

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

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

Số: 10/2022/CBTT-KHL

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2022

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

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

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập Đoàn Khải Hoàn Land
  - Mã chứng khoán: KHG
  - Địa chỉ trụ sở chính: R4 – 93 Đường Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
  - Điện thoại: 028.54110088
  - Người thực hiện công bố thông tin: Đinh Thị Nhật Hạnh
- Chức vụ: Tổng Giám Đốc

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

**Nội dung thông tin công bố:**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Khải Hoàn Land.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2022 tại đường dẫn : <https://khaihoanland.vn/quan-he-dau-tu>

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

**Tài liệu đính kèm**

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**   
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**ĐINH THỊ NHẬT HẠNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

TP. Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2022

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 33

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch
Ông Võ Công Sơn	Thành viên
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên (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;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính 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.

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

---

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

Số: 72/2022/BCKT-AVI-TC1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải 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.

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 Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land 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.



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

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

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

## 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>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>563.807.600.806</b>	<b>161.891.071.672</b>
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>	-
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>	-
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, kinh doanh 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 2021

**MẪU SỐ B01 - DN/HN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	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>

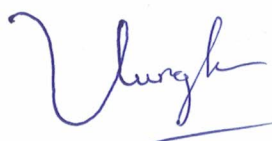
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Người lập



Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa



Tổng Giám đốc

Đinh Thị Nhật Hạnh



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**MẪU SỐ B02 - DN/HN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	1.288.142.192.101	302.970.443.350
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.288.142.192.101	302.970.443.350
4. Giá vốn hàng bán	11	21	706.593.442.384	159.868.248.240
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		581.548.749.717	143.102.195.110
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
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		515.752.385.907	121.185.490.746
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
13. Lợi nhuận khác	40		1.529.391.818	17.192.738
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		517.281.777.725	121.202.683.484
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		103.777.338.166	24.497.022.618
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		413.504.439.559	96.705.660.866
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		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	2.243	709

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

Người lập



Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa

 Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**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 hàng tồn kho	10	(394.782.593.511)	-
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	723.158.495.772	116.980.477.930
- 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

Người lập



Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn) (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.

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

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

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

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 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:

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

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

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

<b>STT</b>	<b>Loại hình</b>	<b>Tên rút gọn</b>	<b>Địa chỉ</b>
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 – H3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
5.	Văn phòng đại diện	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	Phố Nối	54 Nguyễn Văn Linh, Bản Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên

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

**2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Niên độ kế toán**

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

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

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

Báo cáo tài chính 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****4.1. 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.

**4.2. 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.

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

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ 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 thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

#### **4.4. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

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

#### **4.5. 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.

#### **4.5. Hàng tồn kho**

##### ***Hàng hóa bất động sản***

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

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

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

#### **4.6. 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:

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

- 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

#### **4.7. Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

#### **4.8. 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.

#### **4.9. 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.

#### **4.10. Các khoản trả trước**

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

#### **4.11. Các khoản phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.13. 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.



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

**4.14. Chi phí phải trả**

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

**4.15. Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**4.16. Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

**4.17. 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.

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

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

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

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

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

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

#### **4.18. 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 thuế 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.

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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

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

**4.19. 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**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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>

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

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	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).

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

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

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

**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

**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>235.539.420.554</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	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 Công Đồng Môi Giới	4.411.620.370	-	-	-
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>1.316.156.437.000</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 Công 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>1.551.695.857.554</b>	-

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

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

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

**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

- (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 tiền quyết của Dự án bao gồm: Văn bản chấp thuận đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư; Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khải Hoàn Land sẽ được quyền quyết định tham gia hợp tác đầu tư phát triển 02 Tiểu khu của Dự án với diện tích khoảng 170 hecta. Quy mô dự án 1.509 hecta, tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến khoảng 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.
- Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các doanh nghiệp khác như sau:**

<b>STT</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Chủ đầu tư</b>	<b>Quy mô dự án</b>	<b>Vốn tham gia</b>	<b>Giá trị thu được</b>
<b>(6)</b>	<b>Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh</b> Dự án La Partenza	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	18.412,6 m <sup>2</sup>	800 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land dự kiến nhận được 450 căn hộ tại dự án này. Giá trị căn hộ được xác định theo giá trị Chủ đầu tư công bố tại thời điểm bán. Thời gian thực hiện thủ tục pháp lý và phân chia số lượng căn hộ trong vòng 12 tháng đến 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

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

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

**MÃ SỐ B09 - DN/HN**

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

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.

Dự án T&T Phố Nổi tại thị trấn Bàn Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên Công ty TNHH Phát triển công nghệ và đô thị T&T 5,3 ha Sản phẩm biệt thự, liền kề, 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) Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới**

Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội Công ty Cổ phần tập đoàn T&T 7.958 m<sup>2</sup> 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) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution**

Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp T&T City Millennia tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An 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.

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

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.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<u>Thiết bị văn phòng</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>2.985.914.820</b>	<b>2.985.914.820</b>
Mua trong năm	235.673.416	235.673.416
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>3.221.588.236</b>	<b>3.221.588.236</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>-</b>	<b>-</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>	2.985.914.820	2.985.914.820



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

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	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	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	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>

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

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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 KHÁC**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>172.162.093.553</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 Bần Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	27.067.237.518	-
- Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công	4.727.382.464	-
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) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land chuyển về Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land theo Hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án La Partenza số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020. Theo hợp đồng, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh giao cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land thực hiện thu chi, phân phối độc quyền dự án La Partenza và sẽ chuyển số tiền thu được về cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land quản lý; sau khi đã trừ các chi phí liên quan số còn lại sẽ được chuyển về cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán.

(2) Khoản tiền khách hàng đặt cọc để có quyền mua bất động sản tại các Dự án Khu thương mại, biệt thự tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An; Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên và Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi số VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị ghi số 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 THUẾ TÀI CHÍNH**

Vay và nợ thuế tài chính

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị 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/HĐTĐTDH-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 kỳ 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 17/2021-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.

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

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

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

**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

**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>	

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

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	35	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
<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	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200.000	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 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 Công ty	Có tài sản đảm bảo
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 Công ty liên kết phân phối	Có tài sản đảm bảo

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

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

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2020	1.200.000.000.000	-	61.368.977.825	1.261.368.977.825
Tăng vốn trong năm	400.000.000.000	-	-	400.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	96.705.660.866	96.705.660.866
Tại ngày 01/01/2021	1.600.000.000.000	-	158.074.638.691	1.758.074.638.691
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
Tại ngày 31/12/2021	3.188.175.470.000	937.623.735.000	571.579.078.250	4.697.378.283.250

(\*) 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	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND		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
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	Năm 2020
	VND	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	Năm 2020
	VND	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	Năm 2020
	VND	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	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi	283.859.359	28.888.610
Lãi từ kỳ quỹ, kỳ 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	Năm 2020
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	58.800.000.000	44.100.000.000

**23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	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>

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

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	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	Năm 2020
	VND	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>		
<i>Thù lao của ban kiểm soát</i>	<i>48.000.000</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>39.794.485.868</b>	<b>22.458.863.154</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	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	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	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	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	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>	<b>413.504.439.559</b>	<b>96.705.660.866</b>
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	Năm 2020
	VND	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:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	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	01/01/2021
	VND	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	6.070.698	6.070.698

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

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2021	Năm 2020
		VND	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>

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2021 được tính từ thời điểm bổ nhiệm hoặc đến thời điểm miễn nhiệm.

**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 báo cáo tài chính này như sau:

<u>Tên dự án</u>	<u>Chủ đầu tư</u>	<u>Quy mô</u>	<u>Vốn đầu tư</u>	<u>Tiến độ dự án</u>
Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Quy mô dự án 1.509 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	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.

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

nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển.

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 Hưởng 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.

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

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

**33. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

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

Người lập



**Nguyễn Thị Thùy**

Kế toán trưởng



**Khu Việt Nghĩa**

Tổng Giám đốc



**Đinh Thị Nhật Hạnh**