CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0309139261
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2024-03-29 19:38:47
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 15./2024/CBTT-KHL	Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29. tháng 03 năm 2024

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 hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29./03/2024 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.

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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

TP. Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 (miễn nhiệm ngày 15/09/2023)
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

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Phùng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2024)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/03/2023)
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/04/2023)
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc (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
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện 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 29 tháng 03 năm 2024

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

*Số: **98** /2024/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 9 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính: tại ngày 31/12/2023, số dư khoản phải thu ngắn hạn/dài hạn liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác (chủ yếu là bên liên quan của Công ty) với số tiền khoảng 4.169,5 tỷ đồng (chiếm 65,2% tổng tài sản) để thực hiện phát triển dự án đầu tư bất động sản, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Đến thời điểm hiện tại, một số dự án đang tiếp tục thực hiện/triển khai, một số dự án đang thực hiện quyết toán giá trị thực hiện với chủ đầu tư nên chưa xác định được kết quả cuối cùng. Theo đó, các bên tiếp tục thống nhất chia lợi nhuận tạm tính trong năm 2023 cho Công ty với số tiền khoảng 245,6 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc ghi nhận phân chia lợi nhuận tạm tính là phù hợp, đảm bảo tính thận trọng và 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.

Nguyễn Thương **Phó Tổng Giám đốc** Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0308-2023-055-1	**Tạ Thị Thắm** **Kiểm toán viên** Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 3676-2021-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.860.333.161.277**	**2.179.412.706.458**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**50.142.629.742**	**195.704.895.683**
1. Tiền	111		50.142.629.742	95.704.895.683
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	100.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**20.000.000.000**	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	20.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.552.744.070.102**	**1.514.213.211.715**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	242.599.494.181	510.928.597.546
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	301.336.210.931	270.638.089.033
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.008.808.364.990	732.646.525.136
IV. Hàng tồn kho	**140**		**210.627.541.427**	**461.459.031.677**
1. Hàng tồn kho	141	10	210.627.541.427	461.459.031.677
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**26.818.920.006**	**8.035.567.383**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.554.472.931	8.034.126.343
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		25.264.447.075	1.441.040
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.530.401.248.430**	**4.865.232.072.185**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**4.288.313.723.310**	**4.648.940.492.003**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	12	490.000.000.000	490.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	3.798.313.723.310	4.158.940.492.003
II. Tài sản cố định	**220**		**648.970.737**	**818.155.625**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	447.455.585	818.155.625
- Nguyên giá	*222*		*4.098.015.063*	*4.098.015.063*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(3.650.559.478)*	*(3.279.859.438)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	201.515.152	-
- Nguyên giá	*228*		*575.365.500*	*301.765.500*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(373.850.348)*	*(301.765.500)*
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**212.821.780.144**	**212.821.780.144**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		821.780.144	821.780.144
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	212.000.000.000	212.000.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**28.616.774.239**	**2.651.644.413**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	28.616.774.239	2.651.644.413
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**6.390.734.409.707**	**7.044.644.778.643**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.225.526.397.420**	**1.904.797.905.609**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**984.926.397.420**	**1.903.939.905.609**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	65.282.526.557	239.630.687.476
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	24.067.075.100	23.937.265.052
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	25.707.097.708	165.903.751.566
4.	Phải trả người lao động	314		11.965.355.002	5.153.518.274
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	52.037.112.660	362.768.314.126
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	20	40.867.230.393	98.641.362.344
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	765.000.000.000	1.007.905.006.771
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**240.600.000.000**	**858.000.000**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	20	600.000.000	858.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	240.000.000.000	-
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**5.165.208.012.287**	**5.139.846.873.034**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**22**	**5.165.208.012.287**	**5.139.846.873.034**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*4.494.352.050.000*	*4.494.352.050.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		13.054.455.000	13.054.455.000
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		657.801.507.287	632.440.368.034
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*632.440.368.034*	*189.971.778.250*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*25.361.139.253*	*442.468.589.784*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6.390.734.409.707**	**7.044.644.778.643**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**23**	**404.320.394.132**	**1.425.523.660.274**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	73.790.046.052	29.319.368.326
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**	**22**	**330.530.348.080**	**1.396.204.291.948**
4.	Giá vốn hàng bán	11	24	302.805.422.660	870.340.213.232
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**27.724.925.420**	**525.864.078.716**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	282.811.116.670	384.899.918.848
7.	Chi phí tài chính	22	26	122.794.030.811	140.617.151.126
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*116.785.060.087*	*120.333.849.529*
8.	Chi phí bán hàng	25	27	120.043.377.943	127.859.471.464
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	32.424.117.556	57.159.301.937
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**35.274.515.780**	**585.128.073.037**
11.	Thu nhập khác	31	29	1.958.453.318	1.443.837.551
12.	Chi phí khác	32	30	3.024.748.367	32.267.296.308
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(1.066.295.049)**	**(30.823.458.757)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**34.208.220.731**	**554.304.614.280**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	8.847.081.478	111.836.024.496
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**25.361.139.253**	**442.468.589.784**
18.	*Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*	*61*		*25.361.139.253*	*442.468.589.784*
19.	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*62*		-	-
20.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**33**	**56**	**1.106**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**34.208.220.731**	**554.304.614.280**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	442.784.888	293.906.306
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(282.811.116.670)	(384.899.918.848)
- Chi phí lãi vay	06	120.613.059.548	138.325.484.462
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(127.547.051.503)**	**308.024.086.200**
- Tăng các khoản phải thu	09	379.361.237.604	(842.263.486.755)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	250.831.490.250	(66.676.438.166)
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(572.702.003.202)	(197.138.894.658)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(19.485.476.414)	(1.050.463.882)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(114.615.195.072)	(116.447.439.689)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(116.889.690.209)	(104.777.662.606)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(321.046.688.546)**	**(1.020.330.299.556)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(273.600.000)	(1.117.085.147)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(860.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	717.500.000.000	2.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	322.782.783.337	306.019.918.848
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**180.009.183.337**	**306.902.833.701**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	240.000.000.000	699.396.868.062
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(244.524.760.732)	(354.072.107.330)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(4.524.760.732)**	**345.324.760.732**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(145.562.265.941)**	**(368.102.705.123)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**195.704.895.683**	**563.807.600.806**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**50.142.629.742**	**195.704.895.683**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thùy	Khu Việt Nghĩa	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 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 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.

