

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ 1 NĂM 2021  
(Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021)**

MỤC LỤC

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2021 của Công ty.

**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 quý 1 năm 2021 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính Quý 1 năm 2021 của Công ty, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, 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 ;
- 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;
- Nếu 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 số 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. 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.

Phay mặt và đại diện Công ty,



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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2021

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý I năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>916.079.434.957</b>	<b>838.336.983.102</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>122.923.814.940</b>	<b>161.889.486.612</b>
1. Tiền	111		122.923.814.940	161.889.486.612
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>20.082.769.370</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	20.082.769.370	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>760.678.274.491</b>	<b>675.493.478.583</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	205.647.918.848	178.615.945.043
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	261.388.478.355	261.338.112.986
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	293.641.877.288	235.539.420.554
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.394.576.156</b>	<b>954.017.907</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	12.394.576.156	954.017.907
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.531.370.500.534</b>	<b>1.532.183.350.977</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.315.430.437.000</b>	<b>1.316.156.437.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.315.430.437.000	1.316.156.437.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	-	-
- Nguyên giá	222		2.985.914.820	2.985.914.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.985.914.820)	(2.985.914.820)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		221.215.500	221.215.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(221.215.500)	(221.215.500)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.679.143.054</b>	<b>1.679.143.054</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		599.989.498	599.989.498
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	1.079.153.556	1.079.153.556
<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>2.260.920.480</b>	<b>2.347.770.923</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	2.260.920.480	2.347.770.923
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.447.449.935.491</b>	<b>2.370.520.334.079</b>

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2021

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/03/2021	31/12/2020
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>682.055.584.606</b>	<b>612.400.110.448</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>469.253.838.572</b>	<b>390.630.745.367</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	514.294.990	146.094.362
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		74.988.091	74.988.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	9.282.364.060	41.940.819.301
4. Phải trả người lao động	314		7.222.923.172	20.904.811.364
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	88.503.867.669	73.454.104.506
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	164.736.638.090	103.349.927.743
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	198.918.762.500	150.760.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>212.801.746.034</b>	<b>221.769.365.081</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	1.750.000.000	11.650.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	211.051.746.034	210.119.365.081
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.765.394.350.885</b>	<b>1.758.120.223.631</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>1.765.394.350.885</b>	<b>1.758.120.223.631</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		165.394.350.885	158.120.223.631
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		158.120.223.631	158.120.223.631
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		7.274.127.254	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.447.449.935.491</b>	<b>2.370.520.334.079</b>

  
Khu Việt Nghĩa  
Người lập biểu

  
Phùng Quang Hải  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2021

  
Đinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2021

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

Quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
			Quý 1/2021	Quý 1/2020	Lũy kế Năm 2021	Lũy kế Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	80.134.851.625	26.505.418.589	80.134.851.625	26.505.418.589
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		80.134.851.625	26.505.418.589	80.134.851.625	26.505.418.589
4. Giá vốn hàng bán	11	22	55.331.287.260	18.380.364.657	55.331.287.260	18.380.364.657
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.803.564.365	8.125.053.932	24.803.564.365	8.125.053.932
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	14.862.417.624	12.262.328.108	14.862.417.624	12.262.328.108
7. Chi phí tài chính	22	24	13.669.253.318	2.439.006.140	13.669.253.318	2.439.006.140
Trong đó: chi phí lãi vay	23		11.918.126.532	2.294.783.918	11.918.126.532	2.294.783.918
8. Chi phí bán hàng	25	25	8.527.113.249	7.094.212.817	8.527.113.249	7.094.212.817
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	9.968.335.457	8.497.412.859	9.968.335.457	8.497.412.859
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.501.279.965	2.356.750.224	7.501.279.965	2.356.750.224
11. Thu nhập khác	31	27	1.621.618.354	385.000	1.621.618.354	385.000
12. Chi phí khác	32	28	2.349.903	4.462.250	2.349.903	4.462.250
13. Lợi nhuận khác	40		1.619.268.451	(4.077.250)	1.619.268.451	(4.077.250)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.120.548.416	2.352.672.974	9.120.548.416	2.352.672.974
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	1.846.421.162	505.043.986	1.846.421.162	505.043.986
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.274.127.254	1.847.628.988	7.274.127.254	1.847.628.988


Khu Việt Nghĩa  
Người lập biểu

Phùng Quang Hải  
Kế toán trưởngĐinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2021

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 1	
		Quý 1/2021	Quý 1/2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9.120.548.416	2.352.672.974
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	-	29.715.927
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.862.417.624)	(14.712.328.108)
- Chi phí lãi vay	06	11.918.126.532	2.294.783.918
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	6.176.257.324	(10.035.155.289)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(84.499.766.516)	(194.998.811.131)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	29.924.896.290	33.988.657.424
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(11.353.707.806)	(6.480.073.352)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(11.987.120.053)	(503.558.804)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.497.022.618)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(95.236.463.379)</b>	<b>(178.028.941.152)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.082.769.370)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27.262.417.624	12.328.108
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>7.179.648.254</b>	<b>12.328.108</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	49.091.143.453	171.800.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>49.091.143.453</b>	<b>171.800.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(38.965.671.672)</b>	<b>(6.216.613.044)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	161.889.486.612	19.291.115.973
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>122.923.814.940</b>	<b>13.074.502.929</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2021


Khu Việt Nghĩa  
Người lập biểu

Phùng Quang Hải  
Kế toán trưởngĐinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2021

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2021

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Khải Hoàn) (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 14/08/2020.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 vốn điều lệ của Công ty là 1.600.000.000.000 VND, được chia thành 160.000.000 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận đăng ký công ty đại chúng theo công văn số 7658/UBCK-GSDC ngày 30 tháng 12 năm 2020 của UBCK Nhà nước.

Tổng số nhân viên của Công ty (bao gồm cả cộng tác viên, nhân viên môi giới) tại ngày 31/03/2021 là 3.468 người (tại ngày 31/12/2020 là 3.377 người).

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tư vấn, môi giới 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 không quá 12 tháng.

#### Cấu trúc Công ty

##### Các Công ty con

Tên công ty	Thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
- Công ty CP đầu tư phát triển địa ốc An Pha	Tp. Hồ Chí Minh,	Kinh doanh – môi giới BĐS.	100%	100%	100%
- Công ty TNHH đầu tư kinh doanh địa ốc An Thịnh Phát	Tp. Hồ Chí Minh,	Kinh doanh – môi giới BĐS.	100%	100%	100%



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý I năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

Ngoài ra, tại 31 tháng 03 năm 2021, 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, P.Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
5.	Văn phòng đại diện	Mỹ Toàn 3	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, P.Tân Phong, Quận 7, HCM
6.	Chi nhánh	Vân Đồn	218 Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, TP.HCM
7.	Chi nhánh	Lake View	Lầu 1-193 Nguyễn Hoàng P.An Phú, Quận 2, TP.HCM
8.	Chi nhánh	An Phú	Lầu 2-193 Nguyễn Hoàng P.An Phú, Quận 2, TP.HCM
9.	Chi nhánh	Thú Thiêm 2	Lầu 2 SH 5-7 , Số 75 Nguyễn Cơ Thạch , P.An Lợi Đông , Quận 2, TP.HCM
10.	Chi nhánh	Sala 2	Lầu 1 SH 5-7 , Số 75 Nguyễn Cơ Thạch , P.An Lợi Đông , Quận 2, TP.HCM
11.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P.Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
12.	Chi nhánh	Quận 8	55/1 Nguyễn Chế Nghĩa, Phường 13, Quận 8, TP.HCM
13.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, P.Tân Phú,Q.Tân Phú, TP.HCM
14.	Chi nhánh	Song Hành	127 Đường số 5, KP5, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
15.	Chi nhánh	Nguyễn Chí Thanh	908 Nguyễn Chí Thanh, Phường 4, Quận 11, TP.HCM
16.	Chi nhánh	An Đông	97L1 Nguyễn Duy Dương, Phường 9, Quận 5, TP.HCM
17.	Chi nhánh	Phú Quốc	Shop Grand SA-03-45 Khu Du lịch Nghi đường Vinpearl Phú Quốc , Xã Gành Dầu, TP Phú Quốc ,Tỉnh Kiên Giang
18.	Chi nhánh	Hà Nội	Căn B19-40 Dự Án Khu Đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, Xã Dương Xá, Gia Lâm , TP.Hà Nội
19.	Chi nhánh	Bình Dương	25 Đường GS 01, KP Tây B Phường Đông Hòa, TP Dĩ An, Bình Dương
20.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, P.Bình Trưng Tây, Q2, TP.HCM
21.	Chi nhánh	Mê Linh	1A Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé , Q1, TP.HCM
22.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27 , KP5, P.Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức ,TP.HCM

## **CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND**

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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

#### **Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

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

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu 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.

#### **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.



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý I năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

### **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 giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

### **Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

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

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

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

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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

### Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

### Thuê hoạt động

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

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### Các khoản trả trước

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

### Các khoản phải trả

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

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



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp 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 tồn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

### **Vay và nợ thuê tài chính**

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

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

### **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.

### **Chi phí phải trả**

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

### **Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

### **Ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ* được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

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

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

### **Ghi nhận giá vốn**

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

### **Thuế**

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

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



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý I năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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 chi ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

#### Các bên liên quan

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

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

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

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

#### 5. TIỀN

	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND
Tiền mặt	175.211.176	172.288.814
Tiền gửi ngân hàng	122.748.603.764	161.717.197.798
<b>Cộng</b>	<b>122.923.814.940</b>	<b>161.889.486.612</b>

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### 6. ĐẦU TƯ NẪM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Tiền gửi có kỳ hạn.

### 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND
Công ty TNHH RIVIERA POINT	706.752.561	776.064.300
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Khải Minh Land	179.940.524.778	164.936.089.481
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Solution	20.395.365.061	7.503.739.525
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	1.380.966.783	2.019.842.107
Phải thu các khách hàng khác	3.224.309.665	3.380.209.630
<b>Cộng</b>	<b>205.647.918.848</b>	<b>178.615.945.043</b>

### 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Mỹ	822.800.000	822.800.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	483.700.000	263.700.000
Công ty TNHH Xây Dựng Topazcons(*)	258.500.000.000	258.500.000.000
Công ty TNHH Liên Minh thiết kế Quốc Tế FINKO	900.000.000	900.000.000
Các đối tượng khác	681.978.355	851.612.986
<b>Cộng</b>	<b>261.388.478.355</b>	<b>261.338.112.986</b>

(\*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (Trước kia là Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki) theo Hợp đồng tổng thầu dự án “Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc” (hay còn gọi là “Dự án Helios Coastal City”). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Topazcons sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 54,5 hecta với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Dự án đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được phê duyệt đồ án chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.

### 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>12.394.576.156</b>	<b>954.017.907</b>
Công cụ, dụng cụ	771.671.989	954.017.907
Chi phí trả trước khác	11.622.904.167	-



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
<b>Dài hạn</b>	<b>2.260.920.480</b>	<b>2.347.770.923</b>
Công cụ, dụng cụ	287.572.750	371.817.132
Chi phí sửa chữa văn phòng	6.229.550	8.835.611
Chi phí trả trước khác	1.967.118.180	1.967.118.180
<b>Cộng</b>	<b>14.655.496.636</b>	<b>3.301.788.830</b>

**10. PHẢI THU KHÁC**

	Tại ngày 31/03/2021		Tại ngày 31/12/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>293.641.877.288</b>	-	<b>235.539.420.554</b>	-
Tạm ứng	5.839.696.278	-	5.586.209.181	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	71.450.000.000	-	2.100.000.000	-
Phải thu lãi cho vay (*)	14.700.000.000	-	27.100.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hường Xanh (**)	196.266.102.572	-	187.144.981.881	-
Trần Thị Lê Hải	-	-	10.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	5.386.078.438	-	3.608.229.492	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.315.430.437.000</b>	-	<b>1.316.156.437.000</b>	-
Ký quỹ thực hiện dự án (***)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	1.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.910.437.000	-	2.636.437.000	-
Công ty TNHH Tập Đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (*)	490.000.000.000	-	490.000.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hường Xanh (4*)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
Phải thu khác	20.000.000	-	20.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.609.072.314.288</b>	-	<b>1.551.695.857.554</b>	-

(\*) Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (Khải Hoàn - Vũng Tàu Group - bên liên quan) và Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (Khải Hoàn Land) đã ký hợp đồng vay vốn trung và dài hạn với mục đích tài trợ vốn cho Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu. Theo đó số tiền vay vốn là 490 tỷ đồng, thời gian vay là 12 tháng và sẽ tiếp tục được gia hạn theo thỏa thuận giữa hai bên. Lãi suất vay theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Lợi ích Khải Hoàn Land thu được 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.

(\*\*) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hường Xanh bao gồm:

Khoản tiền 106.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL, ngày 03/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hường Xanh. Theo đó

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hường Xanh số tiền 90.266.102.572 đồng theo hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Công ty TNHH Giao Hường Xanh - Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án La Partenza.

(\*\*\*) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn số 03-BQLKKTTPQ.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 CP Bất động sản Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm, tự động gia hạn khi đáo hạn.

(4\*) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hường Xanh đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/2020/HĐHTĐTKD/GHX-KHL ngày 01/08/2020 nhằm hợp tác đầu tư kinh doanh dự án La Partenza, trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land góp vốn 800 tỷ đồng vào dự án và sẽ 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.

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2021	2.985.914.820	2.985.914.820	-
Tăng trong năm	-	-	-
<b>Tại ngày 31/03/2021</b>	<b>2.985.914.820</b>	<b>2.985.914.820</b>	<b>-</b>

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng: 2.985.914.820 VND

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2021	221.215.500	221.215.500	-
Tăng trong năm	-	-	-
<b>Tại ngày 31/03/2021</b>	<b>221.215.500</b>	<b>221.215.500</b>	<b>-</b>

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng: 221.215.500 VND

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

	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND
Nhà mẫu La partenza	1.079.153.556	1.079.153.556
Chi phí thiết kế website Công ty	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.079.153.556</b>	<b>1.079.153.556</b>

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư vào công ty con. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	Tại ngày 31/03/2021			Tại ngày 31/12/2020		
	Giá gốc	Giá trị có thuế thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thuế thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP đầu tư phát triển địa ốc An Pha	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
- Công ty TNHH đầu tư kinh doanh địa ốc An Thịnh Phát	92.000.000.000	92.000.000.000	-	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 tỉnh Phan Thiết, Long An. Các Công ty con đều trong giai đoạn bắt đầu đi vào hoạt động và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

#### 15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại ngày 31/03/2021
Thuế GTGT hàng bán nội địa	17.234.824.555	7.485.171.106	20.172.232.049	4.547.763.612
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.497.022.618	1.846.421.162	23.497.022.618	1.846.421.162
Thuế thu nhập cá nhân	1.208.972.128	6.755.262.832	5.076.055.674	2.888.179.286
Thuế môn bài	-	22.500.000	22.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>41.940.819.301</b>	<b>16.109.355.100</b>	<b>48.767.810.341</b>	<b>9.282.364.060</b>

#### 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2021		Tại ngày 31/12/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thuế thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thuế thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh doanh Bất Động Sản Shiny	86.404.116	86.404.116	86.404.116	86.404.116
Các đối tượng khác	427.890.874	427.890.874	59.690.246	59.690.246
<b>Cộng</b>	<b>514.294.990</b>	<b>514.294.990</b>	<b>146.094.362</b>	<b>146.094.362</b>



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý I năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	86.368.726.094	71.249.969.410
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	2.135.141.575	2.204.135.096
<b>Cộng</b>	<b>88.503.867.669</b>	<b>73.454.104.506</b>

#### 18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/03/2021	Tại ngày 31/12/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>164.736.638.090</b>	<b>103.349.927.743</b>
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản:	10.025.496.411	16.119.209.387
<i>Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)</i>	3.742.061.471	8.212.657.050
<i>Dự án Vinpearl Grand World, Phú Quốc</i>	3.700.000.000	4.800.016.500
<i>Dự án GS Metro City</i>	1.400.012.940	1.800.014.040
<i>Dự án Condotel Hòn Tre – Nha Trang Vinpearl</i>	199.989.000	199.989.000
<i>Các dự án khác</i>	983.433.000	1.106.532.797
Kinh phí công đoàn	41.097.780	24.148.100
Bảo hiểm xã hội	779.600	-
Công ty Cổ phần bất động sản Khải Minh Land(*)	27.359.029.392	83.059.029.392
Phải trả tiền thu hộ	121.257.948.600	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	6.052.286.307	4.147.540.864
<b>Dài hạn</b>	<b>1.750.000.000</b>	<b>11.650.000.000</b>
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	1.750.000.000	11.650.000.000
<b>Cộng</b>	<b>166.486.638.090</b>	<b>114.999.927.743</b>

(\*) 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 Hường 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 Hường Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán.



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/03/2021		Tại 31/12/2020	
	Giá gốc	Kỳ hạn	Giá gốc	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>198.918.762.500</b>		<b>150.760.000.000</b>	
Mệnh giá Trái phiếu KHLH2021002	200.000.000.000	1	150.760.000.000	1
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.081.237.500)		-	
<b>Trái phiếu dài hạn</b>	<b>211.051.746.034</b>	-	<b>210.119.365.081</b>	-
Mệnh giá Trái phiếu KHL082022-01	18.200.000.000	3	18.200.000.000	3
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020	200.000.000.000	3	200.000.000.000	3
Chi phí phát hành trái phiếu	(7.148.253.966)		(8.080.634.919)	
<b>Cộng</b>	<b>409.970.508.534</b>	-	<b>360.879.365.081</b>	-

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31/03/2021 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
<b>Trái phiếu Ngắn hạn</b>						
Trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.000.000	100 ngàn	12%	Kỳ hạn 12 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
<b>Trái phiếu Dài hạn</b>						
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/7/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	147	100 triệu	11%	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/9/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	35	100 triệu	11%	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 ngày 25/02/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5% sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.02 ngày 25/05/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200	100 triệu	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5% sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2020	1.200.000.000.000	61.407.447.825	1.261.407.447.825
Tăng vốn trong năm	400.000.000.000	-	400.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	96.712.775.806	96.712.775.806
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>158.120.223.631</b>	<b>1.758.120.223.631</b>
Lợi nhuận trong năm	-	7.274.127.254	7.274.127.254
<b>Tại ngày 31/03/2021</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>165.394.350.885</b>	<b>1.765.394.350.885</b>

*Chi tiết vốn góp chủ sở hữu*

	Tại 31/03/2021		Tại 31/12/2020	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Khải Hoàn	576.000.000.000	36,00%	576.000.000.000	36,00%
Bà Trần Thị Thu Hương	256.000.000.000	16,00%	256.000.000.000	16,00%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	396.040.000.000	24,75%	396.040.000.000	24,75%
Cổ đông khác	371.960.000.000	23,25%	371.960.000.000	23,25%
<b>Cộng</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>

*Cổ phần*

	Tại 31/03/2021	Tại 31/12/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160.000.000	160.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	160.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000

**Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND**

### 21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	80.134.851.625	26.505.418.589	80.134.851.625	26.505.418.589
<b>Cộng</b>	<b>80.134.851.625</b>	<b>26.505.418.589</b>	<b>80.134.851.625</b>	<b>26.505.418.589</b>

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý I năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	55.331.287.260	18.380.364.657	55.331.287.260	18.380.364.657
<b>Cộng</b>	<b>55.331.287.260</b>	<b>18.380.364.657</b>	<b>55.331.287.260</b>	<b>18.380.364.657</b>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	147.826.420	-	147.826.420	-
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	14.591.204	12.328.108	14.591.204	12.328.108
Lãi từ kỳ quỹ, kỳ cược	-	-	-	-
Lãi cho vay	14.700.000.000	12.250.000.000	14.700.000.000	12.250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.862.417.624</b>	<b>12.262.328.108</b>	<b>14.862.417.624</b>	<b>12.262.328.108</b>

Doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	14.700.000.000	12.250.000.000	14.700.000.000	12.250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.700.000.000</b>	<b>12.250.000.000</b>	<b>14.700.000.000</b>	<b>12.250.000.000</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	11.918.126.532	2.294.783.918	11.918.126.532	2.294.783.918
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	1.292.793.453	122.222.222	1.292.793.453	122.222.222
Chi phí tài chính	458.333.333	22.000.000	458.333.333	22.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.669.253.318</b>	<b>2.439.006.140</b>	<b>13.669.253.318</b>	<b>2.439.006.140</b>



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý I năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****25. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	5.764.838.677	4.798.823.323	5.764.838.677	4.798.823.323
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	46.036.019	87.813.278	46.036.019	87.813.278
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	1.366.708.548	1.526.041.000	1.366.708.548	1.526.041.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.289.301.945	445.506.743	1.289.301.945	445.506.743
Chi phí khác	60.228.060	236.028.473	60.228.060	236.028.473
<b>Cộng</b>	<b>8.527.113.249</b>	<b>7.094.212.817</b>	<b>8.527.113.249</b>	<b>7.094.212.817</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	6.872.570.958	5.889.655.568	6.872.570.958	5.889.655.568
Chi phí đồ dùng văn phòng	352.077.818	268.309.658	352.077.818	268.309.658
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	29.715.927	-	29.715.927
Thuế, phí và lệ phí	22.500.000	17.000.000	22.500.000	17.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.668.750.254	2.115.900.595	2.668.750.254	2.115.900.595
Chi phí khác	52.436.427	176.831.111	52.436.427	176.831.111
<b>Cộng</b>	<b>9.968.335.457</b>	<b>8.497.412.859</b>	<b>9.968.335.457</b>	<b>8.497.412.859</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Các khoản khác	1.621.618.354	385.000	1.621.618.354	385.000
<b>Cộng</b>	<b>1.621.618.354</b>	<b>385.000</b>	<b>1.621.618.354</b>	<b>385.000</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Chi phí phạt hành chính, chậm phạt thuế	-	4.397.900	-	4.397.900
Các khoản khác	2.349.903	64.350	2.349.903	64.350
<b>Cộng</b>	<b>2.349.903</b>	<b>4.462.250</b>	<b>2.349.903</b>	<b>4.462.250</b>

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý I năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	9.120.548.416	2.352.672.974
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	111.557.390	172.546.954
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>9.232.105.806</b>	<b>2.525.219.928</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.846.421.162</b>	<b>505.043.986</b>

**30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Luỹ kế năm 2021	Luỹ kế năm 2020
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	1.366.708.548	1.526.041.000	1.366.708.548	1.526.041.000
<b>Cộng</b>	<b>1.366.708.548</b>	<b>1.526.041.000</b>	<b>1.366.708.548</b>	<b>1.526.041.000</b>

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:

	Tại 31/03/2021	Tại 31/12/2020
	VND	VND
Trong vòng một năm	5.279.197.625	5.313.449.292
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	15.851.229.369	13.800.082.415
Sau năm năm	-	156.900.000
<b>Cộng</b>	<b>21.130.426.994</b>	<b>19.270.431.707</b>

Các khoản thuê hoạt động trên thể hiện số tiền thuê mặt bằng. Chi tiết thời gian thuê như sau:

- Thuê nhà làm văn phòng tại Lô B10 thuộc khu nhà ở Tân Phong, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 7 năm kể từ ngày 15 tháng 05 năm 2018.
- Thuê nhà làm văn phòng tại Lô B11 thuộc khu nhà ở Tân Phong, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 7 năm kể từ ngày 15 tháng 05 năm 2018.
- Thuê nhà làm văn phòng tại Lô B8, B9 thuộc khu nhà ở Tân Phong, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 10 năm kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015.
- Thuê nhà làm văn phòng tại 1479 Khu phố Mỹ Toàn 1-H3, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 8 năm từ ngày 01 tháng 08 năm 2015.
- Thuê nhà làm văn phòng tại 970 Nguyễn Văn Linh, khu Mỹ Toàn 3, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 10 năm kể từ ngày 01 tháng 04 năm 2016.
- Thuê nhà làm văn phòng tại 11C Nguyễn Hữu Cảnh, phường 19, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 7 năm kể từ ngày 15/11/2014 đến 15/12/2021.

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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Thuê nhà làm văn phòng tại căn SH5-7, số 75 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn từ ngày 18/08/2018 đến hết ngày 11/02/2022.
- Thuê nhà làm văn phòng tại số 218 Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm kể từ ngày 04/01/2021
- Thuê nhà làm văn phòng tại số 193 Nguyễn Hoàng, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với thời gian từ ngày 10/07/2020 đến 30/06/2023.

### 31. GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	Chủ tịch HĐQT của Công ty là cá nhân có ảnh hưởng đáng kể
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Thu Hương	Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn

#### Số dư các bên liên quan

	Tại 31/03/2021	Tại 31/12/2020
	VND	VND
<b>Tạm ứng</b>		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý	731.525.657	731.525.657
Bà Trần Thị Thu Hương	998.137.303	998.137.303
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Bà Trần Thị Thu Hương	6.070.698	6.070.698
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc và thù lao của Hội đồng quản trị</b>		
	Quý 1/2021	Quý 1/2020
	VND	VND
Lương và thưởng	1.297.000.000	380.000.000

### 32. CAM KẾT VỐN ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đang hợp tác cùng Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (bên liên quan) để phát triển các dự án đầu tư với qui mô lớn tại Thành phố Vũng Tàu, Phú Quốc, Nam Sài Gòn. Theo đó, Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land sẽ được ưu tiên mua si và phân phối độc quyền các dự án do Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu làm chủ đầu tư. Thông tin sơ bộ một số Dự án do Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu đang cùng nhau hợp tác, phát triển như sau:

- Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu: Qui mô dự án 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034. Tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến là 145.000 tỷ đồng. Sản phẩm của Dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết



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

Địa chỉ: R4-93 Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

hợp kinh tế biển. Dự án đã được cấp phép phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và đang trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý.

- Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Phú Quốc - Khải Hoàn (Helios Coastal Phú Quốc): Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng của Công ty với qui mô 54,5 hecta, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng, bắt đầu đầu tư năm 2019 đến năm 2024 đưa vào vận hành khai thác. Đây là dự án phát triển khu du lịch sinh thái với đầy đủ các dịch vụ du lịch biển đến các khu nghỉ dưỡng cao cấp, hiện đại nhưng hòa nhập với thiên nhiên hoang sơ cùng các dịch vụ đẳng cấp. Nằm ở địa điểm Gành Giò, bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, Huyện Phú Quốc. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Bãi Ông Lang đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được phê duyệt đồ án chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.
- Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza - trước đây là Sky Symphony): Quy mô dự án khoảng 2 hecta bao gồm hơn 1.200 căn hộ với tổng mức đầu tư 1.750 tỷ đồng, thời gian thực hiện dự án từ năm 2015 đến năm 2023. La Partenza là dự án căn hộ cao cấp với mức giá bán hợp lý tại khu Nam Sài Gòn. Hiện tại dự án đã gần hoàn thiện thủ tục pháp lý (đã có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và phê duyệt qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

Tại ngày 31/12/2020, Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đang sử dụng phần lớn vốn do các cổ đông đóng góp để tham gia hợp tác, đầu tư, phát triển vào các dự án bất động sản nêu trên dưới hình thức các khoản cho vay và đầu tư vào các công ty trong Tập đoàn. Hiện các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo đúng tiến độ đề ra. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land và các bên đầu tư cam kết sẽ sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án thành công, qua đó đảm bảo cung cấp các sản phẩm bất động sản ra thị trường trong thời gian tới. Do đó, Tổng Giám đốc tin tưởng các khoản đầu tư góp vốn, hợp tác đầu tư và cho vay của công ty với các bên liên quan tại ngày 31/12/2020 là an toàn, mang lại hiệu quả cho doanh nghiệp.

### 33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/03/2021.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2021

Người lập

Khu Việt Nghĩa

Kế toán trưởng

Phùng Quang Hải

Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
KHẢI HOÀN LAND  
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Đinh Thị Nhật Hạnh