CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 04./2023/CBTT-KHL	----------
	Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG 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 giữa niên độ Quý 4 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 30/01/2023 tại đường dẫn : https://khaihoanland.vn/quan-he-co-dong

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

Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính giữa niên độ Quý 4 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 GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ 4 NĂM 2022
(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022)

TP. Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022 của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong Quý 4 năm 2022 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập HĐQT
Bà Phạm Thị Hoà	Thành viên độc lập HĐQT (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)
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 BKS (bổ nhiệm ngày 06/01/2022)
Bà Nguyễn Thị Phương Kiều	Thành viên BKS (miễn nhiệm ngày 06/01/2022)
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên BKS

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022 của Công ty, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0309139261 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.178.863.934.850**	**2.180.632.208.053**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**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	10	732.346.525.136	341.159.057.472
III. Hàng tồn kho	**140**		**461.331.365.977**	**394.782.593.511**
1. Hàng tồn kho	141	8	461.331.365.977	394.782.593.511
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**7.916.211.191**	**4.263.676.176**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	7.916.211.191	4.263.676.176
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.865.349.987.337**	**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 dài hạn khác	216	10	4.648.940.492.003	4.024.170.382.211
II. Tài sản cố định	**220**		**936.070.777**	**198.615.707**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	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	12	117.915.152	8.055.003
- *Nguyên giá*	*228*		*423.365.500*	*311.098.833*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(305.450.348)*	*(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 dài hạn	241		821.780.144	618.141.224
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**13**	**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**		**7.044.213.922.187**	**6.418.277.120.747**

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.904.380.302.526**	**1.720.862.013.729**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.903.522.302.526**	**1.178.675.624.836**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	239.490.944.335	426.929.559.364
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		547.127.107	64.909.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	165.912.515.664	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	16	362.768.314.126	345.710.353.891
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		23.390.137.945	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	98.354.738.304	172.062.331.553
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	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	17	858.000.000	2.520.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	-	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**	**19**	**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
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*190.008.602.018*	*158.120.223.631*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*442.418.512.643*	*413.495.678.387*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**7.044.213.922.187**	**6.418.277.120.747**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Thị Thuỳ	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Luỹ kế Năm 2022	Luỹ kế Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**20**	**629.562.554.376**	**776.439.650.133**	**1.425.523.660.274**	**1.288.142.192.101**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**21**	**-**	**-**	**29.319.368.326**	**-**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**629.562.554.376**	**776.439.650.133**	**1.396.204.291.948**	**1.288.142.192.101**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**22**	**366.513.222.543**	**375.188.498.238**	**870.340.213.232**	**706.593.442.384**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**263.049.331.833**	**401.251.151.895**	**525.864.078.716**	**581.548.749.717**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	**23**	**164.374.454.352**	**34.161.710.121**	**384.659.915.364**	**79.773.856.187**
7. Chi phí tài chính	**22**	**24**	**37.333.423.070**	**21.534.454.355**	**140.437.151.126**	**68.304.772.980**
Trong đó: chi phí lãi vay	23		32.501.875.448	17.200.968.261	120.153.849.529	53.688.902.196
8. Chi phí bán hàng	**25**	**25**	**33.039.260.487**	**10.995.886.555**	**127.859.471.464**	**37.485.964.321**
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	**26**	**12.106.764.392**	**10.987.694.359**	**57.152.688.937**	**39.788.243.868**
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**344.944.338.236**	**391.894.826.747**	**585.074.682.553**	**515.743.624.735**
11. Thu nhập khác	**31**	**27**	**789.908.479**	**154.742.030**	**1.443.837.551**	**3.223.149.995**
12. Chi phí khác	**32**	**28**	**31.539.570.933**	**420.170.009**	**32.267.296.308**	**1.693.758.177**
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(30.749.662.454)**	**(265.427.979)**	**(30.823.458.757)**	**1.529.391.818**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**314.194.675.782**	**391.629.398.768**	**554.251.223.796**	**517.273.016.553**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**51**	**29**	**63.003.053.486**	**78.527.342.327**	**111.832.711.153**	**103.777.338.166**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**52**		**-**	**-**	**-**	**-**
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**251.191.622.296**	**313.102.056.441**	**442.418.512.643**	**413.495.678.387**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thuỳ	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý Quý 4/2022	Quý 4/2021
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 tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		297.591.154	126.941.042
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(384.659.915.364)	(79.773.856.187)
- Chi phí lãi vay	06		120.153.849.529	58.860.076.008
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***290.042.749.115***	***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		(66.798.764.116)	(394.782.593.511)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(179.461.787.468)	723.107.295.772
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.646.405.876)	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***		***(1.025.172.748.355)***	***(2.489.470.936.476)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(988.693.494)	(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***		***305.031.221.870***	***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		704.110.725.208	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***		***352.038.617.878***	***2.819.039.205.000***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(368.102.908.607)**	**401.916.567.962**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**563.806.054.574**	**161.889.486.612**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5**	**195.703.145.967**	**563.806.054.574**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thuỳ	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 4 năm 2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

Công ty đã được Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) chấp thuận niêm yết theo Quyết định chấp thuận niêm yết số 354/QĐ-SGDHCM ngày 30 tháng 06 năm 2021 với mã KHG.

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty
Các Công ty con

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

Ngoài ra, tại 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, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	280A4 Lương Định Của, P. An Phú, TP.Thủ Đức, TP. HCM.
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7,

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
			TP. HCM.
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
5.	Văn phòng đại diện	Phú Mỹ Hưng	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường 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, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM..
8.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	1H Trần Não,Khu Phố,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, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM.
11.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, Phường Tân Phú, Quận Tân Phú, TP. HCM.
12.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, Phường Bình Trưng Tây,Thạch Mỹ Lợi, 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, Phường Hiệp Bình Chánh, 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Số năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

Ghi nhận giá vốn

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong 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.

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.

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

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	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	-
- Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô	*100.000.000.000*	-
Cộng	**195.703.145.967**	**563.806.054.574**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Solution	295.930.925.231	21.133.459.396
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Khải Minh Land	56.680.691.687	35.119.200.264
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 chuyển nhượng BĐS	-	74.585.580.598

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Phải thu các khách hàng khác	6.495.984.934	747.224.007
Cộng	**510.928.597.546**	**541.820.940.816**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	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 TNHH Phát triển công nghệ và đô thị T&T	-	20.556.732.295
Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	-	39.205.014.089
Các đối tượng khác	4.980.290.447	7.129.147.443
Cộng	**270.638.089.033**	**334.799.885.504**

(*) 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 khi, 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

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	461.331.365.977	-	394.782.593.511	-
Cộng	**461.331.365.977**	**-**	**394.782.593.511**	**-**

(*) Giá trị hàng hóa bất động sản tại các Dự án:
- 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;
- Dự án Khu nhà ở Thương mại, nhà ở đô thị, khu hỗn hợp văn phòng thương mại và nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ và phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên do Công ty TNHH Phát triển công nghệ và đô thị T&T làm Chủ đầu tư;
- 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 do Công ty Cổ phần tập đoàn T&T làm Chủ đầu tư.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	**7.916.211.191**	**4.263.676.176**
Công cụ, dụng cụ	692.177.738	648.434.301

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Chi phí sửa chữa	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
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.777.480.077	827.030.066
Dài hạn	**2.651.644.413**	**657.773.552**
Công cụ, dụng cụ	2.009.288.909	625.734.865
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.799.960	32.038.687
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	640.555.544	-
Cộng	**10.567.855.604**	**4.921.449.728**

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	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	*130.000.000.000*	-	-	-
- Các đối tượng khác	*3.931.843.866*	-	*3.172.000.000*	-
Phải thu lãi cho vay	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 Thái Sơn - Long An	47.816.866.511	-	-	-
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T	27.765.561.576	-	-	-
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	350.000.000	-	-	-
Công ty CP 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 Cộng Đồng Môi Giới	*22.580.000.000*	-	*4.500.000.000*	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	*9.400.000.000*	-	*9.400.000.000*	-
- Công ty CP bất động sản Khải Minh Land	*42.760.000.000*	-	*5.500.000.000*	-
- Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	*32.000.000.000*	-	-	-
Các khoản phải thu khác	4.974.755.115	-	3.055.913.895	-

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn	**4.648.940.492.003**	-	**4.024.170.382.211**	-
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	*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 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)	1.534.000.000.000	-	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	**5.381.287.017.139**	-	**4.365.329.439.683**	-

(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 theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Lợi ích Khải Hoàn Land thu được 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 ưu tiên nhận 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.

(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 có kỳ hạn số 03-BQLKKTPQ.KHL.BIDV/2018/HĐTG năm 2018 giữa 3 bên là Ngân hàng BIDV - CN Phú Quốc, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, 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.

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

(6) Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh: Hợp tác kinh doanh về Dự án La Partenza. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land dự kiến nhận được 450 căn hộ tại dự án này.

(7) Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land:
- Hợp tác kinh doanh về Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.
- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Phố Nối tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

(8) Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới:
- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội.
- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Victoria tại số 01 đường Quang Trung, Vinh, Nghệ An.

(9) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution: Hợp tác kinh doanh về Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp T&T City Millennia tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Thiết bị văn phòng	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn**	**Giá trị còn lại**
	VND	**VND**	**VND**
Tại ngày 01/01/2022	3.221.588.236	3.031.027.532	190.560.704
Tăng trong năm	913.446.227	285.851.306	
Giảm khác	(37.019.400)	(37.019.400)	
Tại ngày 31/12/2022	**4.098.015.063**	**3.279.859.438**	**818.155.625**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Phần mềm quản lý	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn**	**Giá trị còn lại**
	VND	**VND**	**VND**
Tại ngày 01/01/2022	311.098.833	303.043.830	8.055.003
Tăng trong năm	121.600.000	11.739.484	

Phần mềm quản lý	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn**	**Giá trị còn lại**
Giảm khác	(9.333.333)	(9.333.330)	
Tại ngày 31/12/2022	**423.365.500**	**305.450.348**	**117.915.152**

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

	Tại ngày 31/12/2022			**Tại ngày 01/01/2022**		
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**	**Dự phòng**
	VND	**VND**	**VND**	**VND**	**VND**	**VND**
- Công ty TNHH Đầu tư phát triển Địa ốc An Pha	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	92.000.000.000	92.000.000.000	-	92.000.000.000	92.000.000.000	-
Cộng	**212.000.000.000**	**212.000.000.000**	**-**	**212.000.000.000**	**212.000.000.000**	**-**

Công ty sở hữu 100% vốn của các công ty con thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn từ các cá nhân sáng lập. Mục tiêu hoạt động của các công ty con là đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án 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.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2022	**Số phải nộp trong kỳ**	**Số đã thực nộp trong kỳ**	**Tại ngày 31/12/2022**
Thuế GTGT hàng bán nội địa	325.090.776	75.374.486.330	(28.328.715.158)	47.370.861.948
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 loại thuế khác	-	186.446.302	(186.446.302)	-
Cộng	**104.865.997.643**	**219.182.878.830**	**(158.136.360.809)**	**165.912.515.664**

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022		**Tại ngày 01/01/2022**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
	VND	**VND**	**VND**	**VND**
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản T&T Homes	210.092.834.396	-	373.991.373.817	-
Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Thiết Bị Công Nghệ HT	24.662.693.550	-	52.701.110.854	-
Các đối tượng khác	4.735.416.389	-	237.074.693	-
Cộng	**239.490.944.335**	**-**	**426.929.559.364**	**-**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 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
Trích trước 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**

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	**98.354.738.304**	**172.062.331.553**
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua:	9.105.071.408	31.882.083.411
-Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)	*2.180.071.408*	*9.882.070.471*
-Dự án T&T City Millennia, Long An	*1.160.000.000*	*2.900.000.000*
-Dự án Capella (T&T Phạm Ngọc Thạch), Hà Nội	*1.080.000.000*	*2.550.000.000*
-Các dự án khác	*4.685.000.000*	*16.550.012.940*
Kinh phí công đoàn	43.276.200	-
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm tai nạn	93.158.500	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	48.017.354.559	88.412.979.379
Khách hàng đặt cọc 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 Hậu	*27.441.311.068*	*15.107.560.660*
-Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bần Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	*1.720.851.819*	*27.067.237.518*
-Dự án khu hỗn hợp 120 Định Công, Hà Nội	-	*4.727.382.464*
-Dự án khu hỗn hợp 01 Quang Trung, Nghệ An	*3.061.901.348*	-
-Dự án Capella (T&T Phạm Ngọc Thạch), Hà Nội	*1.012.557.551*	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.200.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.659.255.851	4.865.088.121
Dài hạn	**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 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 đặt cọc để có quyền mua bất động sản tại các Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An; Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên; Dự án khu hỗn hợp 01 Quang Trung, Nghệ An và Dự án Capella (T&T Phạm Ngọc Thạch), Hà Nội.

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Kỳ hạn	Giá gốc	Kỳ hạn
	VND	Tháng	VND	Tháng
Vay ngắn hạn	**209.524.760.732**		**98.000.000.000**	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Đông Đô (*)	209.524.760.732	12	98.000.000.000	12
Cộng	**209.524.760.732**	-	**98.000.000.000**	-

(*) Thời gian cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Mục đích khoản vay để thực hiện ký quỹ hợp đồng môi giới Bất động sản và dự phòng mua lại các bất động sản theo hợp đồng môi giới Bất động sản với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T.

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá gốc	Kỳ hạn	Giá gốc	Kỳ hạn
	VND	Tháng	VND	Tháng
Trái phiếu ngắn hạn	**798.380.246.039**		**18.200.000.000**	
Mệnh giá Trái phiếu KHL082022-01	-	-	18.200.000.000	36
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020	200.000.000.000	36	-	-
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	300.000.000.000	18	-	-
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	300.000.000.000	18	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.619.753.961)		-	
Trái phiếu dài hạn	-		**539.666.388.893**	-
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020	-	-	200.000.000.000	36
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	-	-	300.000.000.000	18
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	-	-	46.000.000.000	18
Chi phí phát hành trái phiếu	-		(6.333.611.107)	
Cộng	**798.380.246.039**	-	**557.866.388.893**	-

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Ngắn hạn						
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 ngày 25/02/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800.000	100 ngàn	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	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.02 ngày 18/03/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200.000	100 ngàn	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	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%	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	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%	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Có tài sản đảm bảo

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2021	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 31/12/2021	**3.188.175.470.000**	**937.623.735.000**	**571.615.902.018**	**4.697.415.107.018**
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	987.359.280.000	(924.569.280.000)	(62.790.000.000)	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	318.817.300.000	-	(318.817.300.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	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**

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	Tại 31/12/2022		Tại 01/01/2022	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
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 phần

	Tại 31/12/2022	Tại 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: 10.000 VND

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	523.209.164.153	380.074.771.706	1.104.910.264.887	891.777.313.674

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	106.353.390.223	396.364.878.427	320.613.395.387	396.364.878.427
Cộng	**629.562.554.376**	**776.439.650.133**	**1.425.523.660.274**	**1.288.142.192.101**

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	-	29.319.368.326	-
Cộng	**-**	**-**	**29.319.368.326**	**-**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	256.121.665.380	(21.176.380.183)	560.911.129.505	310.228.563.963
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	110.391.557.163	396.364.878.421	309.429.083.727	396.364.878.421
Cộng	**366.513.222.543**	**375.188.498.238**	**870.340.213.232**	**706.593.442.384**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Lại tiền gửi	734.454.352	61.710.121	1.266.415.364	283.856.187
Lãi từ ký quỹ	-	-	1.053.500.000	1.290.000.000
Lãi cho vay	14.700.000.000	14.700.000.000	58.800.000.000	78.200.000.000
Lãi tiền hợp tác kinh doanh	148.940.000.000	19.400.000.000	323.540.000.000	-
Cộng	**164.374.454.352**	**34.161.710.121**	**384.659.915.364**	**79.773.856.187**

Doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan:

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	14.700.000.000	14.700.000.000	58.800.000.000	58.800.000.000
Cộng	**14.700.000.000**	**14.700.000.000**	**58.800.000.000**	**58.800.000.000**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu, lãi vay	32.501.875.448	17.200.968.261	120.153.849.529	53.688.902.196

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	4.831.547.622	1.292.793.453	17.991.634.933	5.171.173.812
Chi phí quản lý trái phiếu	-	3.040.692.641	2.291.666.664	9.444.696.972
Cộng	**37.333.423.070**	**21.534.454.355**	**140.437.151.126**	**68.304.772.980**

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	10.206.593.793	5.172.078.055	53.083.768.767	22.287.552.828
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	338.774.438	110.361.638	1.406.242.032	274.374.791
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.624.996	12.339.800	105.275.038	24.679.600
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	3.409.061.111	1.789.265.000	13.241.097.949	5.988.565.548
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	5.393.756.041	-	11.916.227.853	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.016.026.773	3.310.988.371	40.394.919.030	8.135.070.883
Chi phí khác	2.644.423.335	600.853.691	7.711.940.795	775.720.671
Cộng	**33.039.260.487**	**10.995.886.555**	**127.859.471.464**	**37.485.964.321**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	9.413.013.536	8.049.079.738	41.128.466.674	28.599.202.056
Chi phí đồ dùng văn phòng	166.677.681	159.736.374	836.822.606	965.936.421
Chi phí khấu hao tài sản cố định	65.734.862	35.991.644	192.316.116	102.261.442
Thuế. phí và lệ phí	500.000	1.500.000	31.000.000	30.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.310.441.352	2.653.047.251	12.935.508.889	8.835.913.783
Chi phí khác	150.396.961	88.339.352	2.028.574.652	1.254.430.166
Cộng	**12.106.764.392**	**10.987.694.359**	**57.152.688.937**	**39.788.243.868**

27. THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	108.804.422	-	674.779.148	2.560.000.000
Các khoản khác	681.104.057	154.742.030	769.058.403	663.149.995
Cộng	**789.908.479**	**154.742.030**	**1.443.837.551**	**3.223.149.995**

28. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Chi phí phạt do vi phạm hợp đồng	31.355.975.189	-	31.697.229.888	1.064.875.000
Chi phí phạt hành chính	40.043.807	-	378.331.024	232.521.669
Các khoản khác	143.551.937	420.170.009	191.735.396	396.361.508
Cộng	**31.539.570.933**	**420.170.009**	**32.267.296.308**	**1.693.758.177**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế 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 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**

30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	3.409.061.111	1.789.265.000	13.241.097.949	5.988.565.548
Cộng	**3.409.061.111**	**1.789.265.000**	**13.241.097.949**	**5.988.565.548**

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

	Tại 31/12/2022	Tại 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**

31. GIAO DỊCH 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
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	Chủ tịch HĐQT của Công ty là cá

Bên liên quan	Mối quan hệ
	nhân có ảnh hưởng đáng kể
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Thu Hương	Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn

Số dư các bên liên quan:

	Tại 31/12/2022	Tại 01/01/2022
	VND	VND
Tạm ứng		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý	-	611.525.657
Bà Trần Thị Thu Hương	-	919.927.303
Phải thu ngắn hạn khác		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý	4.261.657.021	-
Phải trả ngắn hạn khác		
Bà Trần Thị Thu Hương	-	6.070.698

Thu nhập và Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc:

Họ và tên	Chức danh	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
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 Hoà	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 20/04/2022)	1.534.219.574	-
Ông Phạm Thanh Sáng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 20/04/2022, Miễn nhiệm ngày 26/08/2022)	763.955.789	-

Họ và tên	Chức danh	Luỹ kế năm 2022	Luỹ kế năm 2021
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 20/04/2022)	1.166.064.020	-
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 20/04/2022)	1.073.433.355	-
Cộng		**8.652.789.738**	**4.334.316.667**

Thu nhập và Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc luỹ kế đến Quý 4 năm 2022 được tính từ thời điểm bổ nhiệm hoặc đến thời điểm miễn nhiệm.

32. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 26/06/2021, 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	Qui mô	Vốn đầu tư	Tiến độ dự án
Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	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 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 Coastal City.	Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng với qui mô 51,84 hecta	Dự kiến 3.000 tỷ đồng.	Dự án đã có phê duyệt đồ án chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. 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.
Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương	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

mại là La Partenza).				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 đồ án và các thủ tục pháp lý khác của dự án.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2022.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thuỳ	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh