

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

Số: 35./2023/CBTT-KHL

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19. tháng 08 năm 2023

**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 Khai 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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khai Hoàn Land.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19./08/2023 tại đường dẫn : <https://khaihoanland.vn/quan-he-co-dong>

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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

**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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 35

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

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 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 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

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
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/03/2023)
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/04/2023)
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/01/2023)

Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Phương	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát
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 hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, 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 28 tháng 08 năm 2023

Số: 169/2023/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2023, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, 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 2023 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 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 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 08 và thuyết minh số 11 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2023, số dư khoản phải thu dài hạn (chiếm khoảng 64% tổng tài sản) là các khoản cho vay dài hạn với số tiền 490 tỷ đồng và các khoản góp vốn vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác chủ yếu là các bên liên quan của Công ty với số tiền 3.819,5 tỷ đồng để thực hiện phát triển dự án, đầu tư, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư và đối tác. Trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, Công ty và các đối tác đang tiếp tục triển khai và thực hiện các dự án trong hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết. Các dự án nêu trên vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư nên chưa quyết toán được giá trị thực hiện để phân chia lợi nhuận cho các bên góp vốn, do đó các bên thống nhất chia lợi nhuận tạm tính cho Công ty với số tiền là 213,56 tỷ đồng; kết quả kinh doanh trong kỳ hoạt động của Công ty chủ yếu đến từ khoản lợi nhuận được chia này. Ngoài ra, đến thời điểm phát hành báo cáo soát xét này Công ty đã thu được một số khoản phải thu liên quan đến lãi của các hợp đồng hợp tác kinh doanh, một số khoản lãi phải thu đến hạn đã được các bên thống nhất gia hạn lịch trả nợ trong năm 2023 dựa trên cam kết trả nợ của bên tham gia góp vốn. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

Kết luận kiểm toán của chúng tôi không liên quan tới vấn đề nêu trên.



Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0034-2023-055-1

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

MẪU SỐ B01a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.209.523.564.996	2.179.412.706.458
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	46.607.703.988	195.704.895.683
1. Tiền	111		39.047.410.047	95.704.895.683
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.560.293.941	100.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.891.568.631.830	1.514.213.211.715
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	566.649.766.565	510.928.597.546
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	263.153.726.772	270.638.089.033
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.061.765.138.493	732.646.525.136
III. Hàng tồn kho	140	9	264.879.437.645	461.459.031.677
1. Hàng tồn kho	141		264.879.437.645	461.459.031.677
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.467.791.533	8.035.567.383
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	3.364.828.729	8.034.126.343
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.102.962.804	1.441.040
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.627.434.284.218	4.865.232.072.185
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.412.370.904.031	4.648.940.492.003
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	11	490.000.000.000	490.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	8	3.922.370.904.031	4.158.940.492.003
II. Tài sản cố định	220		632.805.605	818.155.625
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	632.805.605	818.155.625
- Nguyên giá	222		4.098.015.063	4.098.015.063
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.465.209.458)	(3.279.859.438)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		301.765.500	301.765.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(301.765.500)	(301.765.500)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		212.821.780.144	212.821.780.144
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		821.780.144	821.780.144
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	212.000.000.000	212.000.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.608.794.438	2.651.644.413
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	1.608.794.438	2.651.644.413
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.836.957.849.214	7.044.644.778.643

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

MẪU SỐ B01a - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.592.954.587.544	1.904.797.905.609
I. Nợ ngắn hạn	310		1.592.346.587.544	1.903.939.905.609
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	247.315.797.225	239.630.687.476
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		23.431.256.955	23.937.265.052
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	159.647.822.353	165.903.751.566
4. Phải trả người lao động	314		5.772.740.185	5.153.518.274
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	308.188.167.125	362.768.314.126
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	65.139.553.270	98.641.362.344
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	782.851.250.431	1.007.905.006.771
II. Nợ dài hạn	330		608.000.000	858.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	608.000.000	858.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.244.003.261.670	5.139.846.873.034
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	5.244.003.261.670	5.139.846.873.034
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		13.054.455.000	13.054.455.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		736.596.756.670	632.440.368.034
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		632.440.368.034	189.971.778.250
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		104.156.388.636	442.468.589.784
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.836.957.849.214	7.044.644.778.643

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Người lập



Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

MẪU SỐ B02a - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết minh		Kỳ này	Kỳ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	295.762.547.467	490.178.246.856
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20	73.790.046.052	27.151.367.648
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	221.972.501.415	463.026.879.208
4. Giá vốn hàng bán	11	21	218.783.747.006	290.173.304.750
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.188.754.409	172.853.574.458
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	244.375.391.373	147.010.191.733
7. Chi phí tài chính	22	23	58.772.794.592	63.758.705.116
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		57.172.794.583	61.467.038.452
8. Chi phí bán hàng	25	24	40.978.774.115	52.050.477.471
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	16.593.513.506	31.096.320.453
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		131.219.063.569	172.958.263.151
11. Thu nhập khác	31	26	1.097.197.455	144.943.740
12. Chi phí khác	32	27	1.737.807.147	510.286.558
13. Lợi nhuận khác	40		(640.609.692)	(365.342.818)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		130.578.453.877	172.592.920.333
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	26.422.065.241	35.235.969.993
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		104.156.388.636	137.356.950.340
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		104.156.388.636	137.356.950.340
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	232	310

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Người lập



Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

MẪU SỐ B03a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	130.578.453.877	172.592.920.333
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	185.350.020	112.985.322
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(244.375.391.373)	(147.010.191.733)
- Chi phí lãi vay	06	57.172.794.583	61.467.038.452
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(56.438.792.893)	87.162.752.374
- Tăng các khoản phải thu	09	(158.476.418.907)	(546.893.387.405)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	196.579.594.032	(82.304.988.739)
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(101.969.460.551)	(65.205.048.032)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	5.712.147.589	(11.806.117.430)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(63.230.912.776)	(49.073.434.113)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.564.294.261)	(103.777.338.166)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(181.388.137.767)	(771.897.561.511)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(734.845.670)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(102.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	329.500.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	31.464.456.373	62.790.191.733
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	258.964.456.373	62.055.346.063
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.000.000.000	406.170.504.451
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(228.673.510.301)	(5.654.244.416)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(226.673.510.301)	400.516.260.035
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(149.097.191.695)	(309.325.955.413)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	195.704.895.683	563.807.600.806
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	46.607.703.988	254.481.645.393

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa



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 27 ngày 29/11/2022.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 27 vốn điều lệ của Công ty là 4.494.352.050.000 VND, được chia thành 449.435.205 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là 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 Tập đoàn (bao gồm cả cộng tác viên, nhân viên môi giới) tại ngày 30/06/2023 là 5.379 người (tại ngày 31/12/2022 là 5.573 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 2023, 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>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

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

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty có các chi nhánh, văn phòng đại diện như sau:

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 – H3, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	280A4 Lương Định Của, P. An Phú, TP.Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
5.	Văn phòng đại diện	Phú Mỹ Hưng	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
6.	Chi nhánh	Nguyễn Hoàng 2	Lầu 1-193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
7.	Chi nhánh	An Phú 2	Lầu 2-193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
8.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	1H Trần Náo, Khu Phố, P. An Phú, Quận 2, TP Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
9.	Chi nhánh	Sala 2	Số 3 Đường số 10, Khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, TP.Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
10.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
11.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, Phường Tân Phú, Quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh
12.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, Phường Bình Trưng Tây, Thạch Mỹ Lợi, TP.Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
13.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27, KP5, Phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
14.	Văn phòng đại diện Miền Bắc	Hà Nội	77 Trần Khát Chân, P. Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.
15.	Chi nhánh	Tân Hưng	B12-13 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
16.	Chi nhánh	Tân Hưng 2	B12-13 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
17.	Chi nhánh	Tôn Đức Thắng	B14 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
18.	Chi nhánh	Thảo Điền	Lầu 2 số 1H Trần Náo, phường An Phú, quận 2, Tp Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
19.	Chi nhánh	Mỹ Khánh	1411 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 2, P. Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
20.	Chi nhánh	Lương Định Của	Lầu 1+2, 280A4 Lương Định Của, phường An Phú, quận 2, Tp Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

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 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2021/TT-BTC ngày 16/11/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

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

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 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023. 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 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 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 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

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

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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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

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

- 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

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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...

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

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 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".

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.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	41.917.032	13.322.241
Tiền gửi ngân hàng	39.005.493.015	95.691.573.442
Các khoản tương đương tiền	7.560.293.941	100.000.000.000
Cộng	<u>46.607.703.988</u>	<u>195.704.895.683</u>

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan	12.764.901.424	56.680.691.687
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	12.650.030.816	56.680.691.687
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	114.870.608	-
Phải thu khách hàng khác	553.884.865.141	454.247.905.859
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	279.923.583.183	295.930.925.231
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T	55.908.524.462	79.682.035.330
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	37.882.781.753	72.138.960.364
Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng BĐS	179.247.683.004	-
Các khách hàng khác	922.292.739	6.495.984.934
Cộng	<u>566.649.766.565</u>	<u>510.928.597.546</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</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	946.312.893	7.157.798.586
Các nhà cung cấp khác	3.707.413.879	4.980.290.447
Cộng	<u>263.153.726.772</u>	<u>270.638.089.033</u>

(*) 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.

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

MẪU SỐ B09a - DN/HN

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

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	1.061.765.138.493	-	732.646.525.136	-
Tạm ứng	3.717.686.932	-	3.928.431.939	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	424.880.763.866	-	303.931.843.866	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	170.000.000.000	-	170.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (1)	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (2)	123.270.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	1.610.763.866	-	3.931.843.866	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (3)	35.500.000.000	-	6.100.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (4)	228.598.404.304	-	227.424.404.304	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	3.314.661.825	-	3.314.661.825	-
Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	290.250.935.000	-	106.740.000.000	-
- Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (7)	56.000.000.000	-	32.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (8)	138.800.000.000	-	42.760.000.000	-
- Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (9)	29.700.000.000	-	22.580.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (10)	65.750.935.000	-	9.400.000.000	-
Phải thu thanh toán theo tiến độ hợp đồng	70.380.566.948	-	75.582.428.087	-
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An	43.970.503.466	-	47.816.866.511	-
- Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đồ thị tại Bản Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	26.410.063.482	-	27.765.561.576	-
Các khoản phải thu khác	5.122.119.618	-	5.624.755.115	-
Dài hạn	3.922.370.904.031	-	4.158.940.492.003	-
Ký quỹ thực hiện dự án (5)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	79.102.209.031	-	87.594.201.603	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (6)	72.222.540.881	-	76.416.275.475	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	5.679.668.150	-	8.577.926.128	-
- Các đối tượng khác	1.200.000.000	-	2.600.000.000	-
Ký quỹ ký cược khác	20.000.000	-	91.648.850	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.248.695.000	-	2.754.641.550	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (7)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (8)	1.634.000.000.000	-	1.534.000.000.000	-
Công ty TNHH Cộng đồng Môi Giới (8)	445.500.000.000	-	773.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (10)	940.000.000.000	-	940.000.000.000	-
Cộng	4.984.136.042.524	-	4.891.587.017.139	-

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

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/HN

(1) Khoản ký quỹ cho các hợp đồng môi giới thứ cấp giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution.

(2) Khoản ký quỹ theo hợp đồng môi giới bất động sản số 01/2023/HĐMG-KHL với Công ty Cổ phần Tập đoàn Five Star với thời gian 1 năm để thực hiện phân phối dự án Khu đô thị Năm Sao giai đoạn 1 tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

(3) Khoản lãi phải thu của hợp đồng cho vay với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu. Chi tiết xem tại thuyết minh số 11.

(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 122.598.404.304 đồng theo Hợp đồng nguyên tác số 01/HĐNT-DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Giao Hưởng Xanh- Khải Minh Land - Khải Hoàn Land và 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).

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

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quy mô dự án	Vốn tham gia	Giá trị thu được
(7)	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh - Bên liên quan				
	Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza nay đổi tên là Khải Hoàn Prime)	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	19.730 m ²	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 31/01/2025. Tiến độ của dự án xem chi tiết tại Thuyết minh số 33.
(8)	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land - Bên liên quan				
	Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi,	Công ty cổ phần Bất động	330 ha	1.084 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

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

MÃ SỐ B09a - DN/HN

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

nghe đường Tân Quới tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

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. Tiến độ của dự án xem tại Thuyết minh số 33.

Dự án T&T Phố Nổi tại thị trấn Bàn Yên Nhân, huyện Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên

550 tỷ đồng

Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Đô thị T&T

5,3 ha Sản phẩm biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại

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.

(9) Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới - Bên liên quan

Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội

122,5 tỷ đồng

Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T

7.958 m2

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 Victoria tại số 1 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

323 tỷ đồng

Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T

7.383 m2

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. 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.

(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

940 tỷ đồng

Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An

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 30/06/2023, số dư khoản phải thu dài hạn liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty là 3.819,5 tỷ đồng để thực hiện phát triển dự án, đầu tư, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Trong kỳ, Công ty và các đối tác đang tiếp tục thực hiện các dự án này, các bên chưa hoàn tất các công việc cũng như chưa quyết toán được giá trị thực hiện theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh, do đó các bên thống nhất chia lợi nhuận tạm tính cho Công ty với số tiền là 213,56 tỷ đồng. Ngoài ra, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đã thu được một số khoản phải thu về lãi của các hợp đồng hợp tác kinh doanh của năm 2022, một số khoản lãi đã đến hạn thanh toán đã được các bên phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên. Giám đốc đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	264.879.437.645	-	461.459.031.677	-
Cộng	264.879.437.645	-	461.459.031.677	-

(*) 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; Dự án Khu hỗn hợp văn phòng thương mại và nhà ở tại phường Bàn Yên Nhân, thị xã 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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	3.364.828.729	8.034.126.343
Công cụ dụng cụ	160.358.060	692.177.699
Chi phí sửa chữa văn phòng	155.193.687	1.379.886.707
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	675.000.000	1.066.666.669
Chi phí bảo hiểm	1.845.868.940	3.466.916.536
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	528.408.042	1.428.478.732
Dài hạn	1.608.794.438	2.651.644.413
Công cụ, dụng cụ	1.355.656.037	2.009.288.908
Chi phí trả trước khác	253.138.401	642.355.505
Cộng	4.973.623.167	10.685.770.756

11. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

Là khoản phải thu về cho vay với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (bên liên quan) theo 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 đã được gia hạn theo thỏa thuận đến ngày 31/12/2024, lãi suất vay là 12%/năm; khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo. 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 317.199 tỷ đồng được triển khai thành 5 giai đoạn từ 2018 đến 2034.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2023	4.098.015.063	4.098.015.063
Tại ngày 30/06/2023	<u>4.098.015.063</u>	<u>4.098.015.063</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2023	3.279.859.438	3.279.859.438
Khấu hao trong kỳ	185.350.020	185.350.020
Tại ngày 30/06/2023	<u>3.465.209.458</u>	<u>3.465.209.458</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2023	<u>818.155.625</u>	<u>818.155.625</u>
Tại ngày 30/06/2023	<u>632.805.605</u>	<u>632.805.605</u>
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	2.985.914.820	2.985.914.820

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Là khoản chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m² đất tại xã Tiến Lợi - thành phố Phan Thiết - tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 26.265 m² 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.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	210.092.834.396	210.092.834.396	210.092.834.396	210.092.834.396
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thiết bị Công nghệ HT	24.662.693.550	24.662.693.550	24.662.693.550	24.662.693.550
Các nhà cung cấp khác	12.560.269.279	12.560.269.279	4.875.159.530	4.875.159.530
Cộng	<u>247.315.797.225</u>	<u>247.315.797.225</u>	<u>239.630.687.476</u>	<u>239.630.687.476</u>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	47.358.784.507	23.616.405.874	48.178.171.641	22.797.018.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	110.835.700.056	26.422.065.241	3.564.294.261	133.693.471.036
Thuế thu nhập cá nhân	7.709.267.003	5.257.946.384	9.809.880.810	3.157.332.577
Các khoản thuế, phí khác	-	1.381.351.363	1.381.351.363	-
Cộng	<u>165.903.751.566</u>	<u>56.677.768.862</u>	<u>62.933.698.075</u>	<u>159.647.822.353</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	304.859.400.006	351.761.674.853
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	3.328.767.119	11.006.639.273
Cộng	308.188.167.125	362.768.314.126

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	65.139.553.270	98.641.362.344
Kinh phí công đoàn	102.863.220	43.276.200
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	407.021.040	93.158.500
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	12.115.082.408	9.105.071.408
- Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)	8.300.082.408	2.180.071.408
- Dự án Vinpearl Grand World, Phú Quốc	800.000.000	800.000.000
- Dự án Thủ Thiêm Zeit River	-	1.100.000.000
- Các dự án khác	3.015.000.000	5.025.000.000
Công ty CP Bất động sản Khải Minh Land (1)	23.800.354.559	48.017.354.559
Khách hàng đặt cọc cho các dự án (2)	22.094.050.083	33.236.621.786
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An	18.564.380.236	27.441.311.068
- Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bần Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	1.720.851.819	1.720.851.819
- Dự án T&T Victoria, Vinh - Nghệ An	1.808.818.028	3.061.901.348
- Dự án Capella T&T Phạm Ngọc Thạch, Hà Nội	-	1.012.557.551
Nhận ký cược, ký quỹ	3.400.000.000	5.200.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	3.220.181.960	2.945.879.891
Dài hạn	608.000.000	858.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	608.000.000	858.000.000
Cộng	65.747.553.270	99.499.362.344

- (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 Bần 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 HỢP NHẤT**

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/HN

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

	01/01/2023		Trong kỳ		30/06/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đồng Đô	VND 209.524.760.732	VND 209.524.760.732	-	VND 26.673.510.301	VND 182.851.250.431	VND 182.851.250.431
Vay cá nhân	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Cộng	209.524.760.732	209.524.760.732	2.000.000.000	28.673.510.301	182.851.250.431	182.851.250.431

Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đồng Đô theo các hợp đồng vay như sau:

Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng số 01.069/2022/HĐTĐ-NH-PN/SHB.111400 ngày 23/2/2022	302,4 tỷ đồng	<ul style="list-style-type: none"> Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân Mục đích 1: Vay để kỳ quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Phố Nối. Mục đích 2: Vay để mua sỉ dự án. Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới. 	<ul style="list-style-type: none"> TSĐB mục đích 1 là 28 BĐS tại dự án T&T Phố Nối theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.069/2022/HĐTĐ-PN/SHB.111400 ngày 23/02/2022. TSĐB mục đích 2 là toàn bộ sản phẩm dự kiến mùa sỉ. TSĐB mục đích 3 phần còn dư của 28 bất động sản đảm bảo mục đích 1 và các tài sản bổ sung khác nếu được chấp thuận.
Hợp đồng số 11.041/2021/HĐTĐ H-PN/SHB.111400 ngày 22/12/2021	844,5 tỷ đồng	<ul style="list-style-type: none"> Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích 1: Vay để kỳ quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Millennium Long Hậu. Mục đích 2: Vay để mua sỉ dự án. Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới 	<ul style="list-style-type: none"> TSĐB mục đích 1 là 70 BĐS tại dự án T&T Millennium. TSĐB mục đích 2 là toàn bộ 220 sản phẩm dự kiến mùa sỉ. TSĐB mục đích 3 toàn bộ sản phẩm BĐS còn tồn lại của dự án mà công ty cam kết mua lại để đảm bảo doanh thu tối thiểu của hợp đồng môi giới.
Hợp đồng số 12.026/2022/HĐTĐNH-PN/SHB.11140 ngày 10/12/2022	131 tỷ đồng	<ul style="list-style-type: none"> Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích 1: Vay mua 28 BĐS dự án Millennium Long Hậu. Mục đích 2: Vay bù đắp đối với các BĐS mà Công ty có vốn tự có hơn 30% hợp đồng thuộc 28 BĐS đã mua. 	<ul style="list-style-type: none"> TSĐB là quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 12.026/2022/HĐTĐ-PN/SHB.111400 ngày 10/12/2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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/HN

Trái phiếu

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	600.000.000.000	-	798.380.246.039	3
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020.01	-	-	200.000.000.000	1,5
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	300.000.000.000	2,5	300.000.000.000	1,5
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	300.000.000.000	2,5	300.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(1.619.753.961)	-
Cộng	600.000.000.000		798.380.246.039	

Chi tiết trái phiếu còn số dư tại ngày 30/06/2023 của Công ty như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2123001 ngày 05/10/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	300.000	1 triệu đồng	12%/năm; từ 05/04/2023 lãi suất là 13,5%/năm	Kỳ hạn gốc: 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần. Kỳ hạn trái phiếu được kéo dài thêm 12 tháng đến ngày 05/04/2024 và thanh toán lãi 1 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 đồng	12%/năm; từ 22/06/2023 lãi suất là 13,5%/năm	Kỳ hạn gốc: 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần. Kỳ hạn trái phiếu được kéo dài thêm 12 tháng đến ngày 22/06/2024 và thanh toán lãi 2 tháng/lần.	Thực hiện ký quỹ các dự án mà Công ty liên kết phân phối.	Có tài sản đảm bảo.

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

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	VND
Tại ngày 01/01/2022	3.188.175.470.000	937.623.735.000	571.579.078.250	4.697.378.283.250
Tăng vốn trong năm	924.569.280.000	(924.569.280.000)	-	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	318.817.300.000	-	(318.817.300.000)	-
Phát hành ESOP	62.790.000.000	-	(62.790.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	442.468.589.784	442.468.589.784
Tại ngày 01/01/2023	4.494.352.050.000	13.054.455.000	632.440.368.034	5.139.846.873.034
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	104.156.388.636	104.156.388.636
Tại ngày 30/06/2023	4.494.352.050.000	13.054.455.000	736.596.756.670	5.244.003.261.670

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/04/2023 thống nhất không thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2022.

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.436.640.000.000	31,97%	1.436.640.000.000	31,97%
Bà Trần Thị Thu Hương	570.843.000.000	12,70%	570.843.000.000	12,70%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	249.830.470.000	5,56%	258.493.470.000	5,75%
Cổ đông khác	2.237.038.580.000	49,77%	2.228.375.580.000	49,58%
Cộng	4.494.352.050.000	100%	4.494.352.050.000	100%

Cổ phần

	30/06/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	10.000	10.000

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	27.354.511.961	375.950.685.692
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	268.408.035.506	114.227.561.164
Cộng	295.762.547.467	490.178.246.856
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	73.790.046.052	27.151.367.648
Doanh thu thuần	221.972.501.415	463.026.879.208

Doanh thu với bên liên quan

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	3.290.308.300	48.465.411.709
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	457.946.672	1.984.673.934
Cộng	3.748.254.972	50.450.085.643

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản (*)	17.794.739.509	203.097.111.234
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	200.989.007.497	87.076.193.516
Cộng	218.783.747.006	290.173.304.750

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

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Hoa hồng cho nhân viên	15.945.118.937	181.922.218.067
Hoa hồng cho người mua, cộng tác viên	1.150.417.171	13.264.349.074
Hoa hồng cho đơn vị liên kết	699.203.401	7.910.544.093
Cộng	17.794.739.509	203.097.111.234

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Lãi tiền gửi	1.415.391.373	1.090.191.733
Lãi cho vay, hợp tác kinh doanh	242.960.000.000	145.920.000.000
Cộng	244.375.391.373	147.010.191.733

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

Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	-	29.400.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	96.040.000.000	33.000.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	37.120.000.000	27.000.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	24.000.000.000	-
Cộng	157.160.000.000	89.400.000.000

23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Chi phí lãi vay	14.277.049.768	8.791.065.811
Chi phí lãi trái phiếu	41.275.990.854	44.427.432.952
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	1.619.753.961	8.248.539.689
Chi phí tài chính khác	1.600.000.009	2.291.666.664
Cộng	58.772.794.592	63.758.705.116

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Chi phí nhân viên	12.221.071.981	24.373.978.877
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	428.045.013	667.678.254
Chi phí khấu hao TSCĐ	61.249.992	44.025.046
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	4.959.446.068	5.781.788.203
Chi phí hỗ trợ lãi suất	13.082.605.420	2.441.281.828
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.672.886.325	15.043.969.860
Chi phí bằng tiền khác	1.553.469.316	3.697.755.403
Cộng	40.978.774.115	52.050.477.471

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.272.353.358	21.117.219.388
Chi phí vật liệu quản lý	244.885.492	479.911.014
Chi phí khấu hao tài sản cố định	124.100.028	68.960.276
Thuế, phí và lệ phí	38.000.000	36.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.837.111.063	7.588.392.484
Chi phí khác bằng tiền	77.063.565	1.805.837.291
Cộng	16.593.513.506	31.096.320.453

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

26. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	946.541.262	60.000.000
Xử lý số dư công nợ	130.656.193	12.541.917
Các khoản khác	20.000.000	72.401.823
Cộng	1.097.197.455	144.943.740

27. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	1.345.591.929	222.884.722
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	364.946.550	281.254.699
Chi phí khác	27.268.668	6.147.137
Cộng	1.737.807.147	510.286.558

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	672.930.505	1.147.589.268
Chi phí nhân công	40.588.961.447	240.677.765.406
Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.350.020	112.985.322
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.168.646.857	36.324.694.640
Chi phí khác	14.751.138.301	7.980.874.522
Cộng	75.367.027.130	286.243.909.158

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty mẹ	26.417.264.805	35.235.969.993
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	2.400.186	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	2.400.250	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	26.422.065.241	35.235.969.993

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	104.156.388.636	137.356.950.340
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	104.156.388.636	137.356.950.340
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	449.435.205	443.156.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	232	310

31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ	4.959.446.068	5.781.788.203

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:

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	10.343.687.000	9.422.393.940
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	25.938.512.250	22.079.480.750
Sau năm năm	-	-
Cộng	<u>36.282.199.250</u>	<u>31.501.874.690</u>

32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn	Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy là chủ tịch HĐQT của công ty này
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
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy là cổ đông lớn của công ty này
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên của công ty này
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên của 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
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng giám đốc
Ông Đinh Hoàng Tâm	Anh trai bà Đinh Thị Nhật Hạnh

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

Giao dịch với bên liên quan

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ so sánh</u> VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	100.000.000.000	300.000.000.000
- Trả lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	33.000.000.000
- Dòng tiền chi hộ dự án La Partenza	32.002.000.000	248.020.000.000
- Dòng tiền thu về dự án La Partenza	7.785.000.000	189.860.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Trả lãi hợp đồng vay	-	14.800.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	323.000.000.000
- Trả tiền hợp tác kinh doanh	327.500.000.000	-
- Trả tiền lãi hợp tác kinh doanh	30.000.000.000	4.500.000.000
Công ty TNHH Giao Hường Xanh		
- Dòng tiền chi hộ dự án La Partenza	1.174.000.000	6.484.693.619

Số dư với các bên liên quan

	<u>30/06/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
Phải thu khác		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	185.013.121	4.261.657.021
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Phải thu về cho vay dài hạn	490.000.000.000	490.000.000.000
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi vay	35.500.000.000	6.100.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Ký quỹ ngắn hạn	170.000.000.000	170.000.000.000
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	138.800.000.000	42.760.000.000
- Phải thu khác ngắn hạn về tiền chi hộ dự án La Partenza	3.314.661.825	3.314.661.825
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.634.000.000.000	1.534.000.000.000
- Phải trả khác liên quan đến các khoản chi hộ	23.800.354.559	48.017.354.559
Công ty TNHH Giao Hường Xanh		
- Phải thu khác ngắn hạn về tiền chi hộ dự án La Partenza	228.598.404.304	227.424.404.304
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	56.000.000.000	32.000.000.000
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	800.000.000.000	800.000.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Người mua trả tiền trước	-	388.870.731
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	29.700.000.000	22.580.000.000
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	445.500.000.000	773.000.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		2.220.083.668	4.171.149.361
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	321.800.000	634.967.000
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT	354.500.000	550.500.000
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	345.500.000	545.800.000
Bà Phạm Thị Minh Phú	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	289.572.636	409.250.000
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 29/06/2022)	60.000.000	-
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18/01/2023)	128.730.000	539.859.574
Ông Phạm Thanh Sáng	Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Bổ nhiệm ngày 21/04/2022 - Miễn nhiệm 26/08/2022)	-	543.455.789
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Miễn nhiệm ngày 28/04/2023)	325.541.075	384.890.181
Ông Dương Thanh Thương	Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Miễn nhiệm ngày 16/03/2023)	214.439.957	382.426.817
Thu nhập của Ban kiểm soát		299.551.515	402.950.511
Ông Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên	123.651.515	190.397.872
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	127.900.000	164.552.639
Cộng		<u>2.519.635.183</u>	<u>4.574.099.872</u>

33. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 27/02/2023, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (Five Star) đã ký hợp đồng hợp tác chiến lược số 01/2023/FIVESTAR-KHL, theo đó Five Star sẽ ưu tiên hợp tác với Công ty trong việc lựa chọn đơn vị phát triển, tiếp thị và phân phối các sản phẩm bất động sản tại các dự án mà Five Star là chủ đầu tư hoặc có quyền phân phối, môi giới. Hai bên sẽ ưu tiên cho nhau được quyền tham gia hợp tác phát triển các dự án mới mà bên còn lại có tư cách là chủ đầu tư. Thời hạn hợp tác chiến lược trong vòng 5 năm.

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.

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

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:

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quy mô	Vốn đầu tư	Tiến độ dự án
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 sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển.	Dự kiến 317.199 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 mặt bằng.
Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Helios Phú Quốc	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng với quy mô 51,84 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 và đang triển khai công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.
Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza nay đổi tên là Khải Hoàn Prime)	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Quy mô dự án khoảng 2 hecta khoảng 1.296 căn hộ	Dự kiến 1.667 tỷ đồng.	Hiện tại, dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý, đã có Giấy phép xây dựng và đang thực hiện xây dựng dự án.
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. Dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được HĐND huyện Bình Tân thông qua đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Hiện tại, đang hoàn tất hồ sơ theo như yêu cầu của Hội đồng thẩm định trước khi trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết và thực hiện các thủ tục pháp lý khác của dự án.

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

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

Theo Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐQT ngày 07/08/2023, Công ty sẽ thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để xin ý kiến các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để tăng vốn điều lệ. Hiện nay, Công ty đang thực hiện các công việc theo Nghị quyết này.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

35. 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 31/12/2022 đã được kiểm toán chuyên 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 01/01/2022 đến 30/06/2022 đã được soát xét.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh