

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

Số: 19/2023/CBTT-KHL

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 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 hợp nhất giữa niên độ Quý 1 năm 2023 của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Khải Hoàn Land.

Thông tin này đã được công bố thông tin trên trang điện tử của công ty vào ngày 24/04/2023 tại đường dẫn: <https://khaihoanland.vn/quan-he-co-dong>

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

**Tài liệu đính kèm:**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý 1 năm 2023

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

**QUÝ 1/2023**

**(Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023)**



**MỤC LỤC**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2023 hợp nhất 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 1 năm 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         |
| Ông Phùng Quang Hải   | Thành viên         |
| Bà Phạm Thị Minh Phụ  | Thành viên         |
| Ông Trần Mạnh Toàn    | Thành viên độc lập |
| Bà Phạm Thị Hoà       | Thành viên độc lập |

**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                              |
| Bà Dương Thanh Thương | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/03/2023) |
| Bà Lê Thị Như Ca      | Phó Tổng Giám đốc                              |
| 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 Quý 1 năm 2023 hợp nhất, 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

---

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



---

**Đinh Thị Nhật Hạnh**

**Tổng Giám đốc**

TP Hồ Chí Minh, Ngày 24 tháng 04 năm 2023

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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày<br>31/03/2023   | Tại ngày<br>01/01/2023   |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>2.082.092.400.793</b> | <b>2.179.412.706.458</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>70.975.469.152</b>    | <b>195.704.895.683</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |             | 55.115.175.211           | 95.704.895.683           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | 15.860.293.941           | 100.000.000.000          |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>          | <b>130</b> |             | <b>1.794.811.070.594</b> | <b>1.514.213.211.715</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | 6           | 675.501.428.536          | 510.928.597.546          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | 7           | 287.447.524.049          | 270.638.089.033          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        |             | 2.000.000.000            | -                        |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | 11          | 829.862.118.009          | 732.646.525.136          |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> |             | <b>210.792.145.221</b>   | <b>461.459.031.677</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        | 8           | 210.792.145.221          | 461.459.031.677          |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>5.513.715.826</b>     | <b>8.035.567.383</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | 9           | 5.512.274.786            | 8.034.126.343            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ          | 152        |             | 1.441.040                | 1.441.040                |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>4.756.503.121.551</b> | <b>4.865.232.072.185</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>4.540.899.499.431</b> | <b>4.648.940.492.003</b> |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        | 10          | 490.000.000.000          | 490.000.000.000          |
| 2. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 11          | 4.050.899.499.431        | 4.158.940.492.003        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>725.480.615</b>       | <b>818.155.625</b>       |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 12          | 725.480.615              | 818.155.625              |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 4.098.015.063            | 4.098.015.063            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (3.372.534.448)          | (3.279.859.438)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 13          | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 301.765.500              | 301.765.500              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (301.765.500)            | (301.765.500)            |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> |             | <b>212.821.780.144</b>   | <b>212.821.780.144</b>   |
| 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        | 14          | 212.000.000.000          | 212.000.000.000          |
| <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>2.056.361.361</b>     | <b>2.651.644.413</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 9           | 2.056.361.361            | 2.651.644.413            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>6.838.595.522.344</b> | <b>7.044.644.778.643</b> |

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

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

| CHỈ TIÊU   | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày 31/03/2023      | Tại ngày 01/01/2023      |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                                       | <b>300</b> |             | <b>1.642.070.262.611</b> | <b>1.904.797.905.609</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  | <b>310</b> |             | <b>1.641.270.262.611</b> | <b>1.903.939.905.609</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | 15          | 238.858.106.997          | 239.630.687.476          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | 16          | 297.355.134              | 23.937.265.052           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 313        | 17          | 166.699.192.133          | 165.903.751.566          |
| 4. Phải trả người lao động                                   | 314        |             | 8.282.896.095            | 5.153.518.274            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 315        | 18          | 348.863.029.986          | 362.768.314.126          |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 319        | 19          | 80.529.813.984           | 98.641.362.344           |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 320        | 20          | 797.739.868.282          | 1.007.905.006.771        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>  | <b>330</b> |             | <b>800.000.000</b>       | <b>858.000.000</b>       |
| 1. Phải trả dài hạn khác                                     | 337        | 19          | 800.000.000              | 858.000.000              |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> |             | <b>5.196.525.259.733</b> | <b>5.139.846.873.034</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> | <b>21</b>   | <b>5.196.525.259.733</b> | <b>5.139.846.873.034</b> |
| 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        |             | 689.118.754.733          | 632.440.368.034          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 632.440.368.034          | 189.971.778.250          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 56.678.386.699           | 442.468.589.784          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>6.838.595.522.344</b> | <b>7.044.644.778.643</b> |

Nguyễn Thị Thuý  
Người lập biểu

Khu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023

Đinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND |                 |                 |                 |
|--|-------|-------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  |       |             | Quý 1/2023       | Quý 1/2022      | Lũy kế Năm 2023 | Lũy kế Năm 2022 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 22          | 260.575.264.215  | 212.765.373.303 | 260.575.264.215 | 212.765.373.303 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    | 23          | -                | 13.863.415.548  | -               | 13.863.415.548  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 260.575.264.215  | 198.901.957.755 | 260.575.264.215 | 198.901.957.755 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 24          | 263.215.900.652  | 153.971.766.185 | 263.215.900.652 | 153.971.766.185 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | (2.640.636.437)  | 44.930.191.570  | (2.640.636.437) | 44.930.191.570  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 25          | 135.266.496.597  | 72.980.428.473  | 135.266.496.597 | 72.980.428.473  |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 26          | 32.496.518.116   | 19.626.283.611  | 32.496.518.116  | 19.626.283.611  |
| Trong đó: chi phí lãi vay, lãi trái phiếu          | 23    |             | 29.809.097.490   | 14.350.958.214  | 29.809.097.490  | 14.350.958.214  |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | 27          | 21.605.084.965   | 20.418.413.027  | 21.605.084.965  | 20.418.413.027  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 28          | 7.668.484.923    | 15.199.713.493  | 7.668.484.923   | 15.199.713.493  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 70.855.772.156   | 62.666.209.912  | 70.855.772.156  | 62.666.209.912  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 29          | 967.151.049      | 72.370.349      | 967.151.049     | 72.370.349      |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | 30          | 757.675.480      | 59.527          | 757.675.480     | 59.527          |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 209.475.569      | 72.310.822      | 209.475.569     | 72.310.822      |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 71.065.247.725   | 62.738.520.734  | 71.065.247.725  | 62.738.520.734  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | 31          | 14.386.861.026   | 13.171.925.987  | 14.386.861.026  | 13.171.925.987  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -                | -               | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 56.678.386.699   | 49.566.594.747  | 56.678.386.699  | 49.566.594.747  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | 32          | 126              | 112             | 126             | 112             |

Nguyễn Thị Thuý  
Người lập biểu

Khu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởng



Đinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023

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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                          |
|--|-------|-------------|--------------------------------|--------------------------|
|  |       |             | Quý 1/2023                     | Quý 1/2022               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                            |       |             |                                |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    |             | 71.065.247.725                 | 62.738.520.734           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |       |             |                                |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                            | 02    |             | 92.675.010                     | (2.809.551)              |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    |             | (135.266.496.597)              | (72.980.428.473)         |
| - Chi phí lãi vay  | 06    |             | 32.496.518.116                 | 17.792.950.281           |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động             | 08    |             | (31.612.055.746)               | 7.548.232.991            |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |             | (65.381.866.307)               | (568.216.418.231)        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |             | 250.666.886.456                | (8.653.743.489)          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11    |             | (71.711.166.951)               | (196.230.271.645)        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    |             | 4.542.574.632                  | (11.353.230.785)         |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14    |             | (24.234.684.931)               | (16.317.929.907)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    |             | (3.500.031.769)                | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                         | 20    |             | <b>58.769.655.384</b>          | <b>(793.223.361.066)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                               |       |             |                                |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21    |             | (46.352.733)                   | (340.806.227)            |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                      | 23    |             | (2.000.000.000)                | -                        |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                       | 27    |             | 30.091.496.597                 | 34.220.427.625           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                             | 30    |             | <b>28.045.143.864</b>          | <b>33.879.621.398</b>    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                           |       |             |                                |                          |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33    |             | 2.000.000.000                  | 329.244.214.287          |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34    |             | (213.544.225.779)              | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                          | 40    |             | <b>(211.544.225.779)</b>       | <b>329.244.214.287</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>  | 50    |             | <b>(124.729.426.531)</b>       | <b>(430.099.525.381)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                      | 60    | 5           | <b>195.704.895.683</b>         | <b>563.807.600.806</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                      | 61    |             | -                              | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                      | 70    | 5           | <b>70.975.469.152</b>          | <b>133.708.075.425</b>   |



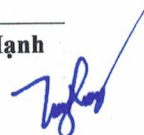
Nguyễn Thị Thuỳ  
Người lập biểu



Khu Việt Nghĩa  
Kế toán trưởng



Đinh Thị Nhật Hạnh  
Tổng Giám đốc





# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

### 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.

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

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

#### 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 được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 03 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:

#### 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%                   |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Ngoài ra, tại 31 tháng 03 năm 2023, 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. Hồ Chí Minh.                   |
| 2.  | Chi nhánh                   | Nguyễn Hữu Cảnh 2 | Lầu 1+2 ,280A4 Lương Định Của, P. An Phú, Quận 2, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.                       |
| 3.  | Chi nhánh                   | Kim Sơn           | 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.  | Văn phòng đại diện          | Phú Mỹ Hưng       | 970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.                        |
| 6.  | Chi nhánh                   | Nguyễn Hoàng 2    | Lầu 1-193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.                                       |
| 7.  | Chi nhánh                   | An Phú 2          | Lầu 2-193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.                                       |
| 8.  | Chi nhánh                   | Thủ Thiêm 2       | Lầu 1 Số 1H Trần Nãi, P. An Phú, Quận 2, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.                                |
| 9.  | 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 |
| 10. | Chi nhánh                   | Q7                | B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.                     |
| 11. | Chi nhánh                   | Tân Phú           | 90C Gò Dầu, Phường Tân Phú, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.  |
| 12. | Chi nhánh                   | Diamond Island    | S10.03 phân khu The Origami, Vinhomes Grand Park, phường Long Bình, thành phố Thủ Đức.                |
| 13. | Chi nhánh                   | Mê Linh           | 1A Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.                                     |
| 14. | Chi nhánh                   | Thủ Đức           | 68 Đường Số 27, KP5, Phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.                                |
| 15. | Văn phòng đại diện Miền Bắc | Hà Nội            | 77 Trần Khát Chân, P. Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.                                     |
| 16. | Chi nhánh                   | Tân Hưng          | B12-13 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.                        |
| 17. | Chi nhánh                   | Tôn Đức Thắng     | B14 KDC Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.                           |
| 18. | Chi nhánh                   | Thảo Điền         | Lầu 2 Số 1H Trần Nãi, P. An Phú, Quận 2, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.                                |
| 19. | Chi nhánh                   | Mỹ Khánh          | 1411 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Toàn 2, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.                       |
| 20. | Chi nhánh                   | Lương Định Của    | Lầu 1+2 ,280A4 Lương Định Của, P. An Phú, Quận 2, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh                        |



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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

### Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**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 hợp nhất 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

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

### 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 tại ngày 31/03/2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHAI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

## **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

## **Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

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

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

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

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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, 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:

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | <u>Số năm</u><br>03 – 04 |
|---------------------------|--------------------------|

## Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

## Thuê hoạt động

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

## **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

## **Các khoản trả trước**

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 tồn 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".

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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.

## **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;

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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

- 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 kỳ. 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 chi 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.



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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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<br>31/03/2023 | Tại ngày<br>01/01/2023 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                       | 111.475.998            | 13.322.241             |
| Tiền gửi ngân hàng             | 55.003.699.213         | 95.691.573.442         |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 15.860.293.941         | 100.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>70.975.469.152</b>  | <b>195.704.895.683</b> |

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

### 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|   | Tại ngày<br>31/03/2023 | Tại ngày<br>01/01/2023 |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu khách hàng là bên liên quan</b> | <b>58.909.118.571</b>  | <b>56.680.691.687</b>  |
| Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Khải Minh Land | 58.909.118.571         | 56.680.691.687         |
| <b>Phải thu khách hàng khác</b>             | <b>616.592.309.965</b> | <b>454.247.905.859</b> |
| Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Solution     | 295.697.756.637        | 295.930.925.231        |
| Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản T&T   | 55.908.524.462         | 79.682.035.330         |
| Công ty Cổ Phần Bất Động Sản T&T Homes      | 37.882.781.753         | 72.138.960.364         |
| Phải thu khách hàng chuyển nhượng BĐS       | 225.282.802.364        | -                      |
| Phải thu các khách hàng khác                | 1.820.444.749          | 6.495.984.934          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>675.501.428.536</b> | <b>510.928.597.546</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                    | Tại ngày<br>31/03/2023 | Tại ngày<br>01/01/2023 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                    |
| Công ty TNHH Xây dựng Topazcons(*) | 258.500.000.000        | 258.500.000.000        |
| Công ty TNHH Đầu Tư Nhân Quang     | 17.139.948.569         | 20.506.357             |
| Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An | 4.663.852.631          | 7.157.798.586          |
| Các đối tượng khác                 | 7.143.722.849          | 4.959.784.090          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>287.447.524.049</b> | <b>270.638.089.033</b> |

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

### 8. HÀNG TỒN KHO

|                           | Tại ngày 31/03/2023    |          | Tại ngày 01/01/2023    |          |
|---------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                           | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|                           | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| Hàng hoá bất động sản (*) | 210.792.145.221        | -        | 461.459.031.677        | -        |
| <b>Cộng</b>               | <b>210.792.145.221</b> | <b>-</b> | <b>461.459.031.677</b> | <b>-</b> |

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

### 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|   | Tại ngày<br>31/03/2023 | Tại ngày<br>01/01/2023 |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   | <b>5.512.274.786</b>   | <b>8.034.126.343</b>   |
| Công cụ, dụng cụ                                  | 305.829.878            | 692.177.699            |
| Chi phí sửa chữa văn phòng                        | 659.219.236            | 1.379.886.707          |
| Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu | 25.000.003             | 1.066.666.669          |
| Chi phí bảo hiểm                                  | 3.596.240.833          | 3.466.916.536          |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác               | 925.984.836            | 1.428.478.732          |
| <b>Dài hạn</b>                                    | <b>2.056.361.361</b>   | <b>2.651.644.413</b>   |
| Công cụ, dụng cụ                                  | 1.682.472.487          | 1.820.886.390          |
| Chi phí sửa chữa văn phòng                        | -                      | 164.089.151            |
| Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu | 373.888.874            | 640.555.544            |

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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

|                                    | Tại ngày<br>31/03/2023 | Tại ngày<br>01/01/2023 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | -                      | 26.113.328             |
| <b>Cộng</b>                        | <b>7.568.636.147</b>   | <b>10.685.770.756</b>  |

**10. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN**

Là khoản phải thu về cho vay với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (Khải Hoàn - Vũng Tàu Group - bên liên quan) theo hợp đồng vay vốn trung và dài hạn với mục đích tài trợ vốn cho Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu. Theo đó số tiền vay vốn là 490 tỷ đồng, thời gian vay là 12 tháng và đã được gia hạn theo thỏa thuận đến ngày 31/12/2024, lãi suất vay là 12%/năm. Lợi ích của Khải Hoàn Land từ việc cho vay này là sau khi Khải Hoàn - Vũng Tàu Group hoàn tất các điều kiện pháp lý tiên quyết của Dự án bao gồm: Văn bản chấp thuận đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư; Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khải Hoàn Land sẽ được quyền quyết định tham gia hợp tác đầu tư phát triển 02 Tiểu khu của Dự án với diện tích khoảng 170 hecta. Quy mô dự án 1.509 hecta, tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến khoảng 145.000 tỷ đồng được triển khai thành 5 giai đoạn từ 2018 đến 2034.

**11. PHẢI THU KHÁC**

|   | Tại ngày 31/03/2023    |          | Tại ngày 01/01/2023    |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|   | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b><u>Ngắn hạn</u></b>                                | <b>829.862.118.009</b> | =        | <b>732.646.525.136</b> | =        |
| <b>Tạm ứng</b>  | <b>3.733.039.224</b>   | -        | <b>3.928.431.939</b>   | -        |
| <b>Ký quỹ ký cược ngắn hạn</b>                        | <b>301.910.763.866</b> | -        | <b>303.931.843.866</b> | -        |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)     | 170.000.000.000        | -        | 170.000.000.000        | -        |
| - Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution             | 130.000.000.000        | -        | 130.000.000.000        | -        |
| - Các đối tượng khác                                  | 1.910.763.866          | -        | 3.931.843.866          | -        |
| <b>Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (2)</b> | <b>20.800.000.000</b>  | -        | <b>6.100.000.000</b>   | -        |
| <b>Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (3)</b>               | <b>228.148.404.304</b> | -        | <b>227.424.404.304</b> | -        |
| <b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land</b>    | <b>3.314.661.825</b>   | -        | <b>3.314.661.825</b>   | -        |
| <b>Phải thu lãi Hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>       | <b>197.155.000.000</b> | -        | <b>106.740.000.000</b> | -        |
| - Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (6)                    | 56.000.000.000         | -        | 32.000.000.000         | -        |
| - Công ty CP bất động sản Khải Minh Land (7)          | 89.780.000.000         | -        | 42.760.000.000         | -        |
| - Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới (8)                 | 13.775.000.000         | -        | 22.580.000.000         | -        |
| - Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)         | 37.600.000.000         | -        | 9.400.000.000          | -        |
| <b>Phải thu thanh toán theo tiến độ hợp đồng</b>      | <b>73.176.701.113</b>  | -        | <b>75.582.428.087</b>  | -        |



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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

|  | Tại ngày 31/03/2023      |          | Tại ngày 01/01/2023      |          |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|  | Giá trị                  | Dự phòng | Giá trị                  | Dự phòng |
| - Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long Hậu | 45.411.139.537           | -        | 47.816.866.511           | -        |
| - Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bàn Yên Nhân, Mỹ Hòa, Hưng Yên          | 27.765.561.576           | -        | 27.765.561.576           | -        |
| <b>Phải thu về cho vay khác</b>  | <b>360.000.000</b>       | -        | <b>300.000.000</b>       | -        |
| <b>Các khoản phải thu khác</b>   | <b>1.263.547.677</b>     | -        | <b>5.324.755.115</b>     | -        |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>4.050.899.499.431</b> | -        | <b>4.158.940.492.003</b> | -        |
| <b>Ký quỹ thực hiện dự án (4)</b>  | <b>21.500.000.000</b>    | -        | <b>21.500.000.000</b>    | -        |
| <b>Ký quỹ môi giới bất động sản</b>  | <b>79.102.209.031</b>    | -        | <b>87.594.201.603</b>    | -        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (5)  | 72.222.540.881           | -        | 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   | 1.200.000.000            | -        | 2.600.000.000            | -        |
| <b>Ký quỹ ký cược khác</b>   | <b>91.648.850</b>        | -        | <b>91.648.850</b>        | -        |
| <b>Đặt cọc tiền thuê văn phòng</b>   | <b>2.705.641.550</b>     | -        | <b>2.754.641.550</b>     | -        |
| <b>Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (6)</b>  | <b>800.000.000.000</b>   | -        | <b>800.000.000.000</b>   | -        |
| <b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (7)</b>                                 | <b>1.634.000.000.000</b> | -        | <b>1.534.000.000.000</b> | -        |
| <b>Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới (8)</b>   | <b>573.500.000.000</b>   | -        | <b>773.000.000.000</b>   | -        |
| <b>Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)</b>                                     | <b>940.000.000.000</b>   | -        | <b>940.000.000.000</b>   | -        |
| <b>Cộng</b>  | <b>4.880.761.617.440</b> | -        | <b>4.891.587.017.139</b> | -        |

(1) Khoản ký quỹ cho các hợp đồng môi giới thứ cấp giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (bên liên quan), Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution.

(2) Khoản lãi phải thu của hợp đồng cho vay với Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (bên liên quan). Chi tiết xem tại thuyết minh số 10.

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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 122.148.404.304 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-BQLKKTTPQ.KHL.BIDV/2018/HĐTĐ 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, lãi suất 6,4%/năm, tự động gia hạn khi đáo hạn.
- (5) Tiền ký quỹ 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 doanh nghiệp khác như sau:

- (1) Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh: Hợp tác kinh doanh về Dự án La Partenza giá trị 800 tỷ đồng.  
Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh, theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land dự kiến nhận được 450 căn hộ tại dự án này. Giá trị căn hộ được xác định theo giá trị Chủ đầu tư công bố tại thời điểm bán. Thời gian thực hiện thủ tục pháp lý và phân chia số lượng căn hộ trong vòng 12 tháng đến 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng được gia hạn đến hết ngày 31/01/2024.
- (2) 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. Giá trị 1.084 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.
  - Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Phố Nổi tại thị trấn Bàn Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên. Giá trị 550 tỷ đồng.  
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.
- (3) Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land:
  - Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội. Giá trị 250,5 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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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.

- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Victoria tại số 01 đường Quang Trung, Vinh, Nghệ An. Giá trị 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.

(4) 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. Giá trị 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.

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Thiết bị văn phòng         | Nguyên giá           | Giá trị hao mòn      | Giá trị còn lại    |
|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                            | VND                  | VND                  | VND                |
| Tại ngày 01/01/2023        | 4.098.015.063        | 3.279.859.438        | 818.155.625        |
| Tăng trong năm             | -                    | 92.675.010           | 92.675.010         |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b> | <b>4.098.015.063</b> | <b>3.372.534.448</b> | <b>725.480.615</b> |

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

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| Phần mềm kế toán           | Nguyên giá         | Giá trị hao mòn    | Giá trị còn lại |
|----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|                            | VND                | VND                | VND             |
| Tại ngày 01/01/2023        | 301.765.500        | 301.765.500        | -               |
| Tăng trong năm             | -                  | -                  | -               |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b> | <b>301.765.500</b> | <b>301.765.500</b> | <b>-</b>        |

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

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

|   | Tại ngày<br>31/03/2023 | Tại ngày<br>01/01/2023 |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*) | 212.000.000.000        | 212.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>212.000.000.000</b> | <b>212.000.000.000</b> |

(\*): Chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m<sup>2</sup> đất tại Xã Tiến Lợi - TP Phan Thiết - Tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 26.265 m<sup>2</sup> đất tại



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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 mới đi vào hoạt động và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

### 15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|  | Tại ngày 31/03/2023    |                        | Tại ngày 01/01/2023    |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị                | Giá trị có thể thu hồi |
|  |                        | VND                    |                        | VND                    |
| Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes           | 210.092.834.396        | 210.092.834.396        | 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         | 24.662.693.550         | 24.662.693.550         |
| Các đối tượng khác                               | 4.102.579.051          | 4.102.579.051          | 4.875.159.530          | 4.875.159.530          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>238.858.106.997</b> | <b>238.858.106.997</b> | <b>239.630.687.476</b> | <b>239.630.687.476</b> |

### 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|   | Tại ngày           | Tại ngày              |
|---|--------------------|-----------------------|
|   | 31/03/2023         | 01/01/2023            |
|   | VND                | VND                   |
| Khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng BĐS | -                  | 23.390.137.945        |
| Các khách hàng khác                         | 297.355.134        | 547.127.107           |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>297.355.134</b> | <b>23.937.265.052</b> |

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

|                            | Tại ngày               | Số phải nộp           | Số đã thực nộp          | Tại ngày               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
|                            | 01/01/2023             | trong kỳ              | trong kỳ                | 31/03/2023             |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 47.358.784.507         | 21.936.895.171        | (28.349.588.227)        | 40.946.091.451         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 110.835.700.056        | 14.386.861.026        | (3.500.031.769)         | 121.722.529.313        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 7.709.267.003          | 2.630.267.267         | (6.308.962.901)         | 4.030.571.369          |
| Các loại thuế khác         | -                      | 795.033.475           | (795.033.475)           | -                      |
| <b>Cộng</b>                | <b>165.903.751.566</b> | <b>39.749.056.939</b> | <b>(38.953.616.372)</b> | <b>166.699.192.133</b> |

### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|   | Tại ngày               | Tại ngày               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | 31/03/2023             | 01/01/2023             |
|   | VND                    | VND                    |
| Trích trước chi phí môi giới bất động sản | 339.986.317.657        | 351.761.674.853        |
| Trích trước lãi trái phiếu phải trả       | 8.876.712.329          | 11.006.639.273         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>348.863.029.986</b> | <b>362.768.314.126</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

### 19. PHẢI TRẢ KHÁC

|  | Tại ngày<br>31/03/2023 | Tại ngày<br>01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b><u>Ngắn hạn</u></b>   | <b>80.529.813.984</b>  | <b>98.641.362.344</b>  |
| Kinh phí công đoàn   | 33.781.200             | 43.276.200             |
| Các khoản bảo hiểm bắt buộc  | 186.776.000            | 93.158.500             |
| Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản:   | 6.195.082.408          | 9.105.071.408          |
| - Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)   | 1.530.082.408          | 2.180.071.408          |
| - Dự án Thủ Thiêm Zeit River, Q.2  | 1.500.000.000          | 1.100.000.000          |
| - Các dự án khác   | 3.165.000.000          | 5.825.000.000          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)  | 39.000.354.559         | 48.017.354.559         |
| Khách hàng thanh toán theo tiến độ (2)   | 28.241.207.649         | 33.236.621.786         |
| - Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long Hậu | 25.818.961.830         | 27.441.311.068         |
| - Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bàn Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên          | 1.720.851.819          | 1.720.851.819          |
| - Dự án khu hỗn hợp 01 Quang Trung, Nghệ An  | -                      | 3.061.901.348          |
| - Dự án Capella (T&T Phạm Ngọc Thạch), Hà Nội  | 701.394.000            | 1.012.557.551          |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 3.500.000.000          | 5.200.000.000          |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác   | 3.372.612.168          | 2.945.879.891          |
| <b><u>Dài hạn</u></b>  | <b>800.000.000</b>     | <b>858.000.000</b>     |
| Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn   | 800.000.000            | 858.000.000            |
| <b>Cộng</b>  | <b>81.329.813.984</b>  | <b>99.499.362.344</b>  |

(1) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land (bên liên quan) chuyển về Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land theo Hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án La Partenza số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020. Theo hợp đồng, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Giao Hường 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 Hường Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán.

(2) Khoản tiền khách hàng thanh toán theo tiến độ theo hợp đồng mua bán bất động sản tại các Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long An; Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bàn Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Dự án Khu hỗn hợp Trung tâm Thương mại, dịch vụ văn phòng, nhà ở và căn hộ cao cấp tại phường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và dự án Tòa nhà hỗn hợp 02 Phạm Ngọc Thạch.

### 20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

|                               | Tại 31/03/2023  |                                | Tại 01/01/2023  |                            |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|----------------------------|
|                               | Giá gốc         | Giá trị có khả năng thanh toán | Giá gốc         | trị có khả năng thanh toán |
|                               | VND             | VND                            | VND             | VND                        |
| Vay ngắn hạn                  | 197.980.534.953 | 197.980.534.953                | 209.524.760.732 | 209.524.760.732            |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà | 195.980.534.953 | 195.980.534.953                | 209.524.760.732 | 209.524.760.732            |



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

|                         | Tại 31/03/2023         |                                | Tại 01/01/2023         |                            |
|-------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------|
|                         | Giá gốc                | Giá trị có khả năng thanh toán | Giá gốc                | trị có khả năng thanh toán |
| Nội – Chi nhánh Đông Đô |                        |                                |                        |                            |
| - Vay cá nhân (*)       | 2.000.000.000          | 2.000.000.000                  | -                      | -                          |
| <b>Cộng</b>             | <b>197.980.534.953</b> | <b>197.980.534.953</b>         | <b>209.524.760.732</b> | <b>209.524.760.732</b>     |

(\*) Khoản vay dài hạn cá nhân với thời hạn 1 năm từ 01/01/2023 đến 31/12/2023, lãi suất 9%/năm, mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

## Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn:

| Hợp đồng   | Hạn mức (tỷ VND) | Thời hạn và mục đích vay  | Tài sản đảm bảo  |
|--|------------------|---|--|
| Số 01.069/2022/HĐTD-NH-PN/SHB.111400 ngày 23/2/2022  | 302,4            | - Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân<br>- Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Phố Nổi<br>- Mục đích 2: Vay để mua si dự án<br>- Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới           | - TSĐB mục đích 1 là 28 BĐS tại dự án T&T Phố Nổi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.069/2022/HĐTC-PN/SHB.111400 ngày 23/02/2022<br>- TSĐB mục đích 2 là toàn bộ sản phẩm dự kiến mua si.<br>- TSĐB mục đích 3 phần còn dư của 28 bất động sản đảm bảo mục đích 1 và các tài sản bổ sung khác nếu được chấp thuận.     |
| Số 11.041/2021/HĐTDTDH-PN/SHB.111400 ngày 22/12/2021 | 844,5            | - Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân<br>- Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Millenia Long Hậu<br>- Mục đích 2: Vay để mua si dự án<br>- Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới | - TSĐB mục đích 1 là 70 BĐS tại dự án T&T Millenia .<br>- TSĐB mục đích 2 là toàn bộ 220 sản phẩm dự kiến mua si.<br>- TSĐB mục đích 3 toàn bộ sản phẩm BĐS còn tồn lại của dự án mà công ty cam kết mua lại để đảm bảo doanh thu tối thiểu của hợp đồng môi giới.   |
| Số 12.026/2022/HĐTDNH-PN/SHB.11140 ngày 10/12/2022   | 131              | - Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân<br>- Mục đích 1: Vay mua 28 BĐS dự án Millenia Long Hậu<br>- 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  |
| Số 05.039/2022/HĐTD-NH-PN/SHB.111400 ngày 17/5/2022  | 189,814          | - Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân<br>- Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Victoria Nghệ An<br>- Mục đích 2: Vay để mua si dự án<br>- Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới  | - TSĐB mục đích 1 là quyền đòi nợ phần tiền ký quỹ thực hiện hợp đồng môi giới dự án Victoria Nghệ An<br>- TSĐB mục đích 2 là quyền tài sản phát sinh giữa Công ty và công ty Cổ phần Tập đoàn T&T.<br>- TSĐB mục đích 3 quyền đòi nợ từ hợp đồng mua bán đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai của Công ty với người mua. |

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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

| Trái phiếu                       | Tại 31/03/2023         |        | Tại 01/01/2023         |        |
|----------------------------------|------------------------|--------|------------------------|--------|
|                                  | Giá gốc                | Kỳ hạn | Giá gốc                | Kỳ hạn |
|                                  | VND                    | Tháng  | VND                    | Tháng  |
| <b>Trái phiếu ngắn hạn</b>       |                        |        |                        |        |
| Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020 | -                      | -      | 200.000.000.000        | 36     |
| Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001  | 300.000.000.000        | 18     | 300.000.000.000        | 18     |
| Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002  | 300.000.000.000        | 18     | 300.000.000.000        | 18     |
| Chi phí phát hành trái phiếu     | (240.666.671)          |        | (1.619.753.961)        |        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>599.759.333.329</b> |        | <b>798.380.246.039</b> |        |

Chi tiết trái phiếu đã phát hành và còn số dư của Công ty ngày 31/03/2023 như sau:

| Trái phiếu                             | Loại trái phiếu                                   | Số lượng TP | Mệnh giá (VND) | Lãi suất (%/năm) | Thời hạn trái phiếu                            | Mục đích phát hành   | Tài sản đảm bảo    |
|--|---|-------------|----------------|------------------|--|--|--------------------|
| <b>Trái phiếu Ngắn hạn</b>             |   |             |                |                  |  |  |                    |
| Trái phiếu 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 | Tăng quy mô vốn hoạt động và/ hoặc thực hiện các chương trình, dự án của Công ty | Có tài sản đảm bảo |
| Trái phiếu KHGH2123002 ngày 22/12/2021 | Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi | 300.000     | 1 triệu        | 12%              | Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần | Thực hiện Ký quỹ các dự án mà Công ty liên kết phân phối                         | Có tài sản đảm bảo |

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

|                            | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần   | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                     |
|----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b> | <b>3.188.175.470.000</b>  | <b>937.623.735.000</b> | <b>571.579.078.250</b>            | <b>4.697.378.283.250</b> |
| 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 kỳ         | -                         | -                      | 442.418.512.643                   | 442.418.512.643          |
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b> | <b>4.494.352.050.000</b>  | <b>13.054.455.000</b>  | <b>632.440.368.034</b>            | <b>5.139.846.873.034</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ         | -                         | -                      | 56.678.386.699                    | 56.678.386.699           |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b> | <b>3.188.175.470.000</b>  | <b>937.623.735.000</b> | <b>689.118.754.733</b>            | <b>5.196.525.259.733</b> |

*Chi tiết vốn góp chủ sở hữu*

|                       | Tại 31/03/2023           |             | Tại 01/01/2023           |             |
|-----------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|                       | Giá trị                  | Tỷ lệ       | Giá trị                  | Tỷ lệ       |
| 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   | 258.493.470.000          | 5,75%       | 258.493.470.000          | 5,75%       |
| Cổ đông khác          | 2.228.375.580.000        | 49,58%      | 2.228.375.580.000        | 49,58%      |
| <b>Cộng</b>           | <b>4.494.352.050.000</b> | <b>100%</b> | <b>4.494.352.050.000</b> | <b>100%</b> |



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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****Cổ phần**

|                                     | <u>Tại 31/03/2023</u> | <u>Tại 01/01/2023</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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: 10.000 VND

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                      | <u>Quý 1<br/>năm 2023</u>     | <u>Quý 1<br/>năm 2022</u>     | <u>Luỹ kế<br/>năm 2023</u>    | <u>Luỹ kế<br/>năm 2022</u>    |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                      | VND                           | VND                           | VND                           | VND                           |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 245.593.050.393               | 108.486.860.314               | 245.593.050.393               | 108.486.860.314               |
| Doanh thu môi giới bất động sản      | 14.982.213.822                | 104.278.512.989               | 14.982.213.822                | 104.278.512.989               |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>260.575.264.215</u></b> | <b><u>212.765.373.303</u></b> | <b><u>260.575.264.215</u></b> | <b><u>212.765.373.303</u></b> |

**Doanh thu với bên liên quan:**

|   | <u>Quý 1<br/>năm 2023</u>   | <u>Quý 1<br/>năm 2022</u>   | <u>Luỹ kế<br/>năm 2023</u>  | <u>Luỹ kế<br/>năm 2022</u>  |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | VND                         | VND                         | VND                         | VND                         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land | 2.228.426.884               | 5.873.803.675               | 2.228.426.884               | 5.873.803.675               |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>2.228.426.884</u></b> | <b><u>5.873.803.675</u></b> | <b><u>2.228.426.884</u></b> | <b><u>5.873.803.675</u></b> |

**23. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|                     | <u>Quý 1<br/>năm 2023</u> | <u>Quý 1<br/>năm 2022</u>    | <u>Luỹ kế<br/>năm 2023</u> | <u>Luỹ kế<br/>năm 2022</u>   |
|---------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
|                     | VND                       | VND                          | VND                        | VND                          |
| Hàng bán bị trả lại | -                         | 13.863.415.548               | -                          | 13.863.415.548               |
| <b>Cộng</b>         | <b><u>-</u></b>           | <b><u>13.863.415.548</u></b> | <b><u>-</u></b>            | <b><u>13.863.415.548</u></b> |

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                       | <u>Quý 1<br/>năm 2023</u>     | <u>Quý 1<br/>năm 2022</u>     | <u>Luỹ kế<br/>năm 2023</u>    | <u>Luỹ kế<br/>năm 2022</u>    |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                       | VND                           | VND                           | VND                           | VND                           |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản    | 252.734.416.502               | 94.623.444.766                | 252.734.416.502               | 94.623.444.766                |
| Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản | 10.481.484.150                | 59.348.321.419                | 10.481.484.150                | 59.348.321.419                |
| <b>Cộng</b>                           | <b><u>263.215.900.652</u></b> | <b><u>153.971.766.185</u></b> | <b><u>263.215.900.652</u></b> | <b><u>153.971.766.185</u></b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                       | Quý 1<br>năm 2023      | Quý 1<br>năm 2022     | Luỹ kế<br>năm 2023     | Luỹ kế<br>năm 2022    |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                       | VND                    | VND                   | VND                    | VND                   |
| Lãi tiền gửi          | 91.495.610             | 20.428.473            | 91.495.610             | 20.428.473            |
| Lãi cho vay           | 14.760.000.000         | 14.760.000.000        | 14.760.000.000         | 14.760.000.000        |
| Lãi từ hợp tác đầu tư | 120.415.000.000        | 58.200.000.000        | 120.415.000.000        | 58.200.000.000        |
| <b>Cộng</b>           | <b>135.266.496.597</b> | <b>72.980.428.473</b> | <b>135.266.496.597</b> | <b>72.980.428.473</b> |

Doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan:

|  | Quý 1<br>năm 2023     | Quý 1<br>năm 2022     | Luỹ kế<br>năm 2023    | Luỹ kế<br>năm 2022    |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| Công ty TNHH Tập đoàn<br>Khải Hoàn – Vũng Tàu  | 14.700.000.000        | 14.700.000.000        | 14.700.000.000        | 14.700.000.000        |
| Công ty Cổ phần Bất động<br>sản Khải Minh Land | 47.020.000.000        | 16.500.000.000        | 47.020.000.000        | 16.500.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>61.720.000.000</b> | <b>31.200.000.000</b> | <b>61.720.000.000</b> | <b>31.200.000.000</b> |

### 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                    | Quý 1<br>năm 2023     | Quý 1<br>năm 2022     | Luỹ kế<br>năm 2023    | Luỹ kế<br>năm 2022    |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| Chi phí lãi vay                    | 7.704.339.503         | 1.383.261.374         | 7.704.339.503         | 1.383.261.374         |
| Chi phí lãi trái phiếu             | 22.104.757.987        | 12.967.696.841        | 22.104.757.987        | 12.967.696.841        |
| Phí tư vấn phát hành trái<br>phiếu | 2.687.420.626         | 3.441.992.066         | 2.687.420.626         | 3.441.992.066         |
| Chi phí quản lý trái phiếu         | -                     | 1.833.333.330         | -                     | 1.833.333.330         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>32.496.518.116</b> | <b>19.626.283.611</b> | <b>32.496.518.116</b> | <b>19.626.283.611</b> |

### 27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                                     | Quý 1<br>năm 2023     | Quý 1<br>năm 2022     | Luỹ kế<br>năm 2023    | Luỹ kế<br>năm 2022    |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| Chi phí nhân viên                   | 6.513.168.660         | 9.038.557.844         | 6.513.168.660         | 9.038.557.844         |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng            | 250.409.731           | 222.477.698           | 250.409.731           | 222.477.698           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố<br>định | 30.624.996            | 15.931.818            | 30.624.996            | 15.931.818            |
| Chi phí thuê nhà, thuê văn<br>phòng | 2.442.006.250         | 2.509.926.665         | 2.442.006.250         | 2.509.926.665         |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất             | 6.460.607.914         | -                     | 6.460.607.914         | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 5.025.319.252         | 5.636.468.442         | 5.025.319.252         | 5.636.468.442         |
| Chi phí khác                        | 882.948.162           | 2.995.050.560         | 882.948.162           | 2.995.050.560         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>21.605.084.965</b> | <b>20.418.413.027</b> | <b>21.605.084.965</b> | <b>20.418.413.027</b> |



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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Quý 1<br>năm 2023    | Quý 1<br>năm 2022     | Luỹ kế<br>năm 2023   | Luỹ kế<br>năm 2022    |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                  | VND                   | VND                  | VND                   |
| Chi phí cho nhân viên            | 4.988.656.688        | 10.374.627.714        | 4.988.656.688        | 10.374.627.714        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 143.129.564          | 213.158.921           | 143.129.564          | 213.158.921           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 62.050.014           | 27.611.361            | 62.050.014           | 27.611.361            |
| Thuế, phí và lệ phí              | 38.000.000           | 32.000.000            | 38.000.000           | 32.000.000            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.388.486.392        | 3.267.942.298         | 2.388.486.392        | 3.267.942.298         |
| Chi phí khác                     | 48.162.265           | 1.284.373.199         | 48.162.265           | 1.284.373.199         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>7.668.484.923</b> | <b>15.199.713.493</b> | <b>7.668.484.923</b> | <b>15.199.713.493</b> |

**29. THU NHẬP KHÁC**

|                            | Quý 1<br>năm 2023  | Quý 1<br>năm 2022 | Luỹ kế<br>năm 2023 | Luỹ kế<br>năm 2022 |
|----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                            | VND                | VND               | VND                | VND                |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 946.541.262        | -                 | 946.541.262        | -                  |
| Các khoản khác             | 20.609.787         | 72.370.349        | 20.609.787         | 72.370.349         |
| <b>Cộng</b>                | <b>967.151.049</b> | <b>72.370.349</b> | <b>967.151.049</b> | <b>72.370.349</b>  |

**30. CHI PHÍ KHÁC**

|                           | Quý 1<br>năm 2023  | Quý 1<br>năm 2022 | Luỹ kế<br>năm 2023 | Luỹ kế<br>năm 2022 |
|---------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                           | VND                | VND               | VND                | VND                |
| Thuế bị phạt, bị truy thu | 757.033.475        | -                 | 757.033.475        | -                  |
| Các khoản khác            | 642.005            | 59.527            | 642.005            | 59.527             |
| <b>Cộng</b>               | <b>757.675.480</b> | <b>59.527</b>     | <b>757.675.480</b> | <b>59.527</b>      |

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|   | Luỹ kế<br>năm 2023    | Luỹ kế<br>năm 2022    |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Công ty mẹ  | 14.385.060.829        | 13.171.925.987        |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha        | 900.081               | -                     |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát | 900.116               | -                     |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>             | <b>14.386.861.026</b> | <b>13.171.925.987</b> |

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                 | Quý 1<br>năm 2023 | Quý 1<br>năm 2022 | Luỹ kế<br>năm 2023 | Luỹ kế<br>năm 2022 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                                 | VND               | VND               | VND                | VND                |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN | 56.678.386.699    | 49.566.594.747    | 56.678.386.699     | 49.566.594.747     |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi  | -                 | -                 | -                  | -                  |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

|   | Quý 1<br>năm 2023 | Quý 1<br>năm 2022 | Lũy kế<br>năm 2023 | Lũy kế<br>năm 2022 |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ<br>đồng sở hữu cổ phiếu phổ<br>thông | 56.678.386.699    | 49.566.594.747    | 56.678.386.699     | 49.566.594.747     |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành<br>bình quân trong năm            | 449.435.205       | 443.156.390       | 449.435.205        | 443.156.390        |
| <b>Cộng</b>   | <b>126</b>        | <b>112</b>        | <b>126</b>         | <b>112</b>         |

### 33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

|  | Quý 1<br>năm 2023    | Quý 1<br>năm 2022    | Lũy kế<br>năm 2023   | Lũy kế<br>năm 2022   |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  | VND                  | VND                  |
| Chi phí thuê hoạt động tối<br>thiểu đã ghi nhận vào Báo<br>cáo kết quả hoạt động kinh<br>doanh trong năm | 2.442.006.250        | 2.509.926.665        | 2.442.006.250        | 2.509.926.665        |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.442.006.250</b> | <b>2.509.926.665</b> | <b>2.442.006.250</b> | <b>2.509.926.665</b> |

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 31/03/2023        | Tại 01/01/2023        |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | VND                   | VND                   |
| Trong vòng một năm             | 9.566.117.500         | 9.422.393.940         |
| Từ năm thứ hai đến năm thứ năm | 13.105.529.500        | 22.079.480.750        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>22.671.647.000</b> | <b>31.501.874.690</b> |

### 34. 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 nhân có ảnh hưởng đáng kể                  |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land | Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý là cổ đông lớn chiếm 22% vốn điều lệ của Công ty này |
| Ông Nguyễn Khải Hoàn                        | Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT   |
| Bà Trần Thị Thu Hương                       | Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn  |
| Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý                       | Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn   |

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



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

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****Giao dịch với các bên liên quan:**

|  | <u>Luỹ kế năm 2023</u> | <u>Luỹ kế năm 2022</u> |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land</b> |                        |                        |
| Chuyển tiền Hợp tác kinh doanh                     | 100.000.000.000        | 300.000.000.000        |
| Dòng tiền chi hộ dự án La Partenza                 | 16.802.000.000         | 216.300.000.000        |
| Dòng tiền thu hộ dự án La Partenza                 | 7.785.000.000          | 157.200.000.000        |

**Số dư các bên liên quan:**

|   | <u>Tại 31/03/2023</u> | <u>Tại 01/01/2023</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| <b>Tạm ứng</b>  |                       |                       |
| <b>Phải thu khác</b>  |                       |                       |
| Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý   | 185.013.121           | 4.261.657.021         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land<br>(Phải thu khoản chi hộ dự án La Partenza)<br>(thuyết minh số 11) | 3.314.661.825         | 3.314.661.825         |

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc:**

| Họ và tên              | Chức danh  | <u>Luỹ kế năm 2022</u>      | <u>Luỹ kế năm 2021</u>      |
|------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Ông Nguyễn Khải Hoàn   | Chủ tịch HĐQT  | 60.000.000                  | 60.000.000                  |
| Bà Đinh Thị Nhật Hạnh  | Phó chủ tịch HĐQT,<br>Tổng Giám đốc                  | 160.500.000                 | 392.167.000                 |
| Ông Võ Công Sơn        | Thành viên HĐQT                                      | 177.000.000                 | 310.000.000                 |
| Ông Phùng Quang Hải    | Thành viên HĐQT,<br>Phó Tổng Giám đốc                | 165.000.000                 | 305.300.000                 |
| Bà Phạm Thị Minh Phụng | Thành viên HĐQT,<br>Phó Tổng Giám đốc                | 139.393.159                 | 228.750.000                 |
| Ông Trần Mạnh Toàn     | Thành viên HĐQT<br>độc lập                           | 30.000.000                  | 30.000.000                  |
| Bà Phạm Thị Hoà        | Thành viên HĐQT<br>độc lập                           | 30.000.000                  | -                           |
| Ông Trần Văn Thành     | Phó Tổng Giám đốc<br>(Miễn nhiệm ngày<br>18/01/2023) | 128.730.000                 | -                           |
| Bà Lê Thị Như Ca       | Phó Tổng Giám đốc                                    | 325.541.075                 | -                           |
| Bà Dương Thanh Thương  | Phó Tổng Giám đốc<br>(Miễn nhiệm ngày<br>16/03/2023) | 214.439.957                 | -                           |
| <b>Cộng</b>            |  | <u><u>1.430.604.191</u></u> | <u><u>1.326.217.000</u></u> |

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong Quý 1 năm 2023 được tính từ thời điểm bổ nhiệm hoặc đến thời điểm miễn nhiệm.

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

## 35. THÔNG TIN VỀ CAM KẾT HỢP TÁC ĐẦU TƯ

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 ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

| <u>Tên dự án</u>  | <u>Chủ đầu tư</u>                           | <u>Qui mô</u>  | <u>Vốn đầu tư</u>       | <u>Tiến độ dự án</u>  |
|---|---|--|-------------------------|---|
| Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu   | Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu  | Qui mô dự án 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034.<br><br>Sản phẩm của Dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển. | Dự kiến 145.000 tỷ đồng | Dự án đang trình UBND tỉnh phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000, đang chuẩn bị song song hồ sơ pháp lý cho khâu cập nhật chương trình phát triển đô thị và lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.  |
| Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Helios Phú Quốc.  | Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land     | Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng với qui mô 51,84 hecta  | Dự kiến 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 và đang thực hiện triển khai công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.  |
| Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza).  | Công ty TNHH Giao Hữung Xanh                | Quy mô dự án khoảng 2 hecta gồm khoảng 1.296 căn hộ  | Dự kiến 1.750 tỷ đồng.  | Hiện tại, dự án đã gần hoàn thiện thủ tục pháp lý (đã có phê duyệt thiết kế cơ sở) và đã có Giấy 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.<br><br>Dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Hiện tại đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ, trình thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các thủ tục pháp lý khác của dự án. |



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Địa chỉ: 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, P. Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 1 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

### 36. THÔNG TIN KHÁC

|                                       | <u>Luỹ kế<br/>năm 2023</u> | <u>Luỹ kế<br/>năm 2022</u> |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                       | <b>VND</b>                 | <b>VND</b>                 |
| Tiền lương, thù lao của Ban kiểm soát | 149.218.182                | 222.205.830                |

### 37. 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 31/03/2023.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thị Thuỳ

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh