

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
KHẢI HOÀN LAND**

Số: 48/2022/CBTT-KHL

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN  
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập Đoàn Khải Hoàn Land
- Mã chứng khoán: KHG
- Địa chỉ trụ sở chính: 5-7-9-11 Đường Nội Khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 028.54110088
- Người thực hiện công bố thông tin: Đinh Thị Nhật Hạnh Chức vụ: Tổng Giám Đốc

**Loại thông tin công bố :**  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2022 đã được soát xét.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 06/08/2022 tại đường dẫn : <https://khaihoanland.vn/quan-he-dau-tu>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2022 đã được soát xét

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**ĐINH THỊ NHẬT HẠNH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

TP. Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2022

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 33

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

**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 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 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 Phùng Quang Hải	Thành viên
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 29/06/2022)

**Ban Tổng Giám đốc**

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Phùng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thanh Sáng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/04/2022)
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/04/2022)
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/04/2022)
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/04/2022)

**Ban Kiểm soát**

Ông Hoàng Phương	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 06/01/2022)
Bà Nguyễn Thị Phương Kiều	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 06/01/2022)
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30/06/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 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 hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.



Ban 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 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,



---

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

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 02 tháng 08 năm 2022

Số: 186/2022/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 Tập đoàn Khải Hoàn Land**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo ("báo cáo tài chính riêng") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 02 tháng 08 năm 2022, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 kết luận về báo cáo tài chính 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 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 30/06/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022, 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 02 tháng 08 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

**MẪU SỐ B01a - DN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.922.649.065.067</b>	<b>2.180.632.208.053</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>254.479.897.441</b>	<b>563.806.054.574</b>
1. Tiền	111		89.479.897.441	563.806.054.574
2. Các khoản tương đương tiền	112		165.000.000.000	-
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.176.648.245.252</b>	<b>1.217.779.883.792</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	354.704.768.426	541.820.940.816
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	295.534.133.137	334.799.885.504
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	526.409.343.689	341.159.057.472
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>477.087.582.250</b>	<b>394.782.593.511</b>
1. Hàng tồn kho	141	8	477.087.582.250	394.782.593.511
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.433.340.124</b>	<b>4.263.676.176</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	14.433.340.124	4.263.676.176
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.913.676.803.143</b>	<b>4.237.644.912.694</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.696.295.359.116</b>	<b>4.024.170.382.211</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	4.696.295.359.116	4.024.170.382.211
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>934.436.609</b>	<b>198.615.707</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	934.436.609	190.560.704
- Nguyên giá	222		4.033.375.063	3.221.588.236
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.098.938.454)	(3.031.027.532)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	8.055.003
- Nguyên giá	228		301.765.500	311.098.833
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(301.765.500)	(303.043.830)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>818.685.144</b>	<b>618.141.224</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		818.685.144	618.141.224
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>212.000.000.000</b>	<b>212.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		212.000.000.000	212.000.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.628.322.274</b>	<b>657.773.552</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	3.628.322.274	657.773.552
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.836.325.868.210</b>	<b>6.418.277.120.747</b>



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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

MẪU SỐ B01a - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.001.577.199.572</b>	<b>1.720.862.013.729</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.999.427.199.572</b>	<b>1.178.675.624.836</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	405.296.814.339	426.929.559.364
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		64.909.091	64.909.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	58.267.864.150	104.865.997.643
4. Phải trả người lao động	314		20.117.884.256	12.842.473.294
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	325.153.899.283	345.710.353.891
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	132.809.084.285	172.062.331.553
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	1.057.716.744.168	116.200.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.150.000.000</b>	<b>542.186.388.893</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	2.150.000.000	2.520.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	-	539.666.388.893
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.834.748.668.638</b>	<b>4.697.415.107.018</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>4.834.748.668.638</b>	<b>4.697.415.107.018</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.431.562.050.000	3.188.175.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a		4.431.562.050.000	3.188.175.470.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		13.054.455.000	937.623.735.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		390.132.163.638	571.615.902.018
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		252.798.602.018	158.120.223.631
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		137.333.561.620	413.495.678.387
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.836.325.868.210</b>	<b>6.418.277.120.747</b>

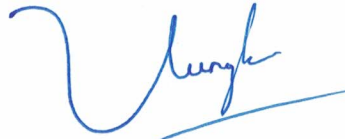
TP. Hồ Chí Minh, Ngày 02 tháng 8 năm 2022

Người lập



Nguyễn Thị Thuỳ

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



Đình Thị Nhật Hạnh



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**MẪU SỐ B02a - DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	490.178.246.856	303.435.708.466
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		27.151.367.648	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		463.026.879.208	303.435.708.466
4. Giá vốn hàng bán	11	21	290.173.304.750	197.226.218.814
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		172.853.574.458	106.209.489.652
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	146.890.190.013	30.907.608.613
7. Chi phí tài chính	22	23	63.668.705.116	30.086.380.425
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		53.128.498.763	24.137.481.830
8. Chi phí bán hàng	25	24	52.050.477.471	19.070.927.628
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	31.089.707.453	20.034.146.042
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh	30		172.934.874.431	67.925.644.170
11. Thu nhập khác	31	26	144.943.740	2.877.277.592
12. Chi phí khác	32	27	510.286.558	1.185.383.622
13. Lợi nhuận khác	40		(365.342.818)	1.691.893.970
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		172.569.531.613	69.617.538.140
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	35.235.969.993	14.023.600.473
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60		137.333.561.620	55.593.937.667

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 02 tháng 08 năm 2022

Người lập



Nguyễn Thị Thuỳ

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**MẪU SỐ B03a - DN**

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>172.569.531.613</b>	<b>69.617.538.140</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	112.985.322	30.334.900
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(146.890.190.013)	(30.907.608.613)
- Chi phí lãi vay	06	61.377.038.452	26.723.068.736
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>87.169.365.374</b>	<b>65.463.333.163</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(546.893.338.365)	(411.872.976.167)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(82.304.988.739)	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(65.211.910.072)	829.753.166
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(11.806.117.430)	(6.062.567.164)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(49.073.434.113)	(24.140.188.590)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(103.777.338.166)	(23.497.022.618)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(771.897.761.511)</b>	<b>(399.279.668.210)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(734.845.670)	(228.627.600)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	62.790.190.013	28.607.608.613
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>62.055.344.343</b>	<b>28.378.981.013</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	406.170.504.451	49.240.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.654.244.416)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>400.516.260.035</b>	<b>271.338.205.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(309.326.157.133)</b>	<b>(99.562.482.197)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>563.806.054.574</b>	<b>161.889.486.612</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>254.479.897.441</b>	<b>62.327.004.415</b>

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 02 tháng 08 năm 2022

Người lập

Nguyễn Thị Thuý

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa

Trưởng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh



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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land) (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 gần nhất thứ 26 ngày 09/05/2022.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26 vốn điều lệ của Công ty là 4.431.562.050.000 VND, được chia thành 443.156.205 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Công ty đã được Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) chấp thuận niêm yết theo Quyết định chấp thuận niêm yết số 354/QĐ-SGDHCM ngày 30 tháng 06 năm 2021 với mã KHG.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty (bao gồm cả cộng tác viên, nhân viên môi giới) tại ngày 30/06/2022 là 5.562 người (tại ngày 31/12/2021 là 5.311 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 2022, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

	<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 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 2022, Công ty có các chi nhánh và 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, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	280A4 Lương Định Của, P. An Phú, TP.Thủ Đức, TP. HCM.
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
5.	Văn phòng đại diện	Phú Mỹ Hưng	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường 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	Nguyễn Hoàng 2	Lầu 1-193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM..
8.	Chi nhánh	An Phú 2	Lầu 2-193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM..
9.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	1H Trần Náo, Khu Phố, P.An Phú, Quận 2, TP Thủ Đức, TP. HCM.
10.	Chi nhánh	Sala 2	Số 3 Đường số 10, Khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, TP.Thủ Đức, TP.HCM.
11.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
12.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, Phường Tân Phú, Quận Tân Phú, TP. HCM.
13.	Chi nhánh	Song Hành	127 Đường số 5, KP5, Phường An Phú, Quận 2, , TP. HCM..
14.	Chi nhánh	Phan Xích Long	28 Hoa Hồng, Phường 7, Quận Phú Nhuận, TP. HCM..
15.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, Phường Bình Trưng Tây, Thạch Mỹ Lợi, TP.Thủ Đức, TP. HCM.
16.	Chi nhánh	Mê Linh	1A Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM.
17.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27, KP5, Phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, TP. HCM.
18.	Chi nhánh	Trần Hưng Đạo	451 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP. HCM.
19.	Chi nhánh	Windsor	119 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, TP. HCM.
20.	Chi nhánh	Định Công	37 Đường Bờ Sông Sét, Phường Tương Mai, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội.
21.	Chi nhánh	Hoàng Mai	37 Đường Bờ Sông Sét, Phường Tương Mai, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội.
22.	Chi nhánh	Nguyễn Văn Linh	35 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Hoàng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
23.	Chi nhánh	Mỹ Hoàng	35 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Hoàng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
24.	Chi nhánh	Phố Nổi	54 Nguyễn Văn Linh, Phường Bàn Yên Nhân, TX Mỹ Hào, Tỉnh Hưng Yên.
25.	Chi nhánh	Quang Trung	15 Quang Trung, Phường Quang Trung, TP. Vinh, Tỉnh Nghệ An.
26.	Văn phòng đại diện	Miền Bắc	77 Trần Khát Chân, P. Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.
27.	Chi nhánh	Tân Hưng	B12-13 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
28.	Chi nhánh	Tôn Đức Thắng	B14 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ,



<b>STT</b>	<b>Loại hình</b>	<b>Tên rút gọn</b>	<b>Địa chỉ</b>
			Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
29.	Chi nhánh	Đỗ Xuân Hợp	669D Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, TP. Thủ Đức, TP. HCM.
30.	Chi nhánh	Vinhomes Grand Park	Shophouse S3.0201S06 Vinhomes Grand Park, Nguyễn Xiển, P. Long Thạnh Mỹ, TP. Thủ Đức, TP. HCM.
31.	Chi nhánh	Mỹ Khánh	1411 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 2, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
32.	Chi nhánh	Kim Sơn 2	A9 Khu tái định cư Phước Nguyên Hưng, Đường Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè. TP. HCM.
33.	Chi nhánh	Vĩnh Long	53C8 Phạm Thái Bường, Khóm 1, Phường 4, TP. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long
34.	Chi nhánh	Phú Quốc	109 Nguyễn Trung Trực, P. Dương Đông, TP. Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang

**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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 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 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:

**4.1. 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 Tập đoàn Khải Hoàn Land.

**4.2. 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 Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh 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. 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 là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và 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.

**4.5. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

**4.6. 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.



**4.7. Hàng tồn kho****Hàng hóa bất động sản**

Bất động sản được mua để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng hóa bất động sản bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**4.8. 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. 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

**4.9. 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.

**4.10. 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.



**4.11. 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.

**4.12. 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.

**4.13. Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng kế 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".

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

Trường hợp chi phí lãi vay của trái phiếu đủ điều kiện để vốn hóa, khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa tương ứng từng kỳ.

**4.14. 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.

#### **4.15. 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.

#### **4.16. 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.

#### **4.17. 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 vào thời điểm báo cáo; 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 chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích theo các điều khoản của hợp đồng cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch.

**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.

#### **4.18. 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 kỳ. 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.

#### **4.19. 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.

#### **4.20. 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>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	54.531.360	26.176.888
Tiền gửi ngân hàng	89.425.366.081	563.779.877.686
Các khoản tương đương tiền (*)	165.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>254.479.897.441</u></b>	<b><u>563.806.054.574</u></b>

(\*) Là các khoản Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Tràng An.

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

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T	178.705.759.732	410.235.476.551
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	92.792.523.519	21.133.459.396
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	48.631.153.144	35.119.200.264
Công ty Cổ phần Vinhomes	19.261.071.278	-
Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng BĐS	-	74.585.580.598
Phải thu các khách hàng khác	15.314.260.753	747.224.007
<b>Cộng</b>	<b><u>354.704.768.426</u></b>	<b><u>541.820.940.816</u></b>



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

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	258.500.000.000	258.500.000.000
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	24.028.616.111	9.408.991.677
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Đô thị T&T	1.450.000.000	20.556.732.295
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn T&T	116.261.368	39.205.014.089
Các đối tượng khác	11.439.255.658	7.129.147.443
<b>Cộng</b>	<b><u>295.534.133.137</u></b>	<b><u>334.799.885.504</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 51,84 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc - Tỉnh Kiên Giang, hiện nay đang thực hiện công tác đăng ký kế hoạch sử dụng đất, làm việc với cơ quan Nhà nước để lên kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<u>30/06/2022</u>		<u>01/01/2022</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	477.087.582.250	-	394.782.593.511	-
<b>Cộng</b>	<b><u>477.087.582.250</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>394.782.593.511</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Khu thương mại, biệt thự tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An làm chủ đầu tư và Dự án Khu hỗn hợp Trung tâm Thương mại, dịch vụ văn phòng, nhà ở và căn hộ cao cấp tại phường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An do Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T làm chủ đầu tư.

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.433.340.124</b>	<b>4.263.676.176</b>
Công cụ dụng cụ	1.408.303.715	648.434.301
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.881.946.430	496.545.145
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	6.716.666.667	2.291.666.664
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.426.423.312	827.030.066
<b>Dài hạn</b>	<b>3.628.322.274</b>	<b>657.773.552</b>
Công cụ, dụng cụ	2.196.888.638	609.715.651
Chi phí sửa chữa văn phòng	223.085.667	48.057.901
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	1.173.888.884	-
Chi phí trả trước khác	34.459.085	-
<b>Cộng</b>	<b><u>18.061.662.398</u></b>	<b><u>4.921.449.728</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09a - DN

**10. PHẢI THU KHÁC**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b><u>Ngắn hạn</u></b>	<b>526.409.343.689</b>	-	<b>341.159.057.472</b>	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>9.788.640.671</b>	-	<b>6.143.981.888</b>	-
<b>Ký quỹ ký cược ngắn hạn</b>	<b>154.909.763.866</b>	-	<b>73.172.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	40.000.000.000	-	70.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (2)	109.650.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	5.259.763.866	-	3.172.000.000	-
<b>Phải thu lãi cho vay (3)</b>	<b>29.400.000.000</b>	-	<b>14.800.000.000</b>	-
<b>Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (4)</b>	<b>226.934.393.483</b>	-	<b>221.272.499.864</b>	-
<b>Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản T&amp;T</b>	<b>9.199.665.311</b>	-	-	-
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land</b>	<b>3.314.661.825</b>	-	<b>3.314.661.825</b>	-
<b>Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>	<b>88.900.000.000</b>	-	<b>19.400.000.000</b>	-
- Công ty TNHH Công Đồng Môi Giới	27.000.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	56.400.000.000	-	9.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần bất động sản Khải Minh Land	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-
<b>Các khoản phải thu khác</b>	<b>3.962.218.533</b>	-	<b>3.055.913.895</b>	-
<b><u>Dài hạn</u></b>	<b>4.696.295.359.116</b>	-	<b>4.024.170.382.211</b>	-
<b>Ký quỹ thực hiện dự án (5)</b>	<b>21.500.000.000</b>	-	<b>21.500.000.000</b>	-
<b>Ký quỹ môi giới bất động sản</b>	<b>233.710.982.116</b>	-	<b>185.421.925.211</b>	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (6)	231.711.482.112	-	178.421.925.211	-
- Các đối tượng khác	1.999.500.004	-	7.000.000.000	-
<b>Ký quỹ ký cược khác</b>	<b>71.620.000</b>	-	<b>20.000.000</b>	-
<b>Đặt cọc tiền thuê văn phòng</b>	<b>4.012.757.000</b>	-	<b>3.228.457.000</b>	-
<b>Hợp tác với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (3)</b>	<b>490.000.000.000</b>	-	<b>490.000.000.000</b>	-
<b>Hợp tác với Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (7)</b>	<b>800.000.000.000</b>	-	<b>800.000.000.000</b>	-
<b>Hợp tác với Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (8)</b>	<b>1.434.000.000.000</b>	-	<b>1.134.000.000.000</b>	-
<b>Hợp tác với Công ty TNHH Công Đồng Môi Giới (9)</b>	<b>773.000.000.000</b>	-	<b>450.000.000.000</b>	-
<b>Hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (10)</b>	<b>940.000.000.000</b>	-	<b>940.000.000.000</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>5.222.704.702.805</b>	-	<b>4.365.329.439.683</b>	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09a - DN

- (1) Khoản ký quỹ cho các dự án theo Phụ lục số 02/2022 ngày 01/01/2022 của Hợp đồng dịch vụ số 01/2017/KHL-KML ngày 01/06/2017 ký giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land với thời hạn ký quỹ là 1 năm.
- (2) Khoản ký quỹ, ký cược theo phụ lục hợp đồng số 01/2022 ngày 01/07/2022 với công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution, thời hạn ký quỹ là 1 năm.
- (3) Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (Khải Hoàn - Vũng Tàu Group - bên liên quan) và Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 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 tiền 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.
- (4) 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 Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 120.934.393.483 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.
- (5) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ kỳ hạn số 03-BQLKKTQP.KHL.BIDV/2018/HĐTG năm 2018 giữa 3 bên là Ngân hàng BIDV - CN Phú Quốc, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm, tự động gia hạn khi đáo hạn.
- (6) Tiền ký quỹ đại lý độc quyền phân phối sản phẩm theo các hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản các dự án với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (tên cũ Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp T&T).



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN 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

MÃ SỐ B09a - DN

**Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các doanh nghiệp khác như sau:**

<b>STT</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Chủ đầu tư</b>	<b>Quy mô dự án</b>	<b>Vốn tham gia</b>	<b>Giá trị thu được</b>
<b>(7)</b>	<b>Công ty TNHH Giao Hường Xanh</b>	Công ty TNHH Giao Hường Xanh	18.412,6 m <sup>2</sup>	800 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land 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. Thời gian thực hiện thủ tục pháp lý và phân chia số lượng căn hộ trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng được gia hạn đến hết ngày 31/01/2024.
<b>(8)</b>	<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land</b>	Công ty cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	330 ha	884 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Tập đoàn 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. Công ty Cổ phần Tập đoàn 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. Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.
<b>(9)</b>	<b>Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	7.958 m <sup>2</sup>	450 tỷ đồng	Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.
	Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	7.383 m <sup>2</sup>	323 tỷ đồng	Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09a - DN

**(10) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution**

Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp T&T City Millennia tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An

940 tỷ đồng

267 ha

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền, cùng hợp tác đầu tư đối với các sản phẩm thuộc Dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.