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán 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 Tập đoàn (bao gồm cả cộng tác viên, nhân viên môi giới) tại ngày 31/12/2023 là 3.906 người (tại ngày 31/12/2022 là 5.573 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 2023, 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:

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

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land 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	Số 1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 – H3, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	Lầu 1+2, số 280A4 Lương Định Của, P. An Phú, Quận 2, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	Lầu 1 - B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
5.	Chi nhánh	Phú Mỹ Hưng	Số 970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
6.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Thọ	Lầu 2 - B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
7.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	Lầu 1 Số 1H Trần Não, P. An Phú, Quận 2, TP. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
8.	Chi nhánh	Sala 2	Số 3 Đường số 10, SH07-2 Khu đô thị Sala - Đại Quang Minh, Phường An Lợi, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
9.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
10.	Chi nhánh	Tân Phú	Số 90C Gò Dầu, Phường Tân Quý, Quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh
11.	Chi nhánh	Diamond Island	S10.03 phân khu The Origami, Vinhomes Grand Park, phường Long Bình, Tp. Thủ Đức
12.	Chi nhánh	Thủ Đức	Số 68 Đường Số 27, KP5, Phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
13.	Văn phòng đại diện Miền Bắc	Hà Nội	Số 77 Trần Khát Chân, P. Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội
14.	Chi nhánh	Tân Hưng	B12-13 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TPp Hồ Chí Minh
15.	Chi nhánh	Tôn Đức Thắng	B14 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
16.	Chi nhánh	Thảo Điền	Số 193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
17.	Chi nhánh	Mỹ Khánh	Số 1411 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 2, P. Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
18.	Chi nhánh	Lương Định Của	Lầu 3 ,280A4 Lương Định Của, P. An Phú, Quận 2, TP. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
19.	Chi nhánh	Phú Hưng	B12-13-14 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh
20.	Chi nhánh	Thủ Đức 2	Lầu 2 Số 1H Trần Não, P. An Phú, Quận 2, TP. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

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

Niên độ kế toán

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

4.2. Ước tính kế toán

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

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

4.6. 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.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

4.8. 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.

4.9. Thuê hoạt động

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

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11. 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

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

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

4.18. 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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	78.519.068	13.322.241
Tiền gửi ngân hàng	50.064.110.674	95.691.573.442
Các khoản tương đương tiền	-	100.000.000.000
Cộng	**50.142.629.742**	**195.704.895.683**

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan	**840.688.795**	**56.680.691.687**
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	725.818.187	56.680.691.687
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	114.870.608	-
Phải thu khách hàng khác	**241.758.805.386**	**454.247.905.859**
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	136.332.683.626	295.930.925.231
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T	23.905.123.657	79.682.035.330
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	23.728.411.954	72.138.960.364
Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng BĐS	57.792.586.149	-
Phải thu các khách hàng khác	-	6.495.984.934
Cộng	**242.599.494.181**	**510.928.597.546**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	298.500.000.000	258.500.000.000
Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An	152.392.680	7.157.798.586
Các đối tượng khác	2.683.818.251	4.980.290.447
Cộng	**301.336.210.931**	**270.638.089.033**

(*) 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.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**1.008.808.364.990**	**-**	**732.646.525.136**	**-**
Tạm ứng	-	-	3.928.431.939	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	361.350.000.000	-	303.931.843.866	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	*190.000.000.000*	-	*170.000.000.000*	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (1)	*115.160.000.000*	-	*130.000.000.000*	-
- Các đối tượng khác	*56.190.000.000*	-	*3.931.843.866*	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (2)	60.598.404.304	-	227.424.404.304	-
Công ty Cổ phần bất động sản Khải Minh Land	-	-	3.314.661.825	-
Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay	72.868.333.333	-	112.840.000.000	-
- Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (3)	*29.900.000.000*		*6.100.000.000*	
- Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (6)	-	-	*32.000.000.000*	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (7)	*18.356.666.667*	-	*42.760.000.000*	-
- Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (8)	*22.691.666.666*	-	*22.580.000.000*	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	*1.920.000.000*	-	*9.400.000.000*	-
Phải thu thanh toán theo tiến độ hợp đồng	58.990.230.064	-	75.582.428.087	-
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Guộc, Long An	*32.580.166.582*	-	*47.816.866.511*	-
- Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bần Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	*26.410.063.482*	-	*27.765.561.576*	-
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới (8)	445.500.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	9.501.397.289	-	5.624.755.115	-
Dài hạn	**3.798.313.723.310**	**-**	**4.158.940.492.003**	**-**
Ký quỹ thực hiện dự án (4)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	50.559.028.310	-	87.594.201.603	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (5)	*36.009.360.160*	-	*76.416.275.475*	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	*5.679.668.150*	-	*8.577.926.128*	-
- Các đối tượng khác	*8.870.000.000*	-	*2.600.000.000*	-
Ký quỹ ký cược khác	51.000.000	-	91.648.850	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.203.695.000	-	2.754.641.550	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (6)	440.000.000.000	-	800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (7)	1.844.000.000.000	-	1.534.000.000.000	-
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới (8)	-	-	773.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	940.000.000.000	-	940.000.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (10)	500.000.000.000	-	-	-
Cộng	4.807.122.088.300	-	4.891.587.017.139	-

(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, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution.

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

- Khoản tiền 38.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 02/03/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao 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 tạm ứng cho Hợp đồng số 01/2020/GHX-TV ngày 02/03/2020 về việc thiết kế, giám sát, thi công và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án ký giữa Công ty TNHH Giao 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 22.598.404.304 đồng theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT–DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Giao Hưởng Xanh- Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án Khải Hoàn Prime.

(3) Khoản tiền lãi liên quan đến hợp đồng vay (Thuyết minh số 11) và hợp đồng hợp tác kinh doanh (mục 10 của thuyết minh này).

(4) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ 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 (tên cũ Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp T&T).

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

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quy mô dự án	Vốn tham gia	Giá trị thu được
(6)	**Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh - Bên liên quan**				
	Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là Khải Hoàn Prime)	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	19.730 m^2	440 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp 1.125 tỷ đồng. Thời gian hợp tác là 60 tháng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án theo tỷ lệ hợp tác thực tế của các bên. Tiến độ của dự án xem chi tiết tại Thuyết minh số 36.
(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	330 ha	1.384 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. Tiến độ của dự án xem chi tiết tại Thuyết minh số 36.
	Dự án T&T Phố Nối tại thị trấn	Công ty TNHH	5,3 ha	460 tỷ	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land sẽ trở thành đơn vị đồng phát

	Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên	Phát triển công nghệ và đô thị T&T	Sản phẩm biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại	đồng	triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.
(8)	**Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới - Bên liên quan**				
	Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	7.958 m2	122,5 tỷ đồng	Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.
	Dự án T&T Victoria tại số 1 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T	7.383 m2	323 tỷ đồng	Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.
	Hiện tại 2 dự án T&T Complex và T&T Victoria đã hoàn tất việc phân phối, các bên đang thực hiện đối chiếu với chủ đầu tư để quyết toán hợp đồng nên Công ty và Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ thanh lý các hợp đồng liên quan đến 2 dự án nêu trên trong năm 2024. Theo đó, khoản phải thu về hợp tác kinh doanh sẽ được phân loại lại sang ngắn hạn.				
(9)	**Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution**				
	Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp T&T City Millennia tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An	Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	267 ha	940 tỷ đồng	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền, cùng hợp tác đầu tư đối với các sản phẩm thuộc Dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.
(10)	**Công ty TNHH Khải Hoàn - Vũng Tàu - Bên liên quan**				
	Tiểu khu 1 nằm trong Giai đoạn 1 Đảo Gò Găng thuộc dự án Khu đô thị mới Gò Găng tại đảo Gò Găng và đảo Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.	Công ty TNHH Khải Hoàn - Vũng Tàu	60 ha	500 tỷ đồng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp 500 tỷ đồng tương ứng 12% tổng vốn đầu tư vào một phần của dự án. Thời gian hợp tác là 60 tháng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ hợp tác thực tế của các bên. Tiến độ của dự án xem chi tiết tại Thuyết minh số 36.

Tại ngày 31/12/2023, số dư khoản phải thu ngắn hạn/dài hạn liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty và các đối tác (chủ yếu là bên liên quan của Công ty) với số tiền là 4.169,5 tỷ đồng (chiếm 65,2% tổng tài sản) để thực hiện phát triển dự án đầu tư bất động sản, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Một số dự án đang tiếp tục thực hiện/triển khai, một số dự án đang thực hiện quyết toán với chủ đầu tư nên chưa xác định được kết quả cuối cùng. Theo đó các bên tiếp tục thống nhất chia lợi nhuận tạm tính cho Công ty với số tiền là 245,6 tỷ đồng; số lãi thực tế được nhận theo từng hợp đồng sẽ được các bên quyết toán khi đã quyết toán xong với chủ đầu tư. Ngoài ra, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đã thu được một phần khoản lãi của các hợp đồng hợp tác kinh doanh của năm 2023, một số khoản lãi đã được các bên thống nhất lịch trả nợ trong năm 2024. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc ghi nhận phân chia lợi nhuận tạm tính là phù hợp, đảm bảo tính thận trọng và không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	210.627.541.427	-	461.459.031.677	-
Cộng	**210.627.541.427**	**-**	**461.459.031.677**	**-**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	**1.554.472.931**	**8.034.126.343**
Công cụ dụng cụ	99.169.525	692.177.699
Chi phí sửa chữa văn phòng	173.041.839	1.379.886.707
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	1.079.415.585	1.066.666.669
Chi phí bảo hiểm	155.575.217	3.466.916.536
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	47.270.765	1.428.478.732
Dài hạn	**28.616.774.239**	**2.651.644.413**
Công cụ, dụng cụ	717.558.271	1.820.886.390
Chi phí sửa chữa văn phòng	81.126.098	164.089.151
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	27.793.908.047	640.555.544
Chi phí trả trước khác	24.181.823	26.113.328
Cộng	**30.171.247.170**	**10.685.770.756**

12. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

Là khoản phải thu về cho vay với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (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 31/12/2026; lãi suất vay là 12%/năm và trong năm điều chỉnh xuống còn 6%-8%/năm; khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo. 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 317.199 tỷ đồng được triển khai thành 5 giai đoạn từ 2018 đến 2034.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2023	**4.098.015.063**	**4.098.015.063**
Tại ngày 31/12/2023	**4.098.015.063**	**4.098.015.063**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2023	**3.279.859.438**	**3.279.859.438**
Khấu hao trong năm	370.700.040	370.700.040
Tại ngày 31/12/2023	**3.650.559.478**	**3.650.559.478**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2023	**818.155.625**	**818.155.625**
Tại ngày 31/12/2023	**447.455.585**	**447.455.585**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*2.985.914.820*	*2.985.914.820*

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2023	**301.765.500**	**301.765.500**
Mua trong năm	273.600.000	273.600.000
Tại ngày 31/12/2023	**575.365.500**	**575.365.500**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2023	**301.765.500**	**301.765.500**
Khấu hao trong năm	72.084.848	72.084.848
Tại ngày 31/12/2023	**373.850.348**	**373.850.348**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2023	-	-
Tại ngày 31/12/2023	**201.515.152**	**201.515.152**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*301.765.500*	*301.765.500*

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Cộng	**212.000.000.000**	**212.000.000.000**

(*) Là khoản chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m2 đất tại xã Tiến Lợi - thành phố Phan Thiết - tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 26.265 m2 đất tại xã An Thạnh - huyện Bến Lức - tỉnh Long An với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng. Hiện các lô đất này đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương (bên liên quan) và Bà Đinh Thị Nhật Hạnh (Tổng Giám đốc) theo ủy quyền của Hội đồng quản trị. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	57.792.586.148	57.792.586.148	210.092.834.396	210.092.834.396
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thiết bị Công nghệ HT	-	-	24.662.693.550	24.662.693.550
Các đối tượng khác	7.489.940.409	7.489.940.409	4.875.159.530	4.875.159.530
Cộng	**65.282.526.557**	**65.282.526.557**	**239.630.687.476**	**239.630.687.476**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng BĐS	23.903.166.009	23.390.137.945
Các khách hàng khác	163.909.091	547.127.107
Cộng	**24.067.075.100**	**23.937.265.052**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	47.358.784.507	24.123.095.663	51.905.091.307	19.576.788.863
Thuế thu nhập doanh nghiệp	110.835.700.056	8.847.081.478	116.889.690.209	2.793.091.325
Thuế thu nhập cá nhân	7.709.267.003	10.095.158.044	14.467.207.527	3.337.217.520
Các khoản thuế, phí khác	-	2.005.398.550	2.005.398.550	-
Cộng	**165.903.751.566**	**45.070.733.735**	**185.267.387.593**	**25.707.097.708**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	26.932.187.593	351.761.674.853
Trích trước lãi vay trái phiếu, ngân hàng	13.176.504.288	11.006.639.273
Chi phí hỗ trợ lãi suất	11.748.420.779	-
Chi phí phải trả khác	180.000.000	-
Cộng	**52.037.112.660**	**362.768.314.126**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	**40.867.230.393**	**98.641.362.344**
Kinh phí công đoàn	40.324.240	43.276.200
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	-	93.158.500
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	5.665.082.408	9.105.071.408
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	23.800.354.559	48.017.354.559
Khách hàng thanh toán theo tiến độ	5.544.619.367	33.236.621.786
Nhận ký cược, ký quỹ	2.950.000.000	5.200.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	2.866.849.819	2.945.879.891
Dài hạn	**600.000.000**	**858.000.000**
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	600.000.000	858.000.000
Cộng	**41.467.230.393**	**99.499.362.344**

(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.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	**765.000.000.000**	**1.007.905.006.771**
- Các khoản vay ngắn hạn (21.1)	165.000.000.000	209.524.760.732
- Trái phiếu thường đến hạn trả (21.2)	600.000.000.000	798.380.246.039
Dài hạn	**240.000.000.000**	-
- Trái phiếu thường (21.2)	240.000.000.000	-
Cộng	**1.005.000.000.000**	**1.007.905.006.771**

21.1. Vay ngắn hạn

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô	209.524.760.732	209.524.760.732	-	44.524.760.732	165.000.000.000	165.000.000.000
Cộng	**209.524.760.732**	**209.524.760.732**	**-**	**44.524.760.732**	**165.000.000.000**	**165.000.000.000**

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư 31/12/2023	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 01.069/2022/HĐTD-NH-PN/SHB.111400 ngày 23/2/2022 và Phụ lục ngày 16/09/2023	302,4 tỷ đồng	67 tỷ đồng	- Thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân - Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Phố Nối - Mục đích 2: Vay để mua sỉ 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 Nối 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 sỉ - 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 12.026/2022/HĐTDNH-PN/SHB.11140 ngày 10/12/2022 và Phụ lục ngày 14/12/2023	131 tỷ đồng	98 tỷ đồng	- Thời hạn vay: đến ngày 14/12/2024 - Mục đích 1: Vay mua 28 BĐS dự án Millenia Long Hậu - Mục đích 2: Vay bù đắp đối với các BĐS mà công ty có vốn tự có hơn 30% hợp đồng thuộc 28 BĐS đã mua	- TSĐB là quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 12.026/2022/HĐTC-PN/SHB.111400 ngày 10/12/2022

21.2. Trái Phiếu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	**600.000.000.000**		**798.380.246.039**	
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020.01	-	-	200.000.000.000	3
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	300.000.000.000	2,5	300.000.000.000	1,5
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	300.000.000.000	2,5	300.000.000.000	1,5
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(1.619.753.961)	-
Trái phiếu dài hạn	**240.000.000.000**		-	
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2328001	240.000.000.000	5	-	-
Cộng	**840.000.000.000**		**798.380.246.039**	

Chi tiết trái phiếu đã phát hành và còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2123001 ngày 05/10/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	300.000	1 triệu đồng	12%/năm; từ 05/04/2023 lãi suất là 13,5%/năm	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần. Kỳ hạn trái phiếu được kéo dài thêm 12 tháng đến ngày 05/04/2024 và thanh toán lãi 1 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 đồng	12%/năm; từ 22/06/2023 lãi suất là 13,5%/năm	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần. Kỳ hạn trái phiếu được kéo dài thêm 12 tháng đến ngày 22/06/2024 và thanh toán lãi 2 tháng/lần.	Thực hiện ký quỹ các dự án mà Công ty liên kết phân phối	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2328001 ngày 22/12/2021 ngày 28/09/2023	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.400	100 triệu đồng	13,5%/năm (12 tháng đầu tiên)	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/lần.	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	**3.188.175.470.000**	**937.623.735.000**	**571.579.078.250**	**4.697.378.283.250**
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	-	-	442.468.589.784	442.468.589.784
Tại ngày 01/01/2023	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**632.440.368.034**	**5.139.846.873.034**
Lợi nhuận trong năm	-	-	25.361.139.253	25.361.139.253
Tại ngày 31/12/2023	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**657.801.507.287**	**5.165.208.012.287**

Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/04/2023 thống nhất không thực hiện chia cổ tức.

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.436.640.000.000	31,97%	1.436.640.000.000	31,97%
Bà Trần Thị Thu Hương	570.843.000.000	12,70%	570.843.000.000	12,70%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	6.511.000.000	0,14%	258.493.470.000	5,75%
Cổ đông khác	2.480.358.050.000	55,19%	2.228.375.580.000	49,58%
Cộng	**4.494.352.050.000**	**100%**	**4.494.352.050.000**	**100%**

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	4.494.352.050.000	3.188.175.470.000
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần	-	924.569.280.000
Phát hành cổ phiếu từ cổ tức	-	318.817.300.000
Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP	-	62.790.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000

Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	*449.435.205*	*449.435.205*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	*449.435.205*	*449.435.205*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	**10.000**	**10.000**

23. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	78.580.970.094	1.104.910.264.887
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	325.739.424.038	320.613.395.387
Cộng	**404.320.394.132**	**1.425.523.660.274**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	73.790.046.052	29.319.368.326
Doanh thu thuần	**330.530.348.080**	**1.396.204.291.948**

Doanh thu với bên liên quan

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	5.462.899.521	386.176.655.838
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	457.946.672	1.682.885.023
Cộng	**5.920.846.193**	**387.859.540.861**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản (*)	42.745.665.072	560.911.129.505
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất động sản	260.059.757.588	309.429.083.727
Cộng	**302.805.422.660**	**870.340.213.232**

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Hoa hồng cho nhân viên	41.020.664.787	271.127.387.123
Hoa hồng cho người mua, cộng tác viên	(166.017.187)	9.981.134.594
Hoa hồng cho Đơn vị liên kết	1.891.017.472	279.802.607.788
Cộng	**42.745.665.072**	**560.911.129.505**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.662.783.337	2.319.918.848
Lãi cho vay	34.540.000.000	59.040.000.000
Lãi từ hợp tác đầu tư	245.608.333.333	323.540.000.000
Cộng	**282.811.116.670**	**384.899.918.848**

Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	36.800.000.000	58.800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	115.196.666.667	106.360.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	38.111.666.666	73.380.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	24.000.000.000	32.000.000.000
Cộng	**214.108.333.333**	**270.540.000.000**

26. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	116.785.060.087	120.333.849.529
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	3.827.999.461	17.991.634.933
Chi phí tài chính khác	2.180.971.263	2.291.666.664
Cộng	**122.794.030.811**	**140.617.151.126**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	24.857.933.747	53.083.768.767
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	758.997.424	1.406.242.032
Chi phí khấu hao tài sản cố định	122.499.984	105.275.038
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	9.989.682.932	13.241.097.950
Chi phí hỗ trợ lãi suất	65.183.662.420	11.926.347.559
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.193.043.267	40.394.919.029
Chi phí bằng tiền khác	1.937.558.169	7.701.821.089
Cộng	**120.043.377.943**	**127.859.471.464**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	22.694.871.703	41.128.466.674
Chi phí vật liệu quản lý	399.391.769	836.822.606
Chi phí khấu hao tài sản cố định	316.600.056	192.316.116
Thuế, phí và lệ phí	38.000.000	37.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.863.603.163	12.935.508.889
Chi phí khác bằng tiền	111.650.865	2.029.187.652
Cộng	**32.424.117.556**	**57.159.301.937**

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.581.541.262	674.779.148
Xử lý số dư công nợ	139.238.729	687.600.762
Các khoản khác	237.673.327	81.457.641
Cộng	**1.958.453.318**	**1.443.837.551**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	2.635.571.692	378.331.024
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	364.946.550	31.697.229.888
Chi phí khác	24.230.125	191.735.396
Cộng	**3.024.748.367**	**32.267.296.308**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	1.158.389.193	2.243.064.638
Chi phí nhân công	88.407.453.050	375.320.757.158
Chi phí khấu hao tài sản cố định	439.100.040	297.591.154
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.937.346.834	346.374.133.656
Chi phí khác	67.270.871.454	21.694.356.300
Cộng	**195.213.160.571**	**745.929.902.906**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty mẹ	8.836.280.558	111.832.711.153
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	5.400.399	664.921
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	5.400.521	2.648.422
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**8.847.081.478**	**111.836.024.496**

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	**25.361.139.253**	**442.468.589.784**
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	**25.361.139.253**	**442.468.589.784**
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	449.435.205	400.120.202
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**56**	**1.106**

34. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	9.989.682.932	13.241.097.950

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	9.945.101.576	9.422.393.940
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	17.828.684.750	22.079.480.750
Cộng	**27.773.786.326**	**31.501.874.690**

35. 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	Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy là chủ tịch HĐTV của công ty này; Cổ đông lớn của Công ty này là chủ tịch HĐQT của Khải Hoàn Land
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Công ty con của Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy là cổ đông lớn của công ty này
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên của công ty này
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn, chủ tịch hội đồng thành viên 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	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng giám đốc
Ông Đinh Hoàng Tâm	Anh trai bà Đinh Thị Nhật Hạnh

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	400.000.000.000	400.000.000.000
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	90.000.000.000	-
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	139.600.000.000	68.100.000.000
- Dòng tiền chi hộ	32.002.000.000	529.311.904.820
- Dòng tiền thu hộ	7.785.000.000	488.916.280.000
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.000.000.000	67.500.000.000
- Đầu tư hợp tác kinh doanh	500.000.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Dòng tiền chi hộ	1.174.000.000	7.574.704.440
- Dòng tiền thu hộ	168.000.000.000	1.422.800.000
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	440.000.000.000	400.000.000.000
- Thu hồi hợp đồng hợp tác kinh doanh	800.000.000.000	-
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	56.000.000.000	-
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	323.000.000.000
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	327.500.000.000	-
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	38.000.000.000	55.300.000.000

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu khác		
- Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	185.013.121	4.261.657.021
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi vay	29.900.000.000	6.100.000.000
- Phải thu về cho vay dài hạn	490.000.000.000	490.000.000.000
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Ký quỹ ngắn hạn	190.000.000.000	170.000.000.000
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	18.356.666.667	42.760.000.000
- Phải thu khác ngắn hạn về tiền chi hộ	-	3.314.661.825
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.844.000.000.000	1.534.000.000.000
- Phải trả khác liên quan đến các khoản chi hộ	23.800.354.559	48.017.354.559
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Phải thu khác ngắn hạn về tiền chi hộ dự án	60.598.404.304	227.424.404.304
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	-	32.000.000.000
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	440.000.000.000	800.000.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Người mua trả tiền trước	-	388.870.731
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	22.691.666.666	22.580.000.000
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	445.500.000.000	773.000.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		**3.518.849.463**	**8.652.789.738**
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT Tổng giám đốc	604.800.000	1.022.967.000
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 15/09/2023)	562.300.000	989.800.000
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/03/2024)	656.000.000	941.800.000
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT Phó Tổng giám đốc	547.038.431	740.550.000
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/01/2023)	128.730.000	1.534.219.574
Ông Phạm Thanh Sáng	Phó Tổng giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Miễn nhiệm ngày 26/08/2022)	-	763.955.789
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng giám đốc - Phụ trách kinh doanh (miễn nhiệm ngày 28/04/2023)	325.541.075	1.166.064.020
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng giám đốc - Phụ trách kinh doanh (Miễn nhiệm ngày 16/03/2023)	214.439.957	1.073.433.355
Thu nhập của Ban kiểm soát		**623.352.048**	**737.550.511**
Ông Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên	260.652.048	333.697.872
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	266.700.000	307.852.639
Cộng		**4.142.201.511**	**9.390.340.249**

36. THÔNG TIN KHÁC

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land đang thực hiện và hợp tác một số đối tác (là các bên liên quan của Công ty) để phát triển các dự án đầu tư với quy mô lớn tại thành phố Vũng Tàu, Phú Quốc, Sài Gòn. Thông tin sơ bộ về các dự án đến ngày 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 317.199 tỷ đồng	Năm 2023 vừa qua là một năm đầy thách thức đối với thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung, dẫn đến các thủ tục pháp lý bị kéo dài trong suốt một năm vừa qua.Trong thời gian sắp tới chúng tôi cam kết nỗ lực hơn nữa cùng các đơn vị có liên quan triển khai trình UBND tỉnh hoàn thiện phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000, bên cạnh đó Công ty đang triển khai thống kê các loại đất từng khu vực dự án, Trong thời gian tới, Tập đoàn tiếp tục triển khai mọi công tác liên quan đến pháp lý đất để nhanh chóng tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đồng thời, chuẩn bị song song hồ sơ pháp lý cho khâu cập nhật chương trình phát triển đô thị, phát triển Nhà ở.
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. Hiện nay, Công ty đang phối hợp cùng đơn vị tư vấn, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc hoàn thành Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục triển khai công tác đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, đền bù, giải phóng mặt bằng.
Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại nay là Khải Hoàn Prime)	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Quy mô dự án khoảng 2 hecta khoảng 1.296 căn hộ	Dự kiến 1.667 tỷ đồng	Hiện tại, dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý, đã có Giấy phép xây dựng và đã khởi công xây dựng dự án. Đến nay, dự án đang trong giai đoạn xây dựng hoàn thiện phần hầm. Trong thời gian tới, dự án tiếp tục xây dựng hoàn thiện phần hầm và triển khai xây dựng phần thân, hoàn thiện dự án đưa vào hoạt động.
Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, huyện Bình Tân tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Quy mô khoảng 330 ha	Dự kiến 6.000 tỷ đồng	Dự án đã được UBND Tỉnh Vĩnh Long chấp thuận cho phép Công ty tổ chức triển khai lập quy hoạch của Dự án. Dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Trong tời gian tới dự án tiếp tục triển khai các thủ tục công bố quy hoạch, lập danh mục đầu tư và hoàn thiện các thủ tục liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Ngày 27/02/2023, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (Five Star) đã ký hợp đồng hợp tác chiến lược số 01/2023/FIVESTAR-KHL, theo đó Five Star sẽ ưu tiên hợp tác với Công ty trong việc lựa chọn đơn vị phát triển, tiếp thị và phân phối các sản phẩm bất động sản tại các dự án mà Five Star là chủ đầu tư hoặc có quyền phân phối, môi giới. Hai bên sẽ ưu tiên cho nhau được quyền tham gia hợp tác phát triển các dự án mới mà bên còn lại có tư cách là chủ đầu tư. Thời hạn hợp tác chiến lược trong vòng 5 năm.

Ngày 26/6/2021, Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn (bên liên quan của Công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (tên cũ Công ty TNHH Phát triển đô thị và Khu công nghiệp T&T) (T&T Land) đã ký Hợp đồng hợp tác chiến lược số 79/2021/HĐHTCL/TTL-KHG, theo đó Tập đoàn và các đơn vị thành viên được T&T Land cam kết trở thành đại lý độc quyền phân phối, môi giới bán hàng toàn bộ các sản phẩm bất động sản tại các dự án mà T&T Land làm chủ đầu tư; được ưu tiên tham gia quyền hợp tác phát triển các dự án mới mà T&T Land là chủ đầu tư dự án với vai trò là nhà đầu tư trong liên danh đầu tư. Ngoài ra, T&T Land cũng cam kết tạo điều kiện để Tập đoàn Khải Hoàn và các đơn vị thành viên tiếp cận nguồn tài chính từ các tổ chức, cá nhân và ngân hàng thương mại mà T&T Land đang có quan hệ hợp tác. Đến thời điểm hiện tại hai bên cam kết sẽ tiếp tục gia hạn thỏa thuận hợp tác chiến lược nói trên.

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

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 31/12/2023.

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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