

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021**  
**Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land**

**VỊ THẾ Ở**  
**TẦM CAO MỚI**





# KHG Ở TẦM CAO MỚI

**KHG TIẾP TỤC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRÊN TẦM CAO MỚI MẠNH HƠN VÀ TRƯỞNG THÀNH HƠN**

## NIÊM YẾT SÀN HOSE \_\_\_\_\_ KHG

Sau khi trở thành công ty đại chúng theo chấp thuận của UBCKNN ngày 30/12/2020, Khải Hoàn Land đã hoàn tất hồ sơ niêm yết và chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh với mã KHG ngày 19/07/2021.

▲ 325,17%  
Tăng trưởng  
Doanh thu

▲ 327,59%  
Tăng trưởng  
LNST

▲ 5.311  
Tăng trưởng  
số lượng nhân viên

+ 1.000 ha  
Số lượng quỹ đất

+9.000  
Giao dịch thứ cấp

+16.000  
Giao dịch sơ cấp

+80.000  
Khách hàng thân thiết

3.188  
Tỷ đồng  
Vốn điều lệ

4.697  
Tỷ đồng  
Vốn chủ sở hữu





# MỤC LỤC

## 1 MỞ ĐẦU

### Phần mở đầu

Thông điệp của Tổng Giám đốc	08
Tổng quan về Tập đoàn	10
Ngành nghề kinh doanh chính	11
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi	12
Dấu ấn trên hành trình phát triển	14

## 2 KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ

### KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ

Những sự kiện tiêu biểu của năm 2021	18
Cấu trúc tổ chức và quản lý	20
Giới thiệu ban lãnh đạo Tập đoàn	28
Giới thiệu ban kiểm soát	32
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	34
Báo cáo của Thành viên HĐQT độc lập	42
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	44

## 3 TRÊN TẦM CAO MỚI

### Trên tầm cao mới

Kế hoạch phát triển năm 2022	66
Quản trị Tập đoàn	72
Cơ cấu cổ đông	74
Thù lao, lương, thưởng của HĐQT, Ban TGD, Ban KS	80
Báo cáo của Ban Kiểm soát	81
Quản lý rủi ro và tuân thủ pháp chế	84

## 4 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### Phát triển bền vững

Phát triển bền vững	88
Tiêu chuẩn của báo cáo và cam kết	91
17 Tiêu chí Phát triển bền vững của Liên hiệp quốc	92
Sự tham gia của các bên liên quan	96
Trách nhiệm với Người lao động	100
Trách nhiệm với Môi trường	101

## 5 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Báo cáo tài chính

Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	106
Báo cáo của Kiểm toán Độc lập	107
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	108
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	110
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	111
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	112

## 6 PHẦN KẾT

### Phần kết thúc

Dự án La Partenza	128
Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Helios Coastal City	130
Khu đô thị thông minh Gò Vấp	132
Khu đô thị thông minh Đức Hòa Thượng	134

## THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

<b>KHG</b>	Khải Hoàn Land	<b>HĐQT</b>	Hội đồng quản trị
<b>BCTN</b>	Báo cáo thường niên	<b>UBCKNN</b>	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
<b>BCTC</b>	Báo cáo tài chính	<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông
<b>ĐKDN</b>	Đăng ký doanh nghiệp	<b>BKS</b>	Ban Kiểm soát
<b>HSX/HOSE</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh	<b>TGD</b>	Tổng giám đốc
<b>CBNV</b>	Cán bộ nhân viên		
<b>K.I.S</b>	Khai Hoan Land Investment Specialist		





## PHẦN 1

# MỞ ĐẦU

Thông điệp của Tổng Giám đốc	08
Tổng quan về Tập đoàn	10
Ngành nghề kinh doanh chính	11
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi	12
Dấu ấn trên hành trình phát triển	14



# THÔNG điệp TỔNG GIÁM ĐỐC

## “Không ngừng tăng trưởng và ngày càng vươn xa!”

### Kính gửi

Quý cổ đông, Quý đối tác - khách hàng và toàn thể CBNV của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land

### Thưa quý vị,

Thay mặt Ban Lãnh đạo Tập đoàn Khải Hoàn Land, tôi xin gửi đến Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng và toàn thể CBNV lời chúc sức khỏe và lời chào trân trọng.

Với hơn 12 năm hình thành và phát triển trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn Khải Hoàn Land (KHG) đã và đang khẳng định vị thế là Nhà Phát triển dự án và Môi giới bất động sản hàng đầu Việt Nam với tiềm lực mạnh mẽ, sở hữu thị phần phân phối lớn cùng đội ngũ nhân sự vững mạnh.

Trên thị trường bất động sản, Tập đoàn Khải Hoàn Land là đối tác chiến lược của hàng loạt chủ đầu tư hàng đầu trong và ngoài nước như: T&T Group, Vingroup, Masterise Homes, Keppel Land, Capitaland, GS E&C, .... Số lượng khách hàng thân thiết đông đảo trên toàn quốc là minh chứng cho uy tín bền vững, dịch vụ chất lượng của Tập đoàn Khải Hoàn Land trong thời gian vừa qua. Với gần 40 chi nhánh quy mô tập trung trải dài từ

Nam ra Bắc, đội ngũ nhân sự hùng hậu khoảng 5.311 bao gồm đội ngũ K.I.S - Khai Hoan Land Investment Specialist - Chuyên gia quản lý đầu tư bất động sản giàu kinh nghiệm, chuyên nghiệp và năng động, Tập đoàn Khải Hoàn Land đang trên đà tăng trưởng vượt trội và hội tụ nhiều tiềm năng để tiếp tục vươn xa trở thành Nhà phát triển dự án và môi giới bất động sản tốt nhất Việt Nam và tiến xa ra khu vực.

Trong xu thế hội nhập kinh tế toàn cầu hiện nay, KHG luôn mong muốn được hợp tác, liên kết với Quý Chủ đầu tư, Đối tác nhằm mang lại hiệu quả kinh doanh vượt trội, thiết lập lợi thế phát triển bền vững, kiến tạo khối liên kết thống nhất, nâng tầm vị thế của các thương hiệu. Và hơn hết là trở thành cầu nối, thương hiệu tin cậy, cung cấp những sản phẩm dịch vụ chất lượng, giúp khách hàng đón đầu các sản phẩm tiềm năng, phù hợp nhu cầu và khả năng tài chính, mang đến lựa chọn an cư lý tưởng cũng như thu về nguồn lợi nhuận hấp dẫn.

Bằng tầm nhìn dài hạn và chiến lược kinh doanh bền vững, Tập đoàn Khải Hoàn Land luôn tiên phong, nghiên cứu, triển khai các phương thức tiếp cận hiện đại

mới, mang đến cho quý chủ đầu tư, đối tác, khách hàng, cộng đồng những giải pháp ưu việt, sản phẩm dịch vụ chất lượng tốt nhất để tối ưu hóa lợi ích nhằm hướng tới một thị trường bất động sản minh bạch và chuyên nghiệp, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế của đất nước.

Chúng tôi xin gửi lời tri ân tới quý Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng và toàn thể CBNV đã tin nhiệm và đồng hành cùng của Tập đoàn Khải Hoàn Land. Trong hành trình kế tiếp, chúng tôi hy vọng được tiếp tục nhận được sự tin tưởng, ủng hộ và hợp tác bền vững cùng quý đối tác, khách hàng và cổ đông trong và ngoài nước. Kính chúc quý Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng và toàn thể CBNV nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

### Trân trọng!

PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC  
**ĐINH THỊ NHẬT HẠNH**





# TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land



### Tên giao dịch

Tên chính thức:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
Tên tiếng Anh	KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	KHAI HOAN LAND GROUP
Giấy chứng nhận ĐKDN	0309139261

### Thông tin chung

Địa chỉ	R4 - 93 Đường Hưng Gia 4 - Khu đô thị Phú Mỹ Hưng - Phường Tân Phong - Quận 7 - TP Hồ Chí Minh.
Điện thoại	(028) 5411 0088
Website	<a href="https://khaihoanland.vn/">https://khaihoanland.vn/</a>



### Tên giao dịch

Mã cổ phiếu	KHG
Ngày niêm yết	19/07/2021
Địa chỉ niêm yết	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

**Vốn điều lệ** 3.188.175.470.000 đồng

**Vốn chủ sở hữu** 4.697.378.283.250 đồng

### Đơn vị kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt	
Địa chỉ	Tầng 12 tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
SĐT	024.6278.2904
Website	<a href="http://anvietcpa.com/">http://anvietcpa.com/</a>

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



Đầu tư, hợp tác đầu tư phát triển bất động sản



Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê



Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất



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



## TẦM NHÌN

Khát vọng trở thành Nhà Phát triển và Môi giới bất động sản danh tiếng tại Việt Nam và toàn khu vực.

## SỨ MỆNH

Tận tâm tận lực mang đến những sản phẩm chất lượng, dịch vụ đẳng cấp vì tương lai phồn vinh của cộng đồng.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### TỰ CHỦ

Khả Hoàn Land tôn trọng và khuyến khích tất cả các thành viên phát huy tinh thần tự chủ đối với công việc của bản thân.

Tự chủ trong phong cách tư duy.

Tự chủ trong điều hành - quản lý.

Tự chịu trách nhiệm cao trước xã hội, cộng đồng.

### TẬN TÂM

Tận tâm cống hiến, nỗ lực mang đến những sản phẩm, dịch vụ chất lượng nhất vì lợi ích tối ưu của quý khách hàng.

Tận tâm trong quan hệ hợp tác, giữ vững uy tín, sẵn sàng là đối tác tin cậy, lâu dài.

Tận tâm xây dựng môi trường làm việc lý tưởng, chế độ đãi ngộ hấp dẫn nhằm giữ chân và thu hút nhân tài.

### KẾT NỐI

Kết nối giữa nhân viên với nhân viên, kết nối giữa nhân viên với cấp lãnh đạo, hình thành tinh thần đoàn kết và tương trợ lẫn nhau.

Kết nối, sẻ chia, lan tỏa những giá trị nhân văn đến toàn thể cộng đồng.





## DẤU ẤN

## TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

## Chặng đường khởi đầu

2009

Khải Hoàn Land được thành lập

2010  
đến  
2013

Xây dựng và hoàn thiện bộ máy quản trị của hệ thống phân phối.

Xây dựng thương hiệu Khải Hoàn Land rộng khắp trên thị trường.

2009

Chính thức phân phối dự án Vinhomes Central Park.

## Khẳng định vị thế

2015

Khai trương 15 chi nhánh phủ sóng thương hiệu toàn miền Nam.

Trở thành đại lý chiến lược của Tập đoàn VinaCapital.

2016  
đến  
2017

Hợp tác chiến lược với Sunshine Group về đầu tư và phân phối sản phẩm.

Top 5 Công ty tư vấn môi giới bất động sản uy tín của VietnamReport và Vietnamnet trao tặng.

Áp dụng công nghệ vào phân phối thông qua hoàn thiện trang thương mại điện tử "Cộng đồng môi giới".

## Bứt phá trên tầm cao mới

2018

Phân phối giai đoạn 1 dự án Infiniti-Riviera Point của Chủ đầu tư Keppel Land và Tấn Trường.

Tiếp tục giữ vị thế đối tác chiến lược bền vững và độc quyền của Vingroup.

2019  
đến  
2020

Phân phối giai đoạn 2 dự án Infiniti-Riviera Point.

Hợp tác với Tập đoàn Lotte tư vấn và khảo sát thị trường.

Ký hợp tác chiến lược với GS Industry.

Chính thức trở thành Công ty đại chúng với vốn điều lệ đạt 1.600 tỷ đồng

## Vị thế năm 2021

2021

Chính thức niêm yết trên sàn HOSE.

Vốn điều lệ tăng lên hơn 3.188,17 tỷ đồng.

Ký kết hợp tác chiến lược cùng T&amp;T Land - thành viên Tập đoàn T&amp;T, trở thành đơn vị phát triển và phân phối độc quyền các Dự án mang thương hiệu T&amp;T trên khắp cả nước

Ứng dụng công nghệ vào phân phối độc quyền dự án để gia tăng giá trị Doanh nghiệp.

Mở rộng hoạt động ra miền Bắc và miền Trung với việc khai trương nhiều chi nhánh/văn phòng giao dịch có quy mô tập trung.





## PHẦN 2

# KHẪNG ĐỊNH VỊ THẾ

Những sự kiện tiêu biểu của năm 2021	18
Cấu trúc tổ chức và quản lý	20
Giới thiệu ban lãnh đạo Tập đoàn	28
Giới thiệu ban kiểm soát	32
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	34
Báo cáo của Thành viên HĐQT độc lập	42
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	44



# NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU



Chính thức niêm yết và giao dịch trên HSX

## Niêm yết sàn HOSE

Ký kết hợp tác phát triển dự án Sunset Sanato giai đoạn 2 Phân khu Seladon Boutique Hotel



Vốn hóa thị trường đạt

## 6.376,35 tỷ đồng

Năm 2022 nâng quy mô thành

(Tại ngày 31/12/2021)

## Tập Đoàn Khải Hoàn Land

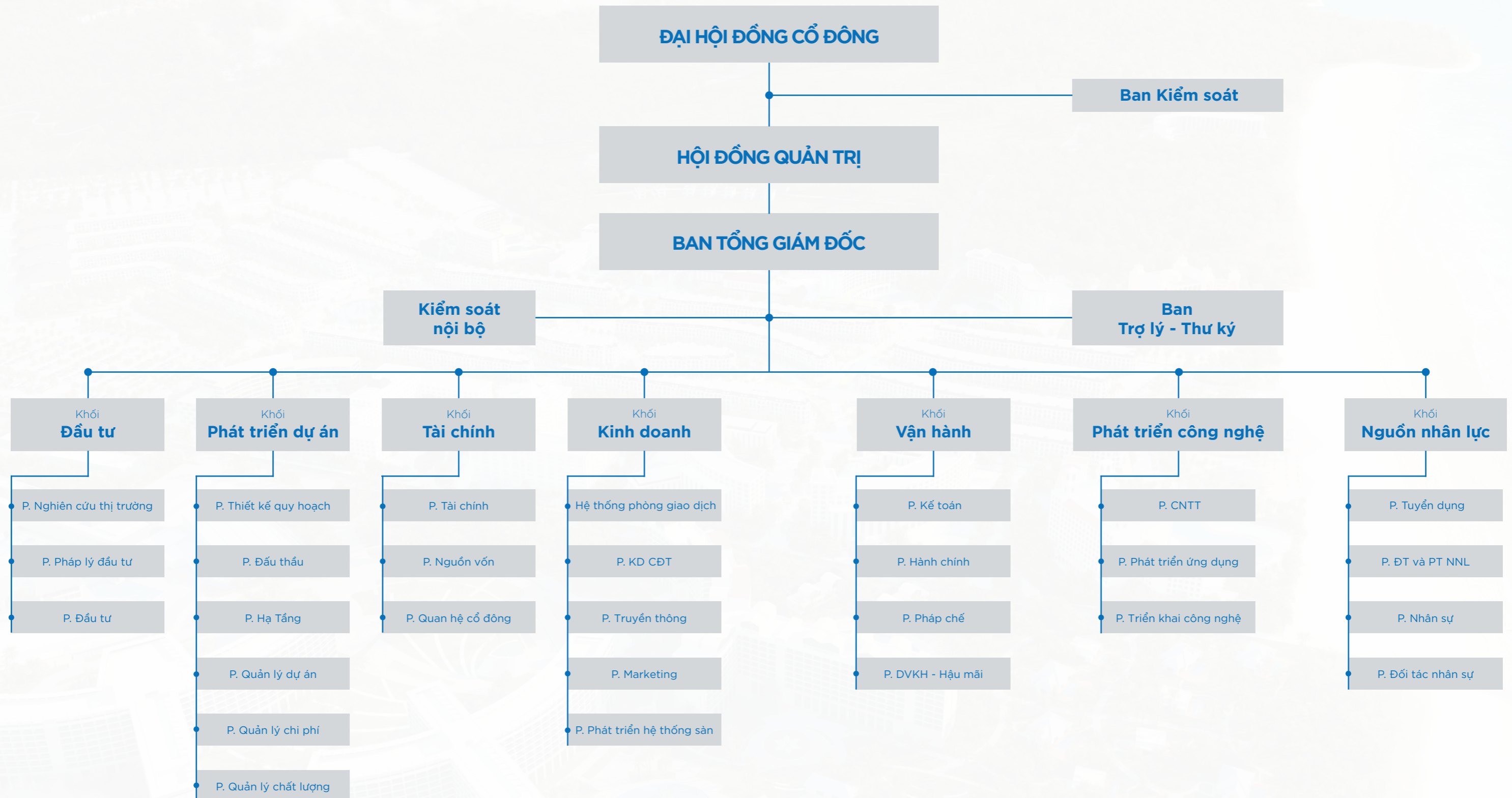
Ký kết hợp tác chiến lược cùng T&T Land – thành viên Tập đoàn T&T và chính thức trở thành đơn vị hợp tác phát triển, phân phối độc quyền tất cả các dự án mang thương hiệu T&T Group trên toàn quốc.



Liên tiếp thành lập Chi nhánh có quy mô tập trung trải dài từ Nam ra Bắc, tiêu biểu như chi nhánh quy mô tập trung Phố Nối Mỹ Hào tại Hưng Yên, Chi nhánh quy mô tập trung Hoàng Mai, Định Công, Ocean Park tại Hà Nội; Chi nhánh quy mô tập trung Quang Trung tại thành phố Vinh - Nghệ An. Đặc biệt, khai trương chi nhánh quy mô tập trung lớn hàng đầu hệ thống với diện tích sàn xây dựng lên đến 3.000 m2 tại trung tâm quận 7, TP.HCM



## Cấu trúc tổ chức và quản lý





## Cấu trúc tổ chức và quản lý (tiếp theo)

Khải Hoàn Land hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, có cơ cấu tổ chức gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ chức năng.

### Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông: Là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (viết tắt: Tập đoàn), gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề liên quan đến quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tập đoàn

### Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan giám sát Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cán Bộ Quản Lý khác trong hoạt động điều hành Tập đoàn. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao.

### Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý có toàn quyền nhân danh Tập đoàn để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Tập đoàn, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông.

### Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn gồm có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, là người điều hành hoạt động hàng ngày của Tập đoàn và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc do Tổng Giám đốc bổ nhiệm, thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc phân công hoặc ủy quyền.

Ngoài ra, Tập đoàn còn có các Khối chuyên môn (Khối Kinh doanh, Khối Chiến lược – Đầu tư, Khối Phát triển Dự án, Khối Tài chính – Nguồn vốn, Khối Vận hành, Khối Phát triển Công nghệ, Khối Phát triển Nguồn nhân lực) và các ban giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc. Mỗi Khối trực thuộc sẽ thực hiện nhiệm vụ và trách nhiệm theo quy định tại Quy chế nội bộ của Tập đoàn.

## Các chi nhánh và đơn vị thành viên



Tính đến thời điểm tháng 31/12/2021, Tập đoàn Khải Hoàn Land đang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. KHG hiện có 02 Công ty con và 28 chi nhánh và văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội và Hưng Yên.



## Các công ty con của Tập đoàn

Công ty TNHH

### Đầu tư Phát triển địa ốc An Pha

**Vốn điều lệ:**

120 tỷ đồng

**Tỉ lệ sở hữu của**

**Khải Hoàn Land:**

100%

**Tỉ lệ biểu quyết của**

**Khải Hoàn Land:**

100%

**Người đại diện pháp luật:**

Nguyễn Thị Nhân

**Địa chỉ:**

B8 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Phong,  
Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Mã số thuế:**

0313740732

**Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh - Môi giới Bất động sản



Công ty TNHH

### Đầu tư kinh doanh địa ốc An Thịnh Phát

**Vốn điều lệ:**

92 tỷ đồng

**Tỉ lệ sở hữu của**

**Khải Hoàn Land:**

100%

**Tỉ lệ biểu quyết của**

**Khải Hoàn Land:**

100%

**Người đại diện pháp luật:**

Nguyễn Thị Liêm

**Địa chỉ:**

B12 Khu dân cư Kim Sơn, Đường Nguyễn Hữu Thọ,  
Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí  
Minh, Việt Nam

**Mã số thuế:**

0313741937

**Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh - Môi giới Bất động sản





## Chi nhánh, Văn phòng đại diện của Tập đoàn tại TP. Hồ Chí Minh

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 - H3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
5.	VPĐD	Phú Mỹ Hưng	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
6.	Chi nhánh	Vân Đồn 2	218 Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, TP. HCM
7.	Chi nhánh	Lake View 2	Lầu 1 - 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM
8.	Chi nhánh	An Phú 2	Lầu 2 - 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM
9.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	Lầu 2 SH 5-7, số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, TP Thủ Đức, TP HCM
10.	Chi nhánh	Sala 2	Lầu 1 SH5-7, Số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, TP Thủ Đức, TP HCM
11.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
12.	Chi nhánh	Phong Phú - Quận 8	55/1 Nguyễn Chế Nghĩa, Phường 13, Quận 8, TP. HCM
13.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, P. Tân Phú, Q. Tân Phú, TP.HCM
14.	Chi nhánh	Song Hành	127 Đường số 5, KP5, Phường An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM
15.	Chi nhánh	Nguyễn Chí Thanh	908 Nguyễn Chí Thanh, Phường 4, Quận 11, TP.HCM
16.	Chi nhánh	An Đông	97L1 Nguyễn Duy Dương, Phường 9, Quận 5, TP.HCM
17.	Chi nhánh	Phú Quốc	Shop SA-03-45 Khu Du lịch Nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc, Xã Gành Dầu, TP Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
18.	Chi nhánh	Ocean Park	Căn B19-40 Dự Án Khu Đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, Xã Dương Xá, Gia Lâm, TP.Hà Nội



STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
19.	Chi nhánh	Bình Dương	25 Đường GS 01, KP Tây B Phường Đồng Hòa, TP Dĩ An, Bình Dương
20.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, P.Bình Trưng Tây, TP Thủ Đức, TP.HCM
21.	Chi nhánh	Mê Linh	1A Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
22.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27, KP5, P.Hiệp Bình Chánh, TP Thủ Đức, TP.HCM
23.	Chi nhánh	Bến Thành	02 Phó Đức Chính, P Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
24.	Chi nhánh	Trần Hưng Đạo	451 Trần Hưng Đạo, P.Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM
25.	Chi nhánh	Windsor	119 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, TP.HCM
26.	Chi nhánh	Định Công	37 Đường bờ sông Sét, phường Tương Mai, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội
27.	Chi nhánh	Hoàng Mai	37 Đường bờ sông Sét, phường Tương Mai, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội
28.	Chi nhánh	Phố Nối	54 Nguyễn Văn Linh, Bản Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên



## GIỚI THIỆU

## BAN LÃNH ĐẠO

## Ông Nguyễn Khải Hoàn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Nhà sáng lập Khải Hoàn Land

Ông Nguyễn Khải Hoàn sở hữu vốn kiến thức chuyên ngành sâu rộng - với trên 20 năm kinh nghiệm trong ngành bất động sản, tham gia tư vấn, phát triển nhiều dự án BĐS nổi trội. Ông Nguyễn Khải Hoàn có nhiều năm nghiên cứu, thử nghiệm các mô hình, các công nghệ phụ trợ bán hàng trên thế giới và đã đúc kết các kinh nghiệm này để phát triển Khải Hoàn Land.

Sinh năm	1975
Học vấn	Cử nhân ngoại ngữ - Đại học ngoại ngữ
Kinh nghiệm	20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản
Quá trình công tác	Từ 2009 đến nay: Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Khải Hoàn Land
Cổ phần nắm giữ	97.600.000 CP, chiếm tỷ lệ 30,61%





## Giới thiệu HĐQT và Ban Tổng Giám đốc



### Bà Đinh Thị Nhật Hạnh

Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Sinh năm	1981
Học vấn	Cử nhân Quản trị kinh doanh - Đại học kinh tế TP.HCM
Kinh nghiệm	Trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản
Quá trình công tác	Từ 2009 đến nay: Tập đoàn Khải Hoàn Land
Cổ phần nắm giữ	3.200.000 CP, chiếm tỷ lệ 1,004%

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh có trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, phát triển dự án, phát triển hệ thống bán hàng, am hiểu tài chính và các chính sách bán hàng. Bà Đinh Thị Nhật Hạnh đã quản lý và triển khai nhiều dự án với các phân khúc khác nhau.



### Ông Phùng Quang Hải

Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc

Sinh năm	1979
Học vấn	Cử nhân Kinh tế
Kinh nghiệm	Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính-kế toán
Quá trình công tác	+ Từ 2001 - 2005: Công tác tại Công ty Phú Thịnh + Từ 2006 - 2016: Công tác tại Cục thuế TP.HCM + Từ 2016 đến nay: Tập đoàn Khải Hoàn Land.
Cổ phần nắm giữ	800.000 CP, chiếm tỷ lệ 0,25%

Ông Phùng Quang Hải có hơn 20 năm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán. Ông Phùng Quang Hải từng đảm nhận các vị trí quản lý tại Cục Thuế TP. HCM và Kế toán trưởng tại các doanh nghiệp bất động sản.



### Bà Phạm Thị Minh Phụ

Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

Sinh năm	1994
Học vấn	Cử nhân Luật, Luật sư thuộc đoàn Luật sư Tp.HCM
Kinh nghiệm	Tích lũy nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp chế Doanh nghiệp, pháp lý dự án
Quá trình công tác	Từ 2016 đến nay: Tập đoàn Khải Hoàn Land.
Cổ phần nắm giữ	137.870 CP, chiếm tỷ lệ 0,04%

Bên cạnh nền tảng chuyên môn vững vàng, bà Phạm Thị Minh Phụ đã tích lũy nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp chế doanh nghiệp, pháp lý dự án. Đồng thời bà Minh Phụ cũng phát huy hiệu quả chuyên ngành Luật và hỗ trợ vận hành doanh nghiệp tốt trong suốt quá trình công tác tại Khải Hoàn Land.



### Ông Võ Công Sơn

Thành viên HĐQT

Sinh năm	1977
Học vấn	Đại học Bách Khoa TP.HCM
Kinh nghiệm	Trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản
Quá trình công tác	Từ 2009 đến nay: Tập đoàn Khải Hoàn Land
Cổ phần nắm giữ	3.200.000 CP, chiếm tỷ lệ 1,004%

Ông Võ Công Sơn có trên 15 năm kinh nghiệm trong ngành bất động sản, có kiến thức chuyên sâu về pháp lý, quy hoạch, quản lý dự án và triển khai thi công xây dựng.



### Ông Trần Mạnh Toàn

Thành viên HĐQT

Sinh năm	1975
Học vấn	Đại học Xây dựng Hà Nội
Kinh nghiệm	Trên 13 năm kinh nghiệm trong việc quản lý
Quá trình công tác	Từ 2021 đến nay: Tập đoàn Khải Hoàn Land
Cổ phần nắm giữ	0 CP, chiếm tỷ lệ 0%

Chức vụ trong tổ chức khác Giám đốc của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và DVTM Trường Hưng

Ông Trần Mạnh Toàn có trên 13 năm kinh nghiệm trong ngành bất động sản, triển khai thi công xây dựng và cầu đường.



## Giới thiệu Ban kiểm soát

Thành viên  
Ban Kiểm Soát

STT	Họ tên	Chức vụ	Nhiệm kỳ
1.	Hoàng Phương	Trưởng Ban Kiểm soát	2020 - 2025
2.	Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	2020 - 2025
3.	Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 06/01/2022)	2020 - 2025



### Ông Hoàng Phương

Trưởng Ban Kiểm soát

Sinh năm	1975
Học vấn	Cử nhân Kinh tế
Kinh nghiệm	Trên 13 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kế toán
Cổ phần nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0,00%
Chức vụ trong tổ chức khác	Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại và cung ứng nhân lực

### Bà Nguyễn Thu Trang

### Ông Nguyễn Minh Hiếu

Sinh năm	1997	1995
Học vấn	Cử nhân Luật	Cử nhân Luật
Kinh nghiệm	Tích lũy nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp chế doanh nghiệp, pháp lý dự án	Tích lũy nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp chế doanh nghiệp, pháp lý dự án
Cổ phần nắm giữ	4.830 cổ phần, chiếm 0,002%	3.850 cổ phần; chiếm 0,001%
Chức vụ trong tổ chức khác	Không	Không





## BÁO CÁO CỦA

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Kết quả hoạt động 2021



## Tổng quan về thị trường

Cơ hội  
“thăng hoa”

Năm 2021 là năm đánh dấu dịch bệnh Covid 19 với nhiều diễn biến phức tạp. “Thích nghi trong tình hình mới” là thông điệp mà các Doanh nghiệp thực hiện trong bối cảnh không nhiều thuận lợi đó. Ở chiều ngược lại, đây cũng là lúc các Doanh nghiệp tập trung tăng cường nội lực và bộ máy quản trị giúp các Tập đoàn/Công ty nhanh chóng tạo đà phục hồi khi thị trường “ấm” trở lại. Đây cũng chính là lý do mà thị trường BĐS được nhận định là có tính ổn định, mang tính

dẫn dắt và sôi động trở lại đặc biệt là tại các tỉnh thành phố TP.HCM và các tỉnh lân cận: Long An, Bà Rịa - Vũng Tàu... Bên cạnh đó, việc Việt Nam ký hiệp định tự do thương mại và nới lỏng tiền tệ mặt bằng lãi suất huy động và cho vay ở mức thấp, tạo điều kiện cho nguồn vốn lớn đầu tư vào thị trường bất động sản. Vì thế thị trường bất động sản năm 2022 sẽ có cơ hội tiếp tục “thăng hoa” khi nền kinh tế hoạt động lại bình thường sau đại dịch COVID-19.

Doanh thu thuần

1.288,14 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

413,50 tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu

4.697,38 tỷ đồng

Loại hình	Mục tiêu	2020	2021	Tăng trưởng 2021 so với 2020	
	Tỷ đồng	Tỷ đồng	Tỷ đồng	Tỷ đồng	Tỷ lệ
Doanh thu thuần	1.514,85	302,97	1.288,14	985,17	325,17%
Lợi nhuận sau thuế	321,15	96,71	413,50	316,80	327,59%
Vốn chủ sở hữu	1.919,22	1.758,07	4.697,38	2.939,30	367,19%

## Kết quả kinh doanh 2021

Đầu năm 2022, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (Mã chứng khoán: KHG) đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là “Tập đoàn Khải Hoàn Land” hoặc “KHG”)

Ghi nhận từ tình hình thực tế của năm 2021 là năm bối cảnh thị trường Covid 19 không nhiều thuận lợi như trên. Hơn thế, Tập đoàn Khải Hoàn Land tiếp tục đạt sự tăng trưởng ổn định và duy trì hiện diện trong cộng đồng tài chính Việt Nam cũng như trong ngành Bất động sản. Đây cũng là năm đánh dấu KHG ở trên “vị thế của tầm cao mới” mở đầu trong lộ trình phát triển 5 năm giai đoạn từ 2021 đến năm 2025 với tỷ lệ tăng trưởng vượt bậc cùng với các chỉ tiêu tài chính ấn tượng. Theo đó, trong năm 2021, KHG đã hoàn thành vượt các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh được ĐHCĐ thường niên năm 2021 đã thông qua.



## Các yếu tố tạo nên những kết quả vượt trội

- 1 Linh hoạt thay đổi trong các chiến lược kinh doanh để kịp thời thích ứng với diễn tiến và bối cảnh thị trường bị ảnh hưởng bởi Covid 19.
- 2 Kiện toàn bộ máy nhân sự đáp ứng quy mô phát triển không ngừng của Tập đoàn.
- 3 Xây dựng và mở rộng hệ thống phân phối; đội ngũ chuyên gia quản lý đầu tư BĐS (K.I.S) với quy mô tập trung.
- 4 Tích hợp nền tảng công nghệ nhằm tối ưu hóa hoạt động vận hành thông qua trang thương mại điện tử <https://khaihoanland.vn/>, <https://congdongmoigioi.vn/> và app mobile như Khải Hoàn Land - KHG.
- 5 Tuân thủ đúng và đủ các quy định của pháp luật.
- 6 Tích cực và quyết liệt trong việc tái cơ cấu lại bộ máy nhân sự của Tập đoàn và các Công ty con theo hướng tinh gọn nhưng đạt hiệu quả cao.
- 7 Áp dụng công nghệ thông tin vào hoạt động kinh doanh, quản lý và điều hành để nâng cao hiệu suất công việc.
- 8 Chọn lọc các dự án để hợp tác và đầu tư phát triển các sản phẩm trung và cao cấp của Tập đoàn và các Chủ đầu tư khác;
- 9 Nâng cao uy tín và nhận diện thương hiệu thông qua các nâng cấp đội ngũ, niêm yết trên HOSE và tăng cường độ phủ trên truyền thông, CSR...

## Những mặt tích cực đã đạt được

### Hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra

- Xác lập vị thế trên tầm cao mới dựa trên các kết quả mà KHG đã đạt được trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Đạt được các thành tích cao hơn từ mọi mặt trong hoạt động kinh doanh so với cùng kỳ năm 2020.

### Duy trì cơ cấu tài chính với mức nợ vay thấp

- Trong năm 2021, KHG đã rất tích cực trong việc huy động vốn từ phát hành trái phiếu và vốn vay để tạo sức bật cho sự phát triển của Tập đoàn trong thời gian tới. Điều này hoàn toàn phù hợp với chiến lược kinh doanh 5 năm (2021 - 2025).
- Nguồn vốn huy động cũng như thời gian trả nợ được cân đối phù hợp với nguồn thu từ việc kinh doanh các dự án và đảm bảo cho tính an toàn và hợp lý trong cơ cấu tài chính.
- Cơ cấu tài sản, nguồn vốn và chất lượng nợ phải thu/nợ phải trả của Tập đoàn được cải thiện mạnh mẽ theo hướng giảm thiểu đáng kể các rủi ro tài chính và rủi ro thị trường trong tiến trình kinh doanh trong bối cảnh thị trường Covid 19 nhiều diễn tiến phức tạp.

### Mở rộng quỹ đất

+1.000 ha

- Tiếp tục tìm kiếm và phát triển các quỹ đất tại TPHCM và các tỉnh lân cận.
- Hợp tác với các chủ đầu tư thông qua hình thức liên kết, hợp tác phát triển dự án, M&A...
- Đẩy mạnh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý để nhanh chóng đẩy nhanh tiến độ dự án.

### Cải thiện môi trường làm việc và nâng cao các hoạt động vì cộng đồng

- Cải tiến chất lượng hệ thống quản lý, đồng thời nâng cao năng lực quản lý của đội ngũ quản lý.
- Luôn thực hiện và tuân thủ các quy định của pháp luật, cũng như hệ thống quản lý của người lao động.
- Bố trí nhân sự phù hợp theo năng lực, theo thời gian work from home để đẩy nhanh tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, chất lượng nguồn nhân lực được nâng cao đảm bảo đáp ứng kịp tốc độ tăng trưởng nhanh của Tập đoàn.
- Luôn duy trì các hoạt động xã hội, các hoạt động từ thiện, hỗ trợ người nghèo và những cá nhân có hoàn cảnh khó khăn nhằm đảm bảo và nâng cao trách nhiệm với cộng đồng.



## Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Năm 2021 là năm mà Ban Tổng giám đốc đã hoạt động và phát huy vai trò, trách nhiệm và nỗ lực không ngừng để hoàn thành kế hoạch được giao cùng với việc bám sát định hướng, chủ trương của HĐQT, từng bước nâng cao năng lực quản trị nội bộ.

Nội dung cụ thể như sau:

Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc phù hợp với nhiệm vụ, đặc điểm của Tập đoàn. Các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, được đào tạo đầy đủ về chuyên môn, am hiểu về lĩnh vực được giao phụ trách và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành.

Tổng Giám đốc có phân công nhiệm vụ rõ ràng cho các Phó Tổng Giám đốc và định kỳ hàng tháng tổ chức họp giao ban để đánh giá kết quả thực hiện công việc hàng tháng và giao kế hoạch công việc cho kỳ tiếp theo. Bên cạnh việc thảo luận, trao đổi tại các cuộc họp định kỳ và các cuộc họp khác của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị còn thường xuyên trao đổi những thông tin khác về tình hình chiến lược, kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh, việc triển khai Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông và mục tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra trong năm.

Triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết của HĐQT. Ban Tổng Giám đốc đã luôn bám sát Nghị quyết của HĐQT để ra, định kỳ mỗi quý báo cáo đánh giá sát thực tình hình kinh doanh của quý trước và xây dựng kế hoạch, giải pháp cho quý tiếp theo để báo cáo HĐQT; tuân thủ đúng Điều lệ Tập đoàn, quy định của pháp luật.

Chỉ đạo và triển khai thực hiện mở rộng quy mô của Tập đoàn thông qua việc thành lập các chi nhánh trực thuộc Tập đoàn. Ban Tổng Giám đốc đã chủ động trong việc xây dựng và phát triển hệ thống kênh sản giao dịch bất động sản tập trung; chủ động trong việc tiếp cận các sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu thị trường và bước đầu cho thấy đã có chuyển biến tốt.

Chỉ đạo và triển khai thực hiện việc phát hành trái phiếu và công bố thông tin theo quy định pháp luật và Điều lệ Tập đoàn.

Về tổng thể, công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và quản trị rủi ro nói chung và việc tuân thủ các quy định về phòng chống dịch bệnh Covid-19 của cơ quan có thẩm quyền trong nửa đầu năm nói riêng được triển khai có hệ thống và chặt chẽ, thỏa mãn các vấn đề về hoạt động sản xuất - kinh doanh, tài chính và tuân thủ các quy định.

Kiểm soát việc chấp hành và tuân thủ các nghĩa vụ về công bố thông tin của Tập đoàn tại Sở Giao dịch chứng khoán theo quy định của Pháp luật.

Nâng cao chất lượng công tác tổ chức và quản lý Tập đoàn phù hợp với quy mô kinh doanh.



Hiểu rõ những thuận lợi và khó khăn của Tập đoàn nên Ban Tổng Giám đốc đã linh hoạt trong việc điều hành các hoạt động kinh doanh, đồng thời đã ban hành các văn bản tài liệu nội bộ theo thẩm quyền nhằm kiểm soát có hiệu quả mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn, ban hành các chính sách thu hút khách hàng; chính sách lương thưởng nhằm tạo động lực cho nhân viên nâng cao năng suất...

Ban Tổng Giám đốc cũng đã phối hợp với Công Đoàn chăm lo tốt đời sống vật chất và tinh thần cho nhân viên Tập đoàn.

Hội đồng quản trị luôn đánh giá và đề cao năng lực điều hành và quản lý của Ban Tổng Giám đốc và xác định Ban Tổng Giám đốc là một đội ngũ đoàn kết, năng động, nghiêm túc trong công việc, bám sát với tình hình thực tế để từ đó có cũng giải pháp, đề xuất phù hợp với Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Ngoài việc làm tròn trách nhiệm của từng lĩnh vực phụ trách, các thành viên của Ban điều hành đã luôn phối hợp chặt chẽ để xử lý công việc vì lợi ích chung của Tập đoàn.





## Đánh giá sự phối hợp giữa Ban kiểm soát và HĐQT, Ban Tổng Giám đốc

1

Ban kiểm soát đã tham gia các buổi họp HĐQT hàng quý và theo yêu cầu để nắm bắt tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, kiểm tra tính hợp lý, trung thực và mức độ thận trọng trong quản lý điều hành hoạt động Tập đoàn.

2

Thực hiện giám sát hoạt động tuân thủ theo quy định của Pháp luật và điều lệ Tập đoàn đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc quản lý, điều hành Tập đoàn.

3

Ban kiểm soát đã giám sát quy trình tổ chức Kiểm tra Đại hội đồng cổ đông, giám sát thực hiện các nội dung của Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua; các Nghị quyết, quyết định của HĐQT về việc điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

4

BKS đã kiểm tra tình hình tài chính và các báo cáo tài chính của Tập đoàn đảm bảo tính minh bạch, phản ánh hợp lý và kịp thời theo quy định của Pháp luật và quy định nội bộ Tập đoàn, nâng cao lợi ích cổ đông và các bên liên quan.

5

BKS đã kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính Tập đoàn.

## Các kế hoạch, định hướng chiến lược của HĐQT năm 2022

Căn cứ theo định hướng chiến lược kinh doanh 5 năm của KHG từ năm 2021 đến năm 2025, HĐQT chủ trương đề ra các mục tiêu, chiến lược phát triển Tập đoàn theo hướng gia tăng quy mô tập trung và đảm bảo hiệu quả cao trong hoạt động kinh doanh trên cơ sở kiểm soát và hạn chế các rủi ro kinh doanh.

### Kế hoạch kinh doanh

Tiếp tục tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trên vị thế mới với các chính sách linh hoạt và phù hợp; đồng thời, tạo ra dòng tiền đều và ổn định để Tập đoàn Khai Hoàn Land từng bước duy trì vị thế một trong những Tập đoàn phát triển dự án và phân phối BĐS hàng đầu Việt Nam.

#### Mảng tự phát triển (chủ đầu tư)

Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai phát triển các dự án của Tập đoàn trên quỹ đất 800 ha tại Thành phố Hồ Chí Minh, Long An, Phú Quốc, Vũng Tàu...

#### Mảng phân phối/ môi giới bất động sản:

Duy trì hợp tác có chọn lọc các Chủ đầu tư có Dự án lớn và uy tín như T&T, Vinhomes, Masteri, Keppeland, GS, ... để phân phối sản phẩm chất lượng đến khách hàng và đối tác của KHG. Đồng thời, mở rộng hệ thống sàn phân phối trên cả nước để phục vụ cho việc bán hàng cho chủ đầu tư lớn trên toàn quốc.

#### Mảng hợp tác phát triển

Tiếp tục hợp tác phát triển với Tập đoàn T&T để triển khai các dự án có quy mô lớn tại nhiều thành phố/khu đô thị trên cả nước; đồng thời, hợp tác với các chủ đầu tư có Quỹ đất lớn, tiềm năng để phát huy thế mạnh của Nhà phát triển Dự án.

#### Truyền thông thương hiệu

Tiếp tục quảng bá và phát triển thương hiệu Khai Hoàn Land, trong đó xây dựng thương hiệu về đội ngũ K.I.S - chuyên gia quản lý đầu tư bất động sản nhằm gia tăng nhận diện thương hiệu Khai Hoàn Land trong ngành bất động sản cũng như mức độ nhận diện cổ phiếu KHG trên sàn giao dịch chứng khoán Việt Nam.

#### Bộ máy nhân sự

Tiếp tục gia tăng quy mô Tập đoàn thông qua việc phát triển đội ngũ chuyên viên kinh doanh của Khai Hoàn Land là Khai Hoàn Land Investment Specialist - chuyên gia quản lý đầu tư BĐS; và thành lập mới các chi nhánh có quy mô tập trung trải dài trên khắp các tỉnh thành phố trên cả nước.

#### Hệ thống quản lý

Kiến toàn hệ thống quản lý theo hướng chuyên nghiệp và bền vững. Duy trì Ban kiểm soát với số lượng người phù hợp để vận hành và kiểm soát xuyên suốt; đảm bảo sự minh bạch, công bằng và được quản trị rủi ro chặt chẽ.

Áp dụng công nghệ vào hệ thống quản lý và bán hàng để duy trì hoạt động xuyên suốt, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và sự phát triển không ngừng của Tập đoàn.

#### Xây dựng Văn hóa doanh nghiệp

Tiếp tục lan tỏa và phát triển văn hóa doanh nghiệp trên nền "văn hóa đọc" - văn hóa đặc trưng của Tập đoàn và đề cao tinh thần trách nhiệm vì sự phát triển chung của cộng đồng; nhằm hướng tới những giá trị phát triển bền vững.



## Báo cáo của Thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2021, KHG có sự thay đổi về cơ cấu thành viên HĐQT. Tập đoàn đã bầu bổ sung 1 thành viên HĐQT độc lập tham gia vào HĐQT để đảm bảo thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản biện chiến lược của Tập đoàn đảm bảo tuân thủ tốt các thông lệ Quản trị Tập đoàn.

Tuy mới tham gia HĐQT với tư cách là thành viên độc lập trong giai đoạn nửa cuối năm 2021, nhưng thành viên độc lập đã có những đánh giá tích cực về công tác hoạt động của HĐQT KHG, cụ thể:

### Về việc tổ chức các cuộc họp HĐQT

Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng các nguyên tắc. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Tập đoàn.

Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

Quá trình thực thi hoạt động của Tập đoàn được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHCĐ đã đề ra đặc biệt trong bối cảnh thị trường Covid 19.

Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở khoa học và phản biện trong HĐQT và với Ban Tổng giám đốc.

### Về việc giám sát Tổng giám đốc và các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc

Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng giám đốc, đảm bảo hoạt động của Tập đoàn luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.

Các thành viên HĐQT đã tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban Tổng giám đốc. Các quyết sách của Ban Tổng giám đốc được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Tập đoàn. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Tập đoàn, nhận diện các tình huống phát sinh, cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.

Các thành viên HĐQT giữ vai trò chủ động hoạt động và có trách nhiệm hỗ trợ đối với Ban Tổng giám đốc; thực hiện nhiều buổi chia sẻ kinh nghiệm, các cấp quản lý khác.

HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp Tập đoàn duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư.



### Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2021 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHCĐ và tuân thủ Điều lệ Tập đoàn, Quy chế quản trị và các thông lệ chuẩn mực về Quản trị Tập đoàn.

Tất cả thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm sâu sắc, tinh chuyên nghiệp cao. Do đó, trách nhiệm được phân công trong việc bảo vệ lợi ích của Tập đoàn rất rõ ràng và việc thực hiện vai trò của mỗi thành viên đều cẩn trọng.

HĐQT đã đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban Tổng giám đốc vượt qua một số thách thức trong quá trình điều hành Tập đoàn, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật mà Tập đoàn tuyệt đối tôn trọng.

HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Tập đoàn hoàn thành các chỉ tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của năm, mang lại hiệu quả cao cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động.

HĐQT đã tham gia cùng Ban Tổng giám đốc triển khai các hoạt động nhằm bồi đắp văn hóa của doanh nghiệp. Thông qua các phương pháp sáng tạo, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho doanh nghiệp trong chiến lược 2021 - 2025.



## Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

### Đánh giá hoạt động của năm

Năm 2021 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Trong đó, mức tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid-19. Và trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì mức tăng trưởng với GDP ước tính đạt 2,58%/năm, đây không phải là mức tăng cao của Việt Nam từ trước đến nay. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường đầy khó khăn và thách thức thì đây cũng là mức tăng trưởng khả quan và tạo tiền đề để kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng trong các năm tiếp theo.

Với chiến lược phát triển bền vững, Tập đoàn Khải Hoàn Land vẫn duy trì được đà tăng trưởng trong tình hình dịch bệnh diễn biến căng thẳng. Không chỉ tăng trưởng doanh thu so với cùng kỳ năm trước, Chúng tôi còn đạt được những bước tiến ý nghĩa, góp phần nâng cao thương hiệu Khải Hoàn Land trên thị trường bất động sản.

Bám sát chiến lược, mục tiêu và định hướng của HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã lập kế hoạch và phương án triển khai hợp lý nên quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh nhất quán với hoạch định của KHG.

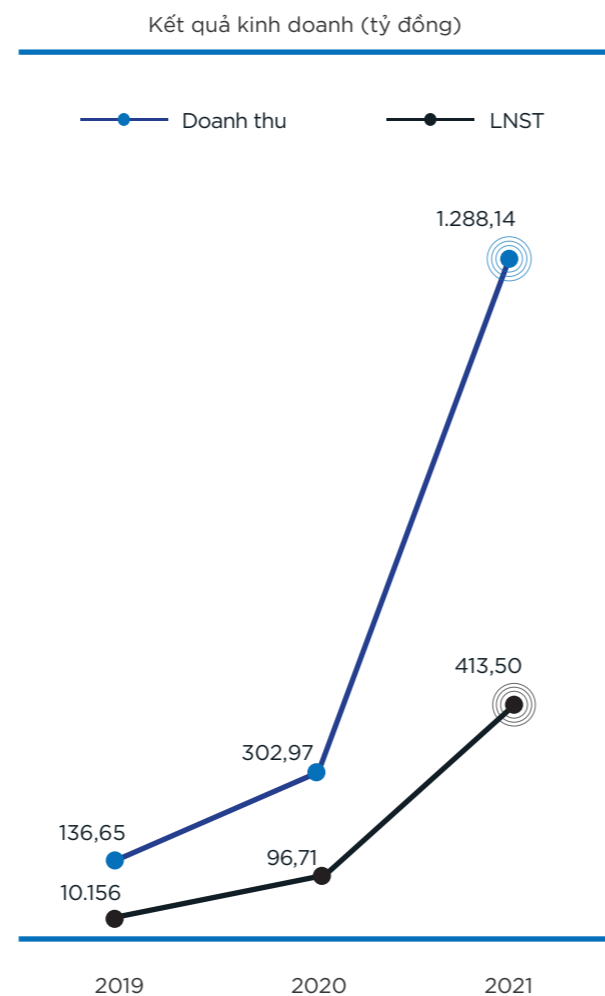
Hoàn thành vượt mức các nhiệm vụ về kinh doanh đạt được tất cả chỉ tiêu đảm bảo tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ngay cả trong bối cảnh kinh tế - xã hội biến động khó lường.

Điển hình là quản lý tốt sự gia tăng nhanh chóng của bộ máy nhân sự, thúc đẩy tính chuyên nghiệp của đội ngũ K.I.S, nâng

cấp hệ thống quản lý và tiếp tục đưa vào ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh để đạt hiệu quả cao.

Thể hiện rõ quyết tâm kiên trì và nâng cấp văn hóa doanh nghiệp, có những thay đổi quan trọng trong chính sách với người lao động để kích lệ năng lực của đội ngũ, tăng tính gắn kết với Tập đoàn và cải thiện môi trường làm việc theo hướng chuyên nghiệp và nhân văn hơn. Năm 2021, Tập đoàn tiếp tục gặt hái được những thành tích kinh doanh lớn như sau:

- Doanh thu thuần năm 2021 đạt 1.288,14 tỷ đồng, tăng trưởng 325,17% so với năm 2020, đạt 85,03% so với kế hoạch năm 2021.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2021 đạt 413,50 tỷ đồng, tăng trưởng 327,59% so với năm 2020, vượt mức 29% so với kế hoạch năm 2021.



Doanh thu thuần

1.288,14 Tỷ đồng

Tăng trưởng doanh thu thuần

325,17% ▲

Lợi nhuận sau thuế

413,5 Tỷ đồng

### Chi tiết kết quả kinh doanh năm 2021 so với năm 2020

Kết quả kinh doanh	Năm 2020 (tỷ đồng)	Năm 2021 (Tỷ đồng)	Tăng (%)
Doanh thu thuần	302,97	1.288,14	325,17%
Lợi nhuận gộp	143,10	581,55	306,39%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	121,19	515,75	325,59%
Lợi nhuận trước thuế	121,20	517,28	326,79%
Lợi nhuận sau thuế	96,71	413,50	327,59%

Cụ thể, hoạt động kinh doanh chuyển biến tích cực, doanh thu tăng cao, đạt mức cao nhất trong giai đoạn từ 2016 đến nay. Doanh thu thuần của Tập đoàn năm 2021 đạt 1.288,14 tỷ đồng, tăng trưởng 325,17% so với năm 2020. Doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản. Mặc dù năm 2021 là năm khó khăn với thị trường bất động sản khi tình hình dịch bệnh diễn ra phức tạp, làm nhu cầu của người mua sụt giảm, lượng cung sản phẩm trên thị trường cũng hạn chế hơn. Tuy nhiên, nhờ vào những chính sách sắc bén và đội ngũ K.I.S đồng hành và chuyên nghiệp, Tập đoàn Khải Hoàn Land đã không chỉ giữ vững mà còn không ngừng gia tăng thị phần của mình trên thị trường môi giới, làm tăng doanh thu và lợi nhuận tương ứng. Một phần không nhỏ góp phần vào kết quả kinh doanh 2021 là sự tin nhiệm của khách hàng với thương hiệu Khải Hoàn Land. Sự

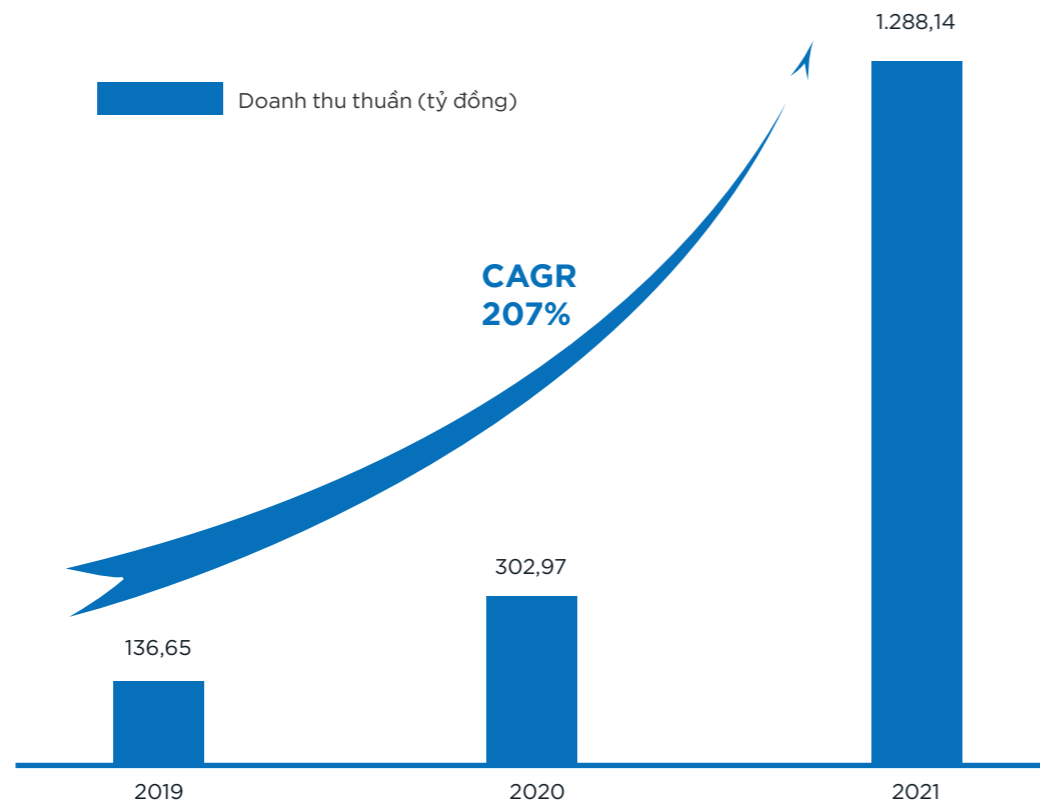
đồng hành của khách hàng và quyết tâm của đội ngũ Khải Hoàn Land đã mang lại kết quả ấn tượng cho năm 2021.

Cùng với sự tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận của Tập đoàn trong năm 2021 cũng tăng lên đáng kể. Nhờ mức chi phí cao hơn, giá trị/sản phẩm tốt hơn mà tỷ lệ chi phí quản lý và bán hàng trên doanh thu thuần (SGA to sales) được giảm về mức 5,99% trong năm 2021, so với mức 14-42% trong giai đoạn 2017-2020, tỷ lệ lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT) của Khải Hoàn Land trong năm 2021 cũng cải thiện đáng kể đạt 35,98% so với mức 33,28% năm 2020. Lợi nhuận gộp và lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2021 của Khải Hoàn Land đạt lần lượt là 581,55 tỷ đồng và 515,75 tỷ đồng tăng tương ứng là 306,39% và 325,59% so với cùng kỳ năm 2020.

Năm 2021, kết quả kinh doanh phản ánh sự quyết tâm của KHG khi liên tục đồng hành với các chủ đầu tư lớn, có sản phẩm chất lượng và nguồn cung dồi dào như: T&T, Vinhomes, VinPearl, Masterise, Kepple Land, Sunshine Group... Đặc biệt, trong năm 2021, KHG đã trở thành đối tác chiến lược của tập đoàn T&T để hợp tác phát triển và phân phối độc quyền các dự án có quy mô lớn tại nhiều thành phố/khu đô thị trên cả nước. Toàn thể ban Lãnh đạo và đội ngũ nhân viên KHG rất tự hào về mối quan hệ hợp tác này và tự tin rằng trong thời gian tới, với giỏ hàng là các dự án tiềm năng cao, vị thế đẹp của tập đoàn T&T và khả năng bán hàng nhạy bén, hiệu quả của KHG, Tập đoàn sẽ chinh phục thị trường bất động sản, đưa ra những sản phẩm hấp dẫn tới khách hàng.



## Đánh giá tình hình tài chính



Biểu đồ thể hiện Doanh thu thuần các năm 2019 -2020 - 2021

### Tình hình tài sản

Tính đến cuối năm 2021, Tổng tài sản của Tập đoàn đạt 6.420,34 tỷ đồng, tăng so với đầu năm khoảng 1,71 lần tương ứng với giá trị 4.049,82 tỷ đồng, Trong đó:

#### Tổng tài sản

**6.420,34** Tỷ đồng

#### Tăng tổng tài sản

**171%** ▲

- Các khoản phải thu ngắn hạn của Tập đoàn là 1.217,84 tỷ đồng, chiếm khoảng 18,97% tổng tài sản. Các khoản phải thu ngắn hạn tăng so với năm 2020 chủ yếu do Tập đoàn ghi nhận doanh thu phí môi giới phân phối dự án của Tập đoàn Bất động sản T&T (đối tác chiến lược) trong kỳ nhưng chưa đến hạn thu tiền.
- Hàng tồn kho của Tập đoàn là 394,78 tỷ đồng, chiếm khoảng 6,15% tổng tài sản: Là giá trị hàng hóa bất động sản chưa chuyển nhượng.
- Các khoản phải thu dài hạn khác của Tập đoàn là 4.026,17 tỷ đồng, chiếm khoảng 62,71% tổng tài sản. Các khoản phải thu dài hạn khác tại 31/12/2021 chủ yếu là các khoản ký quỹ, hợp tác phát triển dự án với các đối tác phù hợp với chiến lược phát triển của Tập đoàn.

## Các chỉ số tài chính nổi bật 3 năm

Chỉ tiêu	Đơn vị	2019	2020	2021
Doanh thu	Tỷ đồng	136,65	302,97	1.288,14
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	10,16	96,71	413,50
Tổng tài sản	Tỷ đồng	1.399,75	2.370,52	6.420,34
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.261,37	1.758,07	4.697,38
EPS cơ bản	đồng	84,63	709,26	2.243,00
ROE	%	0,81%	6,41%	12,81%

Chỉ tiêu	Đơn vị	2019	2020	2021
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	6,13	2,15	1,85
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	6,13	2,15	1,51
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	9,88	25,83	26,84%
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	10,97	34,83	36,68%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
- Vòng quay hàng tồn kho	lần	-	-	3,58
- Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	lần	0,10	0,16	0,29
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	7,43%	31,92%	32,10%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	0,81%	6,41%	12,81%
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,72%	8,16%	9,41%
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	10,50%	40,00%	40,04%



## Tình hình nguồn vốn

Nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 là 1.722,96 tỷ đồng chiếm 26,84% trong tổng cơ cấu tổng nguồn vốn, điều này cho thấy mức độ an toàn tài chính của Tập đoàn ở mức tương đối cao. Khoản mục Nợ phải trả của Tập đoàn chủ yếu đến từ:

- Khoản phải trả Công ty cổ phần bất động sản T&T home 373,99 tỷ đồng, và các khoản chi phí phải trả khoảng 345,71 tỷ đồng liên quan đến các dự án Tập đoàn ghi nhận chi phí trong năm chưa đến thời hạn thanh toán.
- Vay và nợ thuê tài chính của Tập đoàn tăng khoảng 296,99 tỷ đồng chủ yếu từ phát hành trái phiếu để huy động vốn phục vụ đầu tư, hợp tác phát triển các dự án của Tập đoàn trong những năm tiếp theo.

Trong năm 2021, Vốn chủ sở hữu của Tập đoàn tăng từ 1.758,07 đồng tại thời điểm 01/01/2021 lên 4.697,38 tỷ đồng ở thời điểm cuối năm chủ yếu là do:

- Tập đoàn phát hành chào bán cổ phiếu ra Công chúng để tăng vốn điều lệ thêm 1.588,17 tỷ đồng (từ 1.600 tỷ đồng lên 3.188,17 tỷ đồng), thặng dư vốn cổ phần tăng thêm từ các đợt tăng vốn trong năm là 937,62 tỷ đồng.
- Dẫn tới, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn trong năm tăng thêm 413,50 tỷ đồng, lũy kế đến 31/12/2021 đạt 571,58 tỷ đồng.

## Hoạt động trên thị trường vốn

Đối mặt với đại dịch COVID-19, KHG đã chủ động siết chặt quan hệ, thông tin kịp thời đến Nhà đầu tư, các định chế tài chính trong và ngoài nước. Nhờ đó, trong bối cảnh thị trường đầy biến động, Nhà đầu tư tiếp tục thể hiện sự tin tưởng và cam kết mạnh mẽ đối với lĩnh vực BĐS nói chung và vào KHG nói riêng. Trong năm 2021, KHG đã niêm yết thành công trên sàn HOSE. Đợt IPO thu hút được đông đảo sự quan tâm của Nhà đầu tư và các định chế tài chính trong và ngoài nước.

Trong năm 2021, KHG tiếp tục duy trì mối quan hệ với các ngân hàng TMCP và các tổ chức tài chính uy tín trong và ngoài nước, đồng thời đa dạng hóa cách thức huy động vốn để đảm bảo nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh phát triển, đầu tư kinh doanh của Tập đoàn.

## Phát triển quỹ đất

Sau một thời gian dài xây dựng thương hiệu và kinh nghiệm trên thị trường bất động sản, cụ thể là phân phối các sản phẩm bất động sản, KHG tự tin đã có đủ tiềm lực về mặt thương hiệu, tài chính, kinh nghiệm, tập khách hàng để có thể phát triển mảng bất động sản đầu tư. Trong năm 2021, Tập đoàn đã tiến hành nghiên cứu và phát triển quỹ đất trên khắp cả nước, ở những vị trí đặc địa, hưởng lợi lớn từ làn sóng đầu tư công, đô thị hóa, và tiềm năng du lịch của Việt Nam.

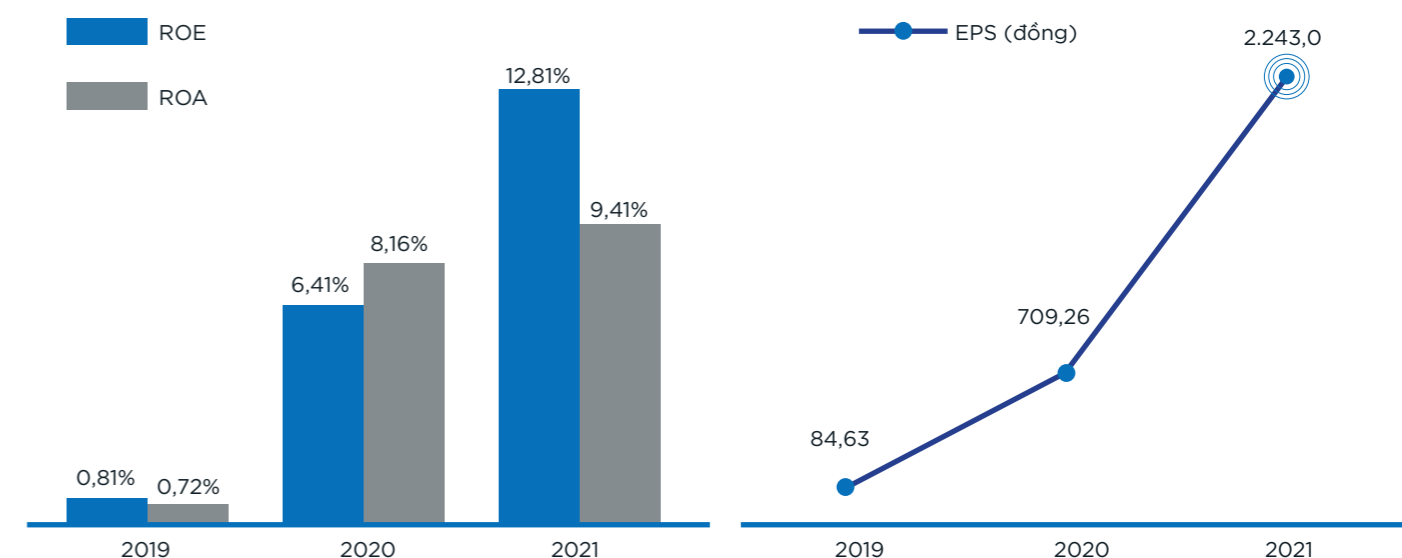
Về chiến lược phát triển quỹ đất, dự kiến tính đến năm 2022, Tập đoàn sẽ phát triển quỹ đất lên đến hơn 1.000 ha, đủ để phát triển trong vòng 5 năm tới với các dự án chủ đạo gồm có La Patenza tại TP. HCM, Helios Phú Quốc, dự án Gò Găng tại Vũng Tàu và các tỉnh thành lân cận. Ngoài ra, Tập đoàn đang làm việc và tiếp xúc các địa phương như TPHCM, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc, Vĩnh Long... để tiếp tục gia tăng quỹ đất trong thời gian tới.

## Tình hình tăng giảm trái phiếu trong năm

Năm 2021, Tập đoàn đã huy động thành công tổng 2 đợt Trái phiếu phát hành riêng lẻ với tổng số tiền huy động là 600 tỷ đồng (trong đó, gói thứ hai với giá trị 300 tỷ đồng, đã được huy động thành công và hoàn tất vào quý 1/2022), Trái phiếu phát hành tuân thủ quy định của Sở giao dịch chứng khoán và Bộ Tài chính, và KHG vẫn tiếp tục giữ uy tín trong việc đảm bảo thanh toán toàn bộ gốc và lãi trái phiếu theo đúng tiến độ đã cam kết.

STT	Đơn vị	Loại trái phiếu	Số lượng	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
1	Trái phiếu KHGH2123001 ngày 05/10/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	300.000	1 triệu	12%/năm	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án của Tập đoàn	Có tài sản đảm bảo
2	Trái phiếu KHGH2123002 ngày 22/12/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	46.000	1 triệu	12%/năm	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Thực hiện ký quỹ các dự án mà Tập đoàn liên kết phân phối	Có tài sản đảm bảo

## Hiệu quả quản lý và EPS





## Đánh giá tình hình đầu tư và phát triển dự án

Trong năm 2021 là năm KHG tiếp tục duy trì định hướng/mục tiêu phát triển "Vị thế tầm cao mới". Quỹ đất này có triển vọng gia tăng đáng kể với những kế hoạch mà Tập đoàn đang xúc tiến như: Long An, Phú Quốc, Bà Rịa Vũng Tàu và các tỉnh thành lân cận Tp.Hồ Chí Minh.

Tại TP.HCM, KHG tích cực phối hợp với đơn vị hợp tác phát triển dự án để hoàn thiện thủ tục pháp lý và đẩy nhanh tiến độ dự án La Partenza để đảm bảo dự án thi công trong năm 2022.

## Các dự án KHG làm chủ đầu tư

Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Tổng mức đầu tư dự kiến	Quy mô	Triển khai trong năm 2021	Kế hoạch triển khai năm 2022
Helios Coastal City	Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, Phú Quốc, Kiên Giang	51,84 ha	3.000 tỷ đồng	- Tổng 556 căn trong đó: Biệt thự 141 căn; shophouse 411 căn; và 2 khối công trình Khách sạn.	- Đã được phê duyệt quy hoạch nhiệm vụ 1/2000 - Đang trình phê duyệt quy hoạch đồ án 1/500 )	- Phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500 (T3/2022: đã được phê duyệt quy hoạch 1/500)  - Triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng
La Partenza	Đường Lê Văn Lương, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh	1,9 ha	1.750 tỷ đồng	- 1.296 căn hộ	- Đã hoàn thiện 90% Pháp lý - Đã nộp hồ sơ chờ cấp phép xây dựng - Đã hoàn thiện cọc khoan nhồi cho các block, chuẩn bị xây dựng tầng cao	- Kế hoạch xây dựng trong năm 2022
Khu đô thị mới Gò Găng, Long Sơn (2 Phân khu)	Long Sơn, TP. Vũng Tàu	170 ha	145.000 tỷ đồng	- Đang lên kế hoạch	- Đang phê duyệt đồ án quy hoạch 1/2000	Sau khi có phê duyệt đồ án 1/2000 sẽ tiến hành triển khai công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng theo từng phân khu của Dự án
Khu đô thị Thông minh Đức Hòa Thượng	Xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	600 ha	12.000 tỷ đồng	- Đang lên kế hoạch	- Đang trình phê duyệt đồ án 1/2000.	- Phê duyệt được đồ án quy hoạch 1/2000; 1/500

## Những kết quả trong phát triển dự án của KHG

Mặc dù thị trường Covid 19 khiến tình trạng giãn cách kéo dài theo yêu cầu của Nhà nước, nhiều dự án của các Doanh nghiệp BĐS phải tạm ngưng. Tuy nhiên, KHG vẫn duy trì hoạt động bình thường và đưa ra định hướng phát triển cho Tập đoàn, đưa KHG từ một nhà phân phối sản phẩm trở thành Tập đoàn đủ năng lực phát triển từ những bước đầu là hợp tác phát triển dự án đến đầu tư phát triển các dự án của riêng KHG trên khắp cả nước.

Đầu tư các dự án mới để tiếp tục đa dạng hóa sản phẩm và xúc tiến

mạnh hơn các dự án mới trên nhiều thị trường như Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc...

Đẩy mạnh chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, phát triển đầy đủ các loại hình sản phẩm như biệt thự, căn hộ cao cấp, đất nền... trên tiêu chí có mức độ phù hợp cao với nhu cầu hiện tại của khách hàng.

Tích cực hoàn tất thủ tục pháp lý các dự án để sớm đưa dự án vào thi công đảm bảo bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ cam kết...

## Các dự án KHG tham gia phân phối

STT	Dự Án	Vị trí	Diện tích	Sản phẩm	Quy mô
1	T&T Phố Nối (chung cư 9 tầng)	Xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ và thị trấn Bản Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	0,0825 ha	Chung cư	Tổng 70 căn
2	Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ - TP Long Xuyên - An Giang	Khu đất Sân vận động Long Xuyên, P. Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên	3,5 ha	Shophouse	Tổng 118 căn
3	T&T Phước Thọ	Trục đường Quốc lộ 53, P.3, TP.Vĩnh Long	11,5 ha	Shophouse Liên kế, Biệt thự	Tổng 485 căn
4	T&T City Millennia 267ha GD 1.2 - móng cọc	Đường Long Hậu (826C), Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	36,88 ha	Nhà ở thấp tầng	Tổng 1.213 căn
5	Dự án Khu TMDV Sa Đéc (thấp tầng)	Đường Nguyễn Sinh Sắc - Phường 1 - Thành Phố Sa Đéc	1,1 ha	Shophouse	Tổng 19 căn
6	Twin Tower	Đường Võ Nguyên Giáp, Q. Sơn Trà, Đà Nẵng	0,5295 ha	Căn hộ chung cư Shophouse	Tổng 1.210 căn
7	Khu đô thị QNK1 - Quảng Nam (đất nền)	Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	19,7ha	Liên kế bàn giao đất nền	Tổng 679 căn
	Khu đô thị QNK1 - Quảng Nam (xây thô)	Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam		Biệt thự, liên kế bàn giao xây thô hoàn thiện mặt ngoài	Tổng 56 căn
8	Dự án Tổ hợp trung tâm Thương Mại - Dịch Vụ - Giải Trí Hải Dương (Các căn SO khối đế - Để thô không xây tường ngăn)	Khu đất số 2, phố Thống Nhất, đường Lê Thanh Nghị, TP.Hải Dương	0,8ha	Shophouse	Tổng 16 căn
9	Khu nhà ở thương mại và công trình hỗn hợp- dịch vụ, khu đô thị mới Lào Cai- Cam Đường. (thấp tầng Lô 2, 3, 4)	Đường Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường, TP.Lào Cai	7 ha	Shophouse Liên kế bàn giao xây thô	Tổng 147 căn
	Khu nhà ở thương mại và công trình hỗn hợp- dịch vụ, khu đô thị mới Lào Cai- Cam Đường (cao tầng Lô 1)	Đường Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường, TP.Lào Cai		Căn hộ chung cư	Tổng 226 căn
	Khu nhà ở thương mại và công trình hỗn hợp- dịch vụ, khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường (cao tầng Lô 2)	Đường Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường, TP.Lào Cai	0,53ha	Căn hộ chung cư	Tổng 1.040 căn
10	Nam Cầu Phủ- Thành phố Hà Tĩnh (thấp tầng) GD 1	Xã Thạch Bình, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	49,91ha	Bàn giao xây thô: Shophouse, Liên kế, Biệt thự	Tổng 327 căn
	Nam Cầu Phủ- Thành phố Hà Tĩnh (thấp tầng) GD2	Xã Thạch Bình, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh		Bàn giao xây thô: Shophouse Liên kế, Biệt thự	Tổng 360 căn



# Phát triển nguồn nhân lực

## Chuẩn bị nội lực cho những cuộc đột phá trong tương lai

- Tổ chức lại bộ máy nhân sự trong đó, chúng tôi cơ cấu lại các vị trí và vai trò của các thành viên Tập đoàn để phù hợp và phát huy năng lực và nhiệt huyết của Người lao động.
- Nhằm kiện toàn bộ máy nhân sự: trong năm KHG đã tuyển dụng và bổ sung kịp thời nguồn nhân lực cho hầu hết các Phòng/ban và Hệ thống sản giao dịch để đảm bảo việc hoạt động kinh doanh được diễn ra thông suốt.

### Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Năm 2021, KHG triển khai 60% khóa học dành cho quản lý cấp trung; 20% khóa học dành cho cấp chuyên viên/nhân viên và 20% đào tạo chung cho các cấp. Hoạt động đào tạo tập trung vào mục đích giúp nhân sự hiểu rõ mình và tổ chức để từ đó, nâng tầm về năng lực cá nhân.

#### Đào tạo nhận thức:

Xây dựng và triển khai chương trình đào tạo hội nhập nhằm giúp toàn thể nhân viên nhận biết, nắm vững triết lý đạo đức/kinh doanh của Tập đoàn. Từ đó hiểu và thực hành đúng như tầm nhìn, định hướng, giá trị cốt lõi, chiến lược kinh doanh của Tập đoàn.

#### Đào tạo kỹ năng mềm

Đối với cấp quản lý: Ưu tiên đào tạo nâng cao vai trò của người quản lý, chú trọng phát triển năng lực lãnh đạo toàn diện nhằm giúp người quản lý hiểu đúng vai trò của mình, hiểu và ứng dụng các công cụ trong quản lý, đối diện các tình huống thực tế trong quản lý, quản lý sự thay đổi...

Đối với cấp chuyên viên/nhân viên: Tập trung đào tạo nhằm phát huy năng lực tinh thần, hiểu mình, hiểu người, sống hòa hợp với cộng đồng. Từ đó, phá bỏ những rào cản, tự tạo động lực bản thân, phát huy sức sáng tạo...

Ngoài ra, tại các Phòng/ban, các sản giao dịch trong hệ thống các hoạt động training về sản phẩm, nhân viên cũ hướng dẫn nhân viên mới "một kèm một", cấp lãnh đạo truyền lửa, chia sẻ kinh nghiệm cho đội ngũ nhân sự cấp dưới,... được tổ chức thường xuyên hàng tuần tạo nên một nét đặc trưng tại Khai Hoàn Land.

### Kết quả quan trọng đã đạt được

- Trước đào tạo: 96% học viên hiểu rõ mục tiêu đào tạo, có kế hoạch học tập trước khóa học.
- Trong đào tạo: 89% học viên nắm vững kiến thức, tích cực thảo luận, chia sẻ, đúc kết.
- Sau đào tạo: 77% nhân viên ứng dụng lý thuyết được học vào thực tế công việc, tự điều chỉnh, phát huy theo tính cách, sở trường của từng cá nhân và thực hành thường xuyên để trở thành thói quen làm việc hiệu quả.

# Bức tranh nhân sự



## Tăng trưởng số lượng nhân sự trong năm 2021

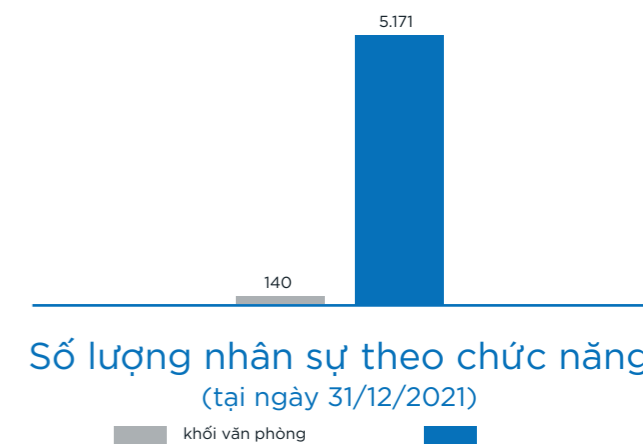
Đầu năm: 3.377, cuối năm 5.311 (+ 1.934)



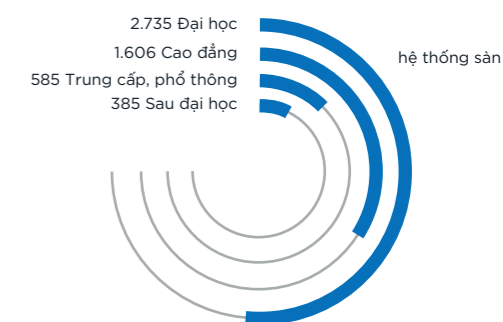
## Số lượng nhân sự theo giới tính (tại ngày 31/12/2021)



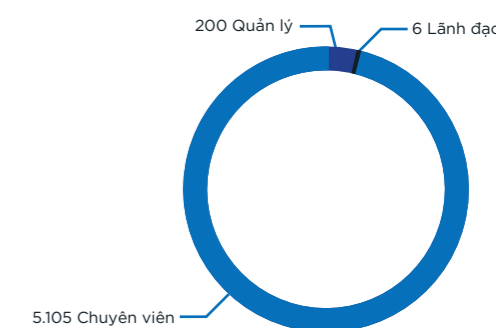
## Số lượng nhân sự theo tuổi (tại ngày 31/12/2021)



## Số lượng nhân sự theo chức năng (tại ngày 31/12/2021)



## Số lượng nhân sự theo trình độ (tại ngày 31/12/2021)



## Số lượng nhân sự theo cấp quản lý (tại ngày 31/12/2021)



# NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ HỆ THỐNG QUẢN LÝ

Những thách thức điển hình mà KHG phải giải quyết trong năm qua là hài hoà giữa người mới và người cũ, tăng cường trao quyền nhưng phải kiểm soát chặt chẽ để tránh sai sót, thúc đẩy tinh thần teamwork nhưng vẫn khuyến khích nỗ lực và hiệu quả cá nhân...

## Chính sách liên quan đến người lao động

### Chính sách lương và phúc lợi

Nhằm cạnh tranh thu hút nhân tài mới và tăng tính gắn bó của đội ngũ nhân sự hiện nay, Tập đoàn cải tiến chính sách tiền lương và phúc lợi nâng cao hơn so với mức trung bình của thị trường.

- Kết quả xét nâng lương định kỳ cho người lao động đợt tháng 4 năm 2021, thu nhập của người lao động toàn Tập đoàn tăng 15,5%.
- Tính đến cuối tháng 12/2021, tiền lương bình quân của người lao động toàn Tập đoàn là 32,29 triệu đồng/người/tháng.
- Tổng chi phúc lợi (chưa gồm thưởng) cho người lao động năm 2021 là 3,63 tỉ đồng.
- Ngoài ra, Tập đoàn còn có chính sách tri ân đặc biệt trao tặng gói bảo hiểm sức khoẻ toàn diện đến từ thương hiệu DAI-ICHI LIFE với toàn bộ chi phí tham gia bảo hiểm lên đến 15 năm cho cấp quản lý và CBNV có thâm niên trong Tập đoàn.

### Chính sách thưởng

Nhằm tạo động lực phát huy tối đa năng lực và hiệu quả làm việc của nguồn nhân lực, được sự tư vấn của các chuyên gia hàng đầu và giàu kinh nghiệm, Tập đoàn đã cải tiến và áp dụng chính sách tiền thưởng dựa trên kết quả đánh giá năng lực và hiệu quả làm việc của từng cá nhân người lao động đóng góp cho hiệu quả chung toàn Tập đoàn. Các hình thức khen thưởng khá đa dạng và thực hiện kịp thời, bao gồm: thưởng vượt doanh thu kinh doanh, thưởng đột xuất cho các cá nhân, tập thể có thành tích đặc biệt xuất sắc, khen thưởng vào các dịp Lễ, Tết cho người lao động, thưởng lương tháng 13.

### Thu nhập người lao động

▲ 15,5%

### Thu nhập trung bình

32,29 Triệu đồng/Người

### Tổng chi phúc lợi

▲ 57%

## Văn hóa là sợi dây gắn kết mỗi cá nhân, tạo nên doanh nghiệp vững mạnh

### Tổng quỹ bảo hiểm

6,33 Tỷ đồng

### Ủng hộ, từ thiện

2,17 Tỷ đồng



Ngoài ra, Tập đoàn cũng áp dụng chính sách đối với người lao động có thâm niên làm việc:

- Thưởng quyền chọn mua sản phẩm bất động sản do Khai Hoàn Land là chủ đầu tư/ nhà phát triển cho người lao động với giá ưu đãi.
- Thưởng cổ phần (ESOP) cho người lao động với giá ưu đãi.

### Phát triển văn hóa doanh nghiệp

Trong suốt lịch sử xây dựng và phát triển của mình, KHG luôn chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp. Văn hóa được xem là sợi dây gắn kết mỗi cá nhân để tạo nên một doanh nghiệp vững mạnh. KHG xây dựng văn hóa doanh nghiệp xoay quanh con người và sự sẻ chia. Sự sẻ chia bắt đầu từ việc chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm trong nội bộ Tập đoàn, và dần lan tỏa ra những hoạt động vì cộng đồng.

Năm 2021, tuy đối mặt với nhiều khó khăn bởi dịch bệnh, giãn cách xã hội, Tập đoàn vẫn cố gắng tổ chức các sự kiện văn hóa chính, được diễn ra trong trạng thái chống dịch như Chương trình “Trao gửi yêu thương, ấm tình mùa dịch” để gửi hàng ngàn túi quà thiết yếu trao tận tay các gia đình có hoàn cảnh khó khăn bởi dịch bệnh Covid-19.

Tập đoàn đặc biệt quan tâm việc phát triển văn hóa doanh nghiệp và góp phần nâng cao đời sống tinh thần của người lao động, thông qua việc tổ chức các sự kiện sinh hoạt nội bộ theo chủ đề truyền thông trong tiệc tất niên cuối năm, các hoạt động thể thao, văn nghệ và hỗ trợ cộng đồng ... Các chương trình này đã mang lại sự tự hào, tình yêu Tập đoàn và tinh thần gắn kết rất lớn cho tập thể người lao động.

- Tập đoàn đã chi tổng cộng 2,17 tỷ đồng cho việc ủng hộ quỹ vắc xin Covid-19, thiện nguyện mùa dịch, tổ chức các hoạt động nội bộ Tập đoàn - góp phần nâng cao đời sống tinh thần của nhân viên tại ngôi nhà chung Khai Hoàn Land.





## Chính sách liên quan đến người lao động (tiếp theo)

### Công tác đào tạo

Tập đoàn đã xây dựng chiến lược và kế hoạch phát triển chất lượng nguồn nhân lực nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của Tập đoàn.

Tập đoàn đã triển khai chương trình đào tạo dành cho đội ngũ quản lý cấp trung trong năm 2020 và 2021 với các giảng viên bên ngoài đến từ các Trường đại học, tổ chức đào tạo chuyên nghiệp.

Bên cạnh đó, nhằm cải thiện, nâng cao về trình độ chuyên môn và kỹ năng cho người lao động. Chuẩn bị cho nhân viên theo kịp với sự thay đổi cơ cấu của tổ chức khi có sự thay đổi và phát triển trong tương lai. Đồng thời, nâng cao thành tích của tổ chức thông qua những chỉ tiêu như sự đổi mới về lợi nhuận, quay vòng vốn, dẫn đầu thị trường. Tập đoàn đẩy mạnh các hoạt động đào tạo nội bộ với đội ngũ giảng viên có bề dày kinh nghiệm thuộc hệ thống Tập đoàn Khai Hoan Land, bình quân cứ 100 CBNV sẽ có 1 giảng viên nội bộ. Trong năm 2021, KHG đã tổ chức 46 chuyên đề đào tạo bao gồm đào tạo online và offline, với tổng lượt CBNV tham gia đào tạo 14.375 lượt, Tổng số giờ đào tạo: 4.790 giờ.

### BHXH cho người lao động

Tập đoàn luôn thực hiện đầy đủ chế độ đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ nhân viên ký hợp đồng chính thức với Tập đoàn theo quy định của Pháp luật, để đảm bảo đầy đủ quyền lợi cho người lao động. Tổng quỹ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của Tập đoàn năm 2021 là 6.328.110.225 đồng.

### Công tác truyền thông nội bộ

Hoạt động truyền thông nội bộ được triển khai xuyên suốt trong năm 2021, với các chuyên đề: hội nghị/đối thoại người lao động; chia sẻ về mục tiêu và các hoạt động của Tập đoàn, các chính sách và qui định mới của Tập đoàn,...., từ đó phát triển tư duy và năng lực làm việc của người lao động và ghi nhận ý kiến đóng góp của tập thể người lao động cho hiệu quả và sự phát triển của Tập đoàn.



# NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong những năm vừa qua, Ban lãnh đạo cùng toàn thể nhân viên luôn nhận thức sâu sắc con người là nhân tố cốt lõi quyết định sự phát triển của KHG. Vì vậy, công tác tuyển dụng, đào tạo luôn được chú trọng và là ưu tiên hàng đầu nhằm phát huy tối đa năng lực cá nhân, cũng như cùng đồng tâm cố gắng vì mục tiêu phát triển chung.

Trong năm 2021, KHG đã đổi mới, nâng cấp, bổ sung hệ thống chính sách nhân sự với chế độ đãi ngộ, phúc lợi tốt như: Khám sức khỏe định kỳ, mua bảo hiểm chăm sóc sức khỏe và bảo hiểm tai nạn cho cán bộ nhân viên, Tổ chức các hoạt động và tặng quà nhân dịp sinh nhật, Tết Nguyên Đán, Trung thu, Quốc tế Phụ nữ, thăm hỏi ốm đau bệnh tật, chương trình du lịch cho CBNV và người thân... Lập cụ thể thang bậc thăng tiến ở mỗi vị trí công việc, chế độ tăng lương sẽ được xét theo định kỳ hoặc năng lực đóng góp. Tập đoàn cũng có các chính sách khen thưởng hàng kỳ, hàng năm, thưởng đột xuất cho các cá nhân, tập thể dựa trên kết quả kinh doanh đạt được. Chính sách khen thưởng, phúc lợi của KHG bao gồm: Thưởng theo thành tích cá nhân cuối năm dựa trên đánh giá kết quả làm việc (đánh giá KPIs); thưởng vượt chỉ tiêu; thưởng về việc thể hiện nổi bật Giá trị cốt lõi; thưởng lễ; thưởng thâm niên... thông qua các hình thức thăng chức, tiền mặt, các chuyến đi tham quan nghỉ dưỡng, du lịch...

Song song đó, KHG cũng tập trung xây dựng môi trường làm việc năng động, cầu tiến, sáng tạo và gắn kết. Điển hình là chuỗi chương trình đào tạo "Khai Hoan Land học tập", đồng thời kết hợp E-Learning trong việc giảng dạy làm tăng tính kết nối cũng như đa dạng phương thức tiếp cận giúp nhân viên có thể linh động về thời gian, KHG tự tin mang đến hàng loạt các hoạt động, sự kiện bổ ích, thiết thực giúp toàn thể nhân viên có cơ hội được thường xuyên trao đổi, nâng cao kỹ năng chuyên môn và áp dụng vào thực tiễn một cách hiệu quả nhất. Không những thế, KHG luôn khuyến khích, duy trì và phát triển tinh thần tự học - tự trao đổi kiến thức của mỗi nhân viên qua nhiều hình thức: nhân viên cũ hướng dẫn nhân viên mới, đồng nghiệp cùng nhau trao đổi chuyên môn, lãnh đạo chia sẻ kinh nghiệm cho nhân viên... Tất cả các đóng góp nhằm mục tiêu đổi mới sáng tạo, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh cho KHG đều được ghi nhận vào kết quả hoạt động của Tập đoàn và xét thưởng xứng đáng. Tại KHG, mỗi nhân viên đều ý thức được rằng việc dừng lại hoặc chạy chậm hơn tốc độ phát triển của Tập đoàn cũng đồng nghĩa với tụt hậu.

Với các chính sách trên, đội ngũ nhân sự của KHG ngày càng gia tăng về số lượng và chất lượng. Hiện tại, KHG đã quy tụ hàng ngàn nhân

viên, hầu hết đều được đào tạo tại các trường đại học danh tiếng trong và ngoài nước, có trình độ chuyên sâu về bất động sản, đầu tư, tài chính, xây dựng, quản lý dự án. Đại diện tiêu biểu là đội ngũ K.I.S - Khai Hoan Land Investment Specialist - Chuyên gia quản lý đầu tư bất động sản được ra mắt vào tháng 9 năm 2021. Việc mỗi CBNV được đào tạo bài bản và chuyên nghiệp, song hành cùng đạo đức nghề nghiệp chuẩn mực là yếu tố then chốt nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của KHG hiện tại và tương lai.

Nhằm thực hiện mục tiêu phát triển bền vững, Tập đoàn chú trọng nâng cấp hệ thống quản lý doanh nghiệp, gia tăng quy mô và cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và đã đạt được nhiều chuyển biến đáng kể.

Trong giai đoạn COVID 19 ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế nhưng KHG vẫn tiếp tục tuyển dụng nhân sự các vị trí nhằm đáp ứng kế hoạch kinh doanh của Tập đoàn. Các chính sách giữ nguyên lương cũng như duy trì đầy đủ và giải quyết kịp thời các chính sách phúc lợi cho người lao động.

Các chương trình đào tạo cấp quản lý và nhân viên, các hoạt động gắn kết nhân viên, các chuỗi chương trình truyền thông nội bộ được triển khai liên tục và thường xuyên trong năm 2021 nhằm giúp nhân viên thay đổi tư duy thích ứng với sự thay đổi và phát triển của tổ chức.

Sơ đồ tổ chức mới được ban hành vào giữa tháng 11/2021 cùng với việc xây dựng hệ thống quản lý công việc thông qua ứng dụng BASE cho thấy sự lớn mạnh về qui mô nhân sự và chuyên nghiệp về vận hành hệ thống quản lý.

Năm 2021 là năm của sự nâng tầm về nội lực - Vàng nội lực bứt phá thành công

Cuộc chuyển đổi số tại KHG sẽ còn được đẩy mạnh hơn trong năm 2022 với quyết tâm đạt được mức độ cập nhật cao nhất về năng lực ứng dụng công nghệ thông tin cho doanh nghiệp BDS.



# PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

## Phát triển thương hiệu

Trong năm 2021, KHG đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ phát triển và quảng bá thương hiệu Khải Hoàn Land ra cả nước. Tập đoàn tiếp tục phát triển đội ngũ chuyên viên kinh doanh của Khải Hoàn Land là Land Investment Specialist - chuyên gia quản lý đầu tư BĐS; thành lập mới các chi nhánh có quy mô tập trung trải dài trên khắp các tỉnh thành phố; cũng như gia tăng mức độ nhận diện cổ phiếu KHG trên sàn giao dịch chứng khoán Việt Nam.

Là một doanh nghiệp đi đầu trong việc ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động kinh doanh, Tập đoàn đã áp dụng công nghệ vào hệ thống quản lý và bán hàng để duy trì hoạt động xuyên suốt, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và sự phát triển không ngừng của Tập đoàn. Ứng dụng “CỘNG ĐỒNG MÔI GIỚI” đã được KHG phát triển từ năm 2018 và tính đến năm 2021, Ứng dụng đã hoạt động trong khoảng thời gian là 3 năm, Trong thời gian tới KHG sẽ tung ra nhiều cải tiến hơn nữa cho ứng dụng để có thể mang nhiều tính năng, trải nghiệm tốt hơn đến cho người sử dụng và tối ưu hóa khả năng kết nối.

## Ứng dụng “Cộng đồng môi giới”

## Phát triển thương hiệu qua phương tiện truyền thông

Năm 2021 – cột mốc vô cùng ý nghĩa của KHG khi chuyển mình mạnh mẽ trở thành Công ty đại chúng chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán vào tháng 7/2021.

Bắt đầu một chặng đường mới với nhiều quyết tâm và hy vọng, Khải Hoàn Land đẩy mạnh khả năng tiếp cận đồng đảo khách hàng cũng như các đối tác tiềm năng qua việc tiếp tục mở rộng hệ thống chi nhánh quy mô tập trung trên toàn quốc.

Bên cạnh đó, các chiến dịch truyền thông giúp phủ sóng độ nhận diện thương hiệu sẽ được triển khai mạnh mẽ trên nhiều kênh như: báo chí, truyền hình, Facebook, Youtube...



Đặc biệt, bắt đầu từ ngày 22/02 chiến dịch quảng bá thương hiệu Khải Hoàn Land sẽ đồng loạt phủ sóng trên hệ thống màn hình LED, Light box, Pano tại các khu vực trọng điểm chiến lược như các đại lộ lớn, Tòa nhà, sân bay, khu công cộng...



Với chiến lược đẩy mạnh hệ thống nhận diện thương hiệu, gia tăng sức mạnh trên thị trường, Khải Hoàn Land đã và đang tiếp tục khẳng định năng lực kinh doanh vượt trội, xứng đáng là thương hiệu tin cậy mà đồng đảo Quý khách hàng và các đối tác lựa chọn đồng hành, hợp tác.



Cùng với niềm tự hào và tin tưởng sâu sắc về một Khải Hoàn Land ngày càng phát triển vững mạnh, đội ngũ hùng hậu với hơn 5.311 nhân sự luôn sẵn sàng cống hiến hết mình và góp phần giúp Khải Hoàn Land hoàn thành các mục tiêu chiến lược, không ngừng vươn cao tầm vóc và tiếp tục giữ vững vị thế là Nhà phát triển dự án và môi giới bất động sản hàng đầu Việt Nam.



## Phát triển thương hiệu qua dự án – sản phẩm

Hỗ trợ và phối hợp chặt chẽ với các đối tác phân phối để đẩy mạnh quảng bá thương hiệu Chủ đầu tư song song với thương hiệu Dự án.

Nâng cao uy tín với khách hàng và giới đầu tư bằng đảm bảo các cam kết về chất lượng, tiến độ bàn giao, giá trị của dự án, sản phẩm,... Qua đó, gia tăng đáng kể vị thế của thương hiệu trên các thị trường mới và thúc đẩy hoạt động bán hàng hiệu quả.

Giữ vững niềm tin trước cộng đồng về thương hiệu Tập đoàn Khải Hoàn Land bằng những sản phẩm được cam kết về chất lượng, thẩm mỹ, tiện ích và các giá trị cộng thêm vượt trội, lâu dài đúng với tiêu chí của Tập đoàn.

## Đóng góp tài trợ và chia sẻ cộng đồng

Khải Hoàn Land luôn đẩy mạnh các hoạt động chung tay vì cộng đồng

Kể từ khi thành lập cho đến nay, các hoạt động chung tay vì cộng đồng luôn là một phần tất yếu cho sự phát triển của Khải Hoàn Land.

Không chỉ chú trọng việc cải thiện môi trường làm việc cho các nhân viên, Khải Hoàn Land cũng luôn ưu tiên triển khai các hoạt động vì cộng đồng khi lên kế hoạch cho các chương trình thường niên của Tập đoàn.

Khải Hoàn Land mở rộng chương trình “Ghế đá danh ngôn” - một trong những dự án cộng đồng đã và đang được thực hiện xuyên suốt thời gian qua. Đây là dự án đặt hàng ngàn ghế đá in các câu nói, danh ngôn từ những người nổi tiếng trong các khu vực công viên, vỉa hè, khu dân cư. Thông qua những chiếc ghế đá này, Khải Hoàn Land mong muốn sẽ góp phần khích lệ, sẻ chia những khó khăn, lan tỏa tinh thần lạc quan, động lực tích cực cũng như góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho mỗi người dân.

Hiển máu nhân đạo: Trước tình trạng khan hiếm máu một cách trầm trọng, hiển máu nhân đạo thật sự là hành động có ý nghĩa và là món quà vô giá dành tặng cộng đồng. Hiểu được ý nghĩa thiết thực của việc hiến máu nhân đạo, nhận thức đúng đắn ý nghĩa của các hoạt động cộng đồng trong việc bồi dưỡng nhân cách, nâng cao giá trị cao đẹp trong mỗi cá nhân, hoạt động Hiến Máu Nhân Đạo được Khải Hoàn



## “Chỉ khi trao đi yêu thương, ta mới nhận lại yêu thương.”



Land tổ chức định kỳ hàng năm. Khải Hoàn Land trân trọng tinh thần tự nguyện và đặc biệt khuyến khích toàn thể Cán Bộ – Nhân Viên tham gia ngày hội Hiến máu nhân đạo thường niên này.

Khải Hoàn Land cùng cả nước chống dịch Covid-19: Kể từ đầu năm 2020 cho đến nay, nước ta đã và đang cùng nhau chống lại đại dịch Covid-19. Cùng với cả nước, Khải Hoàn Land luôn đưa ra những khuyến cáo nâng cao ý thức và tinh thần cho nhân viên trong việc bảo vệ sức khỏe và tuân thủ nghiêm ngặt lệnh giãn cách xã hội của Chính phủ. Cùng với đó, Khải Hoàn Land chủ trương phát động một số chương trình kêu gọi quyền góp, ủng hộ những chiến sĩ bộ đội, y bác sĩ và nhân viên y tế nơi tuyến đầu chống dịch, cụ thể 20 giường tầng cùng 20.000 chiếc khẩu trang đã được trao cho những y bác sĩ bệnh viện Nhiệt Đới TP. HCM.

Gần đây nhất, chương trình chung tay tiếp sức cho tuyến đầu chống dịch Covid-19 đã và đang kêu gọi quyền góp để ủng hộ vật tư y tế như lều trại, đồ bảo hộ, khẩu trang, găng tay, dung dịch sát khuẩn, v.v cho một số khu vực cách ly tập trung.

Mỗi thành viên trong đại gia đình Khải Hoàn Land đều tin rằng đây là những hành động thiết thực nhằm chia sẻ áp lực đang đè lên vai các y bác sĩ, đồng thời thể hiện tinh thần tương thân tương ái và sẻ chia những khó khăn cùng cả nước, đặc biệt là với những bệnh nhân nhiễm bệnh.

## Một số hoạt động tiêu biểu khác của Khải Hoàn Land

Khải Hoàn Land tin rằng chỉ khi trao đi yêu thương, ta mới nhận lại yêu thương. Theo đó, hàng loạt các chương trình thiện nguyện như Kết nối yêu thương mùa Vu Lan, Vắng trăng cho trẻ em nhân dịp Trung thu, ủng hộ miễn Trung ruột thịt trước những ảnh hưởng vô cùng nặng nề từ trận lũ lụt, ủng

hộ quỹ vì người nghèo... với sự tham gia của đồng đảo nhân viên Khải Hoàn Land.

Không chỉ là những món quà, vật phẩm góp phần cải thiện đời sống vật chất, sẻ chia với những mảnh đời kém may mắn, các hoạt động này còn tạo ra những kỷ

niệm khó quên, gắn kết tinh thần đoàn kết cho nhân viên Khải Hoàn Land. Không chỉ dừng lại ở đó, chắc chắn trong tương lai, đội ngũ nhân viên Khải Hoàn Land sẽ cùng nhau đi nhiều nơi hơn, giúp đỡ nhiều người hơn, mang lại nhiều niềm vui và điều ý nghĩa hơn cho xã hội.



# ÁP DỤNG CÔNG NGHỆ TẠO HIỆU QUẢ KINH DOANH

**Năm 2018, Tập đoàn hợp tác với các đối tác công nghệ phát triển và hoàn thiện ứng dụng “Cộng Đồng Môi Giới”.**

Xác định công nghệ là đòn bẩy trong kinh doanh BĐS, Ban lãnh đạo Tập đoàn vẫn không ngừng học hỏi, khai thác và đa dạng hóa các tính năng từ nền tảng công nghệ 4.0 để ngày càng nâng cao hiệu suất hoạt động bán hàng cũng như chuyên nghiệp hóa quá trình quản lý và vận hành doanh nghiệp.

Theo đó, đầu năm 2019, Tập đoàn hợp tác với các đối tác công nghệ phát triển và hoàn thiện ứng dụng công nghệ trực tuyến hội tụ các dự án BĐS được chọn lọc kĩ lưỡng từ các chủ đầu tư uy tín trên thị trường, được cập nhật liên tục và hiển thị đầy đủ thông tin các hạng mục của dự án như: quy mô, vị trí mặt bằng, hình ảnh nhà mẫu, tiện ích nội khu, công khai mức giá,... giúp đội ngũ K.I.S - Khai Hoàn Land Investment Specialist - Chuyên gia quản lý đầu tư BĐS dễ dàng truyền tải các giá trị của sản phẩm đến khách hàng mọi lúc mọi nơi; đồng thời khách hàng sẽ nhanh chóng nắm bắt tường tận về dự án, tiến hành booking và hoàn tất giao dịch nhanh chóng, thuận lợi nhờ sự hỗ trợ của K.I.S.

Theo Khải Hoàn Land, quá trình quản lý - lưu trữ thông tin của ứng dụng này được bảo mật tuyệt đối, đảm bảo sự minh bạch, công bằng, tối ưu quyền lợi của khách hàng cũng như đội ngũ K.I.S.

Được biết, trong thời gian thị trường chịu ảnh hưởng của làn sóng dịch bệnh Covid-19 lần thứ 4, nhiều sản phẩm giao dịch BĐS “đóng băng”, Khải Hoàn Land là một trong số ít đơn vị giữ vững được tốc độ

tăng trưởng, duy trì được hoạt động kinh doanh sôi nổi nhờ phối hợp linh hoạt giữa đội ngũ K.I.S giàu năng lực và ứng dụng công nghệ trực tuyến.

Bên cạnh đó, sự hỗ trợ đắc lực của ứng dụng công nghệ trực tuyến, hoạt động bán hàng của Khải Hoàn Land diễn ra hiệu quả và nhận được sự hưởng ứng nhiệt tình của đội ngũ K.I.S và sự tin tưởng, đồng hành của đông đảo khách hàng.

Tiêu biểu, Khải Hoàn Land đang tiếp thị và phân phối độc quyền tất cả dự án mang thương hiệu T&T trên toàn quốc thông qua nền tảng ứng dụng công nghệ trực tuyến như: dự án T&T City Millennia quy mô 267 ha tại Long Hậu, tỉnh Long An (ngay sát quận 7, TP.HCM); dự án T&T DC Complex với hơn 300 căn hộ cao cấp tọa lạc tại quận Hoàng Mai - vị trí đắc địa ngay trung tâm TP. Hà Nội; dự án T&T Phố Nổi tại thị trấn Bản Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào và xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên - cách trung tâm TP. Hà Nội khoảng 45 phút đi xe với quy mô 5,3 ha và hàng loạt dự án tại các khu vực tiềm năng khác.

ứng dụng công nghệ trực tuyến chính là “vũ khí chiến lược”

Theo đó, ứng dụng công nghệ trực tuyến tại doanh nghiệp được xem là “vũ khí chiến lược” hỗ trợ khách hàng tìm kiếm sản phẩm BĐS an cư lý tưởng, đầu tư sinh lời cao; hỗ trợ quá trình tư vấn - giao dịch của đội ngũ K.I.S, giải pháp “đầu ra” sản phẩm hiệu quả cho chủ đầu tư và mang đến nhiều tiện ích khác cho khách hàng và đội ngũ K.I.S.

Với tinh thần năng động, luôn thay đổi tư duy, chủ động đón đầu cơ hội, linh hoạt thích nghi trong mọi hoàn cảnh để không ngừng tăng trưởng, Tập đoàn là một trong số ít doanh nghiệp tiên phong ứng dụng công nghệ cao vào lĩnh vực BĐS để ngày càng chuyên nghiệp hóa quá trình quản lý, vận hành cũng như nâng cao hiệu suất của hoạt động bán hàng. Nhờ đó, Khải Hoàn Land chắc chắn sẽ còn tiến xa và tăng trưởng mạnh mẽ hơn nữa.





## PHẦN 3

# TRÊN TẦM CAO MỚI

Kế hoạch phát triển năm 2022	66
Quản trị công ty	72
Cơ cấu cổ đông	74
Thù lao, lương, thưởng của HĐQT, Ban TGD, Ban KS	80
Báo cáo của Ban Kiểm soát	81
Quản lý rủi ro và tuân thủ pháp chế	84



# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2022

Tiếp tục bứt phá trên  
mảng phân phối bất động sản

Một số mục tiêu quan trọng KHG cần đạt được trong 2022:

Tiếp tục vị thế tiên phong trong nhóm doanh nghiệp phân phối BĐS và phát triển dự án có mức tăng trưởng cao và bền vững.

Đạt được những bước tiến rõ nét hơn trong tăng cường nội lực, kiện toàn hệ thống quản lý và phát triển văn hóa doanh nghiệp.

Tạo lập các mối quan hệ sâu rộng với các Chủ đầu tư lớn nhằm đa dạng hóa các giỏ hàng và sản phẩm.

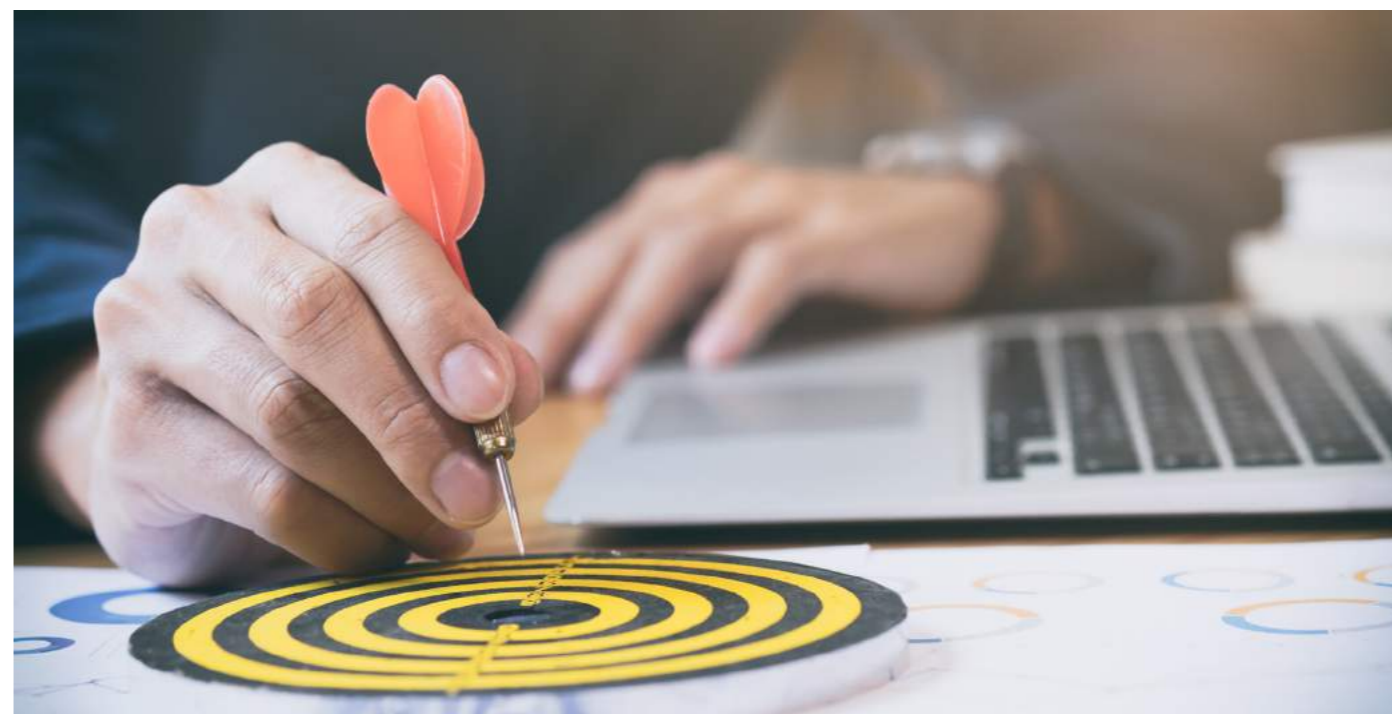
Trong Tập đoàn Khai Hoàn Land bắt đầu được chính thức tái cấu trúc năm 2021, KHG sẽ tiếp tục chiến lược tăng trưởng tốc độ và bền vững một cách kiên định và nhất quán. Tập đoàn phát huy mọi cơ hội và nguồn lực để phát triển nhanh hơn, đạt quy mô lớn hơn nhưng là một doanh nghiệp có chiều sâu, có tính nhân bản, mang đến giá trị ngày càng cao cho khách hàng, thị trường, cổ đông, đối tác và cộng đồng.

Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế  
▲1.000 tỷ đồng

Hoàn thành các mục tiêu kinh doanh và tài chính; trong đó, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế là trên 1.000 tỷ đồng.

Gia tăng quy mô phát triển từ trải dài từ Bắc vào Nam về con người, mạng lưới kinh doanh, chi nhánh...

KHG đã chuẩn bị nguồn lực chu đáo để đảm bảo việc triển khai hoạt động kinh doanh được diễn ra thông suốt như kế hoạch nhờ kinh nghiệm đã có trong các năm qua. Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng có kịch bản dự phòng chi tiết để sẵn sàng đối phó với biến động. Hệ thống quản trị rủi ro đang được kích hoạt ở mức cao nhất để luôn nắm bắt tình hình, có cảnh báo kịp thời và đề xuất giải pháp phù hợp nhất.



## Quỹ đất - dự án và sản phẩm

Đa dạng hóa  
và nâng cao  
hàm lượng giá trị

KHG đang sở hữu quỹ đất đa dạng tập trung trên nhiều tỉnh thành phố, thuộc về khu vực trung tâm hoặc các khu vực được quy hoạch cho tương lai của các đô thị trẻ. Trong 2022, Tập đoàn tiếp tục xúc tiến và tìm kiếm quỹ đất mới. Công tác phát triển quỹ đất vẫn nhất quán với tiêu chí bắt buộc của KHG như: có đầy đủ cơ sở pháp lý, trong khu vực phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương, dễ dàng kết nối về giao thông - hạ tầng du lịch và giao thương với các đô thị lớn, sẵn sàng điều kiện để triển khai nhanh...

Với tiềm lực về mặt thương hiệu, tài chính, kinh nghiệm, tập khách hàng sẵn có, trong thời gian tới, Tập đoàn sẽ tập trung phát triển mảng bất động sản đầu tư. Hiện nay KHG đang nghiên cứu và phát triển quỹ đất trên khắp cả nước, ở những vị trí đặc địa, hưởng lợi lớn từ làn sóng đầu tư công, đô thị hóa, và tiềm năng du lịch của Việt Nam như TPHCM, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc...

Về sản phẩm, KHG sẽ phát triển đa dạng loại hình và phân khúc như căn hộ, biệt thự, nhà phố... Trong 2022, Tập đoàn sẽ tập trung mạnh để phát triển sản phẩm căn hộ có diện tích vừa phải, chất lượng cao, khác biệt về phong cách và giá trị, đáp ứng đầy đủ tiện ích cho cư dân thành thị trẻ. La Partenza tại TP. Hồ Chí Minh là một trong những dự án tiêu biểu mà KHG đưa ra thị trường trong năm nay.

Bên cạnh đó, KHG cũng đang chuẩn bị tích cực cho một số loại hình dự án và sản phẩm mới.



## Tài chính - nguồn vốn

### Tăng tích lũy và mở rộng cơ hội lựa chọn nguồn huy động

Trong năm qua, KHG đã bứt tốc khi thị trường chung cực kỳ khó khăn. Điều này thêm một lần nữa khẳng định định hướng về tài chính của KHG hoàn toàn đúng đắn. Năm 2022 sẽ là năm KHG tiếp tục phát huy kinh nghiệm đó. Luôn đảm bảo nguồn thu đa dạng từ các dự án đã, đang và sẽ liên tục được đưa ra thị trường, kiểm soát hiệu quả và tốc độ của dòng tiền, triển khai dự án và bán hàng nhanh chóng để có hiệu suất sử dụng vốn cao...

Tiếp tục thu hút đầu tư từ các tổ chức định chế tài chính trong và ngoài nước.

Xây dựng các kế hoạch tài chính vững chắc để đảm bảo các mục tiêu đã đề ra.

## Quản lý - vận hành

### Tăng cường quản trị rủi ro

Bối cảnh thị trường trải qua đợt giãn cách Covid kéo dài trong năm 2021, tiềm ẩn rất nhiều rủi ro, có thể dẫn đến những diễn biến ngoài dự liệu của ngay cả những doanh nghiệp. Do đó, tất cả các cấp độ trong hệ thống QTRR của KHG đều sẽ phải luôn ở trạng thái cảnh giác, quan sát tình hình nhanh, phân tích thấu đáo, báo cáo cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc kịp thời và có phương pháp ứng phó tối ưu.

Để nâng cao tính chuyên nghiệp, tăng hiệu quả của hoạt động quản lý - vận hành và khả năng kiểm soát, KHG còn xác định việc củng cố nền tảng, kiện toàn bộ máy, chuẩn hóa các quy định, quy trình... là nhiệm vụ cần tiếp tục đẩy mạnh thực hiện.

Do đó, trong năm nay, quá trình số hóa tại KHG sẽ phải hoàn tất để chuyển sang giai đoạn vận hành hiệu quả. Cụ thể, phải chính thức hoàn thành chương trình ERP, ứng dụng rộng rãi hơn eOffice, CRM, số hóa toàn bộ tài liệu...

## Nguồn nhân lực - văn hóa doanh nghiệp

### Hướng tới môi trường làm việc lý tưởng

Trong năm 2022, số lượng nhân sự tuyển mới của KHG đã và đang tăng rất nhanh. Tuyển dụng nhiều nhân sự mới là các vị trí chủ chốt. Điều này chắc chắn phát sinh nhiều vấn đề như khoảng cách về năng lực và tốc độ xử lý công việc, khác biệt về văn hóa, nguy cơ mâu thuẫn về quyền lợi...

Để phát triển văn hóa doanh nghiệp, KHG sẽ xác định rõ hơn phạm trù này, sắp xếp lại các tiêu chí và cập nhật những giá trị mới, đồng thời, đưa văn hóa doanh nghiệp vào hầu hết các hoạt động ở các cấp độ khác nhau.

Bên cạnh đó, để có mặt trong Top các doanh nghiệp có môi trường làm việc lý tưởng, KHG có giải pháp nâng cao đồng bộ các lĩnh vực như không gian văn minh, quy trình làm việc rõ ràng, chính sách lương thưởng và phúc lợi vượt trội, cơ hội nghề nghiệp phong phú, danh tiếng của Tập đoàn phải được xây dựng để trở thành sự lựa chọn của người tìm việc.

## Thương hiệu - truyền thông - tiếp thị

### Hình ảnh mới tương xứng với quy mô và tầm cao

Trong năm 2022, để tương thích với quy mô tập đoàn mà trong đó, KHG là hạt nhân, KHG cần một chiến lược phát triển thương hiệu chuyên nghiệp và toàn diện hơn để đạt được vị thế mới trong nhận thức của tất cả nhóm công chúng mục tiêu như khách hàng, nhà đầu tư, cộng đồng kinh doanh, giới chuyên ngành, thị trường tuyển dụng và cả người nội bộ.

Do đó, KHG sẽ lựa chọn con người và phương pháp hiệu quả hơn cho bộ phận truyền thông - tiếp thị.

Mặt khác, KHG cần mở rộng phạm vi truyền thông ra thị trường quốc tế với các kênh truyền thông uy tín để phục vụ cho phục tiêu mở rộng mạng lưới đối tác và đầu tư. Các nội dung bằng Anh ngữ sẽ được thực hiện nhiều hơn để cung cấp thông tin kịp thời và tiếp cận với công chúng quốc tế phù hợp.



## Tình hình triển khai dự án

STT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Quy mô	Kế hoạch triển khai 2022
01.	Helios Coastal City	Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, Phú Quốc, Kiên Giang	51,84 ha	- Tổng 556 căn trong đó: Biệt thự 141 căn; shophouse 411 căn; và 2 khối công trình Khách sạn.	- Phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500 (T3/2022: đã được phê duyệt quy hoạch 1/500)  - Triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng
02.	La Partenza	Đường Lê Văn Lương, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh	1,9 ha	- 1.296 căn hộ	- Kế hoạch xây dựng trong năm 2022
03.	Khu đô thị mới Gò Găng, Long Sơn (2 Phân khu)	Long Sơn, TP. Vũng Tàu	170 ha	- Đang lên kế hoạch	- Đang lên kế hoạch
04.	Khu đô thị Thông minh Đức Hòa Thượng	Xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	600 ha	- Đang lên kế hoạch	- Phê duyệt được đồ án quy hoạch 1/2000; 1/500

Trong năm 2021, làn sóng dịch Covid-19 lần thứ 4 bùng phát đã ảnh hưởng nghiêm trọng và làm gián đoạn hoạt động của toàn bộ nền kinh tế cả nước nói chung và tiến độ xét duyệt các thủ tục pháp lý của tất cả các dự án bất động sản trên địa bàn các tỉnh, thành phố. Kể từ thời điểm cả nước bước vào giai đoạn bình thường mới, Tập đoàn Khai Hoàn Land đã nỗ lực trong công tác hoàn thiện các bước hồ sơ pháp lý tiếp theo của các Dự án và đã đạt được một số thành tựu nhất định. Năm 2022 sẽ là năm Tập đoàn Khai Hoàn Land đẩy nhanh hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại theo kế hoạch để ra như trên.





# QUẢN TRỊ CÔNG TY

## THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HDQT)

### Cơ cấu thành viên HDQT

Trong năm 2021, HDQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ của Tập đoàn. HDQT của Tập đoàn gồm có 06 thành viên trong đó có 01 thành viên HDQT độc lập. Hiện tại, cơ cấu thành viên HDQT đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên có các kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính và chứng khoán cũng như sự cân đối giữa các thành viên điều hành, các thành viên không điều hành và thành viên độc lập.

STT	Thành viên HDQT	Chức vụ	Độc lập	Điều hành	Không điều hành	Tỷ lệ sở hữu
01	Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HDQT		x		30,61%
02	Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó Chủ tịch HDQT kiêm TGD		x		1,004%
03	Phùng Quang Hải	Thành viên HDQT kiêm Phó TGD		x		0,25%
04	Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HDQT kiêm Phó TGD		x		0,04%
05	Võ Công Sơn	Thành viên HDQT			x	1,004%
06	Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập HDQT	x			0,00%

STT	Thành viên HDQT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày bổ nhiệm
01	Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị	24/07/2009	Đang giữ chức vụ
02	Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị	01/10/2020	Đang giữ chức vụ
03	Võ Công Sơn	Thành viên Hội Đồng Quản trị	10/5/2017	Đang giữ chức vụ
04	Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội Đồng Quản trị	14/08/2020	Miễn nhiệm ngày 14/8/2021
05	Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên Hội Đồng Quản trị	20/10/2020	Đang giữ chức vụ
06	Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên Hội Đồng Quản trị	29/12/2020	Miễn nhiệm ngày 14/8/2021
07	Phùng Quang Hải	Thành viên Hội Đồng Quản trị	14/08/2021	Đang giữ chức vụ
08	Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập Hội Đồng Quản trị	14/8/2021	Đang giữ chức vụ

## Thông tin cổ phiếu nắm giữ - giao dịch của cổ đông nội bộ

STT	Đối tượng	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị - Ban Tổng giám đốc</b>		<b>105,267,870</b>	<b>33,02%</b>	
1	Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HDQT	97.600.000	30,61%	
2	Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó Chủ tịch HDQT kiêm TGD	3.200.000	1,004%	
3	Phùng Quang Hải	Thành viên HDQT kiêm PTGD	800.000	0,25%	Bổ nhiệm ngày 14/08/2021
4	Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HDQT kiêm PTGD	137.870	0,04%	
5	Võ Công Sơn	Thành viên HDQT	3.200.000	1,004%	
6	Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HDQT	30.000	0,01%	Miễn nhiệm ngày 14/08/2021
7	Trần Mạnh Toàn	Thành viên HDQT độc lập	-	0,00%	Bổ nhiệm ngày 14/08/2021
8	Nguyễn Thế Trung	Thành viên HDQT kiêm PTGD	300.000	0,09%	Miễn nhiệm ngày 14/08/2021
<b>II</b>	<b>Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng</b>			<b>0,02%</b>	
1	Khu Việt Nghĩa	Kế toán trưởng	18.000	0,006%	
2	Hoàng Phương	Trưởng Ban Kiểm soát	0	0,000%	
3	Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát	4.830	0,002%	
4	Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát	3.850	0,001%	Bổ nhiệm ngày 06/01/2022
5	Nguyễn Thị Phương Kiều	Thành viên Ban kiểm soát	36.420	0,01%	Miễn nhiệm ngày 06/01/2022
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>105.267.870</b>	<b>33,04%</b>	



## TỔNG VỐN ĐIỀU LỆ

### 3.188.175.470.000 đồng

Tổng số cổ phần	318.817.547 cổ phần
Loại cổ phần	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng:	0 cổ phần
Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng:	318.817.547 cổ phần

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(theo danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2021)

STT	Đối tượng	Trong nước		Nước ngoài		Tổng cộng	
		Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
	<b>Số lượng cổ phần</b>	<b>318.745.647</b>	<b>99,98%</b>	<b>71.900</b>	<b>0,02%</b>	<b>318.817.547</b>	<b>100,00%</b>
01	Cá nhân	306.491.063	96,13%	57.400	0,02%	306.548.463	96,15%
02	Tổ chức	12.254.584	3,84%	14.500	0,00%	12.269.084	3,85%
	<b>Số lượng cổ đông</b>	<b>7.088</b>	<b>99,80%</b>	<b>14</b>	<b>0,20%</b>	<b>7.102</b>	<b>100,00%</b>
01	Cá nhân	7.070	99,55%	12	0,17%	7.082	99,72%
02	Tổ chức	18	0,25%	2	0,03%	20	0,28%

## TÌNH HÌNH THAY ĐỔI TĂNG VỐN CỔ PHẦN

STT	Năm	Vốn điều lệ ban đầu	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ lũy kế	Hình thức tăng vốn	(đơn vị: nghìn đồng)
01	2009	6.000	0	6.000	Vốn thành lập	
02	2010	6.000	30.000	36.000	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu	
03	2016	36.000	1.964.000	2.000.000	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu, Chi trả cổ tức bằng cổ phần từ nguồn Lợi nhuận chưa phân phối	
04	2017	2.000.000	1.000.000	3.000.000	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu	
05	2019	3.000.000	-1.800.000	1.200.000	Giảm vốn theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.	
06	2020	1.200.000	400.000	1.600.000	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu và cổ đông mới.	
07	2021	1.600.000	400.000	1.600.000	Phát hành lần đầu ra công chúng 14.817.547 cổ phiếu. Phát hành riêng lẻ 144.000.000 cổ phiếu cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	

## Các nghị quyết ĐHCĐ đã ban hành

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
01	Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHCĐ	05/02/2021	Thông qua việc chào bán cổ phiếu ra công chúng và thực hiện niêm yết cổ phiếu Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM
02	Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHCĐ	26/4/2021	Họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land
03	Nghị quyết số 03/2021/NQ-ĐHCĐ	30/08/2021	Về việc miễn nhiệm, bầu thay thế thành viên Hội đồng quản trị thời gian còn lại nhiệm kỳ 2021-2026 (trong đó có 01 (một) thành viên là thành viên độc lập Hội đồng quản trị)



## Các cuộc họp Hội đồng quản trị

Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị tham dự các cuộc họp HĐQT của Tập đoàn.

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Nguyễn Khải Hoàn	30/47	63,8%	Ủy quyền cho Phó Chủ tịch HĐQT tham gia họp, quyết định các việc liên quan đến thành lập, thay đổi, giải thể chi nhánh Tập đoàn khi Chủ tịch HĐQT đi vắng
02	Đình Thị Nhật Hạnh	47/47	100%	/
03	Võ Công Sơn	47/47	100%	/
04	Nguyễn Thế Trung	29/47	61,7%	Miễn nhiệm từ ngày 14/8/2021
05	Phạm Thị Minh Phụng	47/47	100%	/
06	Vũ Thị Thanh Tâm	29/47	61,7%	Miễn nhiệm từ ngày 14/8/2021
07	Phùng Quang Hải	18/47	38,3%	Bổ nhiệm từ ngày 14/8/2021
08	Trần Mạnh Toàn	18/47	38,3%	Bổ nhiệm từ ngày 14/8/2021



## Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2021, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 47 phiên họp và ban hành các nghị quyết, quyết định dựa trên sự thống nhất của các thành viên Hội đồng Quản trị và có sự tham gia của Trưởng ban kiểm soát Tập đoàn. Ngoài ra trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh, Hội đồng Quản trị thường xuyên trao đổi và lấy ý kiến các thành viên qua điện thoại và bằng văn bản để chỉ đạo kịp thời hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Hội đồng Quản trị thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc. Hội đồng Quản trị theo dõi và nắm bắt quá trình điều hành kinh doanh trong năm 2021 thông qua các báo cáo, văn bản của Ban Tổng giám đốc gửi báo cáo HĐQT; xem xét, giám sát báo cáo tài chính của Ban Tổng giám đốc. Trực tiếp chỉ đạo và góp ý đối với Ban Tổng giám đốc trong một số vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

## Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị (nếu có):

Tập đoàn chưa thành lập tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị





## Các nghị quyết đã ban hành

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	Quyết định số 02/2021/QĐ-HĐQT	05/02/2021	Thành lập chi nhánh tại 55/1 Nguyễn Chế Nghĩa, Phường 13, Quận 8, TP.HCM	100%
02	Quyết định số 03/2021/QĐ-HĐQT	26/4/2021	Tạm ngưng hoạt động chi nhánh tại số 29 Phạm Ngọc Thạch, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	100%
03	Quyết định số 04/2021/QĐ-HĐQT	30/08/2021	Tạm ngưng hoạt động chi nhánh tại số 39 Phù Đổng, Phường Phước Tiến, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	100%
04	Quyết định số 05/2021/QĐ-HĐQT	27/01/2021	Tạm ngưng hoạt động chi nhánh tại số 39 Phù Đổng, Phường Phước Tiến, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	100%
05	Quyết định số 06/2021/QĐ-HĐQT	25/02/2021	Thành lập chi nhánh tại 218 Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4, TP.HCM	100%
06	Quyết định số 07/2021/QĐ-HĐQT	26/02/2021	Thành lập chi nhánh tại 90C Gò Dầu, phường Tân Quý, quận Tân Phú	100%
07	Nghị quyết số 08/2021/NQ-HĐQT	01/03/2021	Thông qua việc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021	100%
08	Quyết định số 09/2021/QĐ-HĐQT	02/03/2021	Thành lập chi nhánh tại SA-03-45, khu Du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc	100%
09	Nghị quyết số 10/2021/NQ-HĐQT	18/03/2021	Phân công nhiệm vụ Ban Tổng giám đốc	100%
10	Quyết định số 11/2021/QĐ-HĐQT	30/03/2021	Giải thể văn phòng đại diện tại Văn phòng Chân Trời, Tòa nhà Prime Center, 53 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	100%
11	Quyết định số 12/2021/QĐ-HĐQT	08/04/2021	Thành lập chi nhánh tại SB19-40 Khu đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, huyện Gia Lâm, Tp. Hà Nội	100%
12	Nghị Quyết số 13/2021/NQ-HĐQT	12/4/2021	Ban hành quy chế công bố thông tin	100%
13	Quyết định số 14/2021/QĐ-HĐQT	19/4/2021	Thành lập chi nhánh tại LK3-21, Saigon Mystery Villas, đường NI-2, phường Bình Trưng Tây, TP. Thủ Đức, TP.HCM	100%
14	Quyết định số 15/2021/QĐ-HĐQT	26/4/2021	Thay đổi danh mục ngành nghề kinh doanh của công ty	100%
15	Nghị Quyết số 16/2021/NQ-HĐQT	27/4/2021	Triển khai thực hiện niêm yết toàn bộ cổ phiếu lần đầu tại sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM	100%
16	Nghị Quyết số 17/2021/NQ-HĐQT	27/4/2021	Triển khai chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%
17	Nghị Quyết số 18/2021/NQ-HĐQT	27/4/2021	Điều chỉnh tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty	100%
18	Nghị Quyết số 19/2021/NQ-HĐQT	27/4/2021	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%
19	Nghị Quyết số 20/2021/NQ-HĐQT	14/5/2021	Thông qua giá chào bán cổ phiếu ra công chúng và quy chế phân phối cổ phiếu	100%
20	Quyết định số 21/2021/QĐ-HĐQT	26/05/2021	Thành lập chi nhánh tại 451 Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM	100%
21	Quyết định số 22/2021/QĐ-HĐQT	02/06/2021	Quyết định về việc tăng vốn điều lệ Công ty theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông	100%
22	Nghị Quyết số 23/2021/NQ-HĐQT	02/06/2021	Thông qua kết quả phân phối cổ phiếu đến ngày 02/06/2021 và không tiếp tục chào bán số cổ phiếu chưa được phân phối	100%
23	Nghị Quyết số 23A/2021/NQ-HĐQT	29/06/2021	Thống nhất giá niêm yết trong ngày giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE)	100%
24	Quyết định số 24/2021/QĐ-HĐQT	01/07/2021	Thành lập chi nhánh tại 01A Công trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	100%
25	Quyết định số 25/2021/QĐ-HĐQT	02/07/2021	Thành lập chi nhánh tại 25 Đường GS01, Khu phố Tây B, Phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
26	Quyết định số 26/2021/QĐ-HĐQT	03/07/2021	Thành lập chi nhánh tại 02 Phố Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM	100%
27	Quyết định số 27/2021/QĐ-HĐQT	04/07/2021	Thành lập chi nhánh tại 68 Đường số 27, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình Chánh, TP Thủ Đức, TP.HCM	100%
28	Nghị quyết số 28/2021.NQ-HĐQT	07/07/2021	Thông qua việc tạm thời chuyển giao dịch cổ phiếu niêm yết từ Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM sang Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	100%
29	Nghị quyết số 29/2021/NQ-HĐQT	10/7/2021	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc miễn nhiệm, bầu thay thế thành viên Hội đồng quản trị thời gian còn lại nhiệm kỳ 2021-2026 (trong đó có 01 (một) thành viên là thành viên độc lập Hội đồng quản trị)	100%
30	Nghị quyết số 30/2021/NQ-HĐQT	25/8/2021	Thông qua việc chuyển cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land trở lại giao dịch tại HOSE theo yêu cầu của UBCKNN/Thông báo của HNX	100%
31	Nghị quyết số 31/2021/NQ-HĐQT	28/9/2021	Phê duyệt phương án Phát hành riêng lẻ 300 tỷ Trái phiếu doanh nghiệp	100%
32	Quyết định số 32/2021/QĐ-HĐQT	09/10/2021	Thành lập chi nhánh tại 119 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, TP.HCM	100%
33	Quyết định số 33/2021/QĐ-HĐQT	09/10/2021	Thành lập chi nhánh tại 37 Đường Bờ Sông Sét, Phường Tương Mai, Quận Hoàng Mai, Hà Nội	100%
34	Nghị quyết số 34/2021/NQ-HĐQT	09/10/2021	Triển khai phương án chào bán cổ phần riêng lẻ	100%
35	Nghị quyết số 35/2021/NQ-HĐQT	09/10/2021	Thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ SHNN	100%
36	Nghị quyết số 36/2021/NQ-HĐQT	09/10/2021	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phần riêng lẻ	100%
37	Nghị quyết số 37/2021/NQ-HĐQT	26/10/2021	Triển khai kế hoạch vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	100%
38	Nghị quyết số 38/2021/NQ-HĐQT	05/11/2021	Thông qua sửa đổi một phần nội dung phương án đảm bảo tỷ lệ nước ngoài	100%
39	Nghị quyết số 39/2021/NQ-HĐQT	05/11/2021	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phần riêng lẻ	100%
40	Nghị quyết số 40/2021/NQ-HĐQT	12/11/2021	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phần riêng lẻ	100%
41	Nghị quyết số 41/2021/NQ-HĐQT	22/11/2021	Triển khai kế hoạch sử dụng vốn huy động tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	100%
42	Nghị quyết số 42/2021/NQ-HĐQT	30/11/2021	Thông qua kết quả chào bán cổ phần riêng lẻ	100%
43	Quyết định số 43/2021/QĐ-HĐQT	01/12/2021	Phê duyệt việc thực hiện thủ tục thay đổi vốn điều lệ Công ty sau khi hoàn tất việc chào bán cổ phần ra công chúng	100%
44	Nghị quyết số 44/2021/NQ-HĐQT	07/12/2021	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ 300 tỷ đồng Trái phiếu doanh nghiệp	100%
45	Nghị quyết số 45/2021/NQ-HĐQT	08/12/2021	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc Thay đổi tên thương mại của Công ty; Miễn nhiệm, bầu thay thế thành viên Ban kiểm soát	100%
46	Nghị quyết số 47/2021/NQ-HĐQT	15/12/2021	Thông qua việc sửa đổi điều lệ Công ty	100%
47	Nghị quyết số 48/2021/NQ-HĐQT	18/12/2021	Triển khai kế hoạch sử dụng vốn huy động tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	100%



# Thù lao, lương, thưởng của HĐQT, Ban TGD, Ban KS

## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU VÀ THU NHẬP NĂM 2021

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh	Thù lao, tiền lương, tiền thưởng năm 2021 (trước thuế TNCN)			Ghi Chú
			Thù lao	Lương, Thưởng	Tổng cộng	
<b>I</b>	<b>HĐQT, Ban TGD</b>		<b>168.000.000</b>	<b>4.166.316.667</b>	<b>4.334.316.667</b>	
01	Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	36.000.000		36.000.000	
02	Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	36.000.000	1.075.300.000	1.111.300.000	
03	Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	9.125.000	350.500.000	359.625.000	
04	Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	24.000.000	616.300.000	640.300.000	
05	Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT	24.000.000	881.300.000	905.300.000	
06	Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	14.875.000	384.916.667	399.791.667	
07	Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập HĐQT	9.125.000		9.125.000	
08	Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	14.875.000	858.000.000	872.875.000	
<b>II</b>	<b>Ban KS; KTT</b>		<b>48.000.000</b>	<b>648.491.494</b>	<b>696.491.494</b>	
01	Khu Việt Nghĩa	Kế toán trưởng	-	171.500.000	171.500.000	
02	Hoàng Phương	Trưởng Ban Kiểm soát	24.000.000		24.000.000	
03	Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	200.404.260	212.404.260	
04	Nguyễn Thị Phương Kiều	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	276.587.234	288.587.234	Từ nhiệm 06/12/2021 theo đơn
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>105.267.870</b>	<b>216.000.000</b>	<b>4.814.808.161</b>	<b>5.030.808.161</b>

# Báo cáo của Ban Kiểm soát

Trong năm 2021, Ban Kiểm soát thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ và quy chế quản trị nội bộ của Tập đoàn. Cụ thể, BKS đã tổ chức các cuộc họp thường xuyên, định kỳ theo đúng các quy định và thực hiện đầy đủ các chương trình hoạt động theo kế hoạch đã đề ra, bao gồm: Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và tình hình hoạt động kinh doanh - tài chính của Tập đoàn.

Trong năm, BKS đã tổ chức 04 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên BKS để triển khai kế hoạch hoạt động và đánh giá tình hình thực hiện công tác giám sát. Ngoài 03 phiên họp chính thức, các thành viên BKS thường xuyên thực hiện việc trao đổi thông tin qua email, điện thoại để hoàn tất các nhiệm vụ theo thẩm quyền được giao.

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
2. Giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ tài chính của Tập đoàn đối với nhà nước và người lao động theo quy định của pháp luật, bao gồm: Nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các nghĩa vụ tài chính khác.
3. Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm 2021 nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành của Việt Nam. BKS đồng ý với các nội dung đánh giá của đơn vị kiểm toán độc lập về tình hình hoạt động và tài chính của Tập đoàn báo cáo soát xét giữa niên độ và báo cáo kiểm toán cuối năm tài chính.
4. Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính 06 tháng và cả năm của Tập đoàn, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT.
5. Kiểm tra việc tuân thủ quy chế quản trị Tập đoàn và các quy định của luật pháp.
6. Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ cho quyền và lợi ích của cổ đông.

## KẾT QUẢ GIÁM SÁT THÀNH VIÊN HĐQT VÀ THÀNH VIÊN BAN TGD

1. Các thành viên HĐQT và thành viên Ban TGD của Tập đoàn đã thực hiện đúng các quyền hạn và nghĩa vụ được giao, tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ của Tập đoàn trong công tác quản lý và điều hành.
2. HĐQT thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong việc hoạch định chiến lược và định hướng phát triển Tập đoàn. Trong đó, HĐQT đã ban hành nhiều nghị quyết và quyết định liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền một cách đúng trình tự, đúng thẩm quyền, phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển của KHG.

## KẾT QUẢ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS - HĐQT VÀ BAN TGD

1. Trong năm 2021, BKS được HĐQT và Ban TGD tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình bằng việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Tập đoàn.
2. BKS luôn được mời tham gia tất cả các cuộc họp của HĐQT và Ban TGD, qua đó nắm bắt kịp thời các chiến lược, mục tiêu và kế hoạch đầu tư kinh doanh của Tập đoàn. Từ đó, BKS mới có điều kiện tham gia đóng góp ý kiến và thực hiện tốt nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao phó.
3. BKS, HĐQT và Ban TGD luôn phối hợp chặt chẽ và tạo điều kiện thuận lợi để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát của BKS.
4. BKS không nhận được ý kiến nào của các cổ đông về các vấn đề có liên quan đến việc điều hành hoạt động kinh doanh của Ban TGD.



## KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA TẬP ĐOÀN TRONG NĂM 2021

- Mọi hoạt động của Tập đoàn đều phù hợp với ngành nghề kinh doanh trong giấy phép đăng ký kinh doanh và năng lực tài chính, tuân thủ các yêu cầu của quy chế quản trị Tập đoàn, điều lệ và quy định của pháp luật cũng như các nghị quyết của ĐHĐCĐ trong năm.
- Tập đoàn đã thực hiện đủ nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, trích nộp đầy đủ các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo đúng quy định pháp luật. Đồng thời, Tập đoàn luôn thực hiện việc chi trả lương, thưởng định kỳ cho người lao động đúng thời gian và số lượng như cam kết trong hợp đồng lao động.
- Báo cáo tài chính các quý và cả năm 2021 của Tập đoàn đã được lập kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định về lập và trình bày báo cáo tài chính theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành,
- Tập đoàn thực hiện công tác báo cáo, công bố thông tin kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật.
- Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm soát định kỳ và đột xuất việc tuân thủ hệ thống tài liệu quản lý, kiểm soát toàn bộ các hoạt động kinh doanh và tài chính thông qua việc thực hiện mục tiêu, kế hoạch và kiến nghị các giải pháp cải tiến hoạt động, tăng cường quản lý rủi ro cho Tập đoàn.
- BKS thống nhất với nội dung Báo cáo kết quả hoạt động năm 2021 của HĐQT, Ban TGD và báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán.
- BKS đánh giá cao những cố gắng của Ban TGD trong việc tổ chức triển khai hoạt động đầu tư kinh doanh của Tập đoàn. Theo đó, Ban TGD đã có những biện pháp ứng phó nhanh chóng, kịp thời với những biến động của thị trường. Với kết quả đạt được trong năm 2021, Tập đoàn đã chứng minh được vị thế của một đơn vị hoạt động có hiệu quả, có tiềm lực để phát triển bền vững.
- Đến hết năm 2021, BKS không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của Tập đoàn

## NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BKS

Với tinh thần trách nhiệm để hoàn thành tốt nhất nhiệm vụ do cổ đông giao phó, BKS luôn phối hợp trao đổi và đóng góp ý kiến thẳng thắn, trung thực với HĐQT và Ban TGD trong việc xây dựng các quy chế, kiến nghị, quyết định.

Trong năm 2022, tình hình kinh tế trong nước nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng có chuyển biến tích cực nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Trong bối cảnh đó HĐQT và Ban TGD Tập đoàn phải nỗ lực và cố gắng rất nhiều mới đạt được các kết quả kinh doanh như kế hoạch đã đề ra. Để phát huy đà tăng trưởng đó và tiến tới chiến lược đột phá cho những năm tiếp theo như hoạch định, BKS kiến nghị HĐQT và Ban TGD các biện pháp sau:

- Tăng cường việc kiểm soát chặt chẽ các chi phí phát triển dự án, chi phí quản lý.
- Đẩy mạnh hơn nữa năng lực bán hàng bằng cách tìm kiếm và xây dựng các chính sách phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường, thường xuyên đánh giá các đối tác, nhà môi giới để lựa chọn được những đơn vị có năng lực và uy tín giúp hoạt động bán hàng của Tập đoàn hiệu quả hơn.
- Tiếp tục hoàn thiện cải tiến các quy chế, quy trình và quy định giúp kiểm soát nội bộ hiệu quả hơn.
- Nâng cao vai trò của Ban Kiểm soát nội bộ trong việc kiểm soát hoạt động, kiểm soát tuân thủ hệ thống quản lý và kiểm soát tài chính của các phòng/ban trong Tập đoàn cũng như của các đơn vị mà Tập đoàn tham gia góp vốn.
- Tăng cường công tác dự báo để nâng cao năng lực ứng phó, hạn chế rủi ro trong các hoạt động kinh doanh.

## ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BKS TRONG NĂM 2022

Trong năm 2022, BKS phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ công việc kiểm tra, giám sát theo đúng quyền hạn và nghĩa vụ quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ và quy chế quản trị nội bộ của Tập đoàn. Cụ thể:

- Giám sát hoạt động của HĐQT và Ban TGD trong việc quản lý và điều hành Tập đoàn theo quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ và quy chế quản trị nội bộ, nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2022.
- Định kỳ thẩm tra báo cáo tài chính hàng quý, hằng năm trước khi công bố thông tin.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong việc kiểm toán báo cáo tài chính 06 tháng và cả năm.
- Giám sát các kế hoạch, tình hình triển khai nhiệm vụ kinh doanh, đầu tư của Tập đoàn.
- Kiểm tra định kỳ và đột xuất (theo yêu cầu của cổ đông) về tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.
- Xem xét, thẩm định các báo cáo tài chính của Tập đoàn, kịp thời đưa ra những ý kiến đóng góp đối với HĐQT và Ban TGD, tăng cường, cải tiến các quy trình phối hợp với HĐQT và Ban TGD để nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát.
- Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả hoạt động kiểm soát nội bộ. Tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

## THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ CÁC LỢI ÍCH KHÁC CỦA BKS VÀ TỪNG KIỂM SOÁT VIÊN TRONG NĂM 2021

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao năm 2021 (trước thuế TNCN)	
			Thù lao, tiền thưởng BKS	Tổng cộng
01	Hoàng Phương	Trưởng ban	24.000.000	24.000.000
02	Nguyễn Thu Trang	Thành viên	12.000.000	12.000.000
03	Nguyễn Thị Phương Kiều	Thành viên	12.000.000	12.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>

Riêng đối với thành viên Ban kiểm soát mới bổ nhiệm Nguyễn Minh Hiếu được thực hiện vào năm 2022 nên chưa tính mức thù lao, tiền thưởng trong năm 2021 ở hạng mục báo cáo này.





## Quản lý rủi ro và tuân thủ pháp chế

Nhằm hạn chế ở mức thấp nhất các ảnh hưởng xấu đến tình hình sản xuất và kinh doanh của Tập đoàn, hoạt động quản trị rủi ro của Khai Hoàn Land luôn được chú trọng và hướng đến các mục tiêu bên.

Ban lãnh đạo đang dần hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro dựa trên những thông lệ và chuẩn mực quốc tế, đồng thời áp dụng linh hoạt phù hợp với mô hình của hoạt động Tập đoàn và môi trường hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc Tập đoàn đã nhận diện những rủi ro chính ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn gồm:

Kịp thời nhận diện các rủi ro của Tập đoàn, theo dõi và đánh giá nhằm đưa ra các phương án xử lý kịp thời và phù hợp.

Phân định rõ ràng trách nhiệm của từng phòng ban, tăng cường công tác kiểm soát tuân thủ. Qua đó xây dựng cơ chế giám sát và báo cáo rủi ro liên tục trong toàn Tập đoàn.

Tăng cường năng lực trong việc ra quyết định, lập kế hoạch và cải tiến, tối ưu hóa hiệu quả công việc trên cơ sở hiểu biết thấu đáo và chặt chẽ về hoạt động kinh doanh, môi trường kinh doanh, khai thác các cơ hội và thách thức của Tập đoàn.

Bảo vệ và tăng cường tài sản cũng như hình ảnh Tập đoàn.

### RỦI RO KINH TẾ - XÃ HỘI

Là ngành đặc thù chịu nhiều ảnh hưởng từ các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, tỷ giá hối đoái, thị trường bất động sản và đặc biệt là thay đổi về lãi suất do Tập đoàn có sử dụng vốn vay từ Ngân hàng. Để hạn chế tối đa các rủi ro nêu trên, Khai Hoàn Land luôn thường xuyên theo dõi những biến động của nền kinh tế nói chung, ngành bất động sản nói riêng và thực hiện phân tích tình hình thị trường để kịp thời đưa ra các giải pháp thay đổi phù hợp, hiệu quả nhất và nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Tập đoàn.

Trong năm qua, lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều những chính sách được ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh do dịch bệnh như giảm lãi suất điều hành, hạ trần lãi suất tiền gửi..... Tuy nhiên, đánh giá mức lãi suất có thể tăng trở lại trong thời gian tới, Ban lãnh đạo đã chủ động lên phương án tìm các nguồn vốn mới nhằm giảm bớt sự phụ thuộc vào vốn vay ngân hàng như phát hành trái phiếu hoặc hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước.

Từ đầu năm 2021 đến nay dịch COVID-19 gây ảnh hưởng khá nặng nề tới hầu hết các ngành nghề kinh doanh của cả nước. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh năm 2021 của Tập đoàn vẫn đạt được kết quả khá khả quan, với doanh thu thuần đạt 1.288 tỷ đồng, tăng trưởng 325% so với năm trước. Để hạn chế rủi ro thị trường có thể xảy ra, trong thời gian sắp tới, Khai Hoàn Land có định hướng ký kết thêm các Hợp đồng môi giới Bất động sản với các chủ đầu tư lớn, uy tín trên thị trường để phân phối sản phẩm.

### RỦI RO THỰC HIỆN DỰ ÁN

Là rủi ro đặc thù của ngành Bất động sản, Khai Hoàn Land cũng phải đối mặt với việc chậm tiến độ trong tất cả các giai đoạn thực hiện của dự án từ chuẩn bị đầu tư đến thiết kế, thi công, xây dựng và hoàn thiện. Rủi ro chậm tiến độ là rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng và kéo theo các rủi ro khác cho cả Chủ đầu tư và cả đại lý phân phối.

Nguyên nhân chủ yếu là do đặc trưng riêng của ngành cần sử dụng nguồn vốn lớn trong trung và dài hạn. Trong khi đó, giá cả các yếu tố đầu vào luôn biến động tăng, nhất là chi phí nhân công tạo nên áp lực lớn về vốn. Vì vậy mỗi dự án đều được Khai Hoàn Land tính toán chi phí kĩ càng đi kèm là việc chuẩn bị các khoản dự phòng hợp lý, với ưu tiên cho mục tiêu hoàn thành tiến độ dự án nhằm tiết kiệm chi phí và tận dụng cơ hội đầu tư

Trong năm 2021, do dịch COVID-19 nghiêm trọng mà hầu như các dự án đều bị chậm tiến độ theo tình hình phong tỏa dài hạn trên toàn quốc. Tuy nhiên, vẫn có điểm sáng là việc sửa đổi Luật Xây dựng năm 2020 và Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 đã giải quyết được các nút thắt trong việc phê duyệt các dự án khu dân cư và rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng.



### RỦI RO CẠNH TRANH

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế và thị trường Bất động sản cả nước trong những tháng cuối năm 2021, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phân phối và phát triển Bất động sản phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày một gia tăng, các nguy cơ cạnh tranh chính của Tập đoàn là:

Cạnh tranh trực tiếp từ dịch vụ của các Tập đoàn môi giới khác và Cạnh tranh từ Chủ đầu tư - tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình

Để giảm thiểu các rủi ro này, Tập đoàn đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp thông qua đội ngũ nhân sự được phát triển với số lượng lớn, có chuyên môn cao cùng tinh thần năng nổ trong công việc.

### RỦI RO VỀ NHÂN LỰC

Là doanh nghiệp phân phối và phát triển bất động sản, Tập đoàn luôn sử dụng một lượng lớn lao động hay có sự biến động trong ngắn hạn. Việc tuyển dụng và đào tạo nguồn lao động mới đôi khi không đáp ứng kịp với sự thay đổi về nhân sự đã tạo ra một khoảng trống ngắn hạn, làm ảnh hưởng đến hiệu quả công việc của Tập đoàn.

Nhằm giảm thiểu sự rủi ro về nhân lực ở mức thấp nhất, Tập đoàn luôn đưa ra các chế độ, chính sách ưu đãi đối với CBCNV như luôn tạo môi trường làm việc tốt nhất cho CBCNV, thường xuyên tuyển dụng và đào tạo nâng cao trình độ cho đội ngũ nhân viên. Đào tạo và bồi dưỡng các cán bộ có năng lực, tạo cơ hội cho đội ngũ lao động trẻ để bổ sung cho các cấp quản lý.

### RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH, LUẬT PHÁP

Những quy định về lĩnh vực Bất động sản như quy trình cấp phép và thủ tục pháp lý của Dự án luôn có nhiều thay đổi và vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, gây ra nhiều vướng mắc cho các doanh nghiệp trong quá trình tiếp cận. Vì vậy Khai Hoàn Land luôn phải cập nhật liên tục và tuân thủ những điều chỉnh, bổ sung theo quy định hiện hành của Nhà nước nhằm hạn chế các rủi ro này.





## PHẦN 4

# PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển bền vững	88
Tiêu chuẩn của báo cáo và cam kết	91
17 Tiêu chí Phát triển bền vững của LHQ	92
Sự tham gia của các bên liên quan	96
Trách nhiệm với Người lao động	100
Trách nhiệm với Môi trường	101



# PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mục tiêu Phát triển Bền vững Sustainable Development Goals - SDGs

## Mục tiêu

Mục tiêu Phát triển Bền vững (Sustainable Development Goals - SDGs) là một bộ 17 mục tiêu phổ quát mà các nước thành viên Liên Hiệp Quốc áp dụng vào chương trình nghị sự và chính trị đến năm 2030 sau khi Các mục tiêu phát triển Thiên niên kỷ (Millennium Development Goals - MDGs) hết hạn vào cuối năm 2019.

Đây là định hướng chiến lược cho giai đoạn mới đối với sự phát triển bền vững của nền kinh tế toàn cầu, nhằm khuyến khích các quốc gia trên thế giới cùng tham gia tạo nên một thế giới năng động, phát triển hài hòa và bền vững trong dài hạn. Tại Việt Nam, Thủ tướng Chính phủ cũng đã ban hành Kế hoạch hành động quốc gia thực hiện Chương trình nghị sự 2030 thông qua 17 Mục tiêu Phát triển Bền vững quốc gia đến năm 2030.

## Thông điệp

Những hành động, việc làm tưởng chừng như rất nhỏ, sẽ góp phần hình thức lối sống tích cực.

Bám sát với các mục tiêu của Kế hoạch hành động quốc gia 2030, Song song với phát triển kinh tế, Khai Hoàn Land sẽ chung tay triển khai, tham gia nhiều dự án ý nghĩa vì cộng đồng, tiếp tục lan tỏa những giá trị nhân văn, phát huy đặc trưng văn hóa doanh nghiệp mà Khai Hoàn Land theo đuổi và xây dựng từ khi thành lập cho đến nay.

Tất cả nhân viên của Khai Hoàn Land thường xuyên được huấn luyện, tuyên truyền về cách thức bảo vệ môi trường từ những việc nhỏ hàng ngày như phân loại rác thải để tái chế, sử dụng tiết kiệm năng lượng, điện, nước, tắt khi không sử dụng, hạn chế sử dụng túi nilon, trồng và chăm sóc cây xanh,... Những hành động, việc làm tưởng chừng như rất nhỏ, sẽ góp phần hình thức lối sống tích cực.

Khải Hoàn Land luôn cam kết: Nghiêm túc thực hiện các tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường, nâng cao công tác quản lý, giám sát, thực hiện sản xuất xanh, sạch, môi trường làm việc an toàn. Thường xuyên tham gia, ủng hộ và hưởng ứng tích cực các phong trào từ thiện xã hội thể hiện trách nhiệm của Tập đoàn với cộng đồng.



## Tăng trưởng kinh tế

- Tăng trưởng doanh thu 325,17%
- Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế 327,59%
- Tỷ suất lợi nhuận (ROE) 12,81%

## Đầu tư phát triển nguồn nhân lực

- Chi phí cho hoạt động đào tạo: 1.500.000.000 đồng
- Số giờ đào tạo: 30.000 giờ
- Số cán bộ nhân viên được đào tạo: 5.000 người
- Số việc làm: 5.000 việc làm

## Đóng góp cho xã hội, Chung tay vì môi trường và cuộc sống đẹp

- Nộp ngân sách nhà nước 111,64 tỷ đồng
- Ngân sách Chi cho các hoạt động xã hội
- Hiến máu nhân đạo: 300 người
- Trồng cây xanh
- Trao tặng bao nhiêu ghế đá: 200 ghế đá
- Các công việc khác như xây cầu, xây trường, xây nhà tình nghĩa



# TIÊU CHUẨN CỦA BÁO CÁO VÀ CAM KẾT

Dựa trên 17 mục tiêu phát triển, trong những năm vừa qua và định hướng trong những năm tới, Khải Hoàn Land đã từng bước thiết lập và hoàn thiện, đảm bảo hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và bảo vệ môi trường, xây dựng con người và đóng góp cho xã hội, xem đó như tiêu chuẩn không thể tách rời trong sứ mệnh của Tập đoàn.

Báo cáo được lập trên cơ sở vận dụng theo GRI - Bộ tiêu chuẩn quốc tế phiên bản mới nhất hiện nay về Báo cáo phát triển bền vững dành cho doanh nghiệp đang được áp dụng tại nhiều quốc gia. Các lĩnh vực trọng yếu - sau khi được xác định dựa trên đánh giá kết hợp giữa mức độ quan tâm của các bên liên quan và tác động của chúng tới KHG - được chúng tôi công bố trong Báo cáo này như những nội dung cốt lõi. Ngoài ra, chúng tôi còn tham khảo Hướng dẫn công bố thông tin về môi trường và xã hội của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, IFC và Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/11/2020, nhằm thực hiện báo cáo một cách thuận tiện, chuẩn mực, minh bạch và hiệu quả hơn.

Báo cáo này được lập tại Việt Nam, về lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Báo cáo được lập cho phạm vi hoạt động của KHG, bao gồm hoạt động của văn phòng chính, các Chi nhánh/Văn phòng đại diện và các công ty con.

Báo cáo thường niên năm 2021 của KHG được thực hiện tích hợp với Báo cáo phát triển bền vững với đầy đủ nội dung theo quy định dành cho Báo cáo thường niên tại Phụ lục 04 kèm theo Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 16/11/2020 về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

KHG cam kết nội dung được trình bày trong báo cáo thường niên này đảm bảo tính chính xác, minh bạch và kịp thời mà KHG muốn gửi đến cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.



## 17 tiêu chí bền vững của LHQ (Bộ tiêu chuẩn GRI)



### Xóa nghèo

Trong thời gian bùng phát dịch Covid 19 kéo dài ở tại Hồ Chí Minh và các tỉnh phía Nam, Tập đoàn đã chủ động chuyển trạng thái từ làm việc tại văn phòng sang làm việc tại nhà (WFH) mà không cắt giảm lương, trợ cấp, đảm bảo cuộc sống ổn định cho cán bộ công nhân viên trong Tập đoàn.



### Không còn nạn đói

Tặng quà cho trẻ em vùng cao Đa Mi, Bình Thuận.

Trao tặng hàng nghìn phần quà thiết yếu kịp thời đến những gia đình đang gặp khó khăn cần sự giúp đỡ tại các quận huyện của Tp. Hồ Chí Minh.



### Sức khỏe và có cuộc sống tốt

Chung tay góp sức, ủng hộ công tác phòng - chống dịch Covid 19 của cả nước, Khai Hoàn Land đã ủng hộ 500 triệu đồng và nhanh chóng gửi đến Ủy ban MTTQ Việt Nam - TP.HCM.

Trao tặng vật tư y tế cho Bệnh viện Bệnh Nhiệt Đới TP. Hồ Chí Minh; khu cách ly tập trung đón biên phòng Ninh Diển, Tây Ninh.

Tổ chức, duy trì chương trình “Hiến máu tình nguyện” hàng năm với sự hưởng ứng tích cực của toàn thể nhân viên toàn hệ thống với ý nghĩa mang lại niềm vui, hy vọng sống mới cho rất nhiều sinh mệnh.

Đồng thời, những chỉ dẫn như chủ động bảo vệ sức khỏe bằng cách ăn uống đầy đủ, chế độ sinh hoạt lành mạnh, áp dụng các phương pháp tăng cường sức đề kháng... cũng được Phòng Hành chính Nhân sự liên tục nhắc nhở, cảnh báo đến toàn thể CBNV.



### Giáo dục có chất lượng

Xây dựng các tủ sách tại các trường học, tặng dụng cụ học tập, cặp sách... cho trẻ em vùng cao đến trường.

Xây dựng đội ngũ chuyên viên K.I.S (Khai Hoan Land Investment Specialist)

Xây dựng văn hóa đọc sách trong Tập đoàn bằng các tổ chức các chương trình chia sẻ những quyển sách hay, chia sẻ những thông điệp tích cực từ sách, 1 giờ đọc sách cùng người Khai Hoàn...



### Bình đẳng giới

Không phân biệt vùng miền, không phân biệt giới trong chính sách tuyển dụng của KHG

Tỉ lệ Nam nữ của Tập đoàn: 1,37

Chính sách với lao động nữ của Tập đoàn: Tổ chức các hoạt động, tặng quà chúc mừng ngày 8/3, 20/10, có chế độ phúc lợi trong thời gian nghỉ thai sản...



### Nước sạch và vệ sinh

Tuân thủ các quy định về nước sạch và xả thải ra môi trường.

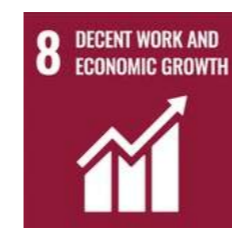


### Năng lượng sạch và giá thành hợp lý

Ưu tiên sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện trong việc thi công lắp đặt văn phòng, chi nhánh của Tập đoàn.

Tắt các thiết bị điện khi không có nhu cầu sử dụng

Khuyến khích nhân viên đi thang bộ thay vì sử dụng thang máy.



### Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế

Cung cấp các cơ hội việc làm với môi trường năng động, chuyên nghiệp, góp phần thúc đẩy nền kinh tế đất nước.

Hoàn thành tốt kế hoạch tăng trưởng doanh thu cao và đóng góp hàng tỷ đồng tiền thuế cho ngân sách thành phố.



### Công nghiệp, sáng tạo và phát triển hạ tầng

Xây dựng nền tảng công nghệ bất động sản trực tuyến

Trong chiến lược của Khai Hoàn Land là kiến tạo các khu đô thị thông minh, khu đô thị công nghệ cao bên cạnh các loại hình sản phẩm phổ biến như biệt thự, nhà phố, căn hộ cao cấp, bất động sản nghỉ dưỡng...





### Giảm bất bình đẳng

Đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội

Thăm, tặng quà tri ân đến các mẹ Việt Nam anh hùng, các cụ già neo đơn, hoàn cảnh khó khăn đang sinh sống tại xã Nhơn Đức huyện nhà bè TP. HCM



### Các thành phố và cộng đồng bền vững

Trao tặng vật tư y tế cho Bệnh viện Bệnh Nhiệt Đới TP. Hồ Chí Minh; khu cách ly tập trung đồn biên phòng Ninh Điển, Tây Ninh.



### Tiêu thụ và sản xuất có trách nhiệm

Tập đoàn nghiêm túc tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, công tác giám sát môi trường được thực hiện thường xuyên và định kỳ, báo cáo thường xuyên cho các ban ngành liên quan.



### Hành động về biến đổi khí hậu

Chú trọng giảm thiểu sử dụng túi nilong, ...

Khuyến khích không sử dụng vật phẩm tạo rác thải nhựa dùng 1 lần như ống hút, cốc, chén..., thay vào đó khuyến khích sáng kiến về sử dụng nguyên liệu và năng lượng sạch tại văn phòng làm việc như ống hút bằng giấy, tre, gạo, sử dụng ly chén cá nhân có thể tái sử dụng.



### Tài nguyên và môi trường biển

Phát triển khu du lịch sinh thái tại các bãi biển, giảm thiểu ảnh hưởng đến cảnh quan và sinh vật biển.



### Tài nguyên và môi trường trên đất liền

Quy hoạch thông minh, ưu tiên diện tích cây xanh trong việc phát triển dự án của Tập đoàn.

Tiếp tục thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu, xử lý ô nhiễm, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường từ lúc hình thành cho đến quá trình vận hành các dự án.



### Hòa bình công lý và các thể chế mạnh mẽ

Tiếp tục hoàn thiện quy chế lương thưởng, hệ thống kiểm toán và quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm tạo hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Tập đoàn, góp phần kiểm soát rủi ro hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Tập đoàn.



### Quan hệ đối tác vì các mục tiêu

Đồng hành cùng chủ đầu tư, khách hàng, đối tác của Tập đoàn.

Thúc đẩy vị thế ngành bất động sản của Việt Nam.



# SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Việc gắn kết các bên liên quan là cơ sở và nền tảng quan trọng cho việc thực hiện Chiến lược phát triển bền vững và sự phát triển ổn định lâu dài của Tập đoàn. Khai Hoàn Land luôn lấy yêu cầu minh bạch và trách nhiệm giải trình làm tôn chỉ hoạt động, hướng tới xây dựng mối quan hệ hợp tác, tin cậy giữa các bên. Khai Hoàn Land luôn tạo điều kiện để các bên chia sẻ đầy đủ, trung thực những vấn đề mà các bên liên quan quan tâm và mong đợi; bằng cách sử dụng các phương thức truyền thông riêng biệt, phù hợp với từng bên liên quan như: đối thoại trực tiếp, website, thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng, khảo sát mức độ hài lòng, ĐHĐCĐ thường niên, hội nghị, hội thảo gặp gỡ nhà đầu tư, báo cáo thường niên, tháng / quý báo cáo, cuộc họp và các kênh liên lạc khác (email, điện thoại, ...). Với mong muốn tạo ra giá trị vượt trội, Khai Hoàn Land luôn đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của các bên liên quan bằng sự tận tâm và đam mê, bên cạnh quy trình quản lý chuyên nghiệp theo thông lệ quốc tế.

## Quan hệ với Chủ đầu tư và Đối tác chiến lược

Khai Hoàn Land hoạch định chiến lược phát triển bền vững, không phải là chỉ vượt qua khó khăn của đại dịch mà là đáp ứng yêu cầu ngày càng cao và khắc khe của thị trường hiện nay; phát huy mạnh mẽ lợi thế sẵn có như tiềm lực tài chính mạnh, nguồn nhân lực dồi dào, giàu kinh nghiệm, hệ thống phân phối hàng đầu.

Trong năm 2021, Tập đoàn đã ký hợp đồng hợp tác chiến lược với T&T Land (Thành viên Tập đoàn T&T). Theo đó KHG là đơn vị tiếp thị và phân phối độc quyền tất cả các dự án mang thương hiệu T&T trên toàn quốc. Tiêu biểu như T&T DC Complex, T&T Phố Nối, T&T Victoria,... là các dự án tại thị trường phía Bắc được Khai Hoàn Land tiếp thị và phân phối độc quyền.

Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Khai Hoàn Land luôn là đối tác chiến lược với các chủ đầu tư trong và ngoài nước danh tiếng như Vinhomes, GS E&C Hàn Quốc, Keppel Land, Sunshine Group,... Để được các chủ đầu tư tin tưởng và hợp tác, Khai Hoàn Land luôn nỗ lực, cố gắng mang đến những giá trị lớn lao cho các chủ đầu tư bằng những lợi thế được xây dựng bằng tâm huyết của cả một tập thể sau:

### Đội ngũ môi giới đồng đảo

Với đội ngũ nhân viên kinh doanh đồng đảo, khả năng bán hàng xuất sắc cùng hệ thống chi nhánh rộng khắp, Khai Hoàn Land đã giúp các chủ đầu tư nhanh chóng bán hết giỏ hàng tạo nên sự đảm bảo về nguồn tiền và thực hiện đúng những cam kết với khách hàng đã để ra. Chính lợi thế này đã giúp Khai Hoàn Land luôn được các chủ đầu tư tin tưởng và hợp tác, phân phối các dự án tốt nhất trên thị trường bất động sản.

### Kinh nghiệm dày dặn

Với hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tư vấn và bán hàng cho hàng trăm dự án trên khắp cả nước, Khai Hoàn Land luôn chứng minh được năng lực vượt trội của mình, tạo niềm tin vững chắc để các chủ đầu tư danh tiếng lựa chọn làm đại lý phân phối chính thức các dự án giàu tiềm năng, từ đó mang tới những giá trị sinh lời hấp dẫn cho mọi khách hàng.

## Nguồn khách hàng lớn

Với lượng data khách hàng vô cùng lớn - hơn 80.000 khách hàng thân thiết đã giúp Khai Hoàn Land dẫn đầu về các kỷ lục bán hàng, trở thành một trong những nhà phân phối có doanh thu đứng đầu. Có một số lượng khách hàng từ trước chính là lợi thế vô cùng to lớn giúp Khai Hoàn Land chinh phục các chủ đầu tư.

## Thương hiệu uy tín

Là nhà môi giới và phát triển bất động sản hàng đầu trên thị trường, Khai Hoàn Land luôn giữ uy tín với chủ đầu tư để xứng đáng với danh hiệu này, Khai Hoàn Land luôn tự chủ trong việc bán hàng, thời gian bán hàng nhanh giúp các chủ đầu tư chủ động về dòng tiền dự án, giảm chi phí lãi vay. Đội ngũ nhân viên được đào tạo bài bản, nắm vững kiến thức và chuyên môn giúp hạn chế tối đa các lỗi về truyền thông và sự cố.

## Quản lý và giám sát bán hàng chặt chẽ

Đội ngũ quản lý và giám sát bán hàng hùng hậu giúp việc bán hàng luôn được thúc đẩy và đảm bảo thông tin tư vấn cho khách hàng luôn chính xác, minh bạch và rõ ràng. Trong chặng đường phát triển tiếp theo, Khai Hoàn Land sẽ tiếp tục giữ vững vị thế là nhà phát triển và môi giới bất động sản hàng đầu trên thị trường, hợp tác bền vững với các chủ đầu tư danh tiếng để mang đến những sản phẩm bất động sản chất lượng với chi phí tối ưu nhất cho mọi khách hàng.

## Quan hệ với khách hàng

Với hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, Khai Hoàn Land đã xây dựng được hình ảnh đáng tin cậy và lòng tin bền vững với đông đảo quý khách hàng. Minh chứng cho điều này là việc sở hữu nguồn khách hàng thân thiết với hơn 80.000 khách. Có được điều này chính là nhờ các lợi thế hấp dẫn và khác biệt sau:

### Đội ngũ môi giới đồng đảo

Được đào tạo một cách bài bản, chuyên nghiệp, đội ngũ nhân sự Khai Hoàn Land luôn phục vụ khách hàng một cách tận tâm, tận lực cũng như đặt lợi ích của khách hàng lên vị trí hàng đầu. Đây là yếu tố quan trọng giúp khách hàng tin tưởng và đồng hành cùng Khai Hoàn Land trong suốt thời gian qua với số lượng vô cùng đồng đảo

### Khải Hoàn Land - Giỏ hàng đa dạng

Là đối tác chiến lược của nhiều chủ đầu tư danh tiếng trên thị trường, Khai Hoàn Land tự hào là đơn vị môi giới có số lượng sản phẩm phong phú, đa dạng và chất lượng đến từ nhiều phân khúc khác nhau. Nhờ lợi thế này, Khai Hoàn Land có thể dễ dàng thỏa mãn nhu cầu đa dạng của nhiều đối tượng khách hàng khác nhau.

Với thương hiệu đã được khẳng định - Nhà phát triển dự án và môi giới bất động sản hàng đầu tại thị trường phía Nam, hướng đến giá trị bền vững và thịnh vượng, bằng tất cả tâm huyết và năng lực, Khai Hoàn Land cam kết mang đến lợi ích tối ưu cho Quý Đối tác - Quý Khách hàng, góp phần nâng cao trải nghiệm sống cho cộng đồng cũng như thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ngày càng chuyên nghiệp và toàn diện.

## Khách hàng thân thiết

# +80.000



# SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## Cộng đồng môi giới - Ứng dụng Công nghệ 4.0

Mang theo làn gió mới với nhiều thay đổi tích cực, Cách mạng Công nghiệp 4.0 đã và đang tác động mạnh mẽ đến hầu hết mọi phương diện của đời sống kinh tế - văn hóa - xã hội. Trước xu thế tất yếu này, ứng dụng công nghệ vào bất động sản sẽ là yếu tố quan trọng trong việc đưa lĩnh vực giàu tiềm năng này bước lên một tầm cao mới. KHG đã tiên phong phát triển và cho ra mắt ứng dụng CỘNG ĐỒNG MÔI GIỚI - là ứng dụng thông minh được ra đời với tham vọng trở thành công cụ hỗ trợ tối ưu giúp chuyên nghiệp hóa quy trình làm việc và tăng nhanh doanh thu dành riêng cho đội ngũ chuyên viên môi giới trong lĩnh vực bất động sản.

Ngoài ra, ứng dụng CỘNG ĐỒNG MÔI GIỚI còn góp phần tăng tính công khai minh bạch thị trường bất động sản, gia tăng quyền lợi của khách hàng, tăng hiệu quả điều hành của doanh nghiệp cũng như kết nối mạng lưới nhân viên môi giới thêm rộng rãi. Khách hàng trên mọi miền đất nước sẽ dễ dàng tiếp cận với dự án nhờ các tính năng thông minh của ứng dụng cũng như được đội ngũ K.I.S hỗ trợ tư vấn 24/24 mọi lúc mọi nơi.

## Quan hệ với Cổ đông - Nhà đầu tư

KHG luôn minh bạch thông tin giúp nhà đầu tư tiếp cận, cập nhật đầy đủ và chính xác thông tin hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, và đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông, nhà đầu tư.

Các hành động của KHG để bảo đảm lợi ích cho cổ đông, nhà đầu tư:

- Xây dựng định hướng, chiến lược kinh doanh bám sát theo xu hướng thị trường, xu hướng phát triển trong nước và thế giới.
- Xây dựng các chương trình hành động, giải pháp đảm bảo hiện thực hóa các mục tiêu kinh doanh theo định hướng, chiến lược.
- Thiết lập và áp dụng các cơ chế kiểm soát nội bộ, chính sách phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro bên trong và bên ngoài trong mọi hoạt động của KHG.
- Cung cấp, cập nhật thông tin hai chiều kịp thời, đầy đủ và minh bạch với cổ đông.





## Trách nhiệm với người lao động

Nguồn nhân lực là một phần cốt yếu cho sự hình thành và phát triển của Tập đoàn, trong đó, trình độ phát triển nguồn nhân lực là thước đo đánh giá sự tiến bộ của một doanh nghiệp. Thấu hiểu được vấn đề đó, Khai Hoan Land đã không ngừng mở rộng, phát triển đội ngũ nhân viên có chất lượng và toàn diện trên mọi mặt trong suốt những năm qua.

Song song với đó là đẩy mạnh một số yếu tố thu hút nhân sự có chuyên môn cao như chế độ phúc lợi hấp dẫn, các hoạt động, chương trình cải thiện đời sống tinh thần và vật chất cho nhân viên, chú trọng nâng cao kỹ năng và trình độ của nhân viên với các chương trình đào tạo mọi lúc mọi nơi, chế độ lương thưởng cạnh tranh nhưng tốt, đặc biệt là mức hoa hồng cao nhất thị trường cho nhân viên kinh doanh.

Bên cạnh đó Khai Hoan Land còn chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp lấy nền tảng văn hóa đọc sách làm trọng tâm. Theo định hướng của ban lãnh đạo Khai Hoan Land, con người là tài sản lớn nhất. Việc phát triển đội ngũ nhân sự đồng đều, hùng hậu là cần thiết, nhưng quan trọng hơn đó phải là đội ngũ trí thức vững mạnh sở hữu năng lực chuyên môn cao song hành cùng đạo đức nghề nghiệp chuẩn mực.

Trong khi đó, sách là nguồn tri thức bất tận của nhân loại. Tinh hoa trong từng trang sách giúp con người tiếp cận, tích lũy kiến thức phong phú, nhận thức sâu sắc nhiều khía cạnh trong cuộc sống, hình thành nhân cách tốt đẹp, trưởng thành hơn và thành công hơn.

Hiểu rõ vai trò của sách có tác động mạnh tới sự phát triển toàn diện của mỗi con người, bên cạnh nhiều khóa đào tạo - bồi dưỡng nghiệp vụ được diễn ra thường xuyên trong năm, Khai Hoan Land đặc biệt khuyến khích tinh thần đọc sách cũng như tạo điều kiện cho tất cả các thành viên trong toàn hệ thống được tiếp cận nhiều nguồn sách hay và chất lượng.

Với Khai Hoan Land, "văn hóa đọc" không phải là sự hưởng ứng trào lưu nhất thời, mà là giá trị cốt lõi được đặc biệt chú trọng xây dựng, phát triển bền vững. Từ các cấp lãnh đạo đến từng nhân viên trong hệ thống Khai Hoan Land, đọc sách - chia sẻ những quyển sách hay đến mọi người không đơn thuần là hình thức giải trí, thư giãn mà hơn hết là một phần không thể thiếu trong cuộc sống, một phương thức trau dồi, học hỏi và tu dưỡng, rèn luyện phẩm chất.

Ngoài ra, nhằm gắn kết lợi ích của người lao động với hiệu quả hoạt động của Tập đoàn và ghi nhận thành tích đóng góp của nhân viên đang công tác tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Khai Hoan Land trong suốt thời gian qua. Ngày 20/08/2021 Hội đồng Quản trị Tập đoàn đã phê duyệt Phương án chuyển nhượng cổ phần cho nhân viên Công ty Cổ phần Tập đoàn Khai Hoan Land nhằm động viên người lao động Tập đoàn.



## Trách nhiệm với Môi trường

### Định hướng và nguyên tắc về môi trường trong hành trình phát triển của KHG

Ngày nay, việc bảo vệ môi trường là vấn đề cấp thiết. Nó thể hiện cho thấy tư duy tiến bộ và năng lực chăm sóc môi trường cũng như con người bền vững của doanh nghiệp. Nhưng việc hành động để bảo vệ môi trường không phải doanh nghiệp nào cũng thực hiện được.

Nắm bắt được điều đó, KHG luôn ý thức mô hình văn phòng xanh không chỉ giúp Tập đoàn đạt được những hiệu quả nhất định trong việc tiết kiệm năng lượng, giảm chi phí vận hành văn phòng mà còn cải thiện cảm xúc và sức khỏe thể chất, cải thiện các mối quan hệ giao tiếp xã hội theo hướng tích cực hơn. Khi các nhân viên nhận thức được vấn đề bảo vệ môi trường chung mà Tập đoàn hướng tới, có nghĩa là họ đã được thúc đẩy chuyển từ ý thức tự giác sang trách nhiệm. Qua đó tự giác học hỏi những điều mới và suy nghĩ hiệu quả hơn, chủ động duy trì sự kết nối với những người xung quanh nhiều hơn và đưa ra các ý tưởng sáng tạo để giảm tiêu thụ và lãng phí tài nguyên. Cụ thể:

#### Tuân thủ pháp luật bảo vệ Môi trường

Trong năm 2021, KHG tuân thủ đầy đủ các quy định về quản lý chất thải, nước thải và khí thải tại các tòa nhà, văn phòng và không để xảy ra các vi phạm hay xử phạt hành chính về việc Bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động.

Theo đó, KHG ý thức được trách nhiệm thực hiện và tiếp tục định hướng duy trì có lộ trình theo những quy định về Bảo vệ môi trường tại Điều 4, Luật bảo vệ môi trường 2014:

Gắn kết hài hòa với phát triển kinh tế, an sinh xã hội, bảo đảm quyền trẻ em, thúc đẩy giới và phát triển, bảo tồn đa dạng sinh học, ứng phó với biến đổi khí hậu để bảo đảm quyền mọi người được sống trong môi trường trong lành.

Lấy cơ sở sử dụng hợp lý tài nguyên, giảm thiểu chất thải.

Gắn liền với BVMT khu vực và toàn cầu; BVMT bảo đảm không phương hại chủ quyền, an ninh quốc gia.

Phù hợp với quy luật, đặc điểm tự nhiên, văn hóa, lịch sử, trình độ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Hoạt động BVMT phải được tiến hành thường xuyên và ưu tiên phòng ngừa ô nhiễm, sự cố, suy thoái môi trường.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng thành phần môi trường, được hưởng lợi từ môi trường có nghĩa vụ đóng góp tài chính cho BVMT.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân gây ô nhiễm, sự cố và suy thoái môi trường phải khắc phục, bồi thường thiệt hại và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

- Cùng với sự phát triển của KHG, hệ thống văn phòng làm việc cũng tăng nhanh về mặt số lượng và dần trải rộng trên toàn quốc. Trong quá trình thiết kế xây dựng các văn phòng, KHG luôn ưu tiên việc ứng dụng các công nghệ mới, chất liệu thân thiện với môi trường và tận dụng tối đa các nguồn năng lượng tự nhiên như gió, ánh sáng mặt trời... Tối ưu hệ thống ánh sáng tự nhiên bằng cách sử dụng nhiều cửa kính để lấy ánh sáng tự nhiên nhằm giảm bớt tiêu hao năng lượng điện, giúp cải thiện sức khỏe và các bệnh về mắt. Đồng thời, KHG luôn thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và tuân thủ các quy định liên quan đến bảo vệ môi trường.
- Khuyến khích sử dụng phương tiện công cộng khi đi làm: Thành lập CLB xe đạp, khuyến khích CBNV đạp xe đi làm hay dùng xe điện, xe buýt, đi xe chung tiết kiệm nhiên liệu, giảm bớt khí thải, giảm ùn tắc giao thông. Thậm chí, nếu có thể, hãy đi bộ như là cách tập thể dục.
- Hạn chế, tiết kiệm giấy và mực in bằng cách tái sử dụng cả 2 mặt khi in ấn. Ngoài ra, các dữ liệu, hóa đơn, thông tin ghi chú, báo cáo... có thể gửi, nhận và lưu trữ trên các công cụ trực tuyến.
- Hạn chế sử dụng túi nilon hay các sản phẩm nhựa dùng 1 lần hoặc lựa chọn các sản phẩm thay thế có khả năng phân hủy hoàn toàn trong môi trường (giấy, tre, bã mía...), sử dụng bình nước riêng, bộ hộp đựng thức ăn cá nhân...
- Thường xuyên thông báo nhắc nhở tắt đèn, rút các thiết bị máy móc khi ra khỏi văn phòng hoặc không sử dụng nữa
- Trồng thêm nhiều cây xanh trong văn phòng không những có tác dụng trang trí mà còn có thể thanh lọc không khí giúp giảm căng thẳng, tỉnh táo hơn trong lúc làm việc
- Tuyên truyền, khuyến khích CBNV đi bằng cầu thang bộ và hạn chế sử dụng thang máy, hưởng ứng chiến dịch Giờ Trái đất.



## Trách nhiệm với cộng đồng

Ngoài các hoạt động kinh doanh và chương trình hỗ trợ CBNV, KHG luôn hướng đến sự phát triển chung của cộng đồng với mong muốn đóng góp một phần trách nhiệm mang đến cuộc sống tốt đẹp hơn cho người dân. KHG thường xuyên tổ chức, tham gia nhiều hoạt động ý nghĩa, khuyến khích tinh thần sẻ chia, tương thân tương ái trong mỗi thành viên của Tập đoàn.



Với khát khao lan tỏa nguồn tri thức quý giá đến cộng đồng, KHG không ngừng phát triển và nâng cao "văn hóa đọc" mà cụ thể trong số đó là dự án "Tủ sách Khải Hoàn". Các tủ sách được đặt miễn phí tại trụ sở, chi nhánh luôn hoan nghênh các cá nhân trong và ngoài Tập đoàn đến tìm hiểu và mượn đọc, cũng như đồng góp ủng hộ nguồn sách hay hướng đến duy trì - mở rộng văn hóa đọc ngày thêm rộng rãi.



Luôn tâm niệm "trong tất cả sự sẻ chia, sẻ chia tinh thần là quý giá nhất", trong các chương trình thiện nguyện của mình, bên cạnh các phần quà nhu yếu phẩm, KHG thường trao tặng thêm các đầu sách chất lượng với hy vọng tiếp thêm nguồn năng lượng tích cực cho những hoàn cảnh còn khó khăn trong cuộc sống.

Ngoài ra, dự án "Ghế đá danh ngôn" cũng đã và đang được KHG thực hiện xuyên suốt trong nhiều năm qua. Với hàng ngàn ghế đá danh ngôn được đặt tại nhiều vỉa hè, công viên, khu dân cư... trong thành phố, tất cả mọi cá nhân, đặc biệt là các bạn trẻ sẽ được tiếp cận những tinh hoa trí tuệ, những thông điệp sâu sắc trong cuộc sống một cách tự nhiên.



Trong năm 2021, Khải Hoàn Land cũng thường xuyên đồng hành cùng cộng đồng qua nhiều chương trình thiện nguyện ý nghĩa như hiến máu nhân đạo, ủng hộ 500 triệu vào quỹ vaccine Covid-19 tháng 5/2021, tặng nhu yếu phẩm cho các chiến sĩ tuyến đầu Covid-19, các Mẹ Việt Nam anh hùng, từ thiện xã hội cho các cá nhân, gia đình có hoàn cảnh bất hạnh, khó khăn do bệnh tật và chịu ảnh hưởng do thiên tai, bão lũ, tặng quà cho các em thiếu nhi ở vùng sâu vùng xa,... tặng sách cho các em thiếu nhi ở vùng cao Đa Mi, Bình Thuận nhân Tết Trung thu, trao vật phẩm cứu trợ cho đồng bào Thừa Thiên - Huế, tặng tủ sách cho trường tiểu học Bù Cà Ma...

## Báo cáo về nguồn vốn xanh

Là một quốc gia chịu ảnh hưởng lớn từ thiên tai và biến đổi khí hậu, Việt Nam đã xác định tăng trưởng xanh là một chiến lược để phát triển bền vững. Tài chính xanh luôn được xác định là trọng tâm trong chính sách phát triển kinh tế toàn cầu trong bối cảnh biến đổi khí hậu đang diễn ra. Nhận thức được tầm quan trọng của phát triển bền vững, Khải Hoàn Land không ngừng trau dồi và cập nhật các chính sách, công cụ, sản phẩm tài chính xanh; định hướng chính sách phát triển tại Việt Nam, với mong muốn góp phần định hình cho một tương lai xanh, nắm bắt những cơ hội và xu hướng mới.



## PHẦN 5

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	106
Báo cáo của Kiểm toán Độc lập	107
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	108
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	110
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	111
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	112





# Báo cáo của Ban tổng giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khai Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 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 (Bổ nhiệm ngày 14/08/2021)
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 14/08/2021)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên
Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 14/08/2021)
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 14/08/2021)

### Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Phùng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/08/2021)
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 14/08/2021)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc

### Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Phương	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 06/01/2022)
Bà Nguyễn Thị Phương Kiều	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 06/01/2022)
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Công ty,

**Đinh Thị Nhật Hạnh**  
Tổng Giám đốc  
TP Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

# Báo cáo của Kiểm toán Độc lập

## Kính gửi:

**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

## Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

**Thay mặt và đại diện cho CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**  
Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2022

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

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

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B01 - DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.180.695.146.285</b>	<b>838.339.960.162</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		563.807.600.806	161.891.071.672
1. Tiền	111	5	563.807.600.806	161.891.071.672
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.217.839.883.792</b>	<b>675.493.478.583</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	541.820.940.816	178.615.945.043
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	334.799.885.504	261.338.112.986
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	341.219.057.472	235.539.420.554
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>394.782.593.511</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141	8	394.782.593.511	-
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.265.068.176</b>	<b>955.409.907</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	4.263.676.176	954.017.907
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.392.000	1.392.000
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.239.644.912.694</b>	<b>1.532.183.350.977</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.026.170.382.211</b>	<b>1.316.156.437.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		2.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	4.024.170.382.211	1.316.156.437.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>198.615.707</b>	<b>-</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	190.560.704	-
- Nguyên giá	222		3.221.588.236	2.985.914.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.031.027.532)	(2.985.914.820)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	8.055.003	-
- Nguyên giá	228		311.098.833	221.215.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(303.043.830)	(221.215.500)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>212.618.141.224</b>	<b>213.679.143.054</b>
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		618.141.224	599.989.498
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	212.000.000.000	213.079.153.556
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>657.773.552</b>	<b>2.347.770.923</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	657.773.552	2.347.770.923
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.420.340.058.979</b>	<b>2.370.523.311.139</b>

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B01 - DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2021
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.722.961.775.729</b>	<b>612.448.672.448</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.178.775.386.836</b>	<b>390.679.307.367</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	426.929.559.364	146.094.362
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		64.909.091	74.988.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	104.865.997.643	41.940.819.301
4. Phải trả người lao động	314		12.842.473.294	20.904.811.364
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	345.710.353.891	73.454.104.506
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	172.162.093.553	103.398.489.743
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	116.200.000.000	150.760.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>544.186.388.893</b>	<b>221.769.365.081</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	16	2.520.000.000	11.650.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	541.666.388.893	210.119.365.081
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.697.378.283.250</b>	<b>1.758.074.638.691</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>4.697.378.283.250</b>	<b>1.758.074.638.691</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.188.175.470.000	1.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.188.175.470.000	1.600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		937.623.735.000	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		571.579.078.250	158.074.638.691
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		158.074.638.691	61.368.977.825
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		413.504.439.559	96.705.660.866
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.420.340.058.979</b>	<b>2.370.523.311.139</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Thị Thùy  
Người lập

Khu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởng



Đinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc



# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B02 - DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>20</b>	<b>1.288.142.192.101</b>	<b>302.970.443.350</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>1.288.142.192.101</b>	<b>302.970.443.350</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	21	706.593.442.384	159.868.248.240
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>581.548.749.717</b>	<b>143.102.195.110</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	79.833.859.359	45.594.894.089
7. Chi phí tài chính	22	23	68.349.772.980	23.714.895.481
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		53.733.902.196	20.373.530.400
8. Chi phí bán hàng	25	24	37.485.964.321	21.337.839.818
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	39.794.485.868	22.458.863.154
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>515.752.385.907</b>	<b>121.185.490.746</b>
11. Thu nhập khác	31	26	3.223.149.995	640.818.998
12. Chi phí khác	32	27	1.693.758.177	623.626.260
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>1.529.391.818</b>	<b>17.192.738</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>517.281.777.725</b>	<b>121.202.683.484</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		103.777.338.166	24.497.022.618
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>413.504.439.559</b>	<b>96.705.660.866</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		413.504.439.559	96.705.660.866
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
<b>20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>28</b>	<b>2.243</b>	<b>709</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Thị Thùy  
Người lập

Khu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởng



Đình Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

MẪU SỐ B03 - DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>517.281.777.725</b>	<b>121.202.683.484</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	02	126.941.042	72.730.052
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(79.833.859.359)	(45.594.894.089)
- Chi phí lãi vay	06	58.905.076.008	23.292.895.481
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>496.479.935.416</b>	<b>98.973.414.928</b>
- Tăng các khoản phải thu	09	(3.243.200.350.420)	19.702.859.525
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(394.782.593.511)	-
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.206.516.470	(10.469.721.923)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(48.817.807.859)	(29.169.395.304)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.497.022.618)	(4.208.568.067)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(2.489.452.826.750)</b>	<b>191.809.067.089</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(343.708.475)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.000.000.000)	(800.000.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	72.673.859.359	28.888.610
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>70.330.150.884</b>	<b>(799.971.111.390)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	2.525.799.205.000	400.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	495.240.000.000	350.760.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(200.000.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>2.821.039.205.000</b>	<b>750.760.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>401.916.529.134</b>	<b>142.597.955.699</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>161.891.071.672</b>	<b>19.293.115.973</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>563.807.600.806</b>	<b>161.891.071.672</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Thị Thùy  
Người lập

Khu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởng



Đình Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khai Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn) (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 07/01/2022.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 vốn điều lệ của Công ty là 3.188.175.470.000 VND, được chia thành 318.817.547 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 R4-93 Đường Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

### 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.

### 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.

### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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:

Tên công ty	Thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Quyền biểu quyết	Hoạt động chính
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	TPHCM	100%	100%	Kinh doanh - Môi giới BĐS

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các chi nhánh, văn phòng đại diện như sau:

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 - H3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
5.	VPĐD	Phú Mỹ Hưng	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
6.	Chi nhánh	Vân Đồn 2	218 Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, TP. HCM
7.	Chi nhánh	Lake View 2	Lầu 1 - 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM
8.	Chi nhánh	An Phú 2	Lầu 2 - 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM
9.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	Lầu 2 SH 5-7, số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, TP Thủ Đức, TP HCM
10.	Chi nhánh	Sala 2	Lầu 1 SH5-7, Số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, TP Thủ Đức, TP HCM
11.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
12.	Chi nhánh	Phong Phú - Quận 8	55/1 Nguyễn Chế Nghĩa, Phường 13, Quận 8, TP. HCM
13.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, P. Tân Phú, Q. Tân Phú, TP.HCM
14.	Chi nhánh	Song Hành	127 Đường số 5, KP5, Phường An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM
15.	Chi nhánh	Nguyễn Chí Thanh	908 Nguyễn Chí Thanh, Phường 4, Quận 11, TP.HCM
16.	Chi nhánh	An Đông	97L1 Nguyễn Duy Dương, Phường 9, Quận 5, TP.HCM
17.	Chi nhánh	Phú Quốc	Shop SA-03-45 Khu Du lịch Nghỉ dưỡng Vinpearl Phú Quốc, Xã Gành Dầu, TP Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
18.	Chi nhánh	Ocean Park	Căn B19-40 Dự Án Khu Đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, Xã Dương Xá, Gia Lâm, TP.Hà Nội
19.	Chi nhánh	Bình Dương	25 Đường GS 01, KP Tây B Phường Đông Hòa, TP Dĩ An, Bình Dương
20.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, P.Bình Trưng Tây, TP Thủ Đức, TP.HCM
21.	Chi nhánh	Mê Linh	1A Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
22.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27, KP5, P.Hiệp Bình Chánh, TP Thủ Đức, TP.HCM
23.	Chi nhánh	Bến Thành	02 Phó Đức Chính, P Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
24.	Chi nhánh	Trần Hưng Đạo	451 Trần Hưng Đạo, P.Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM
25.	Chi nhánh	Windsor	119 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, TP.HCM
26.	Chi nhánh	Định Công	37 Đường bờ sông Sét, phường Tương Mai, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội
27.	Chi nhánh	Hoàng Mai	37 Đường bờ sông Sét, phường Tương Mai, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội
28.	Chi nhánh	Phổ Nối	54 Nguyễn Văn Linh, Bản Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên



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

<b>Niên độ kế toán</b>	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.
<b>Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán</b>	Đồng Việt Nam (VND)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT - BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### Các 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 tương tự phù hợp với 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Thuê hoạt động

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

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### Các khoản trả trước

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

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

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



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

#### Vay và nợ thuê tài chính

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

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

#### Chi phí đi vay

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay 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 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.

#### Thuế

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản

thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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*

**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 thuận, 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).

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	26.176.888	172.288.814
Tiền gửi ngân hàng	563.781.423.918	161.718.782.858
<b>Cộng</b>	<b>563.807.600.806</b>	<b>161.891.071.672</b>

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	35.119.200.264	164.936.089.481
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	21.133.459.396	7.503.739.525
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T	410.235.476.551	-
Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng BĐS	74.585.580.598	-
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	-	2.019.842.107
Phải thu các khách hàng khác	747.224.007	4.156.273.930
<b>Cộng</b>	<b>541.820.940.816</b>	<b>178.615.945.043</b>



## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	258.500.000.000	258.500.000.000
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn T&T	39.205.014.089	-
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	9.408.991.677	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và đô thị T&T	20.556.732.295	-
Các đối tượng khác	7.129.147.443	2.838.112.986
<b>Cộng</b>	<b>334.799.885.504</b>	<b>261.338.112.986</b>

(\*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons 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 51,8 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư và Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc - Tỉnh Kiên Giang.

## 8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hoá bất động sản (*)	394.782.593.511	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>394.782.593.511</b>	<b>-</b>	<b>-</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 do Công ty cổ phần Thái Sơn - Long An làm chủ đầu tư. Công ty đã nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes và Công ty Cổ phần kinh doanh Thiết bị Công nghệ HT (là các bên có liên quan trong Tập đoàn T&T Land).

## 9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>341.219.057.472</b>	<b>-</b>	<b>235.539.420.554</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	6.143.981.888	-	5.586.209.181	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	73.172.000.000	-	2.100.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	70.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	3.172.000.000	-	2.100.000.000	-
Phải thu lãi cho vay (2)	14.860.000.000	-	27.100.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (3)	221.272.499.864	-	187.144.981.881	-
Trần Thị Lê Hải	-	-	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	4.411.620.370	-	-	-

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	9.400.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần bất động sản Khải Minh Land	8.814.661.825	-	3.132.730.075	-
Các khoản phải thu khác	3.144.293.525	-	475.499.417	-
<b>Dài hạn</b>	<b>4.024.170.382.211</b>	<b>-</b>	<b>1.316.156.437.000</b>	<b>-</b>
Ký quỹ thực hiện dự án (4)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	185.421.925.211	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp T&T (5)	178.421.925.211	-	-	-
- Các đối tượng khác	7.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Ký quỹ ký cược khác	20.000.000	-	20.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	3.228.457.000	-	2.636.437.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (2)	490.000.000.000	-	490.000.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (6)	800.000.000.000	-	800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (7)	1.134.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới (8)	450.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	940.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.365.389.439.683</b>	<b>-</b>	<b>1.551.695.857.554</b>	<b>-</b>

(1) Khoản ký quỹ cho các dự án theo Phụ lục số 01/2021 ngày 01/01/2021 của Hợp đồng dịch vụ số 01/2017/KHL-KML ngày 01/06/2017 ký giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land với thời hạn ký quỹ là 1 năm.

(2) Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (Khải Hoàn - Vũng Tàu Group - bên liên quan) và Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (Khải Hoàn Land) đã ký hợp đồng vay vốn trung và dài hạn với mục đích tài trợ vốn cho Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu. Theo đó số tiền vay vốn là 490 tỷ đồng, thời gian vay là 12 tháng và sẽ tiếp tục được gia hạn theo thỏa thuận giữa hai bên, lãi suất vay trong năm 2021 là 12%/năm. Lợi ích của Khải Hoàn Land từ việc cho vay này là sau khi Khải Hoàn - Vũng Tàu Group hoàn tất các điều kiện pháp lý tiên quyết của Dự án bao gồm: Văn bản chấp thuận đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư; Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khải Hoàn Land sẽ được quyền quyết định tham gia hợp tác đầu tư phát triển O2 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 145.000 tỷ đồng được triển khai thành 5 giai đoạn từ 2018 đến 2034. Số dư lãi phải thu của hợp đồng này là 14,8 tỷ đồng.

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

Khoản tiền 106.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 02/03/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land thay mặt Giao Hưởng Xanh chuyển tiền cho bên Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt số tiền tương ứng 10% giá trị Hợp đồng số 01/2020/GHX-TV ngày 02/03/2020 về việc thiết kế, giám sát, thi công và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án La Partenza ký giữa Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Thuận Việt (Nhà thầu chính).

Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh số tiền 115.272.499.864 đồng theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Giao Hưởng Xanh- Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án La Partenza.

(4) Khoản tiền ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc cho Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc, hợp đồng ký quỹ có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm, tự động gia hạn khi đáo hạn.

(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 TNHH Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp T&T.



Tại ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land đang sử dụng phần lớn vốn do các cổ đông góp để tham gia hợp tác, đầu tư, phát triển vào các dự án bất động sản nêu trên dưới hình thức các khoản cho vay và hợp tác đầu tư với đối tác. Hiện một số dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo đúng tiến độ đề ra. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và các bên nhận đầu tư cam kết sẽ sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án thành công. Do đó, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng các khoản hợp tác đầu tư và cho vay của Công ty với các bên đối tác tại ngày 31/12/2021 là an toàn, mang lại hiệu quả cho doanh nghiệp.

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

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quy mô dự án	Vốn tham gia	Giá trị thu được
(6)	<b>Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh</b> Dự án La Partenza	Công ty cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	18.412,6 m2	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.
(7)	<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land</b> 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.	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	330 ha	584 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.
	<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land</b> Dự án T&T Phố Nối tại thị trấn Bán Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	Công ty TNHH Phát triển công nghệ và đô thị T&T	5,3 ha Sản phẩm biệt thự, liên kế, nhà phố thương mại	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.
(8)	<b>Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới</b> Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới Công ty Cổ phần tập đoàn T&T	7.958 m2	450 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.
(9)	<b>Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution</b> 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	267 ha	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.

120

Báo cáo thường niên 2021

▲ Vị thế ở tầm cao mới

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.263.676.176</b>	<b>954.017.907</b>
Công cụ dụng cụ	648.434.301	954.017.907
Chi phí sửa chữa văn phòng	496.545.145	-
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	2.291.666.664	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	827.030.066	-
<b>Dài hạn</b>	<b>657.773.552</b>	<b>2.347.770.923</b>
Công cụ, dụng cụ	609.715.651	371.817.132
Chi phí sửa chữa văn phòng	48.057.901	8.835.611
Chi phí trả trước khác	-	1.967.118.180
<b>Cộng</b>	<b>4.921.449.728</b>	<b>3.301.788.830</b>

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>2.985.914.820</b>	<b>2.985.914.820</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>235.673.416</b>	<b>235.673.416</b>
Mua trong năm	3.221.588.236	3.221.588.236
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>		
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>2.985.914.820</b>	<b>2.985.914.820</b>
Khấu hao trong năm	45.112.712	45.112.712
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>3.031.027.532</b>	<b>3.031.027.532</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>190.560.704</b>	<b>190.560.704</b>
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	<i>2.985.914.820</i>	<i>2.985.914.820</i>



## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>221.215.500</b>	<b>221.215.500</b>
Mua trong năm	89.883.333	89.883.333
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>311.098.833</b>	<b>311.098.833</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>221.215.500</b>	<b>221.215.500</b>
Khấu hao trong năm	81.828.330	81.828.330
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>303.043.830</b>	<b>303.043.830</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>8.055.003</b>	<b>8.055.003</b>
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	<i>221.215.500</i>	<i>221.215.500</i>

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

	Giá gốc VND	Giá gốc VND
Nhà mẫu La Partenza	-	1.079.153.556
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>212.000.000.000</b>	<b>213.079.153.556</b>

(\*): Chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m<sup>2</sup> đất tại Xã Tiến Lợi - TP Phan Thiết - Tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 22.575 m<sup>2</sup> đất tại Xã An Thạnh - Huyện Bến Lức - Tỉnh Long An với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng. Hiện các lô đất này đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương (bên liên quan) và Bà Đinh Thị Nhật Hạnh (Tổng Giám đốc) theo ủy quyền của Hội đồng quản trị. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các Công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

## 14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2021 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2021 VND
Thuế giá trị gia tăng	17.234.824.555	49.785.003.595	66.694.737.374	325.090.776
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.497.022.618	103.777.338.166	23.497.022.618	103.777.338.166
Thuế thu nhập cá nhân	1.208.972.128	20.733.194.553	21.178.597.980	763.568.701
Các khoản thuế, phí khác	-	269.021.669	269.021.669	-
<b>Cộng</b>	<b>41.940.819.301</b>	<b>174.564.557.983</b>	<b>111.639.379.641</b>	<b>104.865.997.643</b>

## 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí môi giới bất động sản	227,362,215,322	71,249,969,410
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	7,120,229,433	2,204,135,096
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản (*)	109,045,409,136	-
Chi phí phải trả khác	2,182,500,000	-
<b>Cộng</b>	<b>345,710,353,891</b>	<b>73,454,104,506</b>

(\*) Công ty thực hiện trích trước chi phí tương ứng đối với các Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản đã hoàn thành và ghi nhận doanh thu trong năm 2021.

## 16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>174.682.093.553</b>	<b>103.398.489.743</b>
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	31.882.083.411	16.119.209.387
- Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)	9.982.070.471	8.212.657.050
- Dự án Vinpearl Grand World, Phú Quốc	800.000.000	4.800.016.500
- Dự án GS Metro City	750.012.940	1.800.014.040
- Dự án Vinpearl Phú Quốc, Bãi Dài (Vinwonders)	3.500.000.000	199.989.000
- Dự án T&T DC Complex, Hà Nội	6.200.000.000	-
- Các dự án khác	10.650.000.000	1.106.532.797
Kinh phí công đoàn	-	24.148.100
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	88.412.979.379	83.059.029.392
Khách hàng đặt cọc theo tiến độ (2)	46.902.180.642	-
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An	15.107.560.660	-
- Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bến Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	27.067.237.518	-
- Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công	38.992.756.251	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	4.964.850.121	4.196.102.864
<b>Dài hạn</b>	<b>2.520.000.000</b>	<b>11.650.000.000</b>
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	2.520.000.000	11.650.000.000
<b>Cộng</b>	<b>174.682.093.553</b>	<b>115.048.489.743</b>

(1) Sở 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 tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An, Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bến Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên và Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.



## 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	373.991.373.817	373.991.373.817	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thiết bị Công Nghệ HT	52.701.110.854	52.701.110.854	-	-
Các đối tượng khác	237.074.693	237.074.693	146.094.362	146.094.362
<b>Cộng</b>	<b>426.929.559.364</b>	<b>426.929.559.364</b>	<b>146.094.362</b>	<b>146.094.362</b>

## 18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô (*)	-	-	98.000.000.000	-	98.000.000.000	98.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay cá nhân (**)	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

(\*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô theo hợp đồng số 11.041/2021/HĐTDTDH-PN/SHB.111400 ngày 22/12/2021 số tiền vay tối đa 844.500.000.000 đồng. Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích khoản vay để thực hiện ký quỹ hợp đồng môi giới Bất động sản và dự phòng mua lại các bất động sản theo hợp đồng môi giới Bất động sản số 171/2021-HĐMG/TTL-KHL ngày 16/10/2021 với Công ty TNHH Phát triển đô thị và khu công nghiệp T&T. Tài sản đảm bảo là bất động sản của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An (bên thứ 3) tại địa chỉ: Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN949712 ngày 18/05/2018.

(\*\*) Khoản vay dài hạn cá nhân với thời hạn 3 năm từ 01/10/2021 đến 30/09/2024, lãi suất 9%/năm, mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

## Trái phiếu

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>18.200.000.000</b>		<b>150.760.000.000</b>	
Mệnh giá Trái phiếu KHL082022	18.200.000.000	3	-	-
Mệnh giá Trái phiếu KHLH2021002	-	-	150.760.000.000	1
<b>Trái phiếu dài hạn</b>	<b>539.666.388.893</b>		<b>210.119.365.081</b>	
Mệnh giá Trái phiếu KHL082022	-	-	18.200.000.000	3
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020.01	200.000.000.000	3	200.000.000.000	3
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	300.000.000.000	1,5	-	-
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	46.000.000.000	1,5	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(6.333.611.107)	-	(8.080.634.919)	-
<b>Cộng</b>	<b>557.866.388.893</b>		<b>360.879.365.081</b>	

Chi tiết trái phiếu đã phát hành đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty 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
<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>							
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/7/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	147	100 triệu	11%/năm	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-02 ngày 30/9/2019		35	100 triệu	11%/năm		Tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành	Không có tài sản đảm bảo
<b>Trái phiếu dài hạn</b>							
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 đợt 1 ngày 25/02/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800.000	100 nghìn	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5% sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Đầu tư vào các Chương trình dự án/Tăng quy mô vốn hoạt động	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 đợt 2 ngày 18/03/2020		1.200.000	100 nghìn			Đầu tư vào các Chương trình dự án/Tăng quy mô vốn hoạt động	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2123001 ngày 05/10/2021		300.000	1 triệu	12%/năm	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 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		46.000	1 triệu	12%/năm		Thực hiện ký quỹ các dự án mà Công ty liên kết phân phối	Có tài sản đảm bảo



## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>1.200.000.000.000</b>	-	<b>61.368.977.825</b>	<b>1.261.368.977.825</b>
Tăng vốn trong năm	400.000.000.000	-	-	400.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	96.705.660.866	96.705.660.866
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>.600.000.000,000</b>	-	<b>158.074.638.691</b>	<b>1.758.074.638.691</b>
Tăng vốn trong năm (*)	1.588.175.470.000	937.623.735.000	-	2.525.799.205.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	413.504.439.559	413.504.439.559
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>3.188.175.470.000</b>	<b>937.623.735.000</b>	<b>571.579.078.250</b>	<b>4.697.378.283.250</b>

(\*) Trong năm 2021, Công ty đã hoàn thành 2 đợt phát hành cổ phiếu vào ngày 02/06/2021 và ngày 30/11/2021 với tổng số cổ phần đã phát hành là 158.817.547 cổ phần, tương đương với 1.588.175.470.000 đồng; tổng số tiền thu ròng từ đợt chào bán cổ phiếu là 2.525.799.205.000 đồng. Ngày 07/01/2022, Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 theo Vốn điều lệ mới.

## Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Tỷ lệ VND	Giá trị VND	Tỷ lệ VND
Ông Nguyễn Khải Hoàn	976.000.000.000	30,61%	576.000.000.000	36,00%
Bà Trần Thị Thu Hương	436.000.000.000	13,68%	256.000.000.000	16,00%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	272.557.580.000	8,55%	396.040.000.000	24,75%
Cổ đông khác	1.503.617.890.000	47,16%	371.960.000.000	23,25%
<b>Cộng</b>	<b>3.188.175.470.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.600.000.000,000</b>	<b>100%</b>

## Cổ phần

	31/12/2021		01/01/2021	
	Cổ phần	Cổ phần	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160.000.000	120.000.000		
- Cổ phiếu phổ thông	318.817.547	160.000.000		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	318.817.547	160.000.000		
- Cổ phiếu phổ thông	318.817.547	160.000.000		
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>		

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	891.777.313.674	302.970.443.350
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	396.364.878.427	-
<b>Cộng</b>	<b>1.288.142.192.101</b>	<b>302.970.443.350</b>

## 21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản (*)	310.228.563.963	159.868.248.240
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	396.364.878.421	-
<b>Cộng</b>	<b>706.593.442.384</b>	<b>159.868.248.240</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Hoa hồng cho nhân viên	287.920.838.322	158.650.993.008
Hoa hồng cho người mua	4.999.881.143	245.212.420
Hoa hồng cho cộng tác viên	6.412.011.782	973.439.829
Hoa hồng cho Đơn vị liên kết	10.895.832.716	(1.397.017)
<b>Cộng</b>	<b>310.228.563.963</b>	<b>159.868.248.240</b>

## 22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi	283.859.359	28.888.610
Lãi từ ký quỹ, ký cược	1.290.000.000	1.466.005.479
Lãi cho vay	78.260.000.000	44.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>79.833.859.359</b>	<b>45.594.894.089</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	58.800.000.000	44.100.000.000

## 22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi trái phiếu, lãi vay	53.733.902.196	20.373.530.400
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	5.171.173.812	2.919.365.081
Chi phí tài chính khác	9.444.696.972	422.000.000
<b>Cộng</b>	<b>68.349.772.980</b>	<b>23.714.895.481</b>

## 24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên	22.287.552.828	11.949.173.962
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	274.374.791	239.189.229
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.679.600	-
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	5.988.565.548	4.986.059.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.135.070.883	3.444.542.922
Chi phí bằng tiền khác	775.720.671	718.874.205
<b>Cộng</b>	<b>37.485.964.321</b>	<b>21.337.839.818</b>



## 25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	28.599.202.056	15.426.541.517
Chi phí vật liệu quản lý	965.936.421	1.494.124.353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	102.261.442	73.040.052
Thuế, phí và lệ phí	36.500.000	24.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.835.913.783	4.830.680.649
Chi phí khác bằng tiền	1.254.672.166	609.976.583
<b>Trong đó:</b>		
Thù lao của ban kiểm soát	48.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>39.794.485.868</b>	<b>22.458.863.154</b>

## 26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.560.000.000	-
Xử lý số dư công nợ	659.174.517	639.227.744
Các khoản khác	3.975.478	1.591.254
<b>Cộng</b>	<b>3.223.149.995</b>	<b>640.818.998</b>

## 27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí phạt hành chính, chậm nộp thuế	232.521.669	571.153.591
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	1.064.875.000	50.000.000
Chi phí khác	396.361.508	2.472.669
<b>Cộng</b>	<b>1.693.758.177</b>	<b>623.626.260</b>

## 28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>	413.504.439.559	96.705.660.866
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	413.504.439.559	96.705.660.866
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	184.353.536	136.346.448
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.243</b>	<b>709</b>

## 29. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	5.988.565.548	4.986.059.500

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Trong vòng một năm	9.391.050.000	5.313.449.292
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	26.429.169.000	13.800.082.415
Sau năm năm	2.795.100.000	156.900.000
<b>Cộng</b>	<b>38.615.319.000</b>	<b>19.270.431.707</b>

## 30. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Tạm ứng</b>		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	611.525.657	731.525.657
Bà Trần Thị Thu Hương	919.927.303	998.137.303
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Bà Trần Thị Thu Hương	<b>6.070.698</b>	<b>6.070.698</b>

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

		Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	36.000.000	-
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc	1.111.300.000	535.800.000
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT	905.300.000	535.800.000
Bà Võ Thị Hồng Mai	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 29/12/2020)	-	120.500.000
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 14/08/2021)	359.625.000	-
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 14/08/2021)	872.875.000	140.500.000
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	640.300.000	90.500.000
Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 14/08/2021)	399.791.667	35.500.000
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 14/08/2021)	9.125.000	-
<b>Cộng</b>		<b>4.334.316.667</b>	<b>1.458.600.000</b>



### 31. THÔNG TIN VỀ CÁC CAM KẾT HỢP TÁC ĐẦU TƯ

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 được 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. Hợp đồng hợp tác chiến lược có hiệu lực trong thời gian 02 (hai) năm và có thể được hai bên xem xét gia hạn khi cần thiết.

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 ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Tên dự án	Chủ đầu tư	Qui 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	Qui mô dự án 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034.  Sản phẩm của Dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển.	Dự kiến 145.000 tỷ đồng	Dự án đã được cấp phép phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý.
Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Phú Quốc - Khải Hoàn (Helios Phú Quốc)	Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng với quy mô 51,8 hecta	Dự kiến 3.000 tỷ đồng.	Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Bãi Ông Lang đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, đã có phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và đang tiến hành 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)	Công ty TNHH Giao Hường Xanh	Quy mô dự án khoảng 2 hecta gồm hơn 1.200 căn hộ	Dự kiến 1.750 tỷ đồng.	Hiện tại, dự án đã gần hoàn thiện thủ tục pháp lý (đã có phê duyệt thiết kế cơ sở) và đang nộp hồ sơ để xin cấp phép xây dựng.
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.  Công ty Cổ phần Khải Minh Land cùng các cơ quan ban ngành đang phối hợp hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho dự án.

### 31. THÔNG TIN VỀ CÁC CAM KẾT HỢP TÁC ĐẦU TƯ

Ngoài ra, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### 31. THÔNG TIN VỀ CÁC CAM KẾT HỢP TÁC ĐẦU TƯ

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022



**Nguyễn Thị Thùy**  
Người lập



**Khu Việt Nghĩa**  
Kế toán trưởng



**Đình Thị Nhật Hạnh**  
Tổng Giám đốc



## PHẦN 6

# PHẦN KẾT

Dự án La Partenza	128
Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Helios Coastal City	130
Khu đô thị thông minh Gò Vấp	132
Khu đô thị thông minh Đức Hòa Thượng	134







## DỰ ÁN TIÊU BIỂU

# DỰ ÁN LA PARTENZA

### Thông tin dự án

- Loại hình: Căn hộ
- Diện tích: gần 1,9 ha
- Quy mô: gần 1.296 căn hộ
- Chủ đầu tư Dự án: Khải Hoàn Land



Dự án nằm ngay mặt tiền đường Lê Văn Lương, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè với gần 1.500 sản phẩm căn hộ và shophouse được thiết kế theo phong cách Tân Cổ Điển.

Nổi bật với cảnh quan sinh thái ven sông trong lành, tối ưu không gian sống theo phong cách resort, La Partenza mang đến trải nghiệm sống nghỉ dưỡng trọn vẹn suốt 365 ngày trong năm.

Thừa hưởng ưu thế từ vị trí đặc địa, tiện ích đẳng cấp cùng tiềm năng tăng giá vượt trội, dự án nhận được sự quan tâm của đông đảo Khách hàng, các nhà đầu tư khi mang đến không gian sống lý tưởng cùng cơ hội đầu tư bền vững tại Nam Sài Gòn.



DỰ ÁN TIÊU BIỂU

# KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG HELIOS COASTAL CITY

**Thông tin dự án**

- Loại hình: Biệt thự, Shophouse
- Diện tích: 51,84 ha
- Quy mô: Tổng 556 căn trong đó:  
Biệt thự 141 căn; shophouse 411 căn;  
và 2 khối công trình Khách sạn.
- Chủ đầu tư Dự án: Khải Hoàn Land



**DỰ ÁN TIÊU BIỂU**

# KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH GÒ GĂNG

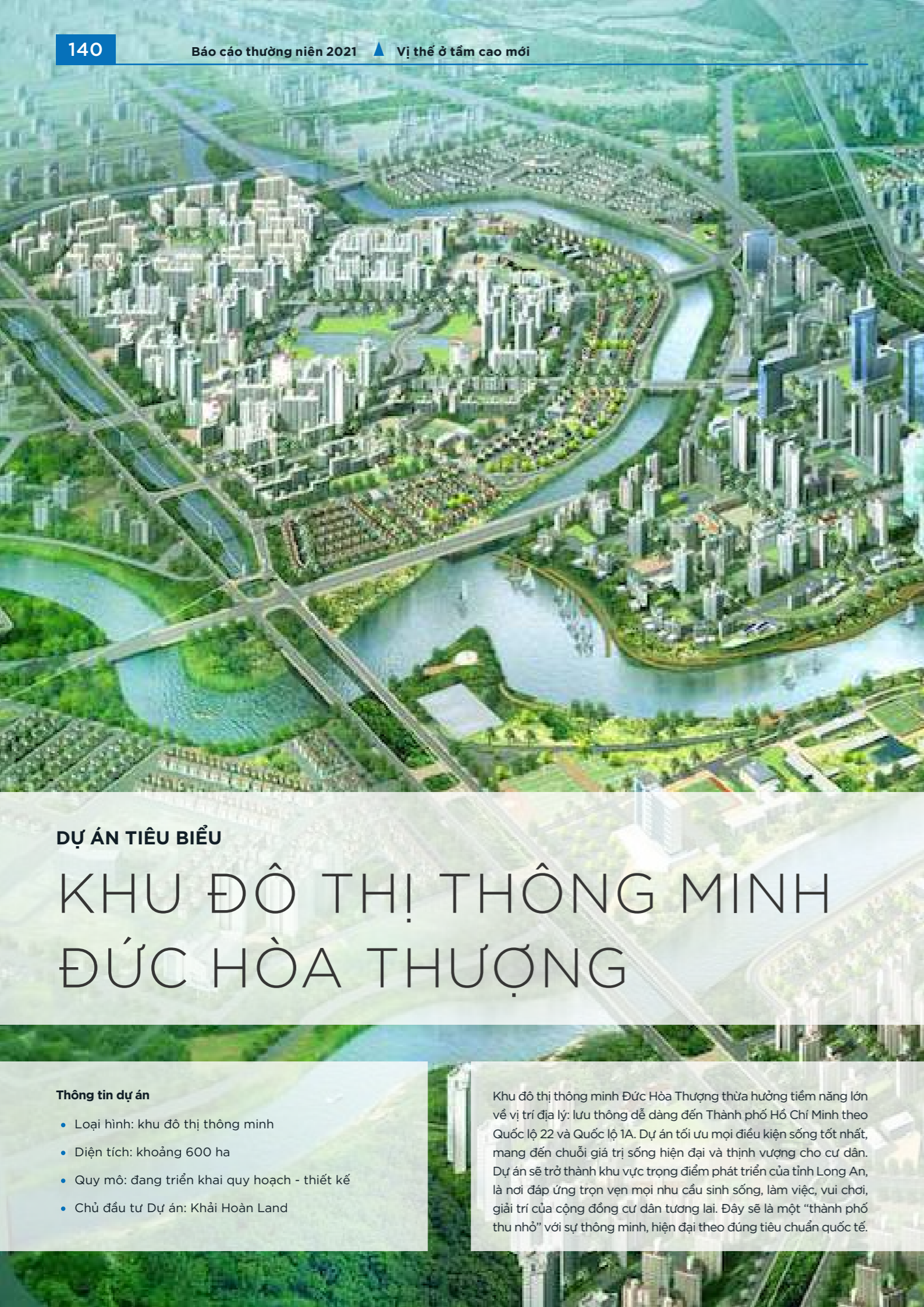
**Thông tin dự án**

- Loại hình: khu đô thị thông minh
- Tổng diện tích: 170 ha
- Quy mô: đang triển khai quy hoạch - thiết kế
- Khải Hoàn Land là Nhà phát triển 170 ha trong tổng diện tích khoảng 1.500 ha của Dự án

Khải Hoàn Land là Nhà phát triển Dự án Khu đô thị thông minh Gò Găng, trực tiếp phát triển O2 Zone với diện tích 170 ha, trong tổng diện tích khoảng 1.500 ha. Thời gian dự kiến bắt đầu triển khai vào năm 2023 - 2024. Khu đô thị Gò Găng sẽ là khu đô thị vệ tinh được quy hoạch và phát triển bài bản nhất của khu vực miền Nam Việt Nam với sự tham gia của những tên tuổi lớn nhất về phát triển đô thị trên thế giới.







## DỰ ÁN TIÊU BIỂU

# KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH ĐỨC HÒA THƯỢNG

### Thông tin dự án

- Loại hình: khu đô thị thông minh
- Diện tích: khoảng 600 ha
- Quy mô: đang triển khai quy hoạch - thiết kế
- Chủ đầu tư Dự án: Khải Hoàn Land

Khu đô thị thông minh Đức Hòa Thượng thừa hưởng tiềm năng lớn về vị trí địa lý: lưu thông dễ dàng đến Thành phố Hồ Chí Minh theo Quốc lộ 22 và Quốc lộ 1A. Dự án tối ưu mọi điều kiện sống tốt nhất, mang đến chuỗi giá trị sống hiện đại và thịnh vượng cho cư dân. Dự án sẽ trở thành khu vực trọng điểm phát triển của tỉnh Long An, là nơi đáp ứng trọn vẹn mọi nhu cầu sinh sống, làm việc, vui chơi, giải trí của cộng đồng cư dân tương lai. Đây sẽ là một "thành phố thu nhỏ" với sự thông minh, hiện đại theo đúng tiêu chuẩn quốc tế.

## DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI BÁN HÀNG NĂM 2022

STT	Dự án	Vị trí	Diện tích	Sản phẩm
<b>I. Dự án triển khai vào Quý 1 &amp; Quý 2 năm 2022</b>				
1	T&T City Millennia (giai đoạn 1.1)	Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	32 ha	Shophouse Liên kế Biệt thự
2	T&T Phước Thọ	Trục đường Quốc lộ 53, P.3, TP.Vĩnh Long	11,5 ha	Shophouse Liên kế Biệt thự
3	T&T Phố Nối (thấp tầng)	Huyện Yên Mỹ và huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	5,3 ha	Shophouse Liên kế Biệt thự
4	Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ - TP Long Xuyên - An Giang	Khu đất Sân vận động Long Xuyên, P. Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên	3,5 ha	Shophouse
5	T&T Phố Nối (cao tầng - cc 9 tầng)	Xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ và thị trấn Bản Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	0,0825 ha	Căn hộ
6	T&T Victoria	Số 1 Quang Trung, Tp. Vinh, Nghệ An	7.383,8 m2	Căn hộ Shophouse
7	T&T Số 2 Phạm Ngọc Thạch	Số 02 Phạm Ngọc Thạch, Quận Đống Đa, Hà Nội	1.948 m2	Căn hộ
<b>II. Dự án đã mở bán năm 2021</b>				
1	T&T DC Complex	120 Định Công, Phường Định Công, Quận Hoàng Mai, Hà Nội	8.000 m2	Căn hộ





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

R4-93 Đường Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng,  
Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: 028.5411.0088

Fax: 028.5411.0099

Mail: [support@khaihoanland.vn](mailto:support@khaihoanland.vn)

Hotline: 1900 088 859