

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ 3 NĂM 2024
(Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024)



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 34

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 Quý 3 năm 2024 của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong Quý 3 năm 2024 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 Phùng Quang Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập
Bà Phạm Thị Hoà	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phùng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2024)

Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Phương	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Lê Văn Kiêu	Thành viên Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15/04/2024)
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính Quý 3 năm 2024 của Công ty, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- 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 số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

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 cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng đính kèm

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2024

1:
K
P
E
J
7
=

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,521,238,066,080	1,859,789,319,830
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	29,348,660,650	50,140,229,335
1. Tiền	111		29,348,660,650	50,140,229,335
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20,000,000,000	20,000,000,000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	20,000,000,000	20,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,274,965,995,250	1,552,204,070,102
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	232,655,226,204	242,599,494,181
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	238,606,137,696	301,336,210,931
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	803,704,631,350	1,008,268,364,990
IV. Hàng tồn kho	140		182,368,690,207	210,627,541,427
1. Hàng tồn kho	141	9	182,368,690,207	210,627,541,427
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14,554,719,973	26,817,478,966
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	999,656,451	1,554,472,931
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13,223,737,386	25,263,006,035
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	331,326,136	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4,868,898,930,949	4,530,401,248,430
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4,602,088,834,237	4,288,313,723,310
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	490,000,000,000
2. Phải thu dài hạn khác	216	11	4,602,088,834,237	3,798,313,723,310
II. Tài sản cố định	220		584,388,181	648,970,737
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	485,473,029	447,455,585
- Nguyên giá	222		4,429,815,063	4,098,015,063
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,944,342,034)	(3,650,559,478)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	98,915,152	201,515,152
- Nguyên giá	228		575,365,500	575,365,500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(476,450,348)	(373,850,348)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		1,516,224,589	821,780,144
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1,516,224,589	821,780,144
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	212,000,000,000	212,000,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		212,000,000,000	212,000,000,000
V. Tài sản dài hạn khác	260		52,709,483,942	28,616,774,239
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	52,709,483,942	28,616,774,239
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6,390,136,997,029	6,390,190,568,260

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			30/09/2024	01/01/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1,181,352,967,528	1,225,036,772,460
I. Nợ ngắn hạn	310		690,752,967,528	984,436,772,460
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	15,837,290,423	65,282,526,557
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	40,956,672,599	24,067,075,100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	14,770,129,302	25,696,296,788
4. Phải trả người lao động	314		6,990,691,576	11,965,355,002
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	50,128,661,760	52,037,112,660
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	143,951,839,400	40,388,406,353
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	418,117,682,468	765,000,000,000
II. Nợ dài hạn	330		490,600,000,000	240,600,000,000
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	600,000,000	600,000,000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	490,000,000,000	240,000,000,000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5,208,784,029,501	5,165,153,795,800
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	5,208,784,029,501	5,165,153,795,800
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		701,377,524,501	657,747,290,800
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		657,747,290,800	632,427,114,661
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		43,630,233,701	25,320,176,139
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6,390,136,997,029	6,390,190,568,260


Nguyễn Thị Thuý
Người lập biểu

Khu Việt Nghĩa
Kế toán trưởngĐình Thị Nhật Hạnh,
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
			Quý 3/2024	Quý 3/2023	Lũy kế Năm 2024	Lũy kế Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	69,013,379,711	119,159,544,976	195,954,830,423	372,941,555,768
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	41,980,536,675	-	73,790,046,052
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		69,013,379,711	77,179,008,301	195,954,830,423	299,151,509,716
4. Giá vốn hàng bán	11	23	54,334,576,265	65,922,881,342	166,454,299,610	284,706,628,348
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14,678,803,446	11,256,126,959	29,500,530,813	14,444,881,368
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	63,730,009,583	54,942,964,656	193,365,536,299	299,198,353,847
7. Chi phí tài chính	22	25	31,062,411,666	29,175,791,887	97,886,057,650	87,858,586,479
Trong đó: chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23		28,154,590,350	28,505,236,350	90,500,905,389	83,968,276,972
8. Chi phí bán hàng	25	26	14,104,730,947	14,056,578,936	40,708,090,877	55,035,353,051
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	9,004,217,132	7,482,233,118	23,275,318,462	24,069,746,624
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		24,237,453,284	15,484,487,674	60,996,600,123	146,679,549,061
11. Thu nhập khác	31		1,698,586,818	159,727,529	1,885,795,841	1,256,924,984
12. Chi phí khác	32		7,079,875,004	217,800,153	7,149,918,537	1,953,366,734
13. Lợi nhuận khác	40		(5,381,288,186)	(58,072,624)	(5,264,122,696)	(696,441,750)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18,856,165,098	15,426,415,050	55,732,477,427	145,983,107,311
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	4,638,304,788	3,141,814,307	12,102,243,726	29,559,079,112
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>14,217,860,310</u>	<u>12,284,600,743</u>	<u>43,630,233,701</u>	<u>116,424,028,199</u>


Nguyễn Thị Thủy
Người lập biểu

Khu Việt Nghĩa
Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2024

Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối	
		Quý 3/2024	Quý 3/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	55.732.477.427	145.983.107.311
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	396.382.556	315.909.878
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(193.365.536.299)	(299.198.353.847)
- Chi phí lãi vay	06	97.089.055.855	87.375.253.146
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(40.147.620.461)	(65.524.083.512)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(503.424.739.087)	(164.326.160.572)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	27.564.406.775	255.536.213.106
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	30.834.852.866	(142.609.533.503)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(23.537.893.223)	(19.196.733.007)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(81.326.315.276)	(85.557.527.218)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.501.324.571)	(91.855.287.651)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(595.538.632.977)	(313.533.112.357)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(331.800.000)	(273.600.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	490.000.000.000	(100.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		327.500.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	181.961.181.824	153.075.853.847
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	671.629.381.824	380.302.253.847
	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	250.000.000.000	240.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(346.882.317.532)	(237.834.195.295)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(96.882.317.532)	2.165.804.705
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(20.791.568.685)	68.934.946.195
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	50.140.229.335	195.703.145.967
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	29.348.660.650	264.638.092.162

Nguyễn Thị Thuý

Người lập biểu

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

Khu Việt Nghĩa

Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
KHAI HOÀN LAND

Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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 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.

Ngày 30/06/2021, Công ty được chấp thuận đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu 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.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; dịch vụ khách sạn đạt tiêu chuẩn trên ba sao (không hoạt động tại trụ sở); 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 Công ty

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, 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:

Các Công ty con

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

Ngoài ra, tại 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	Tầng 1-2 1411 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 2, P. Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh.
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	280A4 Lương Định Của, P. An Phú, Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
3.	Chi nhánh	Him Lam	Lầu 1, B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
4.	Chi nhánh	Phú Mỹ Hưng	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
5.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Thọ	Lầu 2, B8 - B9 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh.
6.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	1H Trần Nãi, Khu phố 5, P. An Phú, Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
7.	Chi nhánh	Sala 2	Số 3 Đường số 10, SH07-2 Khu đô thị Sala – Đại Quang Minh, Phường An Lợi TP. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
8.	Chi nhánh	Tân Phú	Tòa MH Building, số 728 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh.
9.	Chi nhánh	Diamond Island	S10.03 phân khu The Origami, Vinhomes Grand Park, phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
10.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27, KP5, Phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
11.	Văn phòng đại diện Miền Bắc	Hà Nội	77 Trần Khát Chân, P. Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.
12.	Chi nhánh	Tân Hưng	Lầu 4, B12-13 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
13.	Chi nhánh	Thảo Điền	193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.
14.	Chi nhánh	Lương Định Của	Tầng 2, 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, TP.Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
15.	Chi nhánh	Phú Hưng	Lầu 4, B8 - B9 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh
16.	Chi nhánh	Thành phố mới Bình Dương	Căn 01, Dãy D – Khu nhà ở thương mại Green Pearl, Đường Võ Nguyên Giáp, Phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
17.	Chi nhánh	Hưng Phát	Tầng 3 1411 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 2, P. Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh.
18.	Chi nhánh	Hưng Vượng	Lầu 2, B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
19.	Chi nhánh	Masterise	Căn LK4-18 - The Global City, Đường Đỗ Xuân Hợp, Phường An Phú, Quận 2, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

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

Niên độ kế toán

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Các 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.

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 trong tự phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

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, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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:

Thiết bị, dụng cụ quản lý	<u>Số năm</u> 03 – 04
---------------------------	--------------------------

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Thuê hoạt động

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

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 chỉ hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

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

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

Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

mục kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

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

Chi phí phải trả

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

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu 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...

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

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

Ghi nhận giá vốn

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

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.

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).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

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

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

5. TIỀN

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	66.085.674	78.519.068
Tiền gửi ngân hàng	29.282.574.976	50.061.710.267
Cộng	29.348.660.650	50.140.229.335

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan	61.446.036.940	840.688.795
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Khải Minh Land	61.331.166.332	725.818.187
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	114.870.608	114.870.608
Phải thu khách hàng khác	171.209.189.264	241.758.805.386
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Solution	146.915.813.983	136.332.683.626
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản T&T	8.882.021.307	23.905.123.657
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản T&T Homes	13.724.036.214	23.728.411.954
Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng BĐS	-	57.792.586.149
Phải thu các khách hàng khác	1.687.317.760	-
Cộng	232.655.226.204	242.599.494.181

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons(*)	236.000.000.000	298.500.000.000
Các đối tượng khác	2.606.137.696	2.836.210.931
Cộng	238.606.137.696	301.336.210.931

(*) 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

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.

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	182.368.690.207	-	210.627.541.427	-
Cộng	182.368.690.207	-	210.627.541.427	-

(*) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc các 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 Bản Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày	Tại ngày
	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	999.656.451	1.554.472.931
Công cụ, dụng cụ	173.353.558	99.169.525
Chi phí sửa chữa văn phòng	61.529.379	173.041.839
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	409.090.910	1.079.415.585
Chi phí bảo hiểm	-	155.575.217
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	355.682.604	47.270.765
Dài hạn	52.709.483.942	28.616.774.239
Công cụ, dụng cụ	336.007.974	717.558.271
Chi phí sửa chữa văn phòng	33.815.951	81.126.098
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	52.329.080.461	27.793.908.047
Các chi phí trả trước dài hạn khác	10.579.556	24.181.823
Cộng	53.709.140.393	30.171.247.170

11. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	803.704.631.350	=	1.008.268.364.990	=
Tạm ứng	3.957.676.807	-	3.676.653.088	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	333.980.000.000	-	361.350.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Minh Land (1)	143.200.000.000	-	190.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (1)	135.710.000.000	-	115.160.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty TNHH Cộng đồng Môi Giới (1)	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	15.070.000.000	-	16.190.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	-	-	27.400.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (2)	60.598.404.304	-	60.598.404.304	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	1.444.947.946	-	1.043.671.233	-
Phải thu lãi Hợp đồng hợp tác kinh doanh	82.476.651.509	-	45.468.333.333	-
- Công ty CP bất động sản Khải Minh Land (7)	23.547.484.843	-	18.356.666.667	-
- Công ty TNHH Cộng đồng Môi Giới (8)	8.459.166.666	-	22.691.666.666	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	2.120.000.000	-	1.920.000.000	-
- Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (10)	48.350.000.000	-	2.500.000.000	-
Phải thu thanh toán theo tiến độ hợp đồng	-	-	58.990.230.064	-
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long Hậu	-	-	32.580.166.582	-
- Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bản Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	-	-	26.410.063.482	-
Công ty TNHH Cộng đồng Môi Giới (8)	316.500.000.000	-	445.500.000.000	-
Các khoản phải thu khác	4.746.950.784	-	4.241.072.968	-
<u>Dài hạn</u>	<u>4.602.088.834.237</u>	-	<u>3.798.313.723.310</u>	-
Ký quỹ thực hiện dự án (3)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	48.272.423.237	-	50.559.028.310	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao (4)	5.270.000.000	-	5.270.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (5)	35.622.755.087	-	36.009.360.160	-
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản T&T Homes (5)	5.679.668.150	-	5.679.668.150	-
- Các đối tượng khác	1.700.000.000	-	3.600.000.000	-
Ký quỹ ký cược khác	52.716.000	-	51.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.163.695.000	-	2.203.695.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Giao Hường Xanh (6)	632.500.000.000	-	440.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (7)	1.847.600.000.000	-	1.844.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	940.000.000.000	-	940.000.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (10)	1.110.000.000.000	-	500.000.000.000	-
Cộng	5.405.793.465.587	-	4.806.582.088.300	-

(1) Khoản ký quỹ cho các hợp đồng môi giới giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (bên liên quan), Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution.

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

- Khoản tiền 38.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 02/03/2020 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 tạm ứng cho 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 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 22.598.404.304 đồng theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-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 Khải Hoàn Prime.

(3) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn số 03-BQLKKTQP.KHL.BIDV/2018/HĐTĐ 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.

(4) 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 Quốc tế Năm Sao.

(5) 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) và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản T&T Home.

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

(6) Công ty TNHH Giao Hường Xanh: Hợp tác kinh doanh về Dự án Cao ốc căn hộ, tọa lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Dự án Khải Hoàn Prime) giá trị tối thiểu 1.125 tỷ đồng. Hiện tại, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land đã góp 632,5 tỷ. Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Giao Hường Xanh cung thực hiện dự án, bao gồm: đầu tư, xây dựng, đóng tiền sử dụng đất, quản lý, khai thác kinh doanh các sản phẩm của dự án. Lợi nhuận phân chia theo tỷ lệ hợp tác thực tế.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

(7) Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land:

- Hợp tác kinh doanh về Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Giá trị 1.387,6 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land góp vốn 25% trên tổng mức đầu tư Dự án và sẽ nhận được tương ứng 25% sản phẩm Dự án tính trên toàn diện tích thương phẩm khi Dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

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

- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Phố Nổi tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên. Giá trị 460 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.

(8) Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới:

- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội. Giá trị 62,5 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.

- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Victoria tại số 01 đường Quang Trung, Vinh, Nghệ An. Giá trị 254 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.

(9) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution: Hợp tác kinh doanh về 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. Giá trị 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.

(10) Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu: Hợp tác kinh doanh về Dự án tại Tiểu khu 01 nằm trong Giai đoạn 1 Đảo Gò Găng thuộc Dự án Khu đô thị mới Gò Găng và Đảo Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu làm chủ đầu tư. Giá trị 1.110 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

Thời gian hợp tác là 60 tháng. 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 30/09/2024, số dư khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác để thực hiện phát triển dự án đầu tư bất động sản, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Đến thời điểm hiện tại, một số dự án đang tiếp tục thực hiện/triển khai, một số dự án đang thực hiện quyết toán giá trị thực hiện với chủ đầu tư nên chưa xác định được kết quả cuối cùng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc ghi nhận phân chia lợi nhuận tạm tính là phù hợp và không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Thiết bị văn phòng	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	4.098.015.063	3.650.559.478	447.455.585
Tăng trong năm	331.800.000	293.782.556	-
Tại ngày 30/09/2024	4.429.815.063	3.944.342.034	485.473.029

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Phần mềm văn phòng	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	575.365.500	373.850.348	201.515.152
Tăng trong năm	-	102.600.000	-
Tại ngày 30/09/2024	575.365.500	476.450.348	98.915.152

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng: 301.765.500 VND

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

	Tại ngày 30/09/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Đầu tư phát triển Địa ốc An Pha	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	92.000.000.000	92.000.000.000	-	92.000.000.000	92.000.000.000	-
Cộng	212.000.000.000	212.000.000.000	-	212.000.000.000	212.000.000.000	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

bất động sản tại các thành phố Phan Thiết - tỉnh Bình Thuận và tỉnh Long An. Các Công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	7.812.391.877	7.812.391.877	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	-	-	57.792.586.148	57.792.586.148
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T	3.559.781.649	3.559.781.649	248.486.033	248.486.033
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Euro Miền Trung	377.365.388	377.365.388	1.020.323.519	1.020.323.519
Các đối tượng khác	4.087.751.509	4.087.751.509	6.221.130.857	6.221.130.857
Cộng	15.837.290.423	15.837.290.423	65.282.526.557	65.282.526.557

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày	Tại ngày
	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng BĐS	40.891.763.508	23.903.166.009
Các khách hàng khác	64.909.091	163.909.091
Cộng	40.956.672.599	24.067.075.100

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Tại ngày
	01/01/2024	trong kỳ	trong kỳ	30/09/2024
Thuế GTGT hàng bán nội địa	19.576.788.863	-	(19.908.114.999)	(331.326.136)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.782.290.405	12.102.243.726	(5.501.324.571)	9.383.209.560
Thuế thu nhập cá nhân	3.337.217.520	9.822.884.736	(7.773.182.514)	5.386.919.742
Các loại thuế khác	-	4.098.717.192	(4.098.717.192)	-
Cộng	25.696.296.788	26.023.845.654	(37.281.339.276)	14.438.803.166

Trong đó:

- Thuế và các khoản phải thu nhà nước

-

331.326.136

- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

25.696.296.788

14.770.129.302

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí lương doanh số	29.077.828.527	26.932.187.593
Trích trước lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	14.344.931.510	13.176.504.288
Hỗ trợ lãi suất vay cho khách hàng	6.630.901.723	11.748.420.779
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	75.000.000	180.000.000
Cộng	50.128.661.760	52.037.112.660

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<u>Ngắn hạn</u>	143.951.839.400	40.388.406.353
Kinh phí công đoàn	147.740.740	40.324.240
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản (1)	111.711.284.969	5.665.082.408
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (2)	23.800.354.559	23.800.354.559
Khách hàng thanh toán theo tiến độ (3)	3.090.109.881	5.544.619.367
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.650.000.000	2.950.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.552.349.251	2.388.025.779
<u>Dài hạn</u>	600.000.000	600.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	600.000.000	600.000.000
Cộng	144.551.839.400	40.988.406.353

- (1) Là khoản tiền khách hàng đặt cọc cho các dự án mà Công ty thực hiện phân phối.
- (2) 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 Khải Hoàn Prime số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020. Theo hợp đồng, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Giao Hường Xanh giao cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land thực hiện thu chi, phân phối độc quyền dự án La Partenza và sẽ chuyển số tiền thu được về cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land quản lý; sau khi đã trừ các chi phí liên quan số còn lại sẽ được chuyển về cho Công ty TNHH Giao Hường Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán.
- (3) 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 Guộc, Long An; Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bàn Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 30/09/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có khả năng thanh toán	Giá gốc	trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	118.117.682.468	118.117.682.468	165.000.000.000	165.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Đông Đô	118.117.682.468	118.117.682.468	165.000.000.000	165.000.000.000
Cộng	118.117.682.468	118.117.682.468	165.000.000.000	165.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn:

Hợp đồng	Hạn mức (tỷ VND)	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 01.069/2022/HĐTD-NH-PN/SHB.111400 ngày 23/2/2022	302,4	- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. - Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Phố Nổi. - Mục đích 2: Vay để mua si dự án. - Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới.	- TSĐB mục đích 1 là 28 BĐS tại dự án T&T Phố Nổi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.069/2022/HĐTC-PN/SHB.111400 ngày 23/02/2022 - TSĐB mục đích 2 là toàn bộ sản phẩm dự kiến mua si. - TSĐB mục đích 3 phần còn dư của 28 bất động sản đảm bảo mục đích 1 và các tài sản bổ sung khác nếu được chấp thuận.
Số 11.041/2021/HĐTD TDH-PN/SHB.111400 ngày 22/12/2021	844,5	- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân - Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Millenia Long Hậu - Mục đích 2: Vay để mua si dự án - Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới	- TSĐB mục đích 1 là 70 BĐS tại dự án T&T Millenia . - TSĐB mục đích 2 là toàn bộ 220 sản phẩm dự kiến mua si. - TSĐB mục đích 3 toàn bộ sản phẩm BĐS còn tồn tại của dự án mà công ty cam kết mua lại để đảm bảo doanh thu tối thiểu của hợp đồng môi giới.
Số 12.026/2022/HĐTD NH-PN/SHB.111400 ngày 10/12/2022	131	- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. - Mục đích 1: Vay mua 28 BĐS dự án Millenia Long Hậu. - Mục đích 2: Vay bù đắp đối với các BĐS mà công ty có vốn tự có hơn 30% hợp đồng thuộc 28 BĐS đã mua.	- TSĐB là quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 12.026/2022/HĐTC-PN/SHB.111400 ngày 10/12/2022.

Trái phiếu

	Tại 30/09/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc	Kỳ hạn	Giá gốc	Kỳ hạn
	VND	Tháng	VND	Tháng
Trái phiếu ngắn hạn	300.000.000.000		600.000.000.000	
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	300.000.000.000	42	300.000.000.000	30
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	-		300.000.000.000	30
Trái phiếu dài hạn	490.000.000.000		240.000.000.000	
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2328001	240.000.000.000	60	240.000.000.000	60
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2429001	250.000.000.000	60	-	-
Cộng	790.000.000.000		840.000.000.000	

Chi tiết trái phiếu đã phát hành và còn số dư của Công ty tại ngày 30/09/2024 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Ngắn hạn							
Trái phiếu KHGH2123001 ngày 05/10/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	300.000	1 triệu	12,00%	-Kỳ hạn gốc: 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Tăng quy mô vốn hoạt động và/ hoặc thực hiện các	Có tài sản đảm bảo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

					-Kỳ hạn được kéo dài thêm lần 1: 12 tháng đến ngày 05/04/2024 và thanh toán lãi 1 tháng/ lần -Kỳ hạn được kéo dài thêm lần 2: 12 tháng đến ngày 05/04/2025 và thanh toán lãi 2 tháng/ lần	chương trình, dự án của Công ty.	
Trái phiếu Dài hạn							
Trái phiếu KHGH2328 001 ngày 29/09/2023	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.400	100 triệu	13,50%	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/ lần	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
Trái phiếu KHGH2429 001 ngày 20/06/2024	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.500	100 triệu	12,50%	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/ lần	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty.	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2023	4.494.352.050.000	13.054.455.000	632.427.114.661	5.139.833.619.661
Lợi nhuận trong năm	-	-	25.320.176.139	25.320.176.139
Tại ngày 31/12/2023	4.494.352.050.000	13.054.455.000	657.747.290.800	5.165.153.795.800
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	43.630.233.701	43.630.233.701
Tại ngày 30/09/2024	4.494.352.050.000	13.054.455.000	701.377.524.501	5.208.784.029.501

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	Tại 30/09/2024		Tại 01/01/2023	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.436.640.000.000	31,97%	1.436.640.000.000	31,97%
Bà Trần Thị Thu Hương	580.843.000.000	12,92%	570.843.000.000	12,70%
Cổ đông khác	2.476.869.050.000	55,11%	2.486.869.050.000	55,33%
Cộng	4.494.352.050.000	100,00%	4.494.352.050.000	100,00%

Cổ phần

	Tại 30/09/2024	Tại 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

	<u>Tại 30/09/2024</u>	<u>Tại 01/01/2024</u>
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: 10.000 VND

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Quý 3 năm 2024</u>	<u>Quý 3 năm 2023</u>	<u>Luỹ kế năm 2024</u>	<u>Luỹ kế năm 2023</u>
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	41.100.863.770	19.435.389.961	91.050.972.786	46.789.901.922
Doanh thu chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản	27.912.515.941	99.724.155.015	104.903.857.637	326.151.653.846
Cộng	69.013.379.711	119.159.544.976	195.954.830.423	372.941.555.768
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán bị trả lại	-	41.980.536.675	-	73.790.046.052
Doanh thu thuần	69.013.379.711	77.179.008.301	195.954.830.423	299.151.509.716

Doanh thu với bên liên quan:

	<u>Quý 3 năm 2024</u>	<u>Quý 3 năm 2023</u>	<u>Luỹ kế năm 2024</u>	<u>Luỹ kế năm 2023</u>
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Minh Land	26.186.996.867	630.013.134	60.095.771.036	3.920.321.434
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	-	-	-	457.946.672
Cộng	26.186.996.867	630.013.134	60.095.771.036	4.378.268.106

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý 3 năm 2024</u>	<u>Quý 3 năm 2023</u>	<u>Luỹ kế năm 2024</u>	<u>Luỹ kế năm 2023</u>
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	25.879.340.292	6.966.262.268	60.705.022.110	24.761.001.777
Giá vốn chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản	28.455.235.973	58.956.619.074	105.749.277.500	259.945.626.571
Cộng	54.334.576.265	65.922.881.342	166.454.299.610	284.706.628.348

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, ký quỹ, ký cược	518.509.583	300.464.656	1.796.036.299	1.295.389.191
Lãi cho vay	7.350.000.000	7.350.000.000	22.050.000.000	36.750.000.000
Lãi từ hợp tác đầu tư	55.861.500.000	47.292.500.000	169.519.500.000	261.884.500.000
Cộng	63.730.009.583	54.942.964.656	193.365.536.299	299.198.353.847

Doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan:

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	16.650.000.000	7.350.000.000	48.750.000.000	36.750.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	27.714.000.000	26.510.000.000	83.052.000.000	122.550.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi Giới	4.747.500.000	6.682.500.000	17.467.500.000	43.802.500.000
Công ty TNHH Giao Hường Xanh	-	-	-	24.000.000.000
Cộng	49.111.500.000	40.542.500.000	149.269.500.000	227.102.500.000

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	28.154.590.350	28.505.236.350	90.500.905.389	83.968.276.972
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	70.862.070	187.222.204	6.588.150.466	3.406.976.174
Chi phí khác	2.836.959.245	483.333.333	797.001.795	483.333.333
Cộng	31.062.411.666	29.175.791.887	97.886.057.650	87.858.586.479

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	7.918.469.863	6.416.424.488	22.398.071.931	18.637.496.469
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	26.917.847	167.172.243	174.660.977	595.217.256
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.624.996	30.624.996	91.874.988	91.874.988
Chi phí thuê văn phòng	2.724.995.476	2.500.342.250	7.900.852.376	7.459.788.318
Chi phí hỗ trợ lãi suất	137.097.084	2.373.828.860	611.950.793	15.456.434.280
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.428.066.180	2.456.435.313	8.021.016.588	11.129.321.638
Chi phí khác	838.599.501	111.750.786	1.509.663.224	1.665.220.102
Cộng	14.104.730.947	14.056.578.936	40.708.090.877	55.035.353.051

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	6.725.290.864	5.559.329.302	17.333.613.874	16.871.682.660
Chi phí đồ dùng văn phòng	59.430.122	76.791.642	192.164.612	321.677.134
Chi phí khấu hao tài sản cố định	112.007.540	96.250.014	304.507.568	220.350.042
Thuế, phí và lệ phí	-	-	32.000.000	32.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.079.152.706	1.686.414.560	5.346.451.408	6.523.525.623
Chi phí khác	28.335.900	23.474.600	66.581.000	100.511.165
Cộng	9.004.217.132	7.482.233.118	23.275.318.462	24.069.746.624

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	55.732.477.427	145.983.107.311
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	4.778.741.204	1.812.288.251
Thu nhập chịu thuế	60.511.218.631	147.795.395.562
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.102.243.726	29.559.079.112

29. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	2.724.955.476	2.500.342.250	7.900.852.376	7.459.788.318
Cộng	2.724.955.476	2.500.342.250	7.900.852.376	7.459.788.318

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

	Tại 30/09/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	10.285.240.000	9.945.101.576
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	11.592.968.000	17.828.684.750
Cộng	21.878.208.000	27.773.786.326

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

30. GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn	Cổ đông lớn của Công ty này là chủ tịch HĐQT của Khải Hoàn Land.
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	Công ty con của Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn.
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý là cổ đông lớn của Công ty này.
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn, Chủ tịch HĐQT của công ty.
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 05/03/2024.
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 Thuý	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn.
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, 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 năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan:

	<u>Luỹ kế năm 2024</u>	<u>Luỹ kế năm 2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu		
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Chuyển tiền Hợp tác kinh doanh	3.600.000.000	100.000.000.000
- Thu lãi Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	77.861.181.824	36.200.000.000
- Dòng tiền chi hộ dự án	-	52.002.000.000
- Dòng tiền thu hộ dự án	-	7.785.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Dòng tiền chi hộ dự án	-	1.174.000.000
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	312.500.000.000	-
- Dòng tiền thu hộ dự án Khải Hoàn Prime	-	168.000.000.000
- Thu lãi Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	-	56.000.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	129.000.000.000	327.500.000.000
- Thu lãi Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	31.700.000.000	38.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**Số dư các bên liên quan:**

	<u>Tại 30/09/2024</u>	<u>Tại 01/01/2024</u>
	VND	VND
Phải thu khác		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý	185.013.121	185.013.121
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu		
- Phải thu ngắn hạn về lãi cho vay	-	27.400.000.000
- Phải thu ngắn hạn về lãi Hợp tác kinh doanh	48.350.000.000	2.500.000.000
- Phải thu lãi về cho vay dài hạn	-	490.000.000.000
- Phải thu dài hạn về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	1.110.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Ký quỹ ngắn hạn	143.200.000.000	190.000.000.000
- Phải thu ngắn hạn về lãi Hợp tác kinh doanh	23.547.484.843	18.356.666.667
- Phải thu dài hạn về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	1.847.600.000.000	1.844.000.000.000
- Phải trả khác liên quan đến các khoản chi hộ	23.800.354.559	23.800.354.559
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Phải thu ngắn hạn về tiền chi hộ dự án	60.598.404.304	60.598.404.304
- Phải thu dài hạn về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	632.500.000.000	440.000.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi Giới		
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi Hợp tác kinh doanh	8.459.166.666	22.691.666.666
- Phải thu ngắn hạn về hợp đồng Hợp tác kinh doanh	316.500.000.000	445.500.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	<u>Luỹ kế năm 2024</u>	<u>Luỹ kế năm 2023</u>
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc	439.300.000	482.800.000
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/09/2023)	-	352.300.000
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/04/2024), Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2024)	145.323.810	526.000.000
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	368.172.331	438.252.113
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập	90.000.000	90.000.000
Bà Phạm Thị Hoà	Thành viên HĐQT độc lập	90.000.000	90.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

Họ và tên	Chức danh	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18/01/2023)	-	128.730.000
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/04/2023)	-	325.541.075
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/03/2023)	-	214.439.957
Cộng		1.312.796.141	3.008.063.145

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong Quý 3 năm 2024 được tính từ thời điểm bổ nhiệm hoặc đến thời điểm miễn nhiệm.

31. THÔNG TIN VỀ CAM KẾT HỢP TÁC ĐẦU TƯ

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. Đến thời điểm hiện tại hai bên cam kết sẽ tiếp tục gia hạn thỏa thuận hợp tác chiến lược nói trên.

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

<u>Tên dự án</u>	<u>Chủ đầu tư</u>	<u>Quy mô</u>	<u>Vốn đầu tư</u>	<u>Tiến độ dự án</u>
Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu.	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Quy mô dự án 1.470 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034. Sản phẩm của Dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển.	Dự kiến 317.199 tỷ đồng	Hiện nay, Tập đoàn đang phối hợp cùng các đơn vị có liên quan triển khai trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 đảo Gò Găng. Bên cạnh đó, Tập đoàn đang đẩy mạnh triển khai các công tác liên quan đến pháp lý đất để nhanh chóng tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đồng thời, chuẩn bị song song hồ sơ hoàn thiện các thủ tục

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

pháp lý đầu tư khác.

Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Helios Phú Quốc.	Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng với quy mô 51,84 hecta.	Dự kiến 3.000 tỷ đồng.	Dự án đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, phòng cháy chữa cháy, báo cáo đánh giá tác động môi trường... Hiện nay, Tập đoàn đã trình phê duyệt hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án tại Bộ Xây dựng. Trong thời gian tới, Tập đoàn tiếp tục đẩy nhanh công tác phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và đền bù, giải phóng mặt bằng.
Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là Khải Hoàn Prime).	Công ty TNHH Giao Hường Xanh	Quy mô dự án khoảng 2 hecta gồm khoảng 1.296 căn hộ	Dự kiến 1.667 tỷ đồng.	Dự án đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý đầu tư, đã có Giấy phép xây dựng và khởi công xây dựng dự án. Hiện nay, Chủ đầu tư đã triển khai xây dựng và hoàn thiện phần móng. Trong thời gian tới, dự án tiếp tục xây dựng phần hầm và phần thân, hoàn thiện đưa vào dự án đi vào hoạt động.
Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, huyện Bình Tân tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Quy mô khoảng 330 ha	Dự kiến 6.000 tỷ đồng.	Dự án đã được UBND Tỉnh Vĩnh Long chấp thuận cho phép Công ty tổ chức triển khai lập quy hoạch của Dự án. Dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Dự án đã hoàn thiện thủ tục công bố quy hoạch. Hiện nay dự án trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý và hoàn thiện thủ tục liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.



32. THÔNG TIN KHÁC

	<u>Luỹ kế năm 2024</u>	<u>Luỹ kế năm 2023</u>
Tiền lương, thù lao của Ban kiểm soát	VND 372.085.560	VND 458.551.515

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2024

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tại ngày 30/09/2024.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2024

Người lập

Nguyễn Thị Thuỳ

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc ✓
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
KHAI HOÀN LAND
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Đinh Thị Nhật Hạnh

C.P.H