu các khách hàng khác	1.736.969.917	1.759.371.470
Cộng	<u>13.162.340.265</u>	<u>11.370.244.965</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Mỹ	822.800.000	822.800.000
Công ty Cổ phần 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	258.500.000.000
Ông Lê Ngọc Chung (**)	332.405.328.500	379.405.328.500
Công ty TNHH Liên minh thiết kế Quốc Tế FINKO	900.000.000	900.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	5.200.000.000	-
Các đối tượng khác	1.114.858.254	549.488.342
Cộng	<u>599.206.686.754</u>	<u>640.441.316.842</u>

(*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki theo Hợp đồng tổng thầu dự án “Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc” (hay còn gọi là “Dự án Helios Coastal City”). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 54,48 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3000 tỷ đồng; Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, thời gian thực hiện dự án là 70 năm. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để tiến hành công tác đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án này.

(**) Số dư khoản ứng trước cho Ông Lê Ngọc Chung - Trưởng phòng phát triển Dự án để thực hiện theo ủy quyền của Hội đồng quản trị Công ty, việc 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 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại quận Long Biên, Hà Nội, bao gồm 41 lô đất có tổng diện tích là 3.586,62 m2. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và ông Lê Ngọc 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>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	545.527.677	756.719.526
Công cụ, dụng cụ	485.527.677	756.719.526
Tiền thuê nhà	60.000.000	-
Dài hạn	319.674.149	515.890.616
Công cụ, dụng cụ	218.354.639	515.890.616
Chi phí sửa chữa văn phòng	101.319.510	-
Cộng	<u>865.201.826</u>	<u>1.272.610.142</u>

9. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2019</u>		<u>01/01/2019</u>	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	36.761.305.610	-	3.920.657.043	-
Tạm ứng	10.716.368.041	-	3.018.239.961	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.050.000.000	-	800.000.000	-
Phải thu lãi cho vay (b)	23.887.500.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	107.437.569	-	102.417.082	-
Dài hạn	516.656.437.000	-	517.425.101.000	-
Ký quỹ thực hiện dự án (a)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	3.100.000.000	-	3.600.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.036.437.000	-	2.310.101.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn	490.000.000.000	-	490.000.000.000	-
Khải Hoàn - Vũng Tàu (b)				
Phải thu dài hạn khác	20.000.000	-	15.000.000	-
Cộng	<u>553.417.742.610</u>	-	<u>521.345.758.043</u>	-

(a) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc (xem thêm tại Thuyết minh số 7) theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn số 03-BQLKKTQP.KHL.BIDV/2018/HĐTG ký ngày 30/05/2018 giữa 3 bên là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Quốc, Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm và tự động gia hạn khi đáo hạn.

(b) Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu (Khải Hoàn - Vũng Tàu 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 Khu đô thị mới Gò Găng tại 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 - Vũng Tàu Group hoàn tất các điều kiện pháp lý tiên quyết của Dự án, 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%. Quy mô dự án 1.524 hecta, tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến khoảng 45.000 tỷ đồng được triển khai thành 5 giai đoạn từ 2018 đến 2034.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 31/03/2019, hai bên thống nhất không tính lãi vay cho giai đoạn từ ngày ký hợp đồng vay vốn (ngày 10/12/2017) đến thời điểm ngày 31/03/2019. Số tiền lãi vay phát sinh từ ngày 01/04/2019 đến ngày 31/12/2019 là 23.887.500.000 đồng.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2019	2.985.914.820
Tại ngày 31/12/2019	2.985.914.820
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2019	2.502.682.740
Khấu hao trong năm	471.950.778
Tại ngày 31/12/2019	2.974.633.518
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2019	483.232.080
Tại ngày 31/12/2019	11.281.302

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2019	221.215.500
Tại ngày 31/12/2019	221.215.500
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2019	86.028.250
Khấu hao trong năm	73.738.500
Tại ngày 31/12/2019	159.766.750
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2019	135.187.250
Tại ngày 31/12/2019	61.448.750

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Nhà mẫu La Partenza	1.079.153.556	1.039.837.356
Chi phí thiết kế website Công ty	47.500.000	-
Cộng	1.126.653.556	1.039.837.356

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT 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

MÃU SỐ B09 - DN

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2019		01/01/2019		Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND							Giá trị có thể thu hồi 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	-		
Cộng		212.000.000.000	212.000.000.000	-			212.000.000.000	212.000.000.000	-		

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. Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị các khoản đầu tư này sẽ không bị suy giảm, theo đó việc không phải lập dự phòng là phù hợp.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.903.770.346	12.310.356.497	11.447.875.517	2.766.251.326
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.256.499.875	3.224.757.717	6.083.261.525	3.397.996.067
Thuế thu nhập cá nhân	496.251.755	9.129.565.948	8.669.135.059	956.682.644
Các khoản thuế, phí khác	160.916.520	316.476.333	465.827.966	11.564.887
Cộng	8.817.438.496	24.981.156.495	26.666.100.067	7.132.494.924

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019		01/01/2019	
	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 Khải Hoàn Land- Mỹ Hưng	-	-	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
Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Bất động sản Shiny	86.404.116	86.404.116	-	-
Các đối tượng khác	39.893.520	39.893.520	279.264.551	279.264.551
Cộng	406.297.636	406.297.636	2.542.480.076	2.542.480.076

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (*)	59.354.960.471	-
Công ty TNHH Dịch Vụ phần mềm vi tính SUPER REAL TECHNOLOGIES	100.000.000	-
Các khách hàng khác	74.988.091	72.269.090
Cộng	59.529.948.562	72.269.090

(*): Khoản trả trước theo các Hợp đồng dịch vụ môi giới đã ký giữa Khải Hoàn Land và Khải Minh Land nhằm phân phối các dự án do Khải Minh Land thực hiện phân phối độc quyền.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	18.711.269.101	17.621.455.058
Cộng	18.711.269.101	17.621.455.058

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	14.626.324.007	118.475.242.332
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	4.346.701.273	116.525.137.320
- VinCity	292.591.050	44.260.914.220
- Biệt thự Casino Phú Quốc	980.087.575	13.600.800.000
- GS Metrocity (Nam Sài Gòn - Nhà Bè)	-	49.450.001.100
- Condotel Hòn Tre - Nha Trang Vinpearl	599.989.000	6.499.989.000
- Sunshine Diamond River Quận 7	1.017.500.000	-
- Các dự án khác	1.456.533.648	2.713.433.000
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	-	64.279.863
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	10.279.622.734	1.885.825.149
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	25.626.324.007	129.475.242.332

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	VND	%/năm	Năm	VND	%/năm	Năm
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	18.200.000.000	11%	3	-	-	-
Cộng	18.200.000.000	11%	3	-	-	-

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL08202 2-01 ngày 30/7/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	147	100 triệu	11%/năm	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL08202 2-01 ngày 30/9/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	35	100 triệu	11%/năm	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Không có tài sản đảm bảo

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn Điều lệ VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2018	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 01/01/2019	1.200.000.000.000	51.245.655.487	1.251.245.655.487
Lợi nhuận trong năm	-	10.161.792.338	10.161.792.338
Tại ngày 31/12/2019	1.200.000.000.000	61.407.447.825	1.261.407.447.825

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	396.480.000.000	33,04%	396.480.000.000	33,04%
Ông Nguyễn Khải Hoàn	709.520.000.000	59,13%	709.520.000.000	59,13%
Bà Trần Thị Thu Hương	54.000.000.000	4,50%	54.000.000.000	4,50%
Ông Nguyễn Thế Khoa	20.000.000.000	1,67%	20.000.000.000	1,67%
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	20.000.000.000	1,67%	20.000.000.000	1,67%
Cộng	1.200.000.000.000	100%	1.200.000.000.000	100%

Cổ phần

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	120.000.000	120.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>120.000.000</i>	<i>120.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	120.000.000	120.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>120.000.000</i>	<i>120.000.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	10.000	10.000

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	136.649.941.164	170.979.699.863
Doanh thu dịch vụ khác	-	75.444.000
Cộng	136.649.941.164	171.055.143.863

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	89.144.410.598	95.473.528.613
Giá vốn dịch vụ khác	-	76.257.455
Cộng	89.144.410.598	95.549.786.068

Chi tiết giá vốn theo nội dung chi phí

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Hoa hồng cho Nhân viên	82.288.364.257	75.362.761.727
Hoa hồng cho Người mua	3.434.405.736	10.048.255.860
Hoa hồng cho cộng tác viên	1.097.932.764	3.825.657.707
Hoa hồng cho Công ty liên kết	2.323.707.841	6.236.853.319
Giá vốn Voucher bán cho khách hàng	-	76.257.455
Cộng	89.144.410.598	95.549.786.068

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.385.474.494	12.668.805
Lãi cho vay	23.887.500.000	-
Cộng	25.272.974.494	12.668.805

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	546.202.719	-
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	364.000.000	-
Cộng	910.202.719	-

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên	18.322.135.538	13.009.085.894
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	904.252.124	633.102.575
Chi phí tổ chức sự kiện, quảng cáo, marketing	1.025.740.695	370.195.917
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	9.283.118.210	7.677.337.957
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.557.476.896	2.612.930.814
Chi phí bằng tiền khác	2.048.939.979	1.854.571.018
Cộng	35.141.663.442	26.157.224.175

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	16.883.514.901	15.926.552.986
Chi phí vật liệu quản lý	656.964.734	743.882.419
Chi phí khấu hao tài sản cố định	545.689.278	856.266.553
Thuế, phí và lệ phí	19.000.000	16.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.260.727.678	3.331.597.681
Chi phí khác bằng tiền	1.012.017.781	895.452.813
Cộng	22.377.914.372	21.769.752.452

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thanh lý công cụ, dụng cụ	16.700.000	-
Các khoản khác	3.599.131	1.024.899.885
Cộng	20.299.131	1.024.899.885

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính, truy thu thuế	316.476.333	5.621.466.387
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	279.900.000	-
Các khoản chi phí khác	386.097.270	471.814.309
Cộng	982.473.603	6.093.280.696

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	13.386.550.055	22.522.669.162
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.737.238.530	7.893.638.462
Thu nhập chịu thuế	16.123.788.585	30.416.307.624
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.224.757.717	6.083.261.525

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.561.216.858	1.376.984.994
Chi phí nhân công	124.350.061.037	124.409.167.493
Chi phí khấu hao tài sản cố định	545.689.278	856.266.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.127.063.479	14.084.319.824
Chi phí khác bằng tiền	3.079.957.760	2.750.023.831
Cộng	146.663.988.412	143.476.762.695

31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	9.283.118.210	7.677.337.957

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang liên quan đến các khoản thuê nhà làm văn phòng của các chi nhánh và văn phòng đại diện với lịch thanh toán dự kiến như sau:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trong vòng một năm	6.018.903.250	8.332.788.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	15.188.513.077	20.580.079.786
Sau năm năm	156.900.000	3.737.177.487
Cộng	21.364.316.327	32.650.045.273

32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Thu Hương	Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn

Ngoài các giao dịch và số dư với bên liên quan đã được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có các giao dịch và số dư khác với các bên liên quan như sau:

Số dư với các bên liên quan

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Phải thu khác		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	8.013.954.857	184.496.808
Bà Trần Thị Thu Hương	418.137.303	272.983.871
Phải trả ngắn hạn khác		
Bà Trần Thị Thu Hương	6.070.698	6.070.698

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị được hưởng trong năm:

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	VND	VND
Lương và thưởng	668.136.239	602.370.251

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

Trong quý 1 năm 2020, Công ty tiếp tục phát hành 200 tỷ đồng trái phiếu kỳ hạn 36 tháng. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản. Trái phiếu trả lãi 3 tháng/lần bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của trái chủ. Lãi suất áp dụng cho 4 kỳ đầu tiên là 11,5%/năm, từ kỳ thứ 5 trở đi lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm thường áp dụng cho cá nhân, kỳ hạn 12 tháng, lãi trả cuối kỳ do Ngân hàng TMCP Tiên phong công bố cộng biên độ 4%/năm nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn 11,5%/năm.

Ngoài sự kiện kể trên, 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 31/12/2019.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 07 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Khu Việt Nghĩa

Phùng Quang Hải

Đinh Thị Nhật Hạnh