

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

TP. Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2021



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 26

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 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 (bổ nhiệm ngày 01/10/2020)
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT
Bà Võ Thị Hồng Mai	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14/08/2020, miễn nhiệm ngày 29/12/2020)
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14/08/2020)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 20/10/2020)
Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/12/2020)

**Ban Tổng Giám đốc**

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/07/2020)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/10/2020)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, 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 năm tài chính. 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 ;
- 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. 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.

Thay mặt và đại diện Công ty,



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

TP Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Số: 02/2021/BCKT-AVI-TC1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 01 năm 2021, từ trang 04 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU SỐ B01 - DN/HN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>838.339.960.162</b>	<b>668.970.368.279</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>161.891.071.672</b>	<b>19.293.115.973</b>
1. Tiền	111	5	161.891.071.672	19.293.115.973
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>675.493.478.583</b>	<b>649.130.332.629</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	178.615.945.043	13.162.340.265
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	261.338.112.986	599.206.686.754
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	235.539.420.554	36.761.305.610
<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>955.409.907</b>	<b>546.919.677</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	954.017.907	545.527.677
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.392.000	1.392.000
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.532.183.350.977</b>	<b>730.775.484.255</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.316.156.437.000</b>	<b>516.656.437.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	1.316.156.437.000	516.656.437.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>-</b>	<b>72.730.052</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	-	11.281.302
- Nguyên giá	222		2.985.914.820	2.985.914.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.985.914.820)	(2.974.633.518)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	61.448.750
- Nguyên giá	228		221.215.500	221.215.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(221.215.500)	(159.766.750)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>213.679.143.054</b>	<b>213.726.643.054</b>
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		599.989.498	599.989.498
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	213.079.153.556	213.126.653.556
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.347.770.923</b>	<b>319.674.149</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	2.347.770.923	319.674.149
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.370.523.311.139</b>	<b>1.399.745.852.534</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU SỐ B01 - DN/HN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>612.448.672.448</b>	<b>138.376.874.709</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>390.679.307.367</b>	<b>109.176.874.709</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		146.094.362	406.297.636
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		74.988.091	59.529.948.562
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	41.940.819.301	7.132.494.924
4. Phải trả người lao động	314		20.904.811.364	8.728.678.479
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	73.454.104.506	18.711.269.101
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	103.398.489.743	14.668.186.007
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	150.760.000.000	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>221.769.365.081</b>	<b>29.200.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	14	11.650.000.000	11.000.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	210.119.365.081	18.200.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.758.074.638.691</b>	<b>1.261.368.977.825</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>1.758.074.638.691</b>	<b>1.261.368.977.825</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	1.200.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		158.074.638.691	61.368.977.825
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		61.368.977.825	51.213.335.487
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		96.705.660.866	10.155.642.338
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.370.523.311.139</b>	<b>1.399.745.852.534</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập



Khu Việt Nghĩa

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**MẪU SỐ B02 - DN/HN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	302.970.443.350	136.649.941.164
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>302.970.443.350</b>	<b>136.649.941.164</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	19	159.868.248.240	89.144.410.598
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>143.102.195.110</b>	<b>47.505.530.566</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	45.594.894.089	25.272.978.518
7. Chi phí tài chính	22	21	23.714.895.481	910.202.719
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		20.373.530.400	546.202.719
8. Chi phí bán hàng	25	22	21.337.839.818	35.141.663.442
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	22.458.863.154	22.384.068.396
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>121.185.490.746</b>	<b>14.342.574.527</b>
11. Thu nhập khác	31	24	640.818.998	20.299.131
12. Chi phí khác	32	25	623.626.260	982.473.603
13. <b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>17.192.738</b>	<b>(962.174.472)</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>121.202.683.484</b>	<b>13.380.400.055</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		24.497.022.618	3.224.757.717
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>96.705.660.866</b>	<b>10.155.642.338</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		96.705.660.866	10.155.642.338
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>26</b>	<b>709</b>	<b>85</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập



Khu Việt Nghĩa

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải



Tổng Giám đốc  
Đinh Thị Nhật Hạnh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**MẪU SỐ B03 - DN/HN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>121.202.683.484</b>	<b>13.380.400.055</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	02	72.730.052	545.689.278
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(45.594.894.089)	(25.272.978.518)
- Chi phí lãi vay	06	23.292.895.481	546.202.719
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>98.973.414.928</b>	<b>(10.800.686.466)</b>
- Tăng các khoản phải thu	09	19.702.859.525	31.515.478.056
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	116.980.477.930	(39.558.474.745)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(10.469.721.923)	407.408.316
- Tiền lãi vay đã trả	14	(29.169.395.304)	(546.202.719)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.208.568.067)	(6.083.261.525)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>191.809.067.089</b>	<b>(25.065.739.083)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(86.816.200)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(800.000.000.000)	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.888.610	1.385.478.518
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(799.971.111.390)</b>	<b>1.298.662.318</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	400.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	350.760.000.000	18.200.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>750.760.000.000</b>	<b>18.200.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>142.597.955.699</b>	<b>(5.567.076.765)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>19.293.115.973</b>	<b>24.860.192.738</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>161.891.071.672</b>	<b>19.293.115.973</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập



Khu Việt Nghĩa

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải



Tổng Giám đốc

Đinh Thị Nhật Hạnh



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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký 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-GSĐC ngày 30 tháng 12 năm 2020 của UBCK Nhà nước.

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; dịch vụ khách sạn đạt tiêu chuẩn trên ba sao (không hoạt động tại trụ sở); đại lý du lịch; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; quảng cáo; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; điều hành 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 được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

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

*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 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các chi nhánh, văn phòng đại diện như sau:

<b>STT</b>	<b>Loại hình</b>	<b>Tên rút gọn</b>	<b>Địa chỉ</b>
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 – H3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
5.	Văn phòng đại diện	Mỹ Toàn 3	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
6.	Văn phòng đại diện	Dragon 2	218 Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, TP. HCM
7.	Chi nhánh	Lake View 2	Lầu 1 – 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, Quận 2, TP. HCM
8.	Chi nhánh	An Phú 2	Lầu 2 – 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, Quận 2, TP. HCM
9.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	Lầu 2 SH 5-7, số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, Quận 2, TP. HCM
10.	Chi nhánh	Sala 2	Lầu 1 SH5-7, Số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, Quận 2, TP. HCM
11.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
12.	Chi nhánh	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

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

### **Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đồng Việt Nam (VND)

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

Báo cáo tài chính được 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**

### **Cơ sở lập 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*

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. 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.

### **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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế 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.

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

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.

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

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

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

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

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

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04

### **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 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.

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

### **Các khoản trả trước**

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

### **Các khoản phải trả**

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

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

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

### **Vay và nợ thuê tài chính**

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

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

### **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

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

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.

### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

**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.

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

## **Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

## **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**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	172.288.814	5.258.789.912
Tiền gửi ngân hàng	161.718.782.858	14.034.326.061
<b>Cộng</b>	<b><u>161.891.071.672</u></b>	<b><u>19.293.115.973</u></b>

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH RIVIERA POINT	776.064.300	3.680.924.775
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	164.936.089.481	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	7.503.739.525	-
Công Ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	2.019.842.107	58.947.635
Công ty TNHH Bất Động Sản NEWVISION	200.070.000	1.942.993.043
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn SUNSHINE Sài Gòn	-	5.801.452.530
Phải thu các khách hàng khác	3.180.139.630	1.678.022.282
<b>Cộng</b>	<b><u>178.615.945.043</u></b>	<b><u>13.162.340.265</u></b>

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Mỹ	822.800.000	822.800.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	263.700.000	263.700.000
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	258.500.000.000	258.500.000.000
Ông Lê Ngọc Chung (**)	-	332.405.328.500
Công ty TNHH Liên minh thiết kế Quốc Tế FINKO	900.000.000	900.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	-	5.200.000.000
Các đối tượng khác	851.612.986	1.114.858.254
<b>Cộng</b>	<b><u>261.338.112.986</u></b>	<b><u>599.206.686.754</u></b>

(\*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (Trước kia là Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki) theo Hợp đồng tổng thầu dự án “Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc” (hay còn gọi là “Dự án Helios Coastal City”). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Topazcons sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 54,5 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.

(\*\*) Trong kỳ ông Lê Ngọc Chung - Trưởng phòng phát triển Dự án đã thu hồi toàn bộ số tiền được Công ty ứng để thực hiện công tác thương thảo, thanh toán và các thủ tục cần thiết với các bên có liên quan để phát triển quỹ đất theo chiến lược kinh doanh của Công ty theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 15/08/2018 của Hội đồng quản trị.



**8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự	Giá trị	Dự
	ghi sổ	phòng	ghi sổ	phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>235.539.420.554</b>	-	<b>36.761.305.610</b>	-
Tạm ứng	5.586.209.181	-	10.716.368.041	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.100.000.000	-	2.050.000.000	-
Phải thu lãi cho vay (a)	27.100.000.000	-	23.887.500.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (b)	187.144.981.881	-	-	-
Trần Thị Lê Hải	10.000.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	3.608.229.492	-	107.437.569	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.316.156.437.000</b>	-	<b>516.656.437.000</b>	-
Ký quỹ thực hiện dự án (c)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	2.000.000.000	-	3.100.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.636.437.000	-	2.036.437.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (a)	490.000.000.000	-	490.000.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (d)	800.000.000.000	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	20.000.000	-	20.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.551.695.857.554</b>	-	<b>553.417.742.610</b>	-

(a) 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.

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

Khoản tiền 106.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 03/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land thay mặt Giao Hưởng Xanh chuyển tiền cho bên Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt số tiền tương ứng 10% giá trị hợp đồng 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). Hợp đồng số 01/2020/GHX-TV ngày 02/03/2020.

Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh số tiền 81.144.981.881 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 Hưởng Xanh - Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án La Partenza.

(c) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ có 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 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.

(d) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/2020/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.

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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>954.017.907</b>	<b>545.527.677</b>
Công cụ, dụng cụ	954.017.907	485.527.677
Tiền thuê nhà	-	60.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>2.347.770.923</b>	<b>319.674.149</b>
Công cụ, dụng cụ	371.817.132	218.354.639
Chi phí sửa chữa văn phòng	8.835.611	101.319.510
Chi phí trả trước khác	1.967.118.180	-
<b>Cộng</b>	<b>3.301.788.830</b>	<b>865.201.826</b>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2020	2.985.914.820	2.985.914.820
Tại ngày 31/12/2020	2.985.914.820	2.985.914.820
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2020	2.974.633.518	2.974.633.518
Khấu hao trong năm	11.281.302	11.281.302
Tại ngày 31/12/2020	2.985.914.820	2.985.914.820
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2020	11.281.302	11.281.302
Tại ngày 31/12/2020	-	-
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	2.985.914.820	2.985.914.820

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm kế toán VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2020	221.215.500	221.215.500
Tại ngày 31/12/2020	221.215.500	221.215.500
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2020	159.766.750	159.766.750
Khấu hao trong năm	61.448.750	61.448.750
Tại ngày 31/12/2020	221.215.500	221.215.500
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2020	61.448.750	61.448.750
Tại ngày 31/12/2020	-	-
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	221.215.500	221.215.500

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

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nhà mẫu La Partenza	1.079.153.556	1.079.153.556
Chi phí thiết kế website Công ty	-	47.500.000
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>213.079.153.556</b>	<b>213.126.653.556</b>

(\*): Chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m2 đất tại Xã Tiến Lợi - TP Phan Thiết - Tỉnh Bình Thuận, với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 22.575 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 mới đi vào hoạt động và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	71.249.969.410	18.711.269.101
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	2.204.135.096	-
<b>Cộng</b>	<b>73.454.104.506</b>	<b>18.711.269.101</b>

**14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>103.398.489.743</b>	<b>14.668.186.007</b>
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	16.119.209.387	4.346.701.273
- Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)	8.212.657.050	292.591.050
- Dự án Vinpearl Grand World, Phú Quốc	4.800.016.500	980.087.575
- Dự án GS Metro City	1.800.014.040	-
- Dự án Condotel Hòn Tre - Nha Trang Vinpearl	199.989.000	599.989.000
- Dự án Sunshine Diamond River Quận 7	-	1.017.500.000
- Các dự án khác	1.106.532.797	1.456.533.648
Kinh phí công đoàn	24.148.100	15.257.400
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (*)	83.059.029.392	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	4.196.102.864	10.306.227.334
<b>Dài hạn</b>	<b>11.650.000.000</b>	<b>11.000.000.000</b>
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	11.650.000.000	11.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>115.048.489.743</b>	<b>25.668.186.007</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 Hưởng Xanh giao cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land thực hiện thu chi, phân phối độc quyền dự án La Partenza và sẽ chuyển số tiền thu được về cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land sau khi đã trừ các chi phí liên quan và sẽ được chuyển về cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán khi đã trừ các chi phí liên quan.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 B09 - DN/HN**

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

	01/01/2020		Số phải nộp trong năm		Điều chỉnh khác		Số đã nộp trong năm		31/12/2020	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.766.251.326	29.173.031.921			(120.217.304)		14.584.241.388		17.234.824.555	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.397.996.067	24.497.022.618			(189.428.000)		4.208.568.067		23.497.022.618	
Thuế thu nhập cá nhân	956.682.644	11.072.203.379			3.327.291		10.823.241.186		1.208.972.128	
Các khoản thuế, phí khác	11.564.887	595.653.591			(11.564.887)		595.653.591		-	
<b>Cộng</b>	<b>7.132.494.924</b>	<b>65.337.911.509</b>			<b>(317.882.900)</b>		<b>30.211.704.232</b>		<b>41.940.819.301</b>	

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>150.760.000.000</b>		-	
Mệnh giá Trái phiếu KHLH2021002	150.760.000.000	1	-	-
<b>Trái phiếu dài hạn</b>	<b>210.119.365.081</b>		<b>18.200.000.000</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	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.080.634.919)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>360.879.365.081</b>		<b>18.200.000.000</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHAI HOÀN LAND**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B09 - 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*

**Chi tiết trái phiếu đã phát hành đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty như sau:**

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
VND						
%/năm						
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>						
Trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.507.600	100 nghìn	12	Kỳ hạn 12 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo
<b>Trái phiếu dài hạn</b>						
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/7/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	147	100 triệu	11	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

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

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn Điều lệ	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2019	1.200.000.000.000	51.213.335.487	1.251.213.335.487
Lợi nhuận trong năm	-	10.155.642.338	10.155.642.338
Tại ngày 31/12/2019	<b>1.200.000.000.000</b>	<b>61.368.977.825</b>	<b>1.261.368.977.825</b>
Tăng vốn trong năm	400.000.000.000	-	400.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	96.705.660.866	96.705.660.866
Tại ngày 31/12/2020	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>158.074.638.691</b>	<b>1.758.074.638.691</b>

*Chi tiết vốn góp chủ sở hữu*

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND		VND	
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	-	-	396.480.000.000	33,04%
Ông Nguyễn Khải Hoàn	576.000.000.000	36,00%	709.520.000.000	59,13%
Bà Trần Thị Thu Hương	256.000.000.000	16,00%	54.000.000.000	4,50%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	396.040.000.000	24,75%	-	-
Cổ đông khác	371.960.000.000	23,25%	40.000.000.000	3,33%
<b>Cộng</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.200.000.000.000</b>	<b>100%</b>

Trong năm 2020, cổ đông lớn của Công ty là Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu đã chuyển nhượng toàn bộ vốn sở hữu trong công ty cho các cổ đông cá nhân với số lượng cổ phần là 39.648.000 cổ phần, tương ứng mệnh giá 396.480.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2020, Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu không còn là cổ đông lớn nhưng vẫn là bên liên quan của Công ty.

*Cổ phần*

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160.000.000	120.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	120.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	120.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	120.000.000
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	302.970.443.350	136.649.941.164
<b>Cộng</b>	<b>302.970.443.350</b>	<b>136.649.941.164</b>

**19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	159.868.248.240	89.144.410.598
<b>Cộng</b>	<b>159.868.248.240</b>	<b>89.144.410.598</b>

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

	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Hoa hồng cho nhân viên	158.650.993.008	82.288.364.257
Hoa hồng cho người mua	245.212.420	3.434.405.736
Hoa hồng cho cộng tác viên	973.439.829	1.097.932.764
Hoa hồng cho Đơn vị liên kết	(1.397.017)	2.323.707.841
<b>Cộng</b>	<b>159.868.248.240</b>	<b>89.144.410.598</b>

Một số nội dung giá vốn kỳ này âm là do Công ty hoàn lại chi phí đã trích thừa trong năm trước.

**20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.888.610	9.478.518
Lãi từ ký quỹ, ký cược	1.466.005.479	1.376.000.000
Lãi cho vay	44.100.000.000	23.887.500.000
<b>Cộng</b>	<b>45.594.894.089</b>	<b>25.272.978.518</b>

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

	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	44.100.000.000	23.887.500.000

**21. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi trái phiếu	20.373.530.400	546.202.719
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	2.919.365.081	364.000.000
Chi phí tài chính khác	422.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>23.714.895.481</b>	<b>910.202.719</b>

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

**22. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên	11.949.173.962	18.322.135.538
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	239.189.229	904.252.124
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	4.986.059.500	9.283.118.210
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.444.542.922	4.583.217.591
Chi phí bằng tiền khác	718.874.205	2.048.939.979
<b>Cộng</b>	<b>21.337.839.818</b>	<b>35.141.663.442</b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.426.541.517	16.883.514.901
Chi phí vật liệu quản lý	1.494.124.353	656.964.734
Chi phí khấu hao tài sản cố định	73.040.052	545.689.278
Thuế, phí và lệ phí	24.500.000	25.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.830.680.649	3.260.727.678
Chi phí khác bằng tiền	609.976.583	1.012.171.805
<b>Cộng</b>	<b>22.458.863.154</b>	<b>22.384.068.396</b>

**24. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	16.700.000
Xử lý số dư công nợ	639.227.744	-
Các khoản khác	1.591.254	3.599.131
<b>Cộng</b>	<b>640.818.998</b>	<b>20.299.131</b>

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính, chậm nộp thuế	571.153.591	316.476.333
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	50.000.000	279.900.000
Xử lý số dư công nợ	2.336.769	386.097.270
Chi phí khác	135.900	-
<b>Cộng</b>	<b>623.626.260</b>	<b>982.473.603</b>



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

**26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>	96.705.660.866	10.155.642.338
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>96.705.660.866</b>	<b>10.155.642.338</b>
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	136.346.448	120.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>709</b>	<b>85</b>

**27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	4.986.059.500	9.283.118.210

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:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trong vòng một năm	5.313.449.292	6.018.903.250
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	13.800.082.415	15.188.513.077
Sau năm năm	156.900.000	156.900.000
<b>Cộng</b>	<b>19.270.431.707</b>	<b>21.364.316.327</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.
- 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 DP-03 Dragon Parc 2, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm kể từ ngày 10/07/2018.

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

- 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.

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

**Danh sách các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Chủ tịch HĐQT của Công ty là cá nhân có ảnh hưởng đáng kể đến công ty này
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Thu Hương	Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn

**Số dư với các bên liên quan**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
<b>Tạm ứng</b>		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	731.525.657	8.013.954.857
Bà Trần Thị Thu Hương	998.137.303	418.137.303
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Bà Trần Thị Thu Hương	6.070.698	6.070.698

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

	<u>Năm 2020</u>	<u>Năm 2019</u>
	VND	VND
Lương và thưởng	1.458.600.000	668.136.239

**29. 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 sỉ 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 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 Gió, 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.

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

- 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 quy 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.

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

Ngoài ra, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### 31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập

Khu Việt Nghĩa

Kế toán trưởng

Phùng Quang Hải

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh