

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

TP. Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2021

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 27

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch
Ông Võ Công Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên
Bà Phạm Thị Minh Phú	Thành viên
Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phú	Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban 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 hợp nhất giữa niên độ;
- 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 hợp nhất 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Ban 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.

Ban 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,



**Đinh Thị Nhật Hạnh**  
**Tổng Giám đốc**

TP Hồ Chí Minh, Ngày 14 tháng 08 năm 2021

Số: 169 /2021/BCSX-AVI-TC1

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2021, từ trang 04 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 06 năm 2021 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021, 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 giữa niên độ.



**Nguyễn Thương**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0308-2018-055-1

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

**MẪU SỐ B01a - DN/HN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>915.272.161.216</b>	<b>838.339.960.162</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>62.328.548.321</b>	<b>161.891.071.672</b>
1. Tiền	111	5	62.328.548.321	161.891.071.672
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>842.665.472.804</b>	<b>675.493.478.583</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	258.181.653.097	178.615.945.043
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	260.572.415.780	261.338.112.986
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	323.911.403.927	235.539.420.554
<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.278.140.091</b>	<b>955.409.907</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	10.276.748.091	954.017.907
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.392.000	1.392.000
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.777.266.399.509</b>	<b>1.532.183.350.977</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.564.836.562.000</b>	<b>1.316.156.437.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.564.836.562.000	1.316.156.437.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>198.292.700</b>	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	141.907.700	-
- Nguyên giá	222		3.133.992.420	2.985.914.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.992.084.720)	(2.985.914.820)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	56.385.000	-
- Nguyên giá	228		301.765.500	221.215.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(245.380.500)	(221.215.500)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>212.000.000.000</b>	<b>213.679.143.054</b>
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	599.989.498
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	212.000.000.000	213.079.153.556
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>231.544.809</b>	<b>2.347.770.923</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	231.544.809	2.347.770.923
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.692.538.560.725</b>	<b>2.370.523.311.139</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 01 năm 2021

MẪU SỐ B01a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>656.778.020.521</b>	<b>612.448.672.448</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>442.643.893.534</b>	<b>390.679.307.367</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		301.770.080	146.094.362
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		94.927.301	74.988.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	38.786.649.714	41.940.819.301
4. Phải trả người lao động	314		18.006.019.434	20.904.811.364
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	161.386.154.950	73.454.104.506
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	24.789.197.055	103.398.489.743
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	199.279.175.000	150.760.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>214.134.126.987</b>	<b>221.769.365.081</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	14	2.150.000.000	11.650.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	211.984.126.987	210.119.365.081
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.035.760.540.204</b>	<b>1.758.074.638.691</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>2.035.760.540.204</b>	<b>1.758.074.638.691</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.748.175.470.000	1.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.748.175.470.000	1.600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		73.922.735.000	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		213.662.335.204	158.074.638.691
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		158.074.638.691	61.368.977.825
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		55.587.696.513	96.705.660.866
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.692.538.560.725</b>	<b>2.370.523.311.139</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2021

Người lập



Từ Trúc Phượng

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

**MẪU SỐ B02a - DN/HN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>18</b>	<b>303.435.708.466</b>	<b>39.441.009.857</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>303.435.708.466</b>	<b>39.441.009.857</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	19	197.226.218.814	27.946.846.152
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>106.209.489.652</b>	<b>11.494.163.705</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	30.907.610.059	30.883.182.346
7. Chi phí tài chính	22	21	30.086.380.425	9.248.917.590
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.137.481.830	7.772.314.415
8. Chi phí bán hàng	25	22	19.070.927.628	12.354.413.850
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	20.040.388.642	11.347.470.498
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>67.919.403.016</b>	<b>9.426.544.113</b>
11. Thu nhập khác	31	24	2.877.277.592	107.025.311
12. Chi phí khác	32	25	1.185.383.622	458.677.865
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>1.691.893.970</b>	<b>(351.652.554)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>69.611.296.986</b>	<b>9.074.891.559</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	14.023.600.473	1.981.485.750
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>55.587.696.513</b>	<b>7.093.405.809</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		55.587.696.513	7.093.405.809
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
<b>20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>27</b>	<b>343</b>	<b>59</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2021

Người lập



Từ Trúc Phượng

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021

**MẪU SỐ B03a - DN/HN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>69.611.296.986</b>	<b>9.074.891.559</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	02	30.334.900	48.150.552
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(30.907.610.059)	(30.883.180.346)
- Chi phí lãi vay	06	26.723.068.736	9.226.917.590
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>65.457.090.563</b>	<b>(12.533.220.645)</b>
- Tăng các khoản phải thu	09	(411.872.976.167)	(187.703.625.226)
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	835.953.166	11.024.182.909
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(6.062.567.164)	(2.221.078.285)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(24.140.188.590)	(5.571.132.746)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.497.022.618)	(2.577.805.596)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(399.279.710.810)</b>	<b>(199.582.679.589)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(228.627.600)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.607.610.059	1.483.180.346
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>28.378.982.459</b>	<b>1.483.180.346</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	222.098.205.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	49.240.000.000	190.054.603.175
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>271.338.205.000</b>	<b>190.054.603.175</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(99.562.523.351)</b>	<b>(8.044.896.068)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>161.891.071.672</b>	<b>19.293.115.973</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>62.328.548.321</b>	<b>11.248.219.905</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2021

Người lập



Từ Trúc Phương

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



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 doanh nghiệp 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 20 ngày 04/06/2021.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 vốn điều lệ của Công ty là 1.748.175.470.000 VND, được chia thành 174.817.547 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Ngày 30/06/2021, Công ty được chấp thuận đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu là KHG.

Ngày 19/07/2021, cổ phiếu KHG chính thức giao dịch phiên đầu tiên tạm thời trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX). Khi hiện tượng nghẽn lệnh được khắc phục, cổ phiếu KHG sẽ được tự động chuyển vào giao dịch tại HOSE.

Tổng số nhân viên của Công ty (bao gồm cả cộng tác viên, nhân viên môi giới) tại ngày 30/06/2021 là 3.468 người (tại ngày 31/12/2020 là 3.377 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); tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; 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 vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tư vấn, môi giới và kinh doanh 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 30 tháng 06 năm 2021, Công ty có hai (02) công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính bao gồm:

	<u>Thành lập và hoạt động</u>	<u>Sở hữu</u>	<u>Quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển 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 30 tháng 06 năm 2021, Công ty có các chi nhánh, văn phòng đại diện như sau:

<b>STT</b>	<b>Loại hình</b>	<b>Tên rút gọn</b>	<b>Địa chỉ</b>
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 – H3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
5.	Văn phòng đại diện	Phú Mỹ Hưng	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
6.	Chi nhánh	Vân Đồn 2	218 Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, TP. HCM
7.	Chi nhánh	Lake View 2	Lầu 1 – 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, Quận 2, TP. HCM
8.	Chi nhánh	An Phú 2	Lầu 2 – 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, Quận 2, TP. HCM
9.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	Lầu 2 SH 5-7, số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, Quận 2, TP. HCM
10.	Chi nhánh	Sala 2	Lầu 1 SH5-7, Số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, Quận 2, TP. HCM
11.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
12.	Chi nhánh	Phong Phú - Quận 8	55/1 Nguyễn Chế Nghĩa, Phường 13, Quận 8, TP. HCM
13.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, P. Tân Phú, Q. Tân Phú, TP. HCM
14.	Chi nhánh	Song Hành	127 Đường số 5, KP5, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM
15.	Chi nhánh	Nguyễn Chí Thanh	908 Nguyễn Chí Thanh, Phường 4, Quận 11, TP. HCM
16.	Chi nhánh	An Đông	97L1 Nguyễn Duy Dương, Phường 9, Quận 5, TP. HCM
17.	Chi nhánh	Phú Quốc	Shop SA-03-45 Khu Du lịch Nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc, Xã Gành Dầu, TP Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
18.	Chi nhánh	Ocean Park	Căn B19-40 Dự Án Khu Đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, Xã Dương Xá, Gia Lâm, Tp. Hà Nội
19.	Chi nhánh	Bình Dương	25 Đường GS 01, KP Tây B Phường Đông Hòa, TP Dĩ An, Bình Dương
20.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, P. Bình Trưng Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM
21.	Chi nhánh	Mê Linh	1A Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM
22.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27, KP5, P. Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, TP. HCM
23.	Chi nhánh	Bến Thành	02 Phó Đức Chính, P Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM
24.	Chi nhánh	Trần Hưng Đạo	451 Trần Hưng Đạo, P. Cầu Kho, Quận 1, TP. HCM
25.	Chi nhánh	Windsor	119 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, TP. HCM

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán..

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 hợp nhất 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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT – BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất.

### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

#### **4.2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ 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.

#### **4.4. 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### **4.5. 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

#### **4.6. 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.

#### **4.7. 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.

#### **4.8. 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.

#### **4.9. 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.

#### **4.10. 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.

#### **4.11. Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

**4.12. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**4.13. 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.

**4.14. 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.

**4.15. 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán và
- 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:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng và;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu hoạt động tài chính** bao gồm: lãi tiền gửi; lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

#### **4.16. 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.

#### **4.17. 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.

#### **4.18. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

#### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

#### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

#### **4.19. 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>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Tiền mặt	16.690.106	172.288.814
Tiền gửi ngân hàng	62.311.858.215	161.718.782.858
<b>Cộng</b>	<b><u>62.328.548.321</u></b>	<b><u>161.891.071.672</u></b>

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	218.975.709.019	164.936.089.481
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	33.989.450.957	7.503.739.525
Công Ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	1.064.239.085	2.019.842.107
Công ty TNHH Bất Động Sản NEWVISION	-	200.070.000
Phải thu các khách hàng khác	4.152.254.036	3.956.203.930
<b>Cộng</b>	<b><u>258.181.653.097</u></b>	<b><u>178.615.945.043</u></b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Mỹ	-	822.800.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	483.700.000	263.700.000
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	258.500.000.000	258.500.000.000
Công ty TNHH Liên minh thiết kế Quốc Tế FINKO	900.000.000	900.000.000
Các đối tượng khác	688.715.780	851.612.986
<b>Cộng</b>	<b><u>260.572.415.780</u></b>	<b><u>261.338.112.986</u></b>

(\*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (Trước kia là 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 Topazcons 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 54,5 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Dự án đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được phê duyệt đồ án chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>323.911.403.927</b>	-	<b>235.539.420.554</b>	-
Tạm ứng	5.268.787.440	-	5.586.209.181	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	73.067.000.000	-	2.100.000.000	-
- Công ty cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (a)	70.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	3.067.000.000	-	2.100.000.000	-
Phải thu lãi cho vay (b)	29.400.000.000	-	27.100.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (c)	208.860.408.390	-	187.144.981.881	-
Trần Thị Lê Hải	-	-	10.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	7.315.208.097	-	3.608.229.492	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.564.836.562.000</b>	-	<b>1.316.156.437.000</b>	-
Ký quỹ thực hiện dự án (d)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	1.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.316.562.000	-	2.636.437.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (b)	490.000.000.000	-	490.000.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (e)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
Công ty cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (f)	250.000.000.000	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	20.000.000	-	20.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.888.747.965.927</b>	-	<b>1.551.695.857.554</b>	-

(a) Khoản ký quỹ cho các dự án theo Phụ lục số 01/2021 ngày 01/01/2021 của Hợp đồng dịch vụ số 01/2017/KHL-KML ngày 01/06/2017 ký giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land với thời hạn ký quỹ là 1 năm.

(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 - 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 trong năm 2021 là 12%/năm. 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 bao gồm: Văn bản chấp thuận đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư; Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khải Hoàn Land sẽ được quyền quyết định tham gia hợp tác đầu tư phát triển 02 Tiểu khu của Dự án với diện tích khoảng 170 hecta. Quy mô dự án 1.509 hecta, tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến khoảng 145.000 tỷ đồng được triển khai thành 5 giai đoạn từ 2018 đến 2034.

(c) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh bao gồm:

- Khoản tiền 106.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 03/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land thay mặt Giao Hưởng Xanh chuyển tiền cho bên Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt số tiền tương ứng 10% giá trị Hợp đồng số 01/2020/GHX-TV ngày 02/03/2020 về việc thiết kế, giám sát, thi công và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án La Partenza ký giữa Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Thuận Việt (Nhà thầu chính).

- Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh số tiền 102.860.408.390 đồng theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Giao Hưởng Xanh - Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án La Partenza.
- (d) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ kỳ hạn số 03-BQLKKTTPQ.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.
- (e) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/2020/HĐHTTKD/GHX-KHL ngày 01/08/2020 nhằm hợp tác đầu tư kinh doanh dự án La Partenza, trong đó Công ty Cổ phần Bất Động sản Khải Hoàn Land góp vốn 800 tỷ đồng vào dự án và sẽ dự kiến nhận được 450 căn hộ tại dự án này. Giá trị căn hộ được xác định theo giá trị Chủ đầu tư công bố tại thời điểm bán.
- (f) Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 01/2021/HDHTKD/KML-KHL ngày 30/03/2021 về việc cùng nhau hợp tác phát triển Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, huyện Bình Tân tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long với quy mô khoảng 330 ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 6.000 tỷ đồng. Trong đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land góp vốn 25% trên tổng mức đầu tư Dự án và sẽ nhận được tương ứng 25% sản phẩm Dự án tính trên toàn diện tích thương phẩm khi Dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đồng thời, Khải Hoàn Land sẽ là đơn vị phát triển, phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của Dự án khi dự án đủ điều kiện kinh doanh, huy động vốn theo quy định. Tiến độ góp vốn của mỗi bên sẽ được quy định theo tiến độ pháp lý của Dự án. Trong 6 tháng đầu năm 2021, Khải Hoàn Land góp 250 tỷ để cùng Khải Minh Land triển khai các bước đầu của dự án.

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>30/06/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.276.748.091</b>	<b>954.017.907</b>
Công cụ, dụng cụ	368.123.544	954.017.907
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.273.080.934	-
Phí lưu ký và quản lý tài khoản	8.635.543.613	-
<b>Dài hạn</b>	<b>231.544.809</b>	<b>2.347.770.923</b>
Công cụ, dụng cụ	184.286.431	371.817.132
Chi phí sửa chữa văn phòng	47.258.378	8.835.611
Chi phí trả trước khác	-	1.967.118.180
<b>Cộng</b>	<b>10.508.292.900</b>	<b>3.301.788.830</b>

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2021	2.985.914.820	2.985.914.820
Mua trong kỳ	148.077.600	148.077.600
Tại ngày 30/06/2021	<u>3.133.992.420</u>	<u>3.133.992.420</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2021	2.985.914.820	2.985.914.820
Khấu hao trong kỳ	6.169.900	6.169.900
Tại ngày 30/06/2021	<u>2.992.084.720</u>	<u>2.992.084.720</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
Tại ngày 30/06/2021	<u>141.907.700</u>	<u>141.907.700</u>
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	2.985.914.820	2.985.914.820

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán	Tổng
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2021	221.215.500	221.215.500
Mua trong kỳ	80.550.000	80.550.000
Tại ngày 30/06/2021	<u>301.765.500</u>	<u>301.765.500</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2021	221.215.500	221.215.500
Khấu hao trong kỳ	24.165.000	24.165.000
Tại ngày 30/06/2021	<u>245.380.500</u>	<u>245.380.500</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
Tại ngày 30/06/2021	<u>56.385.000</u>	<u>56.385.000</u>
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	221.215.500	221.215.500

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nhà mẫu La Partenza	-	1.079.153.556
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
<b>Cộng</b>	<u>212.000.000.000</u>	<u>213.079.153.556</u>

(\*): Chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m<sup>2</sup> đất tại Xã Tiến Lợi - TP Phan Thiết - Tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 22.575 m<sup>2</sup> đất tại Xã An Thạnh - Huyện Bến Lức - Tỉnh Long An với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng. Hiện các lô đất này đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương (bên liên quan) và Bà Đinh Thị

Nhật Hạnh (Tổng Giám đốc) theo ủy quyền của Hội đồng quản trị. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các Công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

### 13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	17.234.824.555	29.145.581.568	24.719.995.661	21.660.410.462
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.497.022.618	14.023.600.473	23.497.022.618	14.023.600.473
Thuế thu nhập cá nhân	1.208.972.128	14.126.780.458	12.233.113.807	3.102.638.779
Các khoản thuế, phí khác	-	266.021.669	266.021.669	-
<b>Cộng</b>	<b>41.940.819.301</b>	<b>57.561.984.168</b>	<b>60.716.153.755</b>	<b>38.786.649.714</b>

### 14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	159.074.726.614	71.249.969.410
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	2.201.428.336	2.204.135.096
Các khoản khác	110.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>161.386.154.950</b>	<b>73.454.104.506</b>

### 15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.789.197.055</b>	<b>103.398.489.743</b>
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	8.145.496.411	16.119.209.387
- Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)	4.642.061.471	8.212.657.050
- Dự án Vinpearl Grand World, Phú Quốc	1.300.000.000	4.800.016.500
- Dự án GS Metro City	850.012.940	1.800.014.040
- Dự án Condotel Hòn Tre - Nha Trang Vinpearl	199.989.000	199.989.000
- Các dự án khác	1.153.433.000	1.106.532.797
Kinh phí công đoàn	40.699.540	24.148.100
Các khoản bảo hiểm	542.501.855	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (a)	10.059.029.392	83.059.029.392
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	6.001.469.857	4.196.102.864
<b>Dài hạn</b>	<b>2.150.000.000</b>	<b>11.650.000.000</b>
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	2.150.000.000	11.650.000.000
<b>Cộng</b>	<b>26.939.197.055</b>	<b>115.048.489.743</b>

(a) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land chuyển về Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land theo hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án La Partenza Số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020. Theo hợp đồng, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh giao cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land thực hiện thu chi, phân phối độc quyền dự án La Partenza và sẽ chuyển số tiền thu được về cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land sau khi đã trừ các chi phí liên quan và sẽ được chuyển về cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán khi đã trừ các chi phí liên quan.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

MẪU SỐ B09a - DN/HN

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm
Trái phiếu ngắn hạn	199.279.175.000		150.760.000.000	
Mệnh giá Trái phiếu KHLH2021002	200.000.000.000	1	150.760.000.000	1
Chi phí phát hành trái phiếu	(720.825.000)	-	-	-
<b>Trái phiếu dài hạn</b>	<b>211.984.126.987</b>		<b>210.119.365.081</b>	
Mệnh giá Trái phiếu KHL082022-01	18.200.000.000	3	18.200.000.000	3
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020	200.000.000.000	3	200.000.000.000	3
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.215.873.013)	-	(8.080.634.919)	-
<b>Cộng</b>	<b>411.263.301.987</b>		<b>360.879.365.081</b>	

Chi tiết trái phiếu đã phát hành tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 của Công ty như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>						
Trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.000.000	100 nghìn	12%/năm	Kỳ hạn 12 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo
<b>Trái phiếu dài hạn</b>						
Trái phiếu KHL082022-01 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 KHL082022-01 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
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 ngày 25/02/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800.000	100 nghìn	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5% sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.02 ngày 18/03/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200.000	100 nghìn	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5% sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn Điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2020	1.200.000.000.000	-	61.368.977.825	1.261.368.977.825
Tăng vốn trong năm	400.000.000.000	-	-	400.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	96.705.660.866	96.705.660.866
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>158.074.638.691</b>	<b>1.758.074.638.691</b>
Tăng vốn trong kỳ	148.175.470.000	73.922.735.000	-	222.098.205.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	55.587.696.513	55.587.696.513
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>1.748.175.470.000</b>	<b>73.922.735.000</b>	<b>213.662.335.204</b>	<b>2.035.760.540.204</b>

*Chi tiết vốn góp chủ sở hữu*

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Nguyễn Khải Hoàn	576.000.000.000	32,95%	576.000.000.000	36,00%
Bà Trần Thị Thu Hương	256.000.000.000	14,64%	256.000.000.000	16,00%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	272.557.580.000	15,59%	396.040.000.000	24,75%
Bà Nguyễn Thị Hoài Quyên	126.262.000.000	7,22%	76.000.000.000	4,75%
Cổ đông khác	517.355.890.000	29,60%	295.960.000.000	18,50%
<b>Cộng</b>	<b>1.748.175.470.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>

*Cổ phần*

	30/06/2021	01/01/2021
	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	174.817.547	160.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	174.817.547	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	174.817.547	160.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	174.817.547	160.000.000
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu vào ngày 02/06/2021 với tổng số cổ phần đã phát hành là 14.817.547 cổ phần, tương đương với 148.175.470.000 đồng; tổng số tiền thu ròng từ đợt chào bán cổ phiếu là 222.098.205.000 đồng. Ngày 04/06/2021, Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 theo Vốn điều lệ mới.

**18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	303.435.708.466	39.441.009.857
<b>Cộng</b>	<b>303.435.708.466</b>	<b>39.441.009.857</b>

**19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	197.226.218.814	27.946.846.152
<b>Cộng</b>	<b>197.226.218.814</b>	<b>27.946.846.152</b>

**Chi tiết giá vốn theo nội dung chi phí**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Hoa hồng cho nhân viên	174.705.443.368	27.135.586.963
Hoa hồng cho người mua	4.227.578.115	699.681.195
Hoa hồng cho cộng tác viên	13.464.662.851	111.577.994
Hoa hồng cho Đơn vị liên kết	4.828.534.480	-
<b>Cộng</b>	<b>197.226.218.814</b>	<b>27.946.846.152</b>

**20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	217.610.059	17.176.867
Lãi từ ký quỹ, ký cược	1.290.000.000	1.466.005.479
Lãi cho vay	29.400.000.000	29.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.907.610.059</b>	<b>30.883.182.346</b>

**Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	29.400.000.000	29.400.000.000

**21. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	24.137.481.830	7.772.314.415
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	2.585.586.906	1.454.603.175
Chi phí tài chính khác	3.363.311.689	22.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.086.380.425</b>	<b>9.248.917.590</b>



**22. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	12.147.685.084	7.983.565.170
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	80.937.692	153.173.738
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	2.934.114.548	2.604.249.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.753.986.536	1.155.807.913
Chi phí bằng tiền khác	154.203.768	457.617.529
<b>Cộng</b>	<b>19.070.927.628</b>	<b>12.354.413.850</b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.817.150.882	8.577.353.870
Chi phí vật liệu quản lý	664.613.343	614.066.874
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.334.900	48.150.552
Thuế, phí và lệ phí	27.500.000	17.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.855.431.103	1.666.815.551
Chi phí khác bằng tiền	645.358.414	424.083.651
<b>Trong đó:</b>		
<i>Thù lao của Ban kiểm soát</i>	24.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>20.040.388.642</b>	<b>11.347.470.498</b>

**24. THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Tiền phạt thu được	2.500.000.000	-
Xử lý số dư công nợ	122.094.631	105.113.282
Các khoản khác	255.182.961	1.912.029
<b>Cộng</b>	<b>2.877.277.592</b>	<b>107.025.311</b>

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	232.521.669	456.273.749
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	944.875.000	-
Xử lý số dư công nợ	7.986.953	2.404.116
<b>Cộng</b>	<b>1.185.383.622</b>	<b>458.677.865</b>

**26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	14.023.600.473	1.981.485.750
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>14.023.600.473</b>	<b>1.981.485.750</b>

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>	<b>55.587.696.513</b>	<b>7.093.405.809</b>
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>55.587.696.513</b>	<b>7.093.405.809</b>
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	162.210.352	120.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>343</b>	<b>59</b>

**28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ	2.934.114.548	2.604.249.500

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trong vòng một năm	6.675.301.000	5.313.449.292
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	17.450.639.000	13.800.082.415
Sau năm năm	3.920.400.000	156.900.000
<b>Cộng</b>	<b>28.046.340.000</b>	<b>19.270.431.707</b>

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Chủ tịch HĐQT của Công ty là cá nhân có ảnh hưởng đáng kể đến công ty này
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

**Số dư với các bên liên quan**

	<u>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>Tạm ứng</b>		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	621.525.657	731.525.657
Bà Trần Thị Thu Hương	919.927.303	998.137.303
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Bà Trần Thị Thu Hương	6.070.698	6.070.698

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	VND	VND
Lương và thưởng	2.535.716.667	589.300.000

**30. THÔNG TIN KHÁC**

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đang thực hiện và hợp tác cùng Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (bên liên quan) và một số đối tác để phát triển các dự án đầu tư với quy mô lớn tại thành phố Vũng Tàu, Phú Quốc, Sài Gòn. Thông tin sơ bộ về các dự án đến ngày 30/06/2021 như sau:

- Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu do Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu làm chủ đầu tư: Quy mô dự án 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034. 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 đã được cấp phép phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và đang trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý. Công ty đã cho Tập đoàn Khải Hoàn vay vốn với số tiền 490 tỷ đồng để tài trợ cho dự án này và sẽ được quyền quyết định tham gia hợp tác đầu tư phát triển 02 Tiểu khu của Dự án với diện tích khoảng 170 hecta.
- Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Phú Quốc - Khải Hoàn (Helios Phú Quốc) do Công ty làm chủ đầu tư: Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng của Công ty với quy mô 54,5 hecta, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng, bắt đầu đầu tư 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, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Bãi Ông Lang đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được phê duyệt đồ án chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.
- Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza - trước đây là Sky Symphony) do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư: Quy mô dự án khoảng 2 hecta gồm hơn 1.200 căn hộ với tổng mức đầu tư 1.750 tỷ đồng, thời gian thực hiện dự án từ năm 2015 đến năm 2023. La Partenza là dự án căn hộ cao cấp với mức giá bán hợp lý tại khu Nam Sài Gòn. Công ty đã góp 800 tỷ đồng vào dự án theo Hợp đồng hợp tác giữa Công ty và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh và sẽ dự kiến nhận được 450 căn hộ tại dự án này. Hiện tại, dự án đã gần hoàn thiện thủ tục pháp lý (đã có phê duyệt thiết kế cơ sở) và đang nộp hồ sơ để xin cấp phép xây dựng.
- Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, huyện Bình Tân, tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long do Công ty Bất động sản Khải Minh Land làm chủ đầu tư: Quy mô khoảng 330ha, tổng mức đầu tư dự kiến là 6.000 tỷ đồng. Trong đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land góp vốn 25% trên tổng mức đầu tư Dự án và sẽ nhận được tương ứng 25% sản phẩm Dự án tính trên toàn diện tích

thương phẩm khi Dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đồng thời Công ty sẽ là đơn vị phát triển, phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của Dự án khi dự án đủ điều kiện kinh doanh, huy động vốn theo quy định. Trong 6 tháng đầu năm 2021, Khải Hoàn Land đã góp khoảng 250 tỷ để cùng Khải Minh Land triển khai các bước đầu của dự án. Khải Minh Land đang trong tiến trình thực hiện thủ tục pháp lý Dự án. Hiện tại, Dự án đã được UBND Tỉnh Vĩnh Long chấp thuận cho phép Công ty thực hiện tổ chức triển khai lập quy hoạch của Dự án; Khải Minh Land cùng các cơ quan ban ngành đang phối hợp hoàn thiện báo cáo đề xuất quy hoạch 1/2000 của Dự án trình Sở Xây Dựng tỉnh Vĩnh Long có ý kiến đóng góp.

Tại ngày 30/06/2021, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đang sử dụng phần lớn vốn do các cổ đông góp để tham gia hợp tác, đầu tư, phát triển vào các dự án bất động sản nêu trên dưới hình thức các khoản cho vay và hợp tác đầu tư với Tập đoàn Khải Hoàn và các bên đối tác. Hiện các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo đúng tiến độ đề ra. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land và các bên nhận đầu tư 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 Tổng Giám đốc tin tưởng các khoản hợp tác đầu tư và cho vay của Công ty với các bên đối tác tại ngày 30/06/2021 là an toàn, mang lại hiệu quả cho doanh nghiệp.

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.

**32. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán chuyển sang.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2020 đến 30/06/2020 chưa được soát xét.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2021

**Người lập****Từ Trúc Phượng****Kế toán trưởng****Khu Việt Nghĩa****Tổng Giám đốc****Đinh Thị Nhật Hạnh**