Tại ngày 30/06/2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 đối tác. Hiện một số 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 Tập đoàn 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. 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 30/06/2022 là an toàn, mang lại hiệu quả cho doanh nghiệp.

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH****NGUYÊN GIÁ**

Tại ngày 01/01/2022

Mua trong kỳ

Giảm khác

Tại ngày 30/06/2022

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Tại ngày 01/01/2022

Khấu hao trong kỳ

Giảm khác

Tại ngày 30/06/2022

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 01/01/2022

Tại ngày 30/06/2022

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng

	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND
	<b>3.221.588.236</b>	<b>3.221.588.236</b>
	848.806.227	848.806.227
	(37.019.400)	(37.019.400)
	<b>4.033.375.063</b>	<b>4.033.375.063</b>
	<b>3.031.027.532</b>	<b>3.031.027.532</b>
	104.930.322	104.930.322
	(37.019.400)	(37.019.400)
	<b>3.098.938.454</b>	<b>3.098.938.454</b>
	<b>190.560.704</b>	<b>190.560.704</b>
	<b>934.436.609</b>	<b>934.436.609</b>
	2.985.914.820	2.985.914.820

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán	Tổng
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2022	311.098.833	311.098.833
Giảm khác	(9.333.333)	(9.333.333)
Tại ngày 30/06/2022	<b>301.765.500</b>	<b>301.765.500</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2022	303.043.830	303.043.830
Khấu hao trong kỳ	8.055.000	8.055.000
Giảm khác	(9.333.330)	(9.333.330)
Tại ngày 30/06/2022	<b>301.765.500</b>	<b>301.765.500</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2022	<b>8.055.003</b>	<b>8.055.003</b>
Tại ngày 30/06/2022	-	-
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	301.765.500	301.765.500

## 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/01/2022	
	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 Cổ phần Bất Động Sản T&T Homes	359.497.091.501	359.497.091.501	373.991.373.817	373.991.373.817
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Thiết bị Công Nghệ HT	45.068.785.522	45.068.785.522	52.701.110.854	52.701.110.854
Các đối tượng khác	730.937.316	730.937.316	237.074.693	237.074.693
<b>Cộng</b>	<b>405.296.814.339</b>	<b>405.296.814.339</b>	<b>426.929.559.364</b>	<b>426.929.559.364</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09a - DN****14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	30/06/2022				01/01/2022			
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng 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	-
<b>Cộng</b>		<b>212.000.000.000</b>	<b>212.000.000.000</b>	<b>-</b>		<b>212.000.000.000</b>	<b>212.000.000.000</b>	<b>-</b>

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 thành phố Phan Thiết - tỉnh Bình Thuận và tỉnh Long An. 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.

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2022		Số phải nộp trong kỳ		Số đã nộp trong kỳ		30/06/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	325.090.776		25.218.025.050	8.925.039.283	16.618.076.543			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	103.777.338.166		35.235.969.993	103.777.338.166	35.235.969.993			
Thuế thu nhập cá nhân	763.568.701		15.295.334.301	9.645.085.388	6.413.817.614			
Các khoản thuế, phí khác	-		30.000.000	30.000.000	-			
<b>Cộng</b>	<b>104.865.997.643</b>		<b>75.779.329.344</b>	<b>122.377.462.837</b>	<b>58.267.864.150</b>			



**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	313.978.605.200	227.362.215.322
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	11.175.294.083	7.120.229.433
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	109.045.409.136
Chi phí phải trả khác	-	2.182.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>325.153.899.283</u></b>	<b><u>345.710.353.891</u></b>

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b><u>Ngắn hạn</u></b>	<b><u>132.809.084.285</u></b>	<b><u>172.062.331.553</u></b>
<b>Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản</b>	<b>35.987.133.411</b>	<b>31.882.083.411</b>
- Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)	13.932.070.471	9.982.070.471
- Dự án T&T Tam Đa, Vĩnh Long	8.200.000.000	-
- Dự án Vinpearl Phú Quốc, Bãi Dài (Vinwonders)	-	3.500.000.000
- Dự án T&T DC Complex, Hà Nội	50.000.000	6.200.000.000
- Các dự án khác	13.805.062.940	12.200.012.940
<b>Kinh phí công đoàn</b>	<b>60.123.240</b>	<b>-</b>
<b>Bảo hiểm các loại</b>	<b>775.021.220</b>	<b>-</b>
<b>Công ty CP Bất động sản Khải Minh Land (1)</b>	<b>30.252.979.379</b>	<b>88.412.979.379</b>
<b>Khách hàng đặt cọc theo tiến độ (2)</b>	<b>57.332.009.692</b>	<b>46.902.180.642</b>
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An	48.960.711.293	15.107.560.660
- Dự án Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bản Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	1.450.000.000	27.067.237.518
- Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công	-	4.727.382.464
- Dự án Khu hỗn hợp Quang Trung - TP Vinh - Nghệ An	6.921.298.399	-
<b>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>4.900.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>3.501.817.343</b>	<b>4.865.088.121</b>
<b><u>Dài hạn</u></b>	<b><u>2.150.000.000</u></b>	<b><u>2.520.000.000</u></b>
<b>Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn</b>	<b>2.150.000.000</b>	<b>2.520.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>134.959.084.285</u></b>	<b><u>174.582.331.553</u></b>

- (1) 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 quản lý; sau khi đã trừ các chi phí liên quan số còn lại sẽ được chuyển về cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán.
- (2) Khoản tiền khách hàng đặt cọc để có quyền mua bất động sản tại các Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An; Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bản Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên và Dự án Khu hỗn hợp Trung tâm Thương mại, dịch vụ văn phòng, nhà ở và căn hộ cao cấp tại phường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09a - DN**

**18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH****Vay ngắn hạn ngân hàng**

	01/01/2022		Trong kỳ		30/06/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô (*)	98.000.000.000	98.000.000.000	152.170.504.451	5.654.244.416	244.516.260.035	244.516.260.035
<b>Cộng</b>	<b>98.000.000.000</b>	<b>98.000.000.000</b>	<b>152.170.504.451</b>	<b>5.654.244.416</b>	<b>244.516.260.035</b>	<b>244.516.260.035</b>

(\*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô theo hợp đồng số 11.041/2021/HBTDTDH-PN/SHB.111400 ngày 22/12/2021 số tiền vay tối đa là 844.500.000.000 đồng. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích khoản vay để thực hiện ký quỹ hợp đồng môi giới Bất động sản và dự phòng mua lại các bất động sản theo hợp đồng môi giới Bất động sản số 171/2021-HDMG/TTL-KHL ngày 16/10/2021 với Công ty TNHH Phát triển đô thị và khu công nghiệp T&T. Tài sản đảm bảo là bất động sản của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An (bên thứ 3) tại địa chỉ: xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN949712 ngày 18/05/2018.

**Trái phiếu**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm
<b>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>	<b>813.200.484.133</b>		<b>18.200.000.000</b>	
Mệnh giá Trái phiếu KHL082022	18.200.000.000	3	18.200.000.000	3
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020.01	200.000.000.000	3	-	-
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	300.000.000.000	1,5	-	-
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	300.000.000.000	1,5	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.999.515.867)		-	-
<b>Trái phiếu dài hạn</b>	<b>-</b>		<b>539.666.388.893</b>	
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020.01	-	-	200.000.000.000	3
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	-	-	300.000.000.000	1,5
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	-	-	46.000.000.000	1,5
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(6.333.611.107)	-
<b>Cộng</b>	<b>813.200.484.133</b>		<b>557.866.388.893</b>	



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09a - DN**

**Chi tiết trái phiếu đã phát hành đến ngày 30 tháng 06 năm 2022 của Công ty như sau:**

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
<b>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</b>							
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/7/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	147	100 triệu VND	11%/năm	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-02 ngày 30/9/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	35	100 triệu VND	11%/năm	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 đợt 1 ngày 25/02/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800.000	100 nghìn VND	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	Đầu tư vào các Chương trình dự án/Tăng quy mô vốn hoạt động	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 đợt 2 ngày 18/03/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200.000	100 nghìn VND	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	Đầu tư vào các Chương trình dự án/Tăng quy mô vốn hoạt động	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2123001 ngày 05/10/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	300.000	1 triệu VND	12%/năm	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án của Công ty	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2123002 ngày 22/12/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	300.000	1 triệu VND	12%/năm	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Thực hiện kỳ quỹ các dự án mà Công ty liên kết phân phối	Có tài sản đảm bảo

**19. 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
Tại ngày 01/01/2021	1.600.000.000.000	-	158.120.223.631	1.758.120.223.631
Tăng vốn trong năm	1.588.175.470.000	937.623.735.000	-	2.525.799.205.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	413.495.678.387	413.495.678.387
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>	<b>3.188.175.470.000</b>	<b>937.623.735.000</b>	<b>571.615.902.018</b>	<b>4.697.415.107.018</b>
Tăng vốn trong kỳ (*)	924.569.280.000	(924.569.280.000)	-	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	318.817.300.000	-	(318.817.300.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	137.333.561.620	137.333.561.620
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	<b>4.431.562.050.000</b>	<b>13.054.455.000</b>	<b>390.132.163.638</b>	<b>4.834.748.668.638</b>

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/03/2022 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021, theo đó kết quả phân phối như sau:

- Chia cổ tức bằng cổ phiếu: 31.881.730 cổ phiếu tương đương 318.817.300.000 đồng.
- Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu: 92.456.928 cổ phiếu tương đương 924.569.280.000 đồng.

*Chi tiết vốn góp chủ sở hữu*

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.356.640.000.000	30,61%	976.000.000.000	30,61%
Bà Trần Thị Thu Hương	606.040.000.000	13,68%	436.000.000.000	13,68%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	201.592.470.000	4,55%	272.557.580.000	8,55%
Cổ đông khác	2.267.289.580.000	51,16%	1.503.617.890.000	47,16%
<b>Cộng</b>	<b>4.431.562.050.000</b>	<b>100%</b>	<b>3.188.175.470.000</b>	<b>100%</b>

*Cổ phần*

	30/06/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	443.156.205	318.817.547
- Cổ phiếu phổ thông	443.156.205	318.817.547
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	443.156.205	318.817.547
- Cổ phiếu phổ thông	443.156.205	318.817.547
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

**20. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	375.950.685.692	303.435.708.466
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	114.227.561.164	-
<b>Cộng</b>	<b>490.178.246.856</b>	<b>303.435.708.466</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	27.151.367.648	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>463.026.879.208</b>	<b>303.435.708.466</b>



## 21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản (*)	203.097.111.234	197.226.218.814
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	87.076.193.516	-
<b>Cộng</b>	<b>290.173.304.750</b>	<b>197.226.218.814</b>

## (\*) Chi tiết giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản theo nội dung chi phí

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Hoa hồng cho nhân viên	181.922.218.067	174.705.443.368
Hoa hồng cho người mua và cộng tác viên	13.264.349.074	17.692.240.966
Hoa hồng cho Đơn vị liên kết	7.910.544.093	4.828.534.480
<b>Cộng</b>	<b>203.097.111.234</b>	<b>197.226.218.814</b>

## 22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi	36.690.013	217.608.613
Lãi từ ký quỹ, ký cược	1.053.500.000	1.290.000.000
Lãi cho vay	29.400.000.000	29.400.000.000
Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	116.400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>146.890.190.013</b>	<b>30.907.608.613</b>

## Doanh thu hoạt động tài chính từ 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

## 23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.701.065.811	-
Chi phí lãi trái phiếu	44.427.432.952	24.137.481.830
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	8.248.539.689	2.585.586.906
Chi phí tài chính khác	2.291.666.664	3.363.311.689
<b>Cộng</b>	<b>63.668.705.116</b>	<b>30.086.380.425</b>

## 24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	24.373.978.877	12.147.685.084
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	667.678.254	80.937.692
Chi phí khấu hao TSCĐ	44.025.046	-
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	5.781.788.203	2.934.114.548
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	2.441.281.828	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.043.969.860	3.753.986.536
Chi phí bằng tiền khác	3.697.755.403	154.203.768
<b>Cộng</b>	<b>52.050.477.471</b>	<b>19.070.927.628</b>

## 25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	21.117.219.388	13.817.150.882
Chi phí vật liệu quản lý	479.911.014	664.613.343
Chi phí khấu hao tài sản cố định	68.960.276	30.334.900
Thuế, phí và lệ phí	30.000.000	27.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.588.392.484	4.855.431.103
Chi phí khác bằng tiền	1.805.224.291	639.115.814
<b>Cộng</b>	<b>31.089.707.453</b>	<b>20.034.146.042</b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Thù lao của ban kiểm soát</i>	<i>108.000.000</i>	<i>24.000.000</i>

## 26. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Tiền phạt thu được	60.000.000	2.500.000.000
Xử lý số dư công nợ	12.541.917	122.094.631
Các khoản khác	72.401.823	255.182.961
<b>Cộng</b>	<b>144.943.740</b>	<b>2.877.277.592</b>

## 27. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Tiền chậm nộp thuế	222.884.722	232.521.669
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	281.254.699	944.875.000
Xử lý số dư công nợ	6.147.137	7.986.953
<b>Cộng</b>	<b>510.286.558</b>	<b>1.185.383.622</b>



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

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	172.569.531.613	69.617.538.140
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.610.318.353	500.464.223
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>176.179.849.966</b>	<b>70.118.002.363</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>35.235.969.993</b>	<b>14.023.600.473</b>

**29. 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 năm	5.781.788.203	2.934.114.548

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

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trong vòng một năm	13.956.594.540	9.391.050.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	39.095.201.060	26.429.169.000
Sau năm năm	2.395.800.000	2.795.100.000
<b>Cộng</b>	<b>55.447.595.600</b>	<b>38.615.319.000</b>

**30. 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	Cùng chủ tịch HĐQT
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	Cổ đông lớn, Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn

**Số dư với các bên liên quan**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tạm ứng</b>		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	4.261.657.021	611.525.657
Bà Trần Thị Thu Hương	-	919.927.303
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Bà Trần Thị Thu Hương	-	6.070.698

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này	Kỳ so sánh
		VND	VND
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	18.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc	634.967.000	570.800.000
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT	550.500.000	472.500.000
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	545.800.000	
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 14/08/2021)	-	750.000.000
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	409.250.000	327.500.000
Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 14/08/2021)	-	396.916.667
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 14/08/2021)	60.000.000	-
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 29/06/2022)	-	-
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 20/04/2022)	539.859.574	-
Ông Phạm Thanh Sáng	Phó tổng Giám Đốc - Phụ trách kinh doanh (Bổ nhiệm ngày 20/4/2022)	543.455.789	-
Bà Lê Thị Như Ca	Phó tổng Giám Đốc - Phụ trách kinh doanh (Bổ nhiệm ngày 20/4/2022)	384.890.181	-
Ông Dương Thanh Thương	Phó tổng Giám Đốc - Phụ trách kinh doanh (Bổ nhiệm ngày 20/4/2022)	382.426.817	-
<b>Cộng</b>		<b>4.171.149.361</b>	<b>2.535.716.667</b>

**31. THÔNG TIN KHÁC**

Ngày 26/6/2021, Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn (bên liên quan của công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (tên cũ Công ty TNHH Phát triển đô thị và Khu công nghiệp T&T) (T&T Land) đã ký Hợp đồng hợp tác chiến lược số 79/2021/HĐHTCL/TTL-KHG, theo đó Tập đoàn và các đơn vị thành viên được T&T Land cam kết trở thành đại lý độc quyền phân phối, môi giới bán hàng toàn bộ các sản phẩm bất động sản tại các dự án mà T&T Land làm chủ đầu tư; được ưu tiên tham gia quyền hợp tác phát triển các dự án mới mà T&T Land là chủ đầu tư dự án với vai trò là nhà đầu tư trong liên danh đầu tư. Ngoài ra, T&T Land cũng cam kết tạo điều kiện để Tập đoàn Khải Hoàn và các đơn vị thành viên tiếp cận nguồn tài chính từ các tổ chức, cá nhân và ngân hàng thương mại mà T&T Land đang có quan hệ hợp tác.

Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 khác 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 lập báo cáo tài chính này như sau:

<u>Tên dự án</u>	<u>Chủ đầu tư</u>	<u>Quy mô</u>	<u>Vốn đầu tư</u>	<u>Tiến độ dự án</u>
Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Quy mô dự án 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034.  Sản phẩm của Dự án bao gồm sân	Dự kiến 145.000 tỷ đồng	Dự án đang trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000, đang chuẩn bị song song hồ sơ pháp lý cho khâu cập nhật chương trình phát triển đô thị và lập phương án bồi thường, giải phóng



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

		phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển.		mặt bằng.
Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Phú Quốc - Khải Hoàn (Helios Phú Quốc)	Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng với quy mô 51,8 hecta	Dự kiến 3.000 tỷ đồng.	Dự án đã có phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Hiện nay đang thực hiện công tác đăng ký kế hoạch sử dụng đất, làm việc với cơ quan Nhà nước để lên kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng
Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza)	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Quy mô dự án khoảng 2 hecta gồm hơn 1.200 căn hộ	Dự kiến 1.750 tỷ đồng.	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	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Quy mô khoảng 330 ha	Dự kiến 6.000 tỷ đồng	Dự án đã được UBND Tỉnh Vĩnh Long chấp thuận cho phép Công ty tổ chức triển khai lập quy hoạch của Dự án.  Công ty Cổ phần Khải Minh Land cùng các cơ quan ban ngành đang phối hợp hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho dự án.

**32. 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 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

**33. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán chuyển sang.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 đã được soát xét.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 08 năm 2022

Người lập



**Nguyễn Thị Thuý**

Kế toán trưởng



**Khu Việt Nghĩa**



**Đinh Thị Nhật Hạnh**