

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

Số: 34/2023/CBTT-KHL

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

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

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

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

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

**Nội dung thông tin công bố:**

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

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2023 tại đường dẫn : <https://khaihoanland.vn/quan-he-co-dong>

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

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC  
TỔNG GIÁM ĐỐC**  
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**ĐINH THỊ NHẬT HẠNH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2023

**MỤC LỤC**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Khải Hoàn  | Chủ tịch           |
| Bà Đinh Thị Nhật Hạnh | Phó chủ tịch       |
| Ông Võ Công Sơn       | Thành viên         |
| Ông Phùng Quang Hải   | Thành viên         |
| Bà Phạm Thị Minh Phụ  | Thành viên         |
| Ông Trần Mạnh Toàn    | Thành viên độc lập |
| Bà Phạm Thị Hòa       | Thành viên độc lập |

**Ban Tổng Giám đốc**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Bà Đinh Thị Nhật Hạnh | Tổng Giám đốc                                  |
| Ông Phùng Quang Hải   | Phó Tổng Giám đốc                              |
| Bà Phạm Thị Minh Phụ  | Phó Tổng Giám đốc                              |
| Bà Dương Thanh Thương | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/03/2023) |
| Bà Lê Thị Như Ca      | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/04/2023) |
| Ông Trần Văn Thành    | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/01/2023) |

**Ban Kiểm soát**

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Ông Hoàng Phương     | Trưởng ban Kiểm soát     |
| Ông Nguyễn Minh Hiếu | Thành viên Ban kiểm soát |
| Bà Nguyễn Thu Trang  | Thành viên Ban kiểm soát |

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30/06/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,



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

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

Số: 168/2023/BCSX-AVI-TC1

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

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo ("báo cáo tài chính riêng") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2023, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 08 và thuyết minh số 12 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính: tại ngày 30/06/2023, số dư khoản phải thu dài hạn (chiếm khoảng 63% tổng tài sản) là các khoản cho vay dài hạn với số tiền 490 tỷ đồng và các khoản góp vốn vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác chủ yếu là các bên liên quan của Công ty với số tiền 3.819,5 tỷ đồng để thực hiện phát triển dự án, đầu tư, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư và đối tác. Trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, Công ty và các đối tác đang tiếp tục triển khai và thực hiện các dự án trong hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký kết. Các dự án nêu trên vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư nên chưa quyết toán được giá trị thực hiện để phân chia lợi nhuận cho các bên góp vốn, do đó các bên thống nhất chia lợi nhuận tạm tính cho Công ty với số tiền là 213,56 tỷ đồng; kết quả kinh doanh trong kỳ hoạt động của Công ty chủ yếu đến từ khoản lợi nhuận được chia này. Ngoài ra, đến thời điểm phát hành báo cáo soát xét này Công ty đã thu được một số khoản phải thu liên quan đến lãi của các hợp đồng hợp tác kinh doanh, một số khoản lãi phải thu đến hạn đã được các bên thống nhất gia hạn lịch trả nợ trong năm 2023 dựa trên cam kết trả nợ của bên tham gia góp vốn. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

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



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

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

MẪU SỐ B01a - DN  
 Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2023               | 01/01/2023               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>2.209.099.725.967</b> | <b>2.179.109.515.702</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>46.605.305.999</b>    | <b>195.703.145.967</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |             | 39.045.012.058           | 95.703.145.967           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | 7.560.293.941            | 100.000.000.000          |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>          | <b>130</b> |             | <b>1.891.148.631.830</b> | <b>1.513.913.211.715</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | 6           | 566.649.766.565          | 510.928.597.546          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | 7           | 263.153.726.772          | 270.638.089.033          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | 8           | 1.061.345.138.493        | 732.346.525.136          |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> | <b>9</b>    | <b>264.879.437.645</b>   | <b>461.459.031.677</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 264.879.437.645          | 461.459.031.677          |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>6.466.350.493</b>     | <b>8.034.126.343</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | 10          | 3.364.828.729            | 8.034.126.343            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 3.101.521.764            | -                        |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>4.627.434.284.218</b> | <b>4.865.232.072.185</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>4.412.370.904.031</b> | <b>4.648.940.492.003</b> |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        | 12          | 490.000.000.000          | 490.000.000.000          |
| 2. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 8           | 3.922.370.904.031        | 4.158.940.492.003        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>632.805.605</b>       | <b>818.155.625</b>       |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 11          | 632.805.605              | 818.155.625              |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 4.098.015.063            | 4.098.015.063            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (3.465.209.458)          | (3.279.859.438)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 301.765.500              | 301.765.500              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (301.765.500)            | (301.765.500)            |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> |             | <b>821.780.144</b>       | <b>821.780.144</b>       |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | 821.780.144              | 821.780.144              |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> |             | <b>212.000.000.000</b>   | <b>212.000.000.000</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        | 13          | 212.000.000.000          | 212.000.000.000          |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b> |             | <b>1.608.794.438</b>     | <b>2.651.644.413</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 10          | 1.608.794.438            | 2.651.644.413            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>6.836.534.010.185</b> | <b>7.044.341.587.887</b> |



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

MẪU SỐ B01a - DN  
 Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                       | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2023               | 01/01/2023               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |             | <b>1.592.560.963.068</b> | <b>1.904.507.968.226</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>1.591.952.963.068</b> | <b>1.903.649.968.226</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | 14          | 247.315.797.225          | 239.630.687.476          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | 15          | 23.431.256.955           | 23.937.265.052           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | 16          | 159.643.021.917          | 165.900.438.223          |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 5.772.740.185            | 5.153.518.274            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | 17          | 308.188.167.125          | 362.768.314.126          |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | 18          | 64.750.729.230           | 98.354.738.304           |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | 19          | 782.851.250.431          | 1.007.905.006.771        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>608.000.000</b>       | <b>858.000.000</b>       |
| 1. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | 18          | 608.000.000              | 858.000.000              |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b> |             | <b>5.243.973.047.117</b> | <b>5.139.833.619.661</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>20</b>   | <b>5.243.973.047.117</b> | <b>5.139.833.619.661</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 4.494.352.050.000        | 4.494.352.050.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 4.494.352.050.000        | 4.494.352.050.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 13.054.455.000           | 13.054.455.000           |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 736.566.542.117          | 632.427.114.661          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 632.427.114.661          | 190.008.602.018          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 104.139.427.456          | 442.418.512.643          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>6.836.534.010.185</b> | <b>7.044.341.587.887</b> |

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

Người lập

Nguyễn Thị Thuý

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

MẪU SỐ B02a - DN  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này          | Kỳ so sánh      |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 21          | 295.762.547.467 | 490.178.246.856 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    | 21          | 73.790.046.052  | 27.151.367.648  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | 21          | 221.972.501.415 | 463.026.879.208 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 22          | 218.783.747.006 | 290.173.304.750 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 3.188.754.409   | 172.853.574.458 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 23          | 244.255.389.191 | 146.890.190.013 |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 24          | 58.682.794.592  | 63.668.705.116  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | 57.082.794.583  | 61.377.038.452  |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | 25          | 40.978.774.115  | 52.050.477.471  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 26          | 16.587.513.506  | 31.089.707.453  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 131.195.061.387 | 172.934.874.431 |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 27          | 1.097.197.455   | 144.943.740     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | 28          | 1.735.566.581   | 510.286.558     |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (638.369.126)   | (365.342.818)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 130.556.692.261 | 172.569.531.613 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 30          | 26.417.264.805  | 35.235.969.993  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN                | 60    |             | 104.139.427.456 | 137.333.561.620 |

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

Người lập



Nguyễn Thị Thuỳ

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

MẪU SỐ B03a - DN  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Kỳ này                   | Kỳ so sánh               |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |           |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        | 130.556.692.261          | 172.569.531.613          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |           |                          |                          |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        | 185.350.020              | 112.985.322              |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        | (244.255.389.191)        | (146.890.190.013)        |
| - Chi phí lãi vay  | 06        | 57.082.794.583           | 61.377.038.452           |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08        | (56.430.552.327)         | 87.169.365.374           |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        | (158.356.418.907)        | (546.893.338.365)        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        | 196.579.594.032          | (82.304.988.739)         |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (102.071.660.551)        | (65.211.910.072)         |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        | 5.712.147.589            | (11.806.117.430)         |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        | (63.140.912.776)         | (49.073.434.113)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | (3.560.980.918)          | (103.777.338.166)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> | <b>(181.268.783.858)</b> | <b>(771.897.761.511)</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |           |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác   | 21        | -                        | (734.845.670)            |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        | (100.000.000.000)        | -                        |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        | 327.500.000.000          | -                        |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        | 31.344.454.191           | 62.790.190.013           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> | <b>258.844.454.191</b>   | <b>62.055.344.343</b>    |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33        | -                        | 406.170.504.451          |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (226.673.510.301)        | (5.654.244.416)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> | <b>(226.673.510.301)</b> | <b>400.516.260.035</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>  | <b>50</b> | <b>(149.097.839.968)</b> | <b>(309.326.157.133)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | <b>60</b> | <b>195.703.145.967</b>   | <b>563.806.054.574</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>  | <b>70</b> | <b>46.605.305.999</b>    | <b>254.479.897.441</b>   |

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

Người lập

Nguyễn Thị Thuý

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần gần nhất thứ 27 ngày 29/11/2022.

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

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là KHG.

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

Tổng số nhân viên của Công ty (bao gồm cả cộng tác viên, nhân viên môi giới) tại ngày 30/06/2023 là 5.368 người (tại ngày 31/12/2022 là 5.562 người).

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

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

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

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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 này:

#### 4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

#### 4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

#### 4.4. Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### 4.5. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

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

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

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

**4.7. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.9. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

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

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

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

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

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

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

#### 4.11. Thuê hoạt động

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

#### 4.12. Các khoản trả trước

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

#### 4.13. Các khoản phải trả

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **4.15. Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **4.16. Chi phí phải trả**

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

#### **4.17. Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**4.18. Ghi nhận doanh thu**

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**

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

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

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

**4.19. Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

**4.20. Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu*Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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

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

**4.21. 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                            | 30/06/2023            | 01/01/2023             |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
|                            | VND                   | VND                    |
| Tiền mặt                   | 41.917.032            | 13.322.241             |
| Tiền gửi ngân hàng         | 39.003.095.026        | 95.689.823.726         |
| Các khoản tương đương tiền | 7.560.293.941         | 100.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                | <b>46.605.305.999</b> | <b>195.703.145.967</b> |

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                     | 30/06/2023             | 01/01/2023             |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | VND                    | VND                    |
| Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*) | 258.500.000.000        | 258.500.000.000        |
| Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An  | 946.312.893            | 7.157.798.586          |
| Các nhà cung cấp khác               | 3.707.413.879          | 4.980.290.447          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>263.153.726.772</b> | <b>270.638.089.033</b> |

(\*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (Trước kia là Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki) theo Hợp đồng tổng thầu dự án "Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc" (hay còn gọi là "Dự án Helios Coastal City"). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Topazcons sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 51,84 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang, hiện nay đang thực hiện công tác đăng ký kế hoạch sử dụng đất, làm việc với cơ quan Nhà nước để lên kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng.

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

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

**MẪU SỐ B09a - DN****8. PHẢI THU KHÁC**

|   | 30/06/2023               |                 | 01/01/2023               |                 |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>1.061.345.138.493</b> | -               | <b>732.346.525.136</b>   | -               |
| <b>Tạm ứng</b>  | <b>3.717.686.932</b>     | -               | <b>3.928.431.939</b>     | -               |
| <b>Ký quỹ ký cược ngắn hạn</b>  | <b>424.880.763.866</b>   | -               | <b>303.931.843.866</b>   | -               |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)                                     | 170.000.000.000          | -               | 170.000.000.000          | -               |
| - Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (1)   | 130.000.000.000          | -               | 130.000.000.000          | -               |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (2)  | 123.270.000.000          | -               | -                        | -               |
| - Các đối tượng khác  | 1.610.763.866            | -               | 3.931.843.866            | -               |
| <b>Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (3)</b>                                 | <b>35.500.000.000</b>    | -               | <b>6.100.000.000</b>     | -               |
| <b>Công ty TNHH Giao Hường Xanh (4)</b>   | <b>228.598.404.304</b>   | -               | <b>227.424.404.304</b>   | -               |
| <b>Công ty Cổ phần bất động sản Khải Minh Land</b>                                    | <b>3.314.661.825</b>     | -               | <b>3.314.661.825</b>     | -               |
| <b>Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>                                       | <b>290.250.935.000</b>   | -               | <b>106.740.000.000</b>   | -               |
| - Công ty TNHH Giao Hường Xanh (7)  | 56.000.000.000           | -               | 32.000.000.000           | -               |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (8)                                     | 138.800.000.000          | -               | 42.760.000.000           | -               |
| - Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (9)   | 29.700.000.000           | -               | 22.580.000.000           | -               |
| - Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (10)  | 65.750.935.000           | -               | 9.400.000.000            | -               |
| <b>Phải thu thanh toán theo tiến độ hợp đồng</b>                                      | <b>70.380.566.948</b>    | -               | <b>75.582.428.087</b>    | -               |
| - Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An | 43.970.503.466           | -               | 47.816.866.511           | -               |
| - Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bàn Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên         | 26.410.063.482           | -               | 27.765.561.576           | -               |
| <b>Các khoản phải thu khác</b>  | <b>4.702.119.618</b>     | -               | <b>5.324.755.115</b>     | -               |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>3.922.370.904.031</b> | -               | <b>4.158.940.492.003</b> | -               |
| <b>Ký quỹ thực hiện dự án (5)</b>   | <b>21.500.000.000</b>    | -               | <b>21.500.000.000</b>    | -               |
| <b>Ký quỹ môi giới bất động sản</b>   | <b>79.102.209.031</b>    | -               | <b>87.594.201.603</b>    | -               |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (6)                                       | 72.222.540.881           | -               | 76.416.275.475           | -               |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes  | 5.679.668.150            | -               | 8.577.926.128            | -               |
| - Các đối tượng khác  | 1.200.000.000            | -               | 2.600.000.000            | -               |
| <b>Ký quỹ ký cược khác</b>  | <b>20.000.000</b>        | -               | <b>91.648.850</b>        | -               |
| <b>Đặt cọc tiền thuê văn phòng</b>  | <b>2.248.695.000</b>     | -               | <b>2.754.641.550</b>     | -               |
| <b>Công ty TNHH Giao Hường Xanh (7)</b>   | <b>800.000.000.000</b>   | -               | <b>800.000.000.000</b>   | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (8)</b>                                | <b>1.634.000.000.000</b> | -               | <b>1.534.000.000.000</b> | -               |
| <b>Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (9)</b>  | <b>445.500.000.000</b>   | -               | <b>773.000.000.000</b>   | -               |
| <b>Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (10)</b>                                   | <b>940.000.000.000</b>   | -               | <b>940.000.000.000</b>   | -               |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.983.716.042.524</b> | -               | <b>4.891.287.017.139</b> | -               |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09a - DN**

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

- (1) Khoản ký quỹ cho các hợp đồng môi giới thứ cấp giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution.
- (2) Khoản ký quỹ theo hợp đồng môi giới bất động sản số 01/2023/HĐMG-KHL với Công ty Cổ phần Tập đoàn Five Star với thời gian 1 năm để thực hiện phân phối dự án Khu đô thị Năm Sao giai đoạn 1 tại xã Phước Lý, huyện Cán Giuộc, tỉnh Long An.
- (3) Khoản lãi phải thu của hợp đồng cho vay với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu. Chi tiết xem tại thuyết minh số 12.
- (4) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hường Xanh bao gồm:
  - Khoản tiền 106.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BTTT/GHX-KHL ngày 03/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hường Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 số 01/2020/GHX-TV ngày 02/03/2020 về việc thiết kế, giám sát, thi công và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án La Partenza ký giữa Công ty TNHH Giao Hường Xanh (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Thuận Việt (Nhà thầu chính).
  - Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hường Xanh số tiền 122.598.404.304 đồng theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/HENT-DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Giao Hường Xanh- Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án La Partenza.
- (5) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ kỳ hạn số 03-BQLKKTPO.KHL.BIDV/2018/HĐTG năm 2018 giữa 3 bên là Ngân hàng BIDV - CN Phú Quốc, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm, tự động gia hạn khi đáo hạn.
- (6) Tiền ký quỹ đại lý độc quyền phân phối sản phẩm theo các hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản các dự án với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (tên cũ Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp T&T).

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

| STT | Tên dự án  | Chủ đầu tư                   | Quy mô dự án          | Vốn tham gia  | Giá trị thu được   |
|-----|--|------------------------------|-----------------------|---------------|--|
| (7) | <b>Công ty TNHH Giao Hường Xanh -- Bên liên quan</b>   |                              |                       |               |  |
|     | Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza nay đổi tên là Khải Hoàn Prime) | Công ty TNHH Giao Hường Xanh | 19.730 m <sup>2</sup> | 800 tỷ đồng   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land dự kiến nhận được 450 căn hộ tại dự án này. Giá trị căn hộ được xác định theo giá trị Chủ đầu tư công bố tại thời điểm bán. Thời gian thực hiện thủ tục pháp lý và phân chia số lượng căn hộ trong vòng 12 tháng đến 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng được gia hạn đến hết ngày 31/01/2025. Tiến độ của dự án xem chi tiết tại Thuyết minh số 33. |
| (8) | <b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land - Bên liên quan</b>   |                              |                       |               |  |
|     | Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi,   | Công ty cổ phần Bất động     | 330 ha                | 1.084 tỷ đồng | Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land góp vốn 25% trên tổng mức đầu tư Dự án và sẽ nhận được tương ứng 25% sản phẩm Dự án tính trên toàn diện tích thương  |

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

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

MẪU SỐ B09a - DN

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

sân Khải Minh Land

phần khi Dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ là đơn vị phát triển, phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của Dự án khi dự án đủ điều kiện kinh doanh, huy động vốn theo quy định. Tiến độ của dự án xem chi tiết tại Thuyết minh số 33.

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

Công ty TNHH Phát triển công nghệ và đô thị T&T

550 tỷ đồng

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.

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

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

Công ty Cổ phần tập đoàn T&T

122,5 tỷ đồng

Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.

Dự án T&T Victoria tại số 1 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

Công ty Cổ phần tập đoàn T&T

323 tỷ đồng

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

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

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

Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An

940 tỷ đồng

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

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

## 9. HÀNG TỒN KHO

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

(\*) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Khu thương mại, biệt thự tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; Dự án Khu hỗn hợp văn phòng thương mại và nhà ở tại phường Bàn Yên Nhân, thị xã Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên và Dự án Khu hỗn hợp Trung tâm Thương mại, dịch vụ văn phòng, nhà ở và căn hộ cao cấp tại phường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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



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

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

MẪU SỐ B09a - DN

**12. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN**

Là khoản phải thu về cho vay với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (bên liên quan) theo hợp đồng vay vốn trung và dài hạn với mục đích tài trợ vốn cho Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu. Theo đó số tiền vay vốn là 490 tỷ đồng, thời gian vay là 12 tháng và đã được gia hạn theo thỏa thuận đến ngày 31/12/2024, lãi suất vay là 12%/năm; khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo. Lợi ích của Khải Hoàn Land từ việc gia hạn này là sau khi Khải Hoàn - Vũng Tàu Group hoàn tất các điều kiện pháp lý tiền quyết của Dự án bao gồm: Văn bản chấp thuận đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư; Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khải Hoàn Land sẽ được quyền quyết định tham gia hợp tác đầu tư phát triển 02 Tiểu khu của Dự án với diện tích khoảng 170 hecta. Quy mô dự án 1.509 hecta, tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến khoảng 317.199 tỷ đồng được triển khai thành 5 giai đoạn từ 2018 đến 2034.

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

|   | Tỷ lệ sở hữu % | 30/06/2023             |                        | 01/01/2023             |                        |
|---|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |                | Giá gốc VND            | Giá trị hợp lý VND     | Giá gốc VND            | Giá trị hợp lý VND     |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha        | 100%           | 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 | 100%           | 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>212.000.000.000</b> | <b>212.000.000.000</b> |

Công ty sở hữu 100% vốn của các công ty con thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn từ các cá nhân sáng lập. Mục tiêu hoạt động của các công ty con là đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản tại các thành phố Phan Thiết - tỉnh Bình Thuận và tỉnh Long An. Các công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

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

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

MẪU SỐ B09a - DN

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

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

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

|   | 30/06/2023            |                       | 01/01/2023 |     |
|---|-----------------------|-----------------------|------------|-----|
|   | VND                   | VND                   | VND        | VND |
| Khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng BĐS | 23.366.347.864        | 23.390.137.945        |            |     |
| Các khách hàng khác                         | 64.909.091            | 547.127.107           |            |     |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>23.431.256.955</b> | <b>23.937.265.052</b> |            |     |

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

|                            | 01/01/2023             |                       | Số phải nộp trong kỳ  |                        | Số đã nộp trong kỳ |     | 30/06/2023 |     |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-----|------------|-----|
|                            | VND                    | VND                   | VND                   | VND                    | VND                | VND | VND        | VND |
| Thuế giá trị gia tăng      | 47.358.784.507         | 23.616.405.874        | 48.178.171.641        | 22.797.018.740         |                    |     |            |     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 110.832.386.713        | 26.417.264.805        | 3.560.980.918         | 133.688.670.600        |                    |     |            |     |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 7.709.267.003          | 5.257.946.384         | 9.809.880.810         | 3.157.332.577          |                    |     |            |     |
| Các khoản khác             | -                      | 1.375.351.363         | 1.375.351.363         | -                      |                    |     |            |     |
| <b>Cộng</b>                | <b>165.900.438.223</b> | <b>56.666.968.426</b> | <b>62.924.384.732</b> | <b>159.643.021.917</b> |                    |     |            |     |

## 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

## 18. PHẢI TRẢ KHÁC

|   | 30/06/2023            | 01/01/2023            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b><u>Ngắn hạn</u></b>  | <b>64.750.729.230</b> | <b>98.354.738.304</b> |
| Kinh phí công đoàn  | 102.863.220           | 43.276.200            |
| Các khoản bảo hiểm bắt buộc   | 407.021.040           | 93.158.500            |
| Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản   | 12.115.082.408        | 9.105.071.408         |
| - Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)  | 8.300.082.408         | 2.180.071.408         |
| - Dự án Vinpearl Grand World, Phú Quốc  | 800.000.000           | 800.000.000           |
| - Dự án Thủ Thiêm Zeit River  | -                     | 1.100.000.000         |
| - Các dự án khác  | 3.015.000.000         | 5.025.000.000         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land   | 23.800.354.559        | 48.017.354.559        |
| Khách hàng đặt cọc cho các dự án (2)  | 22.094.050.083        | 33.236.621.786        |
| - Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An | 18.564.380.236        | 27.441.311.068        |
| - Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bản Yên Nhân, Mỹ Hòa, Hưng Yên         | 1.720.851.819         | 1.720.851.819         |
| - Dự án T&T Victoria, Vinh - Nghệ An  | 1.808.818.028         | 3.061.901.348         |
| - Dự án Capella T&T Phạm Ngọc Thạch, Hà Nội   | -                     | 1.012.557.551         |
| Nhận ký cược, ký quỹ  | 3.400.000.000         | 5.200.000.000         |
| Phải trả ngắn hạn khác  | 2.831.357.920         | 2.659.255.851         |
| <b><u>Dài hạn</u></b>   | <b>608.000.000</b>    | <b>858.000.000</b>    |
| Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn  | 608.000.000           | 858.000.000           |
| <b>Cộng</b>   | <b>65.358.729.230</b> | <b>99.212.738.304</b> |

- (1) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land chuyển về Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land theo Hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án La Partenza số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020. Theo hợp đồng, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh giao cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land thực hiện thu chi, phân phối độc quyền dự án La Partenza và sẽ chuyển số tiền thu được về cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land quản lý; sau khi đã trừ các chi phí liên quan số còn lại sẽ được chuyển về cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán.
- (2) Khoản tiền khách hàng đặt cọc để có quyền mua bất động sản tại các Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An; Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bản Yên Nhân, huyện Mỹ Hòa, tỉnh Hưng Yên và Dự án Khu hỗn hợp Trung tâm Thương mại, dịch vụ văn phòng, nhà ở và căn hộ cao cấp tại phường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

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

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

MẪU SỐ B09a - DN

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Vay ngắn hạn ngân hàng

|   | 01/01/2023             |                        | Trong năm |                       | 30/06/2023             |                        |
|---|------------------------|------------------------|-----------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng      | Giảm                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|   | VND                    | VND                    | VND       | VND                   | VND                    | VND                    |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đồng Đô | 209.524.760.732        | 209.524.760.732        | -         | 26.673.510.301        | 182.851.250.431        | 182.851.250.431        |
| <b>Cộng</b>   | <b>209.524.760.732</b> | <b>209.524.760.732</b> | -         | <b>26.673.510.301</b> | <b>182.851.250.431</b> | <b>182.851.250.431</b> |

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09a - DN

**Trái phiếu**

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

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

| Trái phiếu                             | Loại trái phiếu                                   | Số lượng TP | Mệnh giá     | Lãi suất                                     | Thời hạn trái phiếu  | Mục đích phát hành   | Tài sản đảm bảo     |
|--|---|-------------|--------------|--|--|--|---------------------|
| Trái phiếu KHGH2123001 ngày 05/10/2021 | Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi | 300.000     | 1 triệu đồng | 12%/năm; từ 05/04/2023 lãi suất là 13,5%/năm | Kỳ hạn gốc: 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần.<br>Kỳ hạn trái phiếu được kéo dài thêm 12 tháng đến ngày 05/04/2024 và thanh toán lãi 1 tháng/lần. | Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án của Công ty. | Có tài sản đảm bảo. |
| Trái phiếu KHGH2123002 ngày 22/12/2021 | Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi | 300.000     | 1 triệu đồng | 12%/năm; từ 22/06/2023 lãi suất là 13,5%/năm | Kỳ hạn gốc: 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần.<br>Kỳ hạn trái phiếu được kéo dài thêm 12 tháng đến ngày 22/06/2024 và thanh toán lãi 2 tháng/lần. | Thực hiện ký quỹ các dự án mà Công ty liên kết phân phối.                        | Có tài sản đảm bảo. |

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

|                             | Vốn góp của<br>chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần | LNST chưa<br>phân phối<br>VND | Cộng<br>VND              |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Tại ngày 01/01/2022         | 3.188.175.470.000                | 937.623.735.000         | 571.615.902.018               | 4.697.415.107.018        |
| Tăng vốn trong năm          | 924.569.280.000                  | (924.569.280.000)       | -                             | -                        |
| Trả cổ tức bằng cổ<br>phiếu | 318.817.300.000                  | -                       | (318.817.300.000)             | -                        |
| Phát hành ESOP              | 62.790.000.000                   | -                       | (62.790.000.000)              | -                        |
| Lợi nhuận trong năm         | -                                | -                       | 442.418.512.643               | 442.418.512.643          |
| Tại ngày 01/01/2023         | <b>4.494.352.050.000</b>         | <b>13.054.455.000</b>   | <b>632.427.114.661</b>        | <b>5.139.833.619.661</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ          | -                                | -                       | 104.139.427.456               | 104.139.427.456          |
| Tại ngày 30/06/2023         | <b>4.494.352.050.000</b>         | <b>13.054.455.000</b>   | <b>736.566.542.117</b>        | <b>5.243.973.047.117</b> |

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

## Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

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

## Cổ phần

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

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

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

## Doanh thu với bên liên quan

|   | Kỳ này<br>VND        | Kỳ so sánh<br>VND     |
|---|----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land | 3.290.308.300        | 48.465.411.709        |
| Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới             | 457.946.672          | 1.984.673.934         |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>3.748.254.972</b> | <b>50.450.085.643</b> |

## 22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|   | Kỳ này<br>VND          | Kỳ so sánh<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản (*) | 17.794.739.509         | 203.097.111.234        |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản        | 200.989.007.497        | 87.076.193.516         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>218.783.747.006</b> | <b>290.173.304.750</b> |

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

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

## 23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                    | Kỳ này<br>VND          | Kỳ so sánh<br>VND      |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi                       | 1.295.389.191          | 1.090.190.013          |
| Lãi từ cho vay, hợp tác kinh doanh | 242.960.000.000        | 145.800.000.000        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>244.255.389.191</b> | <b>146.890.190.013</b> |

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

|   | Kỳ này<br>VND          | Kỳ so sánh<br>VND     |
|---|------------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu  | 29.400.000.000         | 29.400.000.000        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land | 96.040.000.000         | 33.000.000.000        |
| Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới             | 37.120.000.000         | 27.000.000.000        |
| Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh                | 24.000.000.000         | -                     |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>186.560.000.000</b> | <b>89.400.000.000</b> |

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                 | Kỳ này<br>VND         | Kỳ so sánh<br>VND     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay                 | 14.187.049.768        | 8.701.065.811         |
| Chi phí lãi trái phiếu          | 41.275.990.854        | 44.427.432.952        |
| Phí tư vấn phát hành trái phiếu | 1.619.753.961         | 1.334.095.240         |
| Chi phí tài chính khác          | 1.600.000.009         | 9.206.111.113         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>58.682.794.592</b> | <b>63.668.705.116</b> |

## 25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

## 26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ so sánh<br>VND     |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 11.272.353.358        | 21.117.219.388        |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 244.885.492           | 479.911.014           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 124.100.028           | 68.960.276            |
| Thuế, phí và lệ phí              | 32.000.000            | 30.000.000            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 4.837.111.063         | 7.588.392.484         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 77.063.565            | 1.805.224.291         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>16.587.513.506</b> | <b>31.089.707.453</b> |
| <b>Trong đó:</b>                 |                       |                       |
| Thù lao của ban kiểm soát        | 108.000.000           | 108.000.000           |



## 27. THU NHẬP KHÁC

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

## 28. CHI PHÍ KHÁC

|                               | Kỳ này<br>VND        | Kỳ so sánh<br>VND  |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí phạt hành chính       | 1.343.351.363        | 222.884.722        |
| Chi phí phạt vi phạm hợp đồng | 364.946.550          | 281.254.699        |
| Xử lý số dư công nợ           | 27.268.668           | 6.147.137          |
| <b>Cộng</b>                   | <b>1.735.566.581</b> | <b>510.286.558</b> |

## 29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ so sánh<br>VND      |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 672.930.505           | 1.147.589.268          |
| Chi phí nhân công                | 40.588.961.447        | 240.677.765.406        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 185.350.020           | 112.985.322            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 19.168.646.857        | 36.324.694.640         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 14.745.138.301        | 7.974.261.522          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>75.361.027.130</b> | <b>286.237.296.158</b> |

## 30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|   | Kỳ này<br>VND          | Kỳ so sánh<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN           | 130.556.692.261        | 172.569.531.613        |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ | 1.529.631.762          | 3.610.318.353          |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                   | <b>132.086.324.023</b> | <b>176.179.849.966</b> |
| Thuế suất                                   | 20%                    | 20%                    |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>     | <b>26.417.264.805</b>  | <b>35.235.969.993</b>  |

## 31. CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

|  | Kỳ này<br>VND | Kỳ so sánh<br>VND |
|--|---------------|-------------------|
| Chi phí thuế hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ | 4.959.446.068 | 5.781.788.203     |

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

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

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

Ngoài hai công ty con, Công ty có các bên liên quan như sau:

| <u>Bên liên quan</u>                        | <u>Mối quan hệ</u>   |
|---|--|
| Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn             | Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy là chủ tịch HĐQT của công ty này                                 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu  | Chủ tịch HĐQT của Công ty là cá nhân có ảnh hưởng đáng kể đến công ty này              |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land | Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy là cổ đông lớn của công ty này                                   |
| Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới             | Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên của công ty này |
| Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh                | Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên của công ty này |
| Ông Nguyễn Khải Hoàn                        | Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT   |
| Bà Trần Thị Thu Hương                       | Cổ đông lớn, Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn   |
| Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy                       | Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn   |
| Bà Đinh Thị Nhật Hạnh                       | Tổng giám đốc  |
| Ông Đinh Hoàng Tâm                          | Anh trai bà Đinh Thị Nhật Hạnh   |

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

**Giao dịch với bên liên quan**

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

**Số dư với các bên liên quan**

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

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

| <b>Họ và tên</b>   | <b>Chức danh</b>                                      | <b>Kỳ này</b>        | <b>Kỳ so sánh</b>    |
|--|---|----------------------|----------------------|
|  |   | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| <b>Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b> |   | <b>2.220.083.668</b> | <b>4.171.149.361</b> |
| Ông Nguyễn Khải Hoàn                                       | Chủ tịch HĐQT   | 120.000.000          | 120.000.000          |
| Bà Đinh Thị Nhật Hạnh                                      | Phó chủ tịch HĐQT,<br>Tổng giám đốc                   | 321.800.000          | 634.967.000          |
| Ông Võ Công Sơn  | Thành viên HĐQT                                       | 354.500.000          | 550.500.000          |
| Ông Phùng Quang Hải  | Thành viên HĐQT, Phó Tổng<br>giám đốc                 | 345.500.000          | 545.800.000          |
| Bà Phạm Thị Minh Phú                                       | Thành viên HĐQT<br>Phó Tổng giám đốc                  | 289.572.636          | 409.250.000          |
| Ông Trần Mạnh Toàn   | Thành viên HĐQT độc lập                               | 60.000.000           | 60.000.000           |
| Bà Phạm Thị Hòa  | Thành viên HĐQT độc lập<br>(Bổ nhiệm ngày 29/06/2022) | 60.000.000           | -                    |
| Ông Trần Văn Thành   | Phó Tổng giám đốc (Miễn<br>nhiệm ngày 18/01/2023)     | 128.730.000          | 539.859.574          |

| Họ và tên                         | Chức danh   | Kỳ này<br>VND        | Kỳ so sánh<br>VND    |
|-----------------------------------|---|----------------------|----------------------|
| Ông Phạm Thanh Sáng               | Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Bổ nhiệm ngày 21/04/2022 - Miễn nhiệm 26/08/2022) | -                    | 543.455.789          |
| Bà Lê Thị Như Ca                  | Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Miễn nhiệm ngày 28/04/2023)                       | 325.541.075          | 384.890.181          |
| Ông Dương Thanh Thương            | Phó Tổng Giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Miễn nhiệm ngày 16/03/2023)                       | 214.439.957          | 382.426.817          |
| <b>Thu nhập của Ban kiểm soát</b> |   | <b>299.551.515</b>   | <b>402.950.511</b>   |
| Ông Hoàng Phương                  | Trưởng ban kiểm soát  | 48.000.000           | 48.000.000           |
| Ông Nguyễn Minh Hiếu              | Thành viên  | 123.651.515          | 190.397.872          |
| Bà Nguyễn Thu Trang               | Thành viên  | 127.900.000          | 164.552.639          |
| <b>Cộng</b>                       |   | <b>2.519.635.183</b> | <b>4.574.099.872</b> |

**33. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land đang thực hiện và hợp tác cùng Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (bên liên quan) và một số đối tác khác để phát triển các dự án đầu tư với quy mô lớn tại thành phố Vũng Tàu, Phú Quốc, Sài Gòn. Thông tin sơ bộ về các dự án đến ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

| Tên dự án   | Chủ đầu tư                                 | Quy mô   | Vốn đầu tư              | Tiến độ dự án  |
|---|--|--|-------------------------|--|
| Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu | Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu | Quy mô dự án 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034.<br><br>Sản phẩm của Dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển. | Dự kiến 317.199 tỷ đồng | Dự án đang trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000, đang chuẩn bị song song hồ sơ pháp lý cho khâu cập nhật chương trình phát triển đô thị và lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng. |
| Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng                       | Công ty Cổ phần Tập                        | Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ   | Dự kiến 3.000 tỷ        | Dự án đã có phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ  |

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

|  |   |   |                        |  |
|--|---|---|------------------------|--|
| Helios Phú Quốc  | đoàn Khải Hoàn Land                         | dưỡng với quy mô 51,84 hecta                    | đồng.                  | 1/500 và đang triển khai công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.   |
| Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza nay đổi tên là Khải Hoàn Prime)                           | Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh                | Quy mô dự án khoảng 2 hecta khoảng 1.296 căn hộ | Dự kiến 1.667 tỷ đồng. | Hiện tại, dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý, đã có Giấy phép xây dựng và đang thực hiện xây dựng dự án.  |
| Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, huyện Bình Tân tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long | Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land | Quy mô khoảng 330 ha                            | Dự kiến 6.000 tỷ đồng  | Dự án đã được UBND Tỉnh Vĩnh Long chấp thuận cho phép Công ty tổ chức triển khai lập quy hoạch của Dự án.<br><br>Dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được HĐND huyện Bình Tân thông qua đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Hiện tại, đang hoàn tất hồ sơ theo như yêu cầu của Hội đồng thẩm định trước khi trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết và thực hiện các thủ tục pháp lý khác của dự án. |

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

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

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán chuyển sang.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 đã được soát xét.

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

Người lập



Nguyễn Thị Thuỳ

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh