

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
KHẢI HOÀN LAND

Số: 15/2023/CBTT-KHL

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK 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: 5-7-9-11 Đường Nội Khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 028.54110088
- Người thực hiện công bố thông tin: Đinh Thị Nhật Hạnh Chức vụ: Tổng Giám Đốc

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

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 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 31/03/2023 tại đường dẫn : <https://khaihoanland.vn/quan-he-co-dong>

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



ĐINH THỊ NHẬT HẠNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

TP. Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 37

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch
Ông Võ Công Sơn	Thành viên
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 29/06/2022)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Phùng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Thanh Sáng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/04/2022, miễn nhiệm ngày 26/08/2022)
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/04/2022, miễn nhiệm ngày 16/03/2023)
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/04/2022)
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/04/2022, miễn nhiệm ngày 18/01/2023)

Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Phương	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát (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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Công ty, ✓



Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Số: **86 /2023/BCKT-AVI-TC1**

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo (“báo cáo tài chính riêng”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính 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 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. 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 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 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.

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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại thuyết minh số 11 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính: tại ngày 31/12/2022, số dư khoản phải thu dài hạn liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty là 4.047 tỷ đồng để thực hiện phát triển dự án, đầu tư, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Trong năm 2022, Công ty và các đối tác đang tiếp tục thực hiện các dự án này, các bên chưa hoàn tất các công việc cũng như chưa quyết toán được giá trị thực hiện theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh do đó các bên thống nhất chia lợi nhuận tạm tính cho Công ty với số tiền là 323,54 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan tới vấn đề nêu trên.



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

Vũ Tất Ban
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 5110-2020-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.179.109.515.702	2.180.632.208.053
I. Tiền và các khoản tương đương	110	5	195.703.145.967	563.806.054.574
1. Tiền	111		95.703.145.967	563.806.054.574
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.000.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.513.913.211.715	1.217.779.883.792
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	510.928.597.546	541.820.940.816
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	270.638.089.033	334.799.885.504
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	732.346.525.136	341.159.057.472
III. Hàng tồn kho	140		461.459.031.677	394.782.593.511
1. Hàng tồn kho	141	8	461.459.031.677	394.782.593.511
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.034.126.343	4.263.676.176
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	8.034.126.343	4.263.676.176
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.865.232.072.185	4.237.644.912.694
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.648.940.492.003	4.024.170.382.211
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	490.000.000.000	490.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	11	4.158.940.492.003	3.534.170.382.211
II. Tài sản cố định	220		818.155.625	198.615.707
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	818.155.625	190.560.704
- Nguyên giá	222		4.098.015.063	3.221.588.236
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.279.859.438)	(3.031.027.532)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	8.055.003
- Nguyên giá	228		301.765.500	311.098.833
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(301.765.500)	(303.043.830)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		821.780.144	618.141.224
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		821.780.144	618.141.224
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	212.000.000.000	212.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		212.000.000.000	212.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.651.644.413	657.773.552
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	2.651.644.413	657.773.552
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.044.341.587.887	6.418.277.120.747

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.904.507.968.226	1.720.862.013.729
I. Nợ ngắn hạn	310		1.903.649.968.226	1.178.675.624.836
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	239.630.687.476	426.929.559.364
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	23.937.265.052	64.909.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	165.900.438.223	104.865.997.643
4. Phải trả người lao động	314		5.153.518.274	12.842.473.294
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	362.768.314.126	345.710.353.891
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	98.354.738.304	172.062.331.553
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	1.007.905.006.771	116.200.000.000
II. Nợ dài hạn	330		858.000.000	542.186.388.893
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	858.000.000	2.520.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	-	539.666.388.893
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.139.833.619.661	4.697.415.107.018
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	5.139.833.619.661	4.697.415.107.018
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.494.352.050.000	3.188.175.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.494.352.050.000	3.188.175.470.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		13.054.455.000	937.623.735.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		632.427.114.661	571.615.902.018
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		190.008.602.018	158.120.223.631
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		442.418.512.643	413.495.678.387
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.044.341.587.887	6.418.277.120.747

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

MẪU SỐ B02 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.425.523.660.274	1.288.142.192.101
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	29.319.368.326	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	1.396.204.291.948	1.288.142.192.101
4. Giá vốn hàng bán	11	23	870.340.213.232	706.593.442.384
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		525.864.078.716	581.548.749.717
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	384.659.915.364	79.773.856.187
7. Chi phí tài chính	22	25	140.437.151.126	68.304.772.980
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		120.153.849.529	53.688.902.196
8. Chi phí bán hàng	25	26	127.859.471.464	37.485.964.321
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	57.152.688.937	39.788.243.868
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh	30		585.074.682.553	515.743.624.735
11. Thu nhập khác	31	28	1.443.837.551	3.223.149.995
12. Chi phí khác	32	29	32.267.296.308	1.693.758.177
13. Lợi nhuận khác	40		(30.823.458.757)	1.529.391.818
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		554.251.223.796	517.273.016.553
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	111.832.711.153	103.777.338.166
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60		442.418.512.643	413.495.678.387

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	554.251.223.796	517.273.016.553
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	293.906.306	126.941.042
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(384.659.915.364)	(79.773.856.187)
- Chi phí lãi vay	06	138.145.484.462	58.860.076.008
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	308.030.699.200	496.486.177.416
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(842.263.437.715)	(3.243.200.350.420)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(66.676.438.166)	(394.782.593.511)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(197.325.756.698)	723.107.295.772
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.050.463.882)	1.188.364.744
- Tiền lãi vay đã trả	14	(116.267.439.689)	(48.772.807.859)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(104.777.662.606)	(23.497.022.618)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.020.330.499.556)	(2.489.470.936.476)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.117.085.147)	(325.556.749)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	306.019.915.364	72.673.856.187
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	304.902.830.217	72.348.299.438
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	2.525.799.205.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	699.396.868.062	493.240.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(352.072.107.330)	(200.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	347.324.760.732	2.819.039.205.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(368.102.908.607)	401.916.567.962
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	563.806.054.574	161.889.486.612
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	195.703.145.967	563.806.054.574

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập



Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 27 vốn điều lệ của Công ty là 4.494.352.050.000 VND, tương ứng với 449.435.205 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty (bao gồm cả cộng tác viên, nhân viên môi giới) tại ngày 31/12/2022 là 5.562 người (tại ngày 31/12/2021 là 5.311 người).

Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

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

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 - H3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	280A4 Lương Định Của, P. An Phú, Quận 2, TP. Thủ Đức, 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

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
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	Nguyễn Hoàng 2	Lầu 1-193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM
7.	Chi nhánh	An Phú 2	Lầu 2 - 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. HCM
8.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	Số 1H Trần Nảo, P. An Phú, Quận 2, TP. Thủ Đức, TP. HCM
9.	Chi nhánh	Sala 2	Số 3 Đường số 10, Khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, TP. Thủ Đức, TP. HCM
10.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
11.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, P. Tân Phú, Q. Tân Phú, TP.HCM
12.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, P. Bình Trưng Tây, TP. Thủ Đức, TP.HCM
13.	Chi nhánh	Mê Linh	1A Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
14.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27, KP5, P. Hiệp Bình Chánh, TP. Thủ Đức, TP.HCM
15.	Chi nhánh	Định Công	77 Trần Khát Chân, P. Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
16.	Văn phòng đại diện	Miền Bắc	77 Trần Khát Chân, P. Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
17.	Chi nhánh	Tân Hưng	B12-13 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
18.	Chi nhánh	Tôn Đức Thắng	B14 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
19.	Chi nhánh	Vinhomes Grand Park	Shophouse S3.0201S06 Vinhomes Grand Park, Nguyễn Xiển, P. Long Thạnh Mỹ, TP. Thủ Đức, TP. HCM
20.	Chi nhánh	Mỹ Khánh	1411 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 2, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM

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

Niên độ kế toán

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

4.2. Ước tính kế toán

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

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc 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.

4.4. Đầu tư vào công ty con

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

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

4.5. 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.

4.6. 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 oáo khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

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

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

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên,

hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. 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.

4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

Số năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 - 04

4.9. 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.

4.10. Thuê hoạt động

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

4.11. 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.

4.12. Các khoản phải trả

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

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

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

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

4.13. 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.

4.14. Chi phí đi vay

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

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

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

4.15. 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.

4.16. 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.

4.17. 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 phân 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.

4.18. 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 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.

4.19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	13.322.241	26.176.888
Tiền gửi ngân hàng	95.689.823.726	563.779.877.686
Các khoản tương đương tiền (*)	100.000.000.000	-
Cộng	<u>195.703.145.967</u>	<u>563.806.054.574</u>

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan	56.680.691.687	35.119.200.264
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	56.680.691.687	35.119.200.264
Phải thu khách hàng khác	454.247.905.859	506.701.740.552
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	295.930.925.231	21.133.459.396
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T	79.682.035.330	410.235.476.551
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	72.138.960.364	-
Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng BĐS	-	74.585.580.598
Phải thu các khách hàng khác	6.495.984.934	747.224.007
Cộng	<u>510.928.597.546</u>	<u>541.820.940.816</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	258.500.000.000	258.500.000.000
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	7.157.798.586	9.408.991.677
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn T&T	-	39.205.014.089
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Đô thị T&T	-	20.556.732.295
Các đối tượng khác	4.980.290.447	7.129.147.443
Cộng	<u>270.638.089.033</u>	<u>334.799.885.504</u>

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

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	461.459.031.677	-	394.782.593.511	-
Cộng	461.459.031.677	-	394.782.593.511	-

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	8.034.126.343	4.263.676.176
Công cụ dụng cụ	692.177.699	648.434.301
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.379.886.707	496.545.145
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	1.066.666.669	2.291.666.664
Chi phí bảo hiểm	3.466.916.536	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.428.478.732	827.030.066
Dài hạn	2.651.644.413	657.773.552
Công cụ, dụng cụ	1.820.886.390	609.715.651
Chi phí sửa chữa văn phòng	164.089.151	48.057.901
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	640.555.544	-
Chi phí trả trước khác	26.113.328	-
Cộng	10.685.770.756	4.921.449.728

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

Là khoản phải thu về cho vay với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (Khải Hoàn - Vũng Tàu Group - bên liên quan) theo hợp đồng vay vốn trung và dài hạn với mục đích tài trợ vốn cho Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu. Theo đó số tiền vay vốn là 490 tỷ đồng, thời gian vay là 12 tháng và đã được gia hạn theo thỏa thuận đến ngày 31/12/2024, lãi suất vay là 12%/năm. 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 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.

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

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

MẪU SỐ B09 - DN**11. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi số VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	732.346.525.136	-	341.159.057.472	-
Tạm ứng	3.928.431.939	-	6.143.981.888	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	303.931.843.866	-	73.172.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	170.000.000.000	-	70.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (1)	130.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	3.931.843.866	-	3.172.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (2)	6.100.000.000	-	14.800.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (3)	227.424.404.304	-	221.272.499.864	-
Công ty Cổ phần bất động sản Khải Minh Land	3.314.661.825	-	3.314.661.825	-
Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	106.740.000.000	-	19.400.000.000	-
- Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (6)	32.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (7)	42.760.000.000	-	5.500.000.000	-
- Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (8)	22.580.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	9.400.000.000	-	9.400.000.000	-
Phải thu thanh toán theo tiến độ hợp đồng	75.582.428.087	-	-	-
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An	47.816.866.511	-	-	-
- Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bàn Yên Nhân, Mỹ Hòa, Hưng Yên	27.765.561.576	-	-	-
Các khoản phải thu khác	5.324.755.115	-	3.055.913.895	-
Dài hạn	4.158.940.492.003	-	3.534.170.382.211	-
Ký quỹ thực hiện dự án (4)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	87.594.201.603	-	185.421.925.211	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (5)	76.416.275.475	-	178.421.925.211	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	8.577.926.128	-	-	-
- Các đối tượng khác	2.600.000.000	-	7.000.000.000	-
Ký quỹ ký cược khác	91.648.850	-	20.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.754.641.550	-	3.228.457.000	-
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)	1.534.000.000.000	-	1.134.000.000.000	-
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (8)	773.000.000.000	-	450.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	940.000.000.000	-	940.000.000.000	-
Cộng	4.891.287.017.139	-	3.875.329.439.683	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09 - DN

- (1) Khoản ký quỹ cho các hợp đồng môi giới thứ cấp giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (bên liên quan), Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution.
- (2) Khoản lãi phải thu của hợp đồng cho vay với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (bên liên quan). Chi tiết xem tại thuyết minh số 10.
- (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 121.424.404.304 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 ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ kỳ hạn số 03-BQLKKTTPQ.KHL.BIDV/2018/HĐTG năm 2018 giữa 3 bên là Ngân hàng BIDV - CN Phú Quốc, Bar quản lý khu kinh tế Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm, tự động gia hạn khi đáo hạn.
- (5) Tiền ký quỹ đại lý độc quyền phân phối sản phẩm theo các hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản các dự án với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (tên cũ Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp T&T).

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

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

MẪU SỐ B09 - DN

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các doanh nghiệp khác để thực hiện phát triển dự án, đầu tư, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản như sau:

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quy mô dự án	Vốn tham gia	Giá trị thu được	
(6)	Công ty TNHH Giao Hường Xanh Dự án La Partenza	Công ty TNHH Giao Hường Xanh	Khoảng 02 ha	800 tỷ đồng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Giao Hường Xanh, theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land dự kiến nhận được 450 căn hộ tại dự án này. Giá trị căn hộ được xác định theo giá trị Chủ đầu tư công bố tại thời điểm bán. Thời gian thực hiện thủ tục pháp lý và phân chia số lượng căn hộ trong vòng 12 tháng đến 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng được gia hạn đến hết ngày 31/01/2024.	
(7)	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (bên liên quan) 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	Khoảng 330 ha	984 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.	
(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	5,3 ha Sân phẩm biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại	550 tỷ đồng 7.958 m2	450 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được 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. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09 - DN

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.

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

323 tỷ đồng

7.383 m2

Công ty Cổ phần
Tập đoàn T&T

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

(9) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution

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.

940 tỷ đồng

267 ha

Công ty Cổ Phần
Thái Sơn - Long An

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

Tại ngày 31/12/2022, số dư khoản phải thu dài hạn liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty là 4.047 tỷ đồng để thực hiện phát triển dự án, đầu tư, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Trong năm 2022, Công ty và các đối tác đang tiếp tục thực hiện các dự án này, các bên chưa hoàn tất các công việc cũng như chưa quyết toán được giá trị thực hiện theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh do đó các bên thống nhất chia lợi nhuận tạm tính cho Công ty với số tiền là 323,54 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2022	3.221.588.236	3.221.588.236
Mua trong năm	913.446.227	913.446.227
Giảm khác	(37.019.400)	(37.019.400)
Tại ngày 31/12/2022	<u>4.098.015.063</u>	<u>4.098.015.063</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2022	3.031.027.532	3.031.027.532
Khấu hao trong năm	285.851.306	285.851.306
Giảm khác	(37.019.400)	(37.019.400)
Tại ngày 31/12/2022	<u>3.279.859.438</u>	<u>3.279.859.438</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2022	<u>190.560.704</u>	<u>190.560.704</u>
Tại ngày 31/12/2022	<u>818.155.625</u>	<u>818.155.625</u>
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	2.985.914.820	2.985.914.820

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2022	311.098.833	311.098.833
Giảm khác	(9.333.333)	(9.333.333)
Tại ngày 31/12/2022	<u>301.765.500</u>	<u>301.765.500</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2022	303.043.830	303.043.830
Khấu hao trong năm	8.055.000	8.055.000
Giảm khác	(9.333.330)	(9.333.330)
Tại ngày 31/12/2022	<u>301.765.500</u>	<u>301.765.500</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2022	<u>8.055.003</u>	<u>8.055.003</u>
Tại ngày 31/12/2022	<u>-</u>	<u>-</u>
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	301.765.500	301.765.500

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

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

MẪU SỐ B09 - DN

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2022		01/01/2022				
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	100%	120.000.000.000	120.000.000.000	-	100%	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	100%	92.000.000.000	92.000.000.000	-	100%	92.000.000.000	-
Cộng		212.000.000.000	212.000.000.000	-		212.000.000.000	212.000.000.000

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	210.092.834.396	210.092.834.396	373.991.373.817	373.991.373.817
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Thiết bị Công Nghệ HT	24.662.693.550	24.662.693.550	52.701.110.854	52.701.110.854
Các đối tượng khác	4.875.159.530	4.875.159.530	237.074.693	237.074.693
Cộng	239.630.687.476	239.630.687.476	426.929.559.364	426.929.559.364

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2022		Số đã nộp trong năm		31/12/2022	
	VND	Số phải nộp trong năm VND	VND	Số đã nộp trong năm VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	325.090.776	75.362.408.889	28.328.715.158	47.358.784.507		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	103.777.338.166	111.832.711.153	104.777.662.606	110.832.386.713		
Thuế thu nhập cá nhân	763.568.701	31.789.235.045	24.843.536.743	7.709.267.003		
Các khoản thuế, phí khác	-	186.446.302	186.446.302	-		
Cộng	104.865.997.643	219.170.801.389	158.136.360.809	165.900.438.223		

17. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng BĐS	23.390.137.945	-
Các khách hàng khác	547.127.107	64.909.091
Cộng	23.937.265.052	64.909.091

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	351.761.674.853	227.362.215.322
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	11.006.639.273	7.120.229.433
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	-	109.045.409.136
Chi phí phải trả khác	-	2.182.500.000
Cộng	362.768.314.126	345.710.353.891

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<u>Ngắn hạn</u>	98.354.738.304	172.062.331.553
Kinh phí công đoàn	43.276.200	-
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	93.158.500	-
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	9.105.071.408	31.882.083.411
- Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)	2.180.071.408	9.982.070.471
- Dự án Vinpearl Grand World, Phú Quốc	800.000.000	800.000.000
- Dự án GS Metro City	200.000.000	750.012.940
- Dự án Vinpearl Phú Quốc, Bãi Dài (Vinwonders)	-	3.500.000.000
- Dự án T&T DC Complex, Hà Nội	50.000.000	6.200.000.000
- Các dự án khác	5.875.000.000	10.650.000.000
Công ty CP Bất động sản Khải Minh Land (1)	48.017.354.559	88.412.979.379
Khách hàng thanh toán theo tiến độ (2)	33.236.621.786	46.902.180.642
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An	27.441.311.068	15.107.560.660
- Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bản Yên Nhân, Mỹ Hòa, Hưng Yên	1.720.851.819	27.067.237.518
- Dự án T&T Victoria, Vinh - Nghệ An	3.061.901.348	-
- Dự án Capella T&T Phạm Ngọc Thạch, Hà Nội	1.012.557.551	-
- Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công	-	4.727.382.464
Nhận ký cược, ký quỹ	5.200.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	2.659.255.851	4.865.088.121
<u>Dài hạn</u>	858.000.000	2.520.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	858.000.000	2.520.000.000
Cộng	99.212.738.304	174.582.331.553

- (1) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land (bên liên quan) chuyển về Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 thanh toán theo tiến độ theo hợp đồng mua bán bất động sản tại các Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An; Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Dự án Khu hỗn hợp Trung tâm Thương mại, dịch vụ văn phòng, nhà ở và căn hộ cao cấp tại phường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và dự án Tòa nhà hỗn hợp 02 Phạm Ngọc Thạch.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09 - DN

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Vay ngắn hạn ngân hàng

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đồng Đô	98.000.000.000	98.000.000.000	445.396.868.062	333.872.107.330	209.524.760.732	209.524.760.732
Cộng	98.000.000.000	98.000.000.000	445.396.868.062	333.872.107.330	209.524.760.732	209.524.760.732

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn

Hợp đồng	Hạn mức (VND)	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 01.069/2022/HĐTD-NH- PN/SHB.111400 ngày 23/2/2022	302.400.000.000	- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân - Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Phố Nổi - Mục đích 2: Vay để mua si dự án - Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới	- TSĐB mục đích 1 là 28 BĐS tại dự án T&T Phố Nổi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.069/2022/HĐTC-PN/SHB.111400 ngày 23/02/2022 - TSĐB mục đích 2 là toàn bộ sản phẩm dự kiến mua si - TSĐB mục đích 3 phần còn dư của 28 bất động sản đảm bảo mục đích 1 và các tài sản bổ sung khác nếu được chấp thuận
Số 11.041/2021/HĐTDDH- PN/SHB.111400 ngày 22/12/2021	844.500.000.000	- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân - Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Millenia Long Hậu - Mục đích 2: Vay để mua si dự án - Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới	- TSĐB mục đích 1 là 70 BĐS tại dự án T&T Millenia - TSĐB mục đích 2 là toàn bộ 220 sản phẩm dự kiến mua si - TSĐB mục đích 3 toàn bộ sản phẩm BĐS còn tồn tại của dự án mà công ty cam kết mua lại để đảm bảo doanh thu tối thiểu của hợp đồng môi giới



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

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

MẪU SỐ B09 - DN

Số 12.026/2022/HỆTDNH- PN/SHB.11140 ngày 10/12/2022	131.000.000.000	- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân - Mục đích 1: Vay mua 28 BĐS dự án Millenia Long Hậu - Mục đích 2: Vay bù đắp đối với các BĐS mà công ty có vốn tự có hơn 30% hợp đồng thuộc 28 BĐS đã mua	- TSDB là quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 12.026/2022/HỆTC-PN/SHB.111400 ngày 10/12/2022
Số 05.039/2022/HỆTD-NH- PN/SHB.111400 ngày 17/5/2022	189.814.000.000	- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân - Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Victoria Nghệ An - Mục đích 2: Vay để mua sí dự án - Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới	- TSDB mục đích 1 là quyền đòi nợ phần tiền ký quỹ thực hiện hợp đồng môi giới dự án Victoria Nghệ An - TSDB mục đích 2 là quyền tài sản phát sinh giữa Công ty và công ty Cổ phần Tập đoàn T&T - TSDB mục đích 3 quyền đòi nợ từ hợp đồng mua bán đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai của Công ty với người mua

Trái phiếu

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm	Giá trị VND	Kỳ hạn Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	798.380.246.039		18.200.000.000	
Mệnh giá Trái phiếu KHL082022	-	-	18.200.000.000	3
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020.01	200.000.000.000	3	-	-
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	300.000.000.000	1,5	-	-
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	300.000.000.000	1,5	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.619.753.961)		-	-
Trái phiếu dài hạn	-		539.666.388.893	
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020.01	-	-	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)	-
Cộng	798.380.246.039		557.866.388.893	

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

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

MẪU SỐ B09 - DN

Chi tiết trái phiếu đã phát hành và còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
			VND	%/năm			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả							
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 13/03/2020	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	300.000	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

21. 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
Tại ngày 01/01/2021	1.600.000.000.000	-	158.120.223.631	1.758.120.223.631
Tăng vốn trong năm	1.588.175.470.000	937.623.735.000	-	2.525.799.205.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	413.495.678.387	413.495.678.387
Tại ngày 01/01/2022	3.188.175.470.000	937.623.735.000	571.615.902.018	4.697.415.107.018
Tăng vốn trong năm (*)	924.569.280.000	(924.569.280.000)	-	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	318.817.300.000	-	(318.817.300.000)	-
Phát hành ESOP	62.790.000.000	-	(62.790.000.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	442.418.512.643	442.418.512.643
Tại ngày 31/12/2022	4.494.352.050.000	13.054.455.000	632.427.114.661	5.139.833.619.661

(*) Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/03/2022 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021 và phương án tăng vốn trong năm, theo đó kết quả như sau:

- Chia cổ tức bằng cổ phiếu: 31.881.730 cổ phiếu tương đương 318.817.300.000 đồng.
- Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu: 92.456.928 cổ phiếu tương đương 924.569.280.000 đồng.
- Phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động: 6.279.000 cổ phiếu tương đương 62.790.000.000 đồng.

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.436.640.000.000	31,97%	976.000.000.000	30,61%
Bà Trần Thị Thu Hương	570.843.000.000	12,70%	436.000.000.000	13,68%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	258.493.470.000	5,75%	272.557.580.000	8,55%
Cổ đông khác	2.228.375.580.000	49,58%	1.503.617.890.000	47,16%
Cộng	4.494.352.050.000	100%	3.188.175.470.000	100%

Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	449.435.205	318.817.547
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	318.817.547
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	449.435.205	318.817.547
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	318.817.547
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	10.000	10.000

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	1.104.910.264.887	891.777.313.674
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	320.613.395.387	396.364.878.427
Cộng	1.425.523.660.274	1.288.142.192.101
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	29.319.368.326	-
Doanh thu thuần	1.396.204.291.948	1.288.142.192.101

Doanh thu với bên liên quan

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	386.176.655.838	154.243.864.912

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản (*)	560.911.129.505	310.228.563.963
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	309.429.083.727	396.364.878.421
Cộng	870.340.213.232	706.593.442.384

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hoa hồng cho nhân viên	271.127.387.123	287.996.978.216
Hoa hồng cho người mua, cộng tác viên	9.981.134.594	11.335.753.031
Hoa hồng cho Đơn vị liên kết	279.802.607.788	10.895.832.716
Cộng	560.911.129.505	310.228.563.963

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.266.415.364	283.856.187
Lãi từ ký quỹ, ký cược	1.053.500.000	1.290.000.000
Lãi cho vay	58.800.000.000	58.800.000.000
Lãi từ hợp tác đầu tư	323.540.000.000	19.400.000.000
Cộng	384.659.915.364	79.773.856.187

Doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	58.800.000.000	58.800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	106.360.000.000	5.500.000.000

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	120.153.849.529	53.688.902.196
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	17.991.634.933	5.171.173.812
Chi phí tài chính khác	2.291.666.664	9.444.696.972
Cộng	140.437.151.126	68.304.772.980

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên	53.083.768.767	22.287.552.828
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.406.242.032	274.374.791
Chi phí khấu hao TSCĐ	105.275.038	24.679.600
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	13.241.097.950	5.988.565.548
Chi phí hỗ trợ lãi suất	11.926.347.559	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.394.919.029	8.135.070.883
Chi phí bằng tiền khác	7.701.821.089	775.720.671
Cộng	127.859.471.464	37.485.964.321

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	41.128.466.674	28.599.202.056
Chi phí vật liệu quản lý	836.822.606	965.936.421
Chi phí khấu hao tài sản cố định	192.316.116	102.261.442
Thuế, phí và lệ phí	31.000.000	30.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.935.508.889	8.835.913.783
Chi phí khác bằng tiền	2.028.574.652	1.254.430.166
Cộng	57.152.688.937	39.788.243.868

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	674.779.148	2.560.000.000
Xử lý số dư công nợ	687.600.762	659.174.517
Các khoản khác	81.457.641	3.975.478
Cộng	1.443.837.551	3.223.149.995

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	378.331.024	232.521.669
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	31.697.229.888	1.064.875.000
Chi phí khác	191.735.396	396.361.508
Cộng	32.267.296.308	1.693.758.177

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.243.064.638	1.240.311.212
Chi phí nhân công	375.320.757.158	350.219.486.131
Chi phí khấu hao tài sản cố định	297.591.154	126.941.042
Chi phí dịch vụ mua ngoài	346.374.133.656	33.855.382.930
Chi phí khác bằng tiền	21.687.743.300	2.060.650.837
Cộng	745.923.289.906	387.502.772.152

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	554.251.223.796	517.273.016.553
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	4.912.331.968	1.613.674.276
Thu nhập chịu thuế	559.163.555.764	518.886.690.829
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	111.832.711.153	103.777.338.166

32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	13.241.097.950	5.988.565.548

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán dự kiến như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trong vòng một năm	9.422.393.940	9.391.050.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	22.079.480.750	26.429.169.000
Sau năm năm	-	2.795.100.000
Cộng	31.501.874.690	38.615.319.000

33. 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
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy là cổ đông lớn chiếm 22% vốn điều lệ của Công ty này
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Thu Hương	Cổ đông lớn, Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chi gái ông Nguyễn Khải Hoàn

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

Giao dịch với các bên liên quan

	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	400.000.000.000	1.134.000.000.000
- Dòng tiền chi hộ dự án Lapartenza	529.311.904.820	223.731.931.750
- Dòng tiền thu về dự án Lapartenza	488.916.280.000	228.903.949.987

Số dư với các bên liên quan

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tạm ứng		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	-	611.525.657
Bà Trần Thị Thu Hương	-	919.927.303
Phải thu khác		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	4.261.657.021	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (Phải thu khoản chi hộ dự án Lapartenza)	3.314.661.825	3.314.661.825
Phải trả ngắn hạn khác		
Bà Trần Thị Thu Hương	-	6.070.698

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	36.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT Tổng giám đốc	1.022.967.000	1.111.300.000
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT	989.800.000	905.300.000
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 14/08/2021)	941.800.000	359.625.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 14/08/2021)	-	872.875.000
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT Phó Tổng giám đốc	740.550.000	640.300.000
Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 14/08/2021)	-	399.791.667
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 14/08/2021)	120.000.000	9.125.000
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 29/06/2022)	60.000.000	
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21/04/2022)	1.534.219.574	-
Ông Phạm Thanh Sáng	Phó Tổng giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Bổ nhiệm ngày 21/04/2022 - Miễn nhiệm 26/08/2022)	763.955.789	-
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Bổ nhiệm ngày 20/04/2022)	1.166.064.020	-
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Bổ nhiệm ngày 20/04/2022 - Miễn nhiệm ngày 16/03/2023)	1.073.433.355	-
Cộng		8.652.789.738	4.334.316.667

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2022 được tính từ thời điểm bổ nhiệm hoặc đến thời điểm miễn nhiệm.

34. 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 tạo điều kiện để Tập đoàn Khải Hoàn và các đơn vị thành viên tiếp cận nguồn tài chính từ các tổ chức, cá nhân và ngân hàng thương mại mà T&T Land đang có quan hệ hợp tác.

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

Tên dự án	Chủ đầu tư	Quy mô	Vốn đầu tư	Tiến độ dự án
Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Quy mô dự án 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034. 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 đang trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000, đang chuẩn bị song song hồ sơ pháp lý cho khâu cập nhật chương trình phát triển đô thị và lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.
Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Helios Phú Quốc	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng với quy mô 51,84 hecta	Dự kiến 3.000 tỷ đồng.	Dự án đã có phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, hoàn thiện thủ tục đăng ký kế hoạch sử dụng đất. Hiện nay đang làm việc với cơ quan Nhà nước để lên kế hoạch bồi thường, 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 khoảng 1.296 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. Dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Hiện tại đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ, trình thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các thủ tục pháp lý khác của dự án.

35. THÔNG TIN KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền lương, thù lao của Ban kiểm soát	276.000.000	48.000.000

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

Ngày 27/02/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land đã chính thức ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược phát triển hệ sinh thái bất động sản của Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (Five Star Group). Theo đó, Công ty sẽ trở thành đơn vị phân phối sản phẩm thuộc dự án Five Star Eco City thuộc huyện Cần Giuộc và Cần Đước, tỉnh Long An.

Công ty đã hoàn tất việc thanh toán 200.000.000.000 tỷ trái phiếu BOND.KHL2020.01 tại thời điểm 28/02/2023. Ban Tổng giám đốc cam kết trong việc sử dụng vốn từ các khoản hợp tác đầu tư để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán các trái phiếu đến hạn tiếp theo của Công ty vào tháng 4 và tháng 6/2023.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào khác 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh