

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

# BẢN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng kí thay đổi lần thứ 19 ngày 14/08/2020)

## CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 51/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp ngày 15 tháng 5 năm 2021)

ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI:  
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung được cung cấp tại:

### 1. CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND



Địa chỉ: R4-93 Đường Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (84-28) 5411 0088

Website: [www.khaihoanland.vn](http://www.khaihoanland.vn)

### 2. CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT



Địa chỉ: số 233 Đồng Khởi, quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (028) 3914 6888

Website: [www.bvsc.com.vn](http://www.bvsc.com.vn)

từ ngày: .....

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Phạm Thị Minh Phụ

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (84-28) 5411 0088

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN KHAI HOÀN LAND**

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng kí thay đổi lần thứ 19 ngày 14/08/2020)

**CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

<b>Tên cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land
<b>Loại cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu phổ thông.
<b>Mệnh giá:</b>	10.000 đồng/cổ phiếu.
<b>Giá chào bán:</b>	Không được thấp hơn 14.435 đồng/cổ phiếu.
<b>Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:</b>	Tối đa 16.000.000 cổ phiếu.
<b>Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:</b>	160.000.000.000 đồng.

**ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI & TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**



Địa chỉ: số 233 Đồng Khởi, quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (028) 3914 6888

Website: [www.bvsc.com.vn](http://www.bvsc.com.vn)

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**



Địa chỉ: tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 024 6278 2904

Website: [www.anvietcpa.com](http://www.anvietcpa.com)

# MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>4</b>
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN .....</b>	<b>4</b>
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>10</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....</b>	<b>11</b>
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành .....	11
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành.....	11
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành .....	13
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành .....	14
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối .....	18
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành .....	19
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện .....	23
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành tại ngày 25 tháng 03 năm 2021 .....	23
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	24
10. Hoạt động kinh doanh .....	24
11. Chính sách đối với người lao động .....	47
12. Chính sách cổ tức .....	48
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	49
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	49
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	50
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	50
<b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....</b>	<b>51</b>
1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	51
2. Tình hình tài chính .....	53
<b>VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG ...</b>	<b>67</b>
<b>VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>77</b>
<b>VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>	<b>82</b>
<b>IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>82</b>
<b>X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>83</b>
<b>XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI .....</b>	<b>84</b>
<b>XII. PHỤ LỤC .....</b>	<b>85</b>

## I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land

- Ông: **Nguyễn Khải Hoàn** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Bà: **Đinh Thị Nhật Hạnh** Chức vụ: Tổng giám đốc
- Ông: **Nguyễn Quang Hải** Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

### 2. Tổ chức tư vấn: Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Đại diện: Ông **Nguyễn Văn Khánh** Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách điều hành

*(Căn cứ Giấy Ủy quyền số 02/2021/UQ-BVSC ngày 04/01/2021 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng Khoán Bảo Việt)*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land ra công chúng do Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 20/2021/BVSC.HCM-KHL/TV-CB ngày 22 tháng 04 năm 2021 với Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty CP Bất động sản Khai Hoàn Land cung cấp.

## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

### 1. Rủi ro về kinh tế

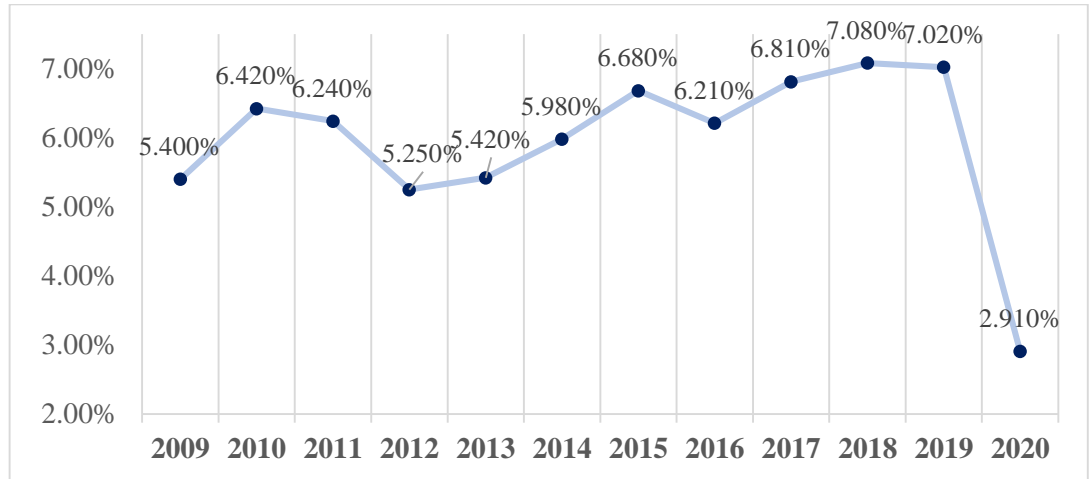
Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng và phát triển của doanh nghiệp. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô với các yếu tố cơ bản tác động tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp bao gồm: tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, v.v. Sự biến động của các yếu tố này thường mang tính tác động hệ thống tới đa số các ngành nghề trong nền kinh tế. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành của doanh nghiệp.

#### 1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế.

Trong những năm trở lại đây, nền kinh tế toàn cầu đã có sự tăng trưởng vượt bậc. Việt Nam vì thế cũng nhận được những tác động tích cực từ sự tăng trưởng chung của nền kinh tế toàn cầu. Bên cạnh đó, những nỗ lực của Chính phủ nhằm kích thích nền kinh tế tăng trưởng thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt nhưng vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản của nền kinh tế như kiềm chế lạm phát, mặt bằng lãi suất và tỷ giá ổn định .v.v. đã giúp tình hình kinh tế vĩ mô nước ta trong những năm qua có bước chuyển mình mạnh mẽ. Những thay đổi mang tính đột phá về thể chế kinh tế trong giai đoạn 2016 - 2020, dù mới chỉ là bước đầu, đã có tác động tích cực đến môi

trường kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land nói riêng.

### Tỷ lệ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2009-2020



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đã có nhiều khả quan với mức tăng trưởng lần lượt là 6,68% trong năm 2015; 6,1% trong năm 2016 và 6,81% trong năm 2017. GDP năm 2018 tăng 7,08% so với năm 2017, cao nhất trong vòng 10 năm qua. Năm 2019, GDP đạt 7,02%, vượt mục tiêu Chính phủ đề ra là 6,78% và cũng là năm thứ hai liên tiếp GDP tăng trưởng trên 7%.

Năm 2020, dịch COVID-19 do virus Corona gây ra đã ảnh hưởng mạnh mẽ đến kinh tế toàn cầu nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng. GDP Việt Nam tăng 2,91% trong năm 2020, là mức tăng thấp nhất trong giai đoạn từ 2011 - 2020. Tuy nhiên, đây vẫn là con số khả quan trong bối cảnh các nền kinh tế lớn như Mỹ, Trung Quốc, EU lao đao trước đại dịch COVID-19, đối mặt với tình trạng suy giảm tốc độ tăng trưởng kinh tế. Đặc biệt, nhờ có những biện pháp can thiệp, phòng ngừa mạnh mẽ và kịp thời của Chính Phủ, Việt Nam là một trong những nước đầu tiên mở cửa trở lại nền kinh tế, đồng thời lạc quan đón nhận dòng vốn đầu tư FDI dịch chuyển từ Trung Quốc sang các thị trường lân cận.

Các biến động của nền kinh tế sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của các chủ thể tham gia vào nền kinh tế, trong đó có Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.

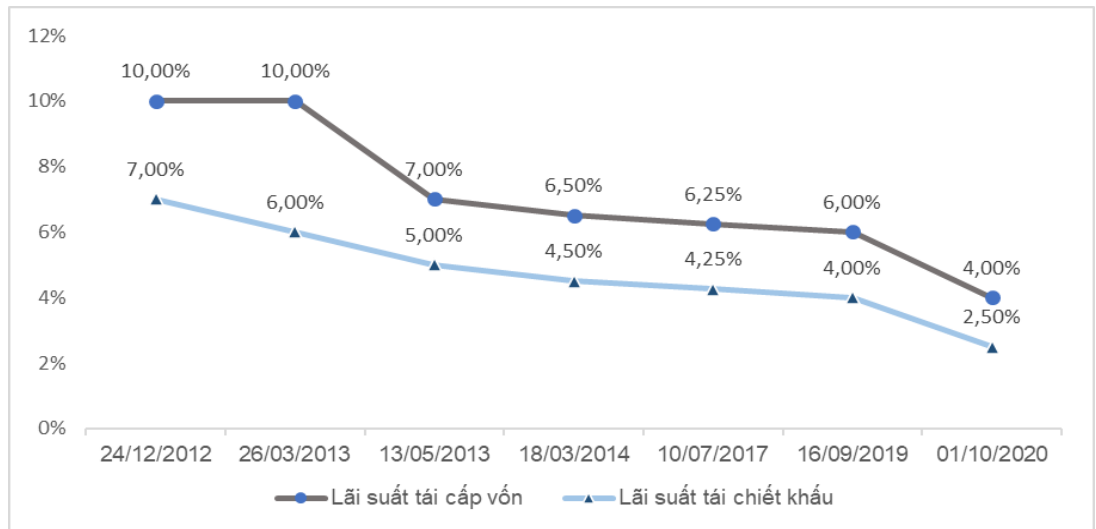
## 1.2. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua, lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều những chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất,... đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Bước sang năm 2020, dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp và tác động tiêu cực đến hoạt động kinh tế trên phạm vi toàn cầu. Để phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường tài chính quốc tế và tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, Ngân hàng

Nhà nước Việt Nam đã tiến hành giảm lãi suất điều hành và hạ trần lãi suất tiền gửi. Trước động thái của Ngân hàng Nhà nước, các Ngân hàng Thương mại đồng loạt hạ lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay với các khoản vay mới và cả trên dư nợ hiện hữu. Theo đó, lãi suất tiền gửi dưới 6 tháng cao nhất chỉ còn 4,75%/năm; mức giảm lãi suất là 0,5-2,5% cho các khoản vay mới và giảm 0,75-1,5% cho các khoản vay hiện hữu. Để hạn chế rủi ro tối đa, Công ty đã thực hiện phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Công ty.

### Lãi suất tái cấp vốn và lãi suất tái chiết khấu qua các năm



(Nguồn: NHNN)

### 1.3. Rủi ro lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí kinh doanh, bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, lạm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Chỉ số lạm phát bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với bình quân năm 2019, đây là mức tăng cao nhất trong 3 năm trở lại đây. Bên cạnh đó, có một số yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI năm 2020: (i) Giá các mặt hàng thiết yếu như xăng, dầu giảm; giá gas trong nước giảm; (ii) Ảnh hưởng của dịch COVID-19 và nhu cầu đi lại, du lịch của người dân sau Tết giảm làm giá của nhóm du lịch trọn gói giảm,...; (iii) Chính phủ triển khai hàng loạt các gói hỗ trợ cho người dân và người sản xuất gặp khó khăn do dịch Covid-19 như gói hỗ trợ của Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) triển khai giảm giá điện, tiền điện cho khách hàng; (iv) Các cấp, các ngành tích cực triển khai thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ để ngăn chặn diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19 và ổn định thị trường.

Để giảm thiểu tác động của lạm phát đối với hoạt động kinh doanh của mình, Khai Hoàn Land đã triển khai những chính sách, công cụ phù hợp nhằm kiểm soát chi phí các yếu tố đầu vào, nâng cao hoạt động kinh doanh.

### Lạm phát bình quân các năm (2015 – 2020)



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

#### 1.4. Rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Từ đầu năm 2019 cho đến trước Tết Nguyên đán, trong điều kiện nguồn cung ngoại tệ dồi dào và thị trường quốc tế thuận lợi, tỷ giá thị trường khá ổn định, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục mua được lượng lớn ngoại tệ, tăng dự trữ ngoại hối. Sau Tết Nguyên đán, mặc dù thị trường ngoại tệ chịu áp lực nhất định từ các diễn biến liên quan đến dịch COVID-19 nhưng tỷ giá biến động không quá lớn. Năm 2020, trước tình hình diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19 trên thế giới nói chung và Mỹ nói riêng, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã thông báo chương trình hỗ trợ tài chính hỗ trợ nền kinh tế Mỹ chống chọi với đại dịch, bao gồm: hỗ trợ tín dụng cho các doanh nghiệp nhất định với kỳ hạn vay dài đến 5 năm, đồng thời tăng mua trái phiếu được phát hành bởi chính quyền các bang đông dân hoặc chịu ảnh hưởng nghiêm trọng. Động thái này khiến hầu hết các đồng tiền hồi phục so với USD, tỷ giá USD/VND tiếp tục giảm trên cả ngân hàng và tự do. Bên cạnh đó, các giao dịch kinh tế của Khai Hoàn Land được thực hiện bằng đồng nội tệ nên rủi ro tỷ giá đối với Khai Hoàn Land là không cao.

#### 2. Rủi ro đặc thù

##### 2.1. Rủi ro từ thị trường bất động sản

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực môi giới và phát triển Bất động sản ở Việt Nam, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty chịu nhiều sự ảnh hưởng của thị trường bất động sản và chính sách quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước. Khi thị trường bất động sản tăng trưởng thì Công ty có nhiều cơ hội để phát triển và khi thị trường bất động sản suy giảm dẫn đến việc kinh doanh của Công ty cũng gặp những khó khăn nhất định. Tuy thị trường bất động sản có sự hồi phục mạnh mẽ từ năm 2017 nhưng đang có dấu hiệu chững lại do chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng Nhà nước ban hành trong năm 2018 và có hiệu lực từ năm 2019, áp dụng tiếp tục cho các năm 2020, 2021.

Từ đầu năm 2020 đến nay dịch COVID-19 gây ảnh hưởng khá nặng nề tới hầu hết

các ngành nghề kinh doanh của Việt Nam. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh năm 2020 của Công ty vẫn đạt được kết quả khá khả quan, với doanh thu đạt hơn 307 tỷ đồng, tăng hơn 125% so với năm trước. Để hạn chế rủi ro thị trường có thể xảy ra, trong thời gian sắp tới, Công ty dự kiến sẽ ký kết thêm các Hợp đồng môi giới Bất động sản với các chủ đầu tư lớn, uy tín trên thị trường để đảm bảo giỏ hàng luôn có nhiều sản phẩm phong phú, phù hợp với nhu cầu của khách hàng.

## 2.2. Rủi ro thực hiện dự án

Các dự án bất động sản thường phải đối mặt với rủi ro chậm tiến độ trong tất cả các giai đoạn thực hiện của dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến thiết kế, thi công, xây dựng và hoàn thiện. Rủi ro chậm tiến độ là rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng và kéo theo các rủi ro khác cho tổ chức phát hành. Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn đặt mục tiêu đặt vấn đề hoàn thành tiến độ dự án lên hàng đầu nhằm tiết kiệm chi phí và tận dụng cơ hội đầu tư.

## 2.3. Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây và thị trường Bất động sản cả nước nói chung, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phân phối và phát triển Bất động sản phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày một gia tăng, các nguy cơ cạnh tranh chính của Công ty là (i) Cạnh tranh trực tiếp từ dịch vụ của các công ty môi giới khác và (ii) Cạnh tranh từ Chủ đầu tư - tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình.

Để giảm thiểu các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp thông qua đội ngũ nhân sự đông, lương thưởng hấp dẫn và tinh thần thiện chí.

## 2.4. Rủi ro về nhân lực

Là doanh nghiệp phân phối và phát triển bất động sản, Công ty luôn sử dụng một lượng lớn lao động thuộc Khối kinh doanh hay có sự biến động trong ngắn hạn. Việc tuyển dụng và đào tạo các nhân viên kinh doanh mới đôi khi không đáp ứng kịp với sự thay đổi về nhân sự đã tạo ra một khoảng trống ngắn hạn, làm ảnh hưởng đến hiệu quả công việc của Công ty. Nhằm giảm thiểu sự rủi ro về nhân lực ở mức thấp nhất, Công ty luôn đưa ra các chế độ, chính sách ưu đãi đối với CBCNV như luôn tạo môi trường làm việc tốt nhất cho CBCNV, thường xuyên tuyển dụng và đào tạo nâng cao trình độ cho đội ngũ nhân viên. Đào tạo và bồi dưỡng các cán bộ có năng lực, tạo cơ hội cho đội ngũ lao động trẻ để bổ sung cho các cấp quản lý.

## 3. Rủi ro luật pháp

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, đã trở thành công ty đại chúng nên Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Luật và các văn bản dưới luật trong các lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, do đó sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và ít nhiều ảnh hưởng tới hoạt động quản trị, hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hiện nay, hệ thống pháp luật của nước ta chưa thống nhất và đồng bộ, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa



đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập, ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, cập nhật kịp thời các quy định của Chính phủ từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển hoạt động kinh doanh phù hợp, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý phát sinh (nếu có) của Công ty.

#### 4. Rủi ro về đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn của cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land, bên cạnh đó, đợt chào bán không thông qua đơn vị bảo lãnh phát hành, vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán. Tuy nhiên, với các kết quả tích cực đạt được trong hoạt động kinh doanh vừa qua cùng với tiềm năng tăng trưởng trong tương lai của Công ty, cổ phiếu Khai Hoàn Land sẽ thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư.

#### 5. Rủi ro pha loãng

Việc chào bán cổ phiếu mới ra công chúng để tăng vốn điều lệ cho Công ty sẽ làm pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu.

- *Pha loãng EPS:* Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phần mới chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2021. Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.
- *Pha loãng giá trị sổ sách:* Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.
- *Về tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết:* Đối với việc phát hành cổ phiếu thêm ra công chúng để tăng vốn điều lệ cho tổ chức phát hành sẽ làm cho số lượng cổ đông mới của Công ty gia tăng không cân xứng với giá trị vốn điều lệ tăng thêm; do đó, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu (cổ đông trước phát hành) sẽ bị giảm tương ứng.

#### 6. Rủi ro quản trị công ty

Nhằm tăng cường công tác quản trị tại Công ty, Hội đồng quản trị Công ty từng bước xây dựng và hoàn thiện các Quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông.

## 7. Rủi ro khác

Có một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty.

## III. CÁC KHÁI NIỆM

- UBCKNN : Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- VSD : Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam
- CTCP : Công ty Cổ phần
- Khải Hoàn Land/ KHG : Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng Quản trị
- BKS : Ban kiểm soát
- BCTC : Báo cáo tài chính
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- BĐS : Bất động sản
- CP : Cổ phiếu
- ĐKDN : Đăng ký doanh nghiệp
- GCN : Giấy chứng nhận
- GDP : Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- VĐL : Vốn điều lệ
- UBCKNN : Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
- TSCĐ : Tài sản cố định
- SGDCK : Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- TGĐ : Tổng Giám đốc
- ROA : Tỷ số Lợi nhuận trên tài sản trung bình
- ROE : Tỷ số Lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu trung bình

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

##### 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND**
- Tên tiếng Anh : **KHAI HOAN LAND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : **KHAI HOAN LAND**
- Mã chứng khoán: **KHG**
- Trụ sở chính : **R4-93 Đường Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**
- Điện thoại : **(028) 5411 0088**
- Website : <https://www.khaihoanland.vn>
- Giấy chứng nhận ĐKDN: 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 19 ngày 14/08/2020.
- Vốn điều lệ đăng ký : **1.600.000.000.000 đồng (Một ngàn sáu trăm tỷ đồng).**
- Vốn điều lệ thực góp : **1.600.000.000.000 đồng (Một ngàn sáu trăm tỷ đồng).**
- Số lượng cổ phiếu : **160.000.000 cổ phiếu.**
- Mệnh giá : **10.000 đồng/cổ phiếu.**
- Lĩnh vực kinh doanh chính : **Tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.**
- Người đại diện theo pháp luật : **Đinh Thị Nhật Hạnh – Chức vụ: Tổng Giám đốc.**
- Logo Công ty:



- Sàn niêm yết/đăng ký giao dịch: **triển khai đăng ký niêm yết tại sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.**

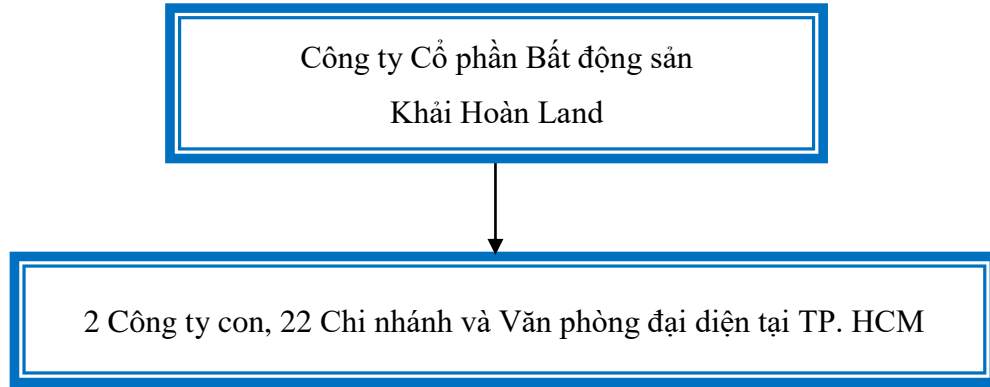
Với hơn 10 năm hình thành và phát triển trong lĩnh vực bất động sản, Khải Hoàn Land khẳng định vị thế là Nhà Phát triển và Môi giới bất động sản hàng đầu tại thị trường phía Nam nói riêng và cả nước nói chung. Hướng đến giá trị bền vững và thịnh vượng, bằng tất cả tâm huyết và năng lực, Khải Hoàn Land cam kết mang đến lợi ích tối ưu cho Quý Đối tác - Quý Khách hàng, góp phần nâng cao trải nghiệm sống cho cộng đồng cũng như thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ngày càng chuyên nghiệp và toàn diện.

##### 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Những cột mốc phát triển quan trọng của Khải Hoàn Land	
<b>Năm 2009</b>	▪ Khải Hoàn Land được thành lập và chính thức đi vào hoạt động.
<b>Năm 2014</b>	▪ 11/2014, Khải Hoàn Land ký kết với CTCP Đầu Tư Tân Liên Phát, phân phối dự án Vinhomes Central Park.

Những cột mốc phát triển quan trọng của Khải Hoàn Land	
<b>Năm 2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống Khải Hoàn Land khai trương 15 chi nhánh quy mô tập trung, phủ sóng thương hiệu thành công tại thị trường miền Nam.</li> </ul>
<b>Năm 2016</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 11/09/2016, Khải Hoàn Land trở thành đại lý chiến lược của Tập đoàn Vinacapital.</li> <li>Ngày 15/11/2016, tại Hà Nội, đã diễn ra lễ ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư và phân phối giữa Sunshine Group với đối tác chiến lược là Khải Hoàn Land miền Bắc.</li> </ul>
<b>Năm 2017</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khải Hoàn Land nhận giải thưởng top 5 công ty tư vấn môi giới bất động sản uy tín.</li> <li>Ký hợp đồng hợp tác chiến lược, phân phối toàn bộ Dự án của Chủ đầu tư Hưng Lộc Phát, đến nay vẫn là đối tác chiến lược, phân phối hầu hết các Dự án lớn nhỏ cho Chủ đầu tư.</li> </ul>
<b>Năm 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khải Hoàn Land hợp tác với các đối tác công nghệ phát triển và hoàn thiện trang thương mại điện tử “cộng đồng môi giới”</li> <li>Tiếp tục giữ vai trò là đối tác bền vững của Tập đoàn Vingroup, ngày 15/11/2018, công ty cổ phần bất động sản Khải Hoàn Land đã tham gia lễ ký kết và trở thành đối tác phân phối chính thức dự án Vinhomes Grand Park Quận 9.</li> </ul>
<b>Năm 2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tháng 02/2019, ký Hợp đồng phân phối Dự án lớn của Chủ đầu tư Mapletree là One Verandah.</li> <li>Ngày 11/04/2019, Khải Hoàn Land đã có buổi ký kết phân phối giai đoạn 2 của dự án The Infiniti - Riviera Point cùng chủ đầu tư Keppel Land và Tân Trường, tiếp tục hợp tác sau giai đoạn 1 đã ký kết ngày 19/09/2018.</li> <li>Ngày 12/04/2019, Khải Hoàn Land đã ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn, khảo sát thị trường bất động sản với Tập đoàn Lotte.</li> <li>Ngày 27/12/2019, Khải Hoàn Land đã ký kết Hợp tác chiến lược với chủ đầu tư GS Industry.</li> </ul>
<b>Năm 2020</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng thành 1.600 tỷ đồng.</li> <li>Mở rộng thêm nhiều Chi nhánh quy mô tập trung tại TP. Hồ Chí Minh.</li> <li>Ngày 30/12/2020, Khải Hoàn Land đã chính thức là công ty đại chúng với vốn điều lệ 1.600 tỷ đồng.</li> </ul>

### 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành



Khải Hoàn Land hiện đang sở hữu mạng lưới gồm 2 công ty con và 22 chi nhánh quy mô tập trung, với hơn 3.000 nhân sự giàu kinh nghiệm, nhiệt huyết, đạo đức nghề nghiệp chuẩn mực, phong cách làm việc chuyên nghiệp cùng năng lực bán hàng vượt trội.



Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Căn cứ các quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc sẽ quản trị, giám sát và điều hành doanh nghiệp.

❖ **Đại hội đồng cổ đông:** Là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Thông qua định hướng phát triển của công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản của Công ty trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên gây thiệt hại cho công ty và cổ đông công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt quy chế quản trị nội bộ; quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; quyết định công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của công ty; bãi miễn kiểm toán viên độc lập khi xét thấy cần thiết;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị:** Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị. Hội đồng Quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá bán trái phiếu, cổ phần và các chứng khoán chuyển đổi khác của Công ty;

- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 của Luật Doanh nghiệp;
  - Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
  - Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
  - Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, hoặc giá trị khác và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều lệ này;
  - Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng, quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Tổng Giám đốc; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
  - Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;
  - Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
  - Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
  - Trình báo cáo tài chính hằng năm lên Đại hội đồng cổ đông;
  - Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
  - Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức;
  - Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp Luật và Điều lệ Công ty.
- ❖ **Ban Kiểm soát:** Ban kiểm soát là cơ quan giám sát Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các Cán Bộ Quản Lý khác trong hoạt động điều hành Công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát:
- Ban kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty;
  - Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
  - Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt



- của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông;
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty;
  - Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và tài liệu khác của công ty, công việc quản lý, điều hành hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều 11 Điều lệ Công ty;
  - Khi có yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều 11 của Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát thực hiện kiểm tra trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra, Ban kiểm soát phải báo cáo về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến Hội đồng quản trị và cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu. Việc kiểm tra của Ban kiểm soát quy định tại khoản này không được cản trở hoạt động bình thường của Hội đồng quản trị, không gây gián đoạn điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
  - Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
  - Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc vi phạm quy định tại Điều 165 của Luật Doanh nghiệp phải thông báo ngay bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;
  - Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác của Công ty;
  - Sử dụng tư vấn độc lập, bộ phận kiểm toán nội bộ của Công ty để thực hiện nhiệm vụ được giao;
  - Ban kiểm soát có thể tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên Đại hội đồng cổ đông;
  - Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Pháp Luật.
- ❖ **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc phân công hoặc ủy quyền. Tổng Giám đốc có quyền hạn và trách nhiệm sau:
- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
  - Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
  - Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của công ty;
  - Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của công ty;

- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;
- Tuyển dụng lao động;
- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, các quy chế nội bộ và các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Ngoài ra, Công ty còn có Khối chuyên môn giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc (Khối Chiến lược - Đầu tư, Khối Phát triển dự án, Khối Tài chính - Nguồn vốn, Khối Kinh doanh - Phát triển hệ thống sàn, Khối vận hành, Khối Phát triển công nghệ, Khối Phát triển nguồn nhân lực). Mỗi Khối trực thuộc sẽ thực hiện nhiệm vụ và trách nhiệm theo quy định tại Quy chế nội bộ của Công ty.

**5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

- ❖ **Danh sách các công ty trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:**

Stt	Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Vốn điều lệ thực góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Khải Hoàn Land	Tỷ lệ biểu quyết của Khải Hoàn Land
1	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha Địa chỉ: B8 Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Phong, Q.7, Tp.HCM	Số 0313740732 cấp lần đầu ngày 06/04/2016, thay đổi mới nhất ngày 14/08/2017	Kinh doanh - môi giới BĐS	120	120	100%	100%
2	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát Địa chỉ: 19 Nguyễn Thị Thập, P.Tân Hưng, Q.7, Tp.HCM	Số 0313741937 cấp lần đầu ngày 06/04/2016, thay đổi mới nhất ngày 14/08/2017	Kinh doanh - môi giới BĐS	92	92	100%	100%

*Nguồn : Khải Hoàn Land*

- ❖ **Thông tin Công ty mẹ của Khải Hoàn Land: Không có.**

- ❖ **Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:**

Không có.

#### 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

- ❖ **Thống kê quá trình thay đổi vốn**

Stt	Thời điểm phát hành	Vốn điều lệ trước khi tăng/giảm (tỷ đồng)	Vốn điều lệ tăng/giảm (tỷ đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng/giảm (tỷ đồng)	Hình thức phát hành
0	Lần đầu, ngày 24/07/2009	-	6	6	Vốn thành lập
1	Lần 1, ngày 14/04/2010	6	30	36	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu
2	Lần 2, ngày 07/04/2016	36	12	48	Chi trả cổ tức bằng cổ phần từ nguồn Lợi nhuận chưa phân phối
3	Lần 3, ngày 31/05/2016	48	172	220	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu
4	Lần 4, ngày 09/06/2016	220	200	420	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu
5	Lần 5, ngày 16/06/2016	420	120	540	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu
6	Lần 6, ngày 15/07/2016	540	660	1.200	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu
7	Lần 7, ngày 01/09/2016	1.200	800	2.000	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu
8	Lần 8, ngày 02/03/2017	2.000	1.000	3.000	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu
9	Lần 9, ngày 31/01/2019	3.000	(1.800)	1.200	Giảm vốn theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
10	Lần 10, ngày 14/08/2020	1.200	400	1.600	Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu và cổ đông mới.

(Nguồn: CTCP Bất Động sản Khai Hoàn Land)

- ❖ **Thông tin về các đợt tăng vốn của Công ty:**

#### **Thay đổi vốn đợt 1**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 6.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 36.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 3.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 04 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 04 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

#### **Thay đổi vốn đợt 2**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 36.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 48.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 1.200.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 05 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 05 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

#### **Thay đổi vốn đợt 3**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 48.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 220.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 17.200.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 05 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 05 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

#### **Thay đổi vốn đợt 4**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 220.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 420.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 20.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 05 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 05 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

#### **Thay đổi vốn đợt 5**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 420.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 540.000.000.000 đồng.

- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 12.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 05 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 05 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

#### Thay đổi vốn đợt 6

- Vốn điều lệ trước phát hành: 540.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.200.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 66.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 05 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 05 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

#### Thay đổi vốn đợt 7

- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.200.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 2.000.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 80.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 05 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 05 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

#### Thay đổi vốn đợt 8

- Vốn điều lệ trước phát hành: 2.000.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 3.000.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 100.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 05 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 05 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

#### Thay đổi vốn đợt 9

- Vốn điều lệ trước thay đổi: 3.000.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau thay đổi: 1.200.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu hủy: 180.000.000 cổ phiếu.

- Số lượng cổ đông trước phát hành: 05 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 05 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

#### **Thay đổi vốn đợt 10**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.200.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.600.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu thay đổi: 40.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 05 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 10 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh
- Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với việc tăng vốn: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình Vốn điều lệ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tổng số vốn tăng của các cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land trong năm 2020 và đến ngày 20/08/2020 phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình Vốn điều lệ thực hiện được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình Vốn điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình Vốn điều lệ.”
- Sử dụng vốn: Toàn bộ số vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu này đã được Công ty sử dụng để thực hiện góp vốn đầu tư kinh doanh vào Dự án Cao ốc căn hộ, tên thương mại là La Partenza, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 20/2020/HĐHTĐTKD/GHX-KHL ngày 01 tháng 08 năm 2020 giữa hai công ty.

Thành lập ban đầu vào năm 2009, Công ty chỉ có vốn điều lệ là 6 tỷ đồng và tăng lên 36 tỷ đồng trong năm 2010 với 04 cổ đông, đến thời điểm hiện nay, Công ty đã ghi nhận số vốn điều lệ là 1.600 tỷ đồng với hơn 350 cổ đông. Điều này có thể cho thấy sự phát triển và ngày càng lớn mạnh của Công ty.

Trong giai đoạn 2016-2020, cùng với việc tiếp tục duy trì và phát triển hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản theo cách truyền thống, Công ty cũng liên tục tìm kiếm nhiều giải pháp để gia tăng giỏ hàng, đa dạng sản phẩm đầu ra cho nhân viên, cộng tác viên Công ty cũng như là đưa ra nhiều phương án để cải thiện tỷ suất sinh lợi của Công ty. Theo đó, Công ty đã thực hiện tăng vốn để bổ sung nguồn vốn lưu động; bổ sung nguồn vốn kinh doanh nhằm mục đích đầu tư các dự án, tăng quy mô hoạt động của Công ty và đầu tư – góp vốn – liên doanh vào các doanh nghiệp trong ngành bất động sản có các dự án bất

động sản tiềm năng, thực hiện hợp tác kinh doanh, môi giới thứ cấp các dự án đầu tư, v.v.; cũng như là xây dựng đội ngũ nhân viên, cộng tác viên; mở rộng hệ thống các chi nhánh, văn phòng đại diện, v.v. Đây là sẽ là tiền đề quan trọng giúp Khai Hoàn Land thực hiện và tiếp cận được nhiều cơ hội mới, góp phần gia tăng doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong thời gian tới.

**7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện**

Không có.

**8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành tại ngày 25 tháng 03 năm 2021**

**8.1. Cổ phiếu phổ thông**

Stt	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>355</b>	<b>160.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>
1	Tổ chức	-	-	-	-
2	Cá nhân	355	160.000.000	1.600.000.000.000	100%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Tổ chức	-	-	-	-
2	Cá nhân	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>355</b>	<b>160.000.000</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**8.2. Cổ phiếu ưu đãi**

Không.

**8.3. Các loại chứng khoán khác**

- Trái phiếu:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/7/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	147	100 triệu	11,0	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-02 ngày 30/9/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	35				
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 ngày 25/02/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800.000	100 ngàn	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán	Có tài sản đảm bảo

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.02 ngày 18/3/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200.000		phiếu là 11,5 sau đó thả nổi	lãi 3 tháng/lần	
Trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.000.000	100 ngàn	12,0	Kỳ hạn 12 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo

## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

### 9.1 Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật là: 49%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land căn cứ theo Công văn số 1929/UBCK-PTTT ngày 12/05/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước là: 49%.

### 9.2 Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại điều lệ công ty

Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land không quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.

### 9.3 Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty hiện tại ngày 25/03/2021 (ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất) là: 0%.

## 10. Hoạt động kinh doanh

### 10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Khải Hoàn Land hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực môi giới và phát triển Bất động sản ở Việt Nam, hiện Khải Hoàn Land đang là một trong những Công ty dẫn đầu thị trường môi giới bất động sản về số lượng và giá trị giao dịch vượt trội so với các doanh nghiệp khác cùng ngành.

Trong khi đó, mục tiêu hoạt động kinh doanh của các công ty con chủ yếu là đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản tại các tỉnh thành địa phương, góp phần đa dạng giỏ hàng cho công ty mẹ. Các Công ty con đều đang trong giai đoạn đầu tư, thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư thực hiện dự án.

Khải Hoàn Land là nhà phân phối chiến lược cho rất nhiều dự án bất động sản nổi tiếng trên thị trường Việt Nam, là đối tác chiến lược của nhiều Tập đoàn uy tín như Vinhomes, Sunshine, GS, Keppel Land, Kiến Á, Lotte, Vạn Phát Hưng, v.v. phục vụ gần trên 50.000 khách hàng thường xuyên hoặc có giao dịch liên quan đến Khải Hoàn Land.

Khải Hoàn Land liên tục được các nhà phát triển bất động sản nổi tiếng lựa chọn làm “nhà phân phối chiến lược”, điều đó đồng nghĩa Khải Hoàn Land sẽ nhận được những ưu đãi nổi trội từ các nhà phát triển dưới hình thức được tiếp nhận thông tin dự án đầy đủ, rõ ràng ngay thời điểm đầu tiên, giỏ hàng tốt hơn và trong một số trường hợp, Khải Hoàn Land được quyền ưu tiên lựa chọn một số sản phẩm riêng biệt để phân phối. Hiện tại, một số chủ đầu tư uy tín



như GS, Lotte cũng đã chọn Khải Hoàn Land là đại lý phân phối chiến lược các dự án sắp triển khai cũng như là Nhà tư vấn cho họ trong suốt quá trình hình thành dự án.

Toàn bộ doanh thu và Lợi nhuận của Khải Hoàn Land trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại đều đến từ hoạt động môi giới phân phối các sản phẩm bất động sản thuộc phân khúc trung và cao cấp ở thị trường trong nước, cụ thể:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	136.650	100,00	302.970	100,00	80.135	100,00
2	Lợi nhuận gộp dịch vụ môi giới bất động sản	47.506	100,00	143.102	100,00	24.804	100,00

*Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	136.650	100,00	302.970	100,00	80.135	100,00
2	Lợi nhuận gộp dịch vụ môi giới bất động sản	47.506	100,00	143.102	100,00	24.804	100,00

*Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

Khải Hoàn Land hiện có số lượng nhân viên kinh doanh đông đảo, đội ngũ lãnh đạo quản lý nhiệt huyết, giàu kinh nghiệm, bản lĩnh,... đang công tác tại các Hệ thống các sàn giao dịch ở TP. Hồ Chí Minh và văn phòng đại diện tại các tỉnh, thành phố lớn trong cả nước...

Với lợi thế về nhân sự và thương hiệu Khải Hoàn Land – nhà môi giới bất động sản uy tín, Khải Hoàn Land đã xây dựng mối quan hệ chiến lược, đối tác chính với các chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam, đây chính là nguồn cung các sản phẩm đa dạng từ nhà phố, căn hộ trung cấp, căn hộ nghỉ dưỡng đến nhà thấp tầng và đất nền với nhiều lựa chọn cho mọi phân khúc khách hàng. Khải Hoàn Land định hướng phát triển song song trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp, cả thị trường mua – bán lẫn thuê – cho thuê.

**10.2 Tài sản**
*Đơn vị: Đồng*

Stt	Chỉ tiêu(*)	Năm 2019		Năm 2020		Quý 1 Năm 2021	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>Công ty mẹ</b>							
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>	<b>2.985.914.820</b>	<b>11.281.302</b>	<b>2.985.914.820</b>	-	<b>2.985.914.820</b>	-
1	Thiết bị văn phòng	2.985.914.820	11.281.302	2.985.914.820	-	2.985.914.820	-
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<b>221.215.500</b>	<b>61.448.750</b>	<b>221.215.500</b>	-	<b>221.215.500</b>	-
1	Phần mềm kế toán	221.215.500	61.448.750	221.215.500	-	221.215.500	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.207.130.320</b>	<b>72.730.052</b>	<b>3.207.130.320</b>	-	<b>3.207.130.320</b>	-
<b>Hợp nhất Công ty</b>							
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>	<b>2.985.914.820</b>	<b>11.281.302</b>	<b>2.985.914.820</b>	-	<b>2.985.914.820</b>	-
1	Thiết bị văn phòng	2.985.914.820	11.281.302	2.985.914.820	-	2.985.914.820	-
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<b>221.215.500</b>	<b>61.448.750</b>	<b>221.215.500</b>	-	<b>221.215.500</b>	-
1	Phần mềm kế toán	221.215.500	61.448.750	221.215.500	-	221.215.500	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.207.130.320</b>	<b>72.730.052</b>	<b>3.207.130.320</b>	-	<b>3.207.130.320</b>	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng và Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

(\*) Với đặc thù là đơn vị môi giới phân phối bất động sản, Khải Hoàn Land không có các tài sản lớn như quyền sử dụng đất, công trình nhà cửa,... mà chủ yếu là các thiết bị văn phòng (máy tính để bàn, laptop, máy in,...), phần mềm kế toán phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

### 10.3 Thị trường hoạt động

Toàn bộ doanh thu và Lợi nhuận của Khải Hoàn Land trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại đều đến từ hoạt động môi giới phân phối các sản phẩm bất động sản thuộc phân khúc trung và cao cấp ở thị trường trong nước.

#### ❖ Cơ cấu Doanh thu

#### BÁO CÁO CÔNG TY MẸ

*DVT: triệu đồng*

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị
1	Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	136.650	100,00	302.970	100,00	80.135
2	Doanh thu dịch vụ khác	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>136.650</b>	<b>100,00</b>	<b>302.970</b>	<b>100,00</b>	<b>80.135</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

#### BÁO CÁO HỢP NHẤT

*DVT: triệu đồng*

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị
1	Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	136.650	100,00	302.970	100,00	80.135
2	Doanh thu dịch vụ khác	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>136.650</b>	<b>100,00</b>	<b>302.970</b>	<b>100,00</b>	<b>80.135</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

Doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản. Năm 2019, mặc dù lượng hàng môi giới không sụt giảm, tuy nhiên, do có sự chậm trễ trong việc đối chiếu và ghi nhận doanh thu vào thời điểm cuối năm, nên doanh thu sụt giảm nhẹ so với năm trước. Doanh thu năm 2020 tăng lên vượt bậc so với năm trước, cụ thể, tăng hơn 166,32 tỷ đồng, tương ứng với mức tăng 122%. Mặc dù năm 2020 là năm khó khăn với thị trường bất động sản khi tình hình dịch bệnh diễn ra phức tạp, làm nhu cầu của người mua sụt giảm, lượng cung sản phẩm trên thị trường cũng hạn chế hơn. Tuy nhiên, nhờ vào những chính sách sắc bén và đội ngũ nhân sự đông đảo, Khải Hoàn Land đã không chỉ giữ vững mà còn không ngừng gia tăng thị phần của mình trên thị trường môi giới, làm tăng doanh thu và lợi nhuận tương ứng. Nhất là trong 6 tháng cuối năm 2020, khi nền kinh tế bắt đầu hồi phục, thị trường bất động sản có nhiều khởi sắc, các dự án lớn đồng loạt mở

bán như Vinhomes Grand Park, Grand World Phú Quốc, Celesta Rise, Zeitgeist, Lumière Riverside, The River, Sunshine City, v.v. làm tăng nhanh giỏ hàng của Khải Hoàn Land. Cùng với việc tăng mạnh giỏ hàng, thị trường bất động sản cũng tạo lập ra khung giá mới, cao hơn trước, làm tăng nhanh doanh thu của Công ty. Trong năm tài chính 2020, Công ty cũng ghi nhận thêm khoản doanh thu từ việc hợp tác kinh doanh dự án La Partenza, tại TP. Hồ Chí Minh.

❖ **Cơ cấu Lợi nhuận gộp**

**BÁO CÁO CÔNG TY MẸ**

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị
1	Lợi nhuận gộp dịch vụ môi giới bất động sản	47.506	100,00	143.102	100,00	24.804
2	Lợi nhuận gộp dịch vụ khác	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>47.506</b>	<b>100,00</b>	<b>143.102</b>	<b>100,00</b>	<b>24.804</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

**BÁO CÁO HỢP NHẤT**

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị
1	Lợi nhuận gộp dịch vụ môi giới bất động sản	47.506	100,00	143.102	100,00	24.804
2	Lợi nhuận gộp dịch vụ khác	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>47.506</b>	<b>100,00</b>	<b>143.102</b>	<b>100,00</b>	<b>24.804</b>

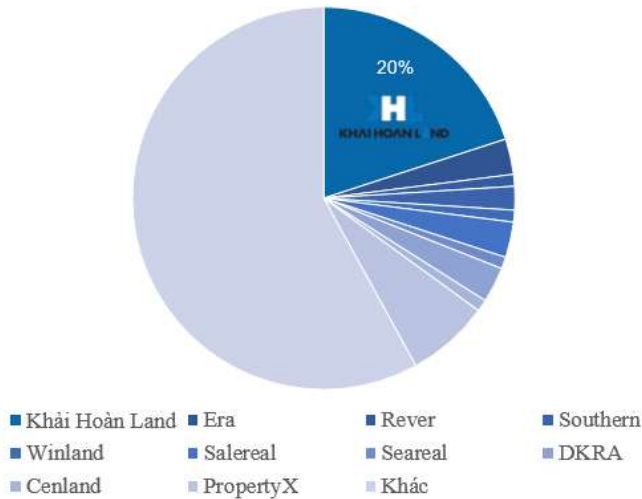
*Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

Cùng với sự tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong năm 2020 cũng tăng lên đáng kể. Trong giai đoạn 2015-2019, Khải Hoàn Land tập trung phân phối giỏ hàng của Tập đoàn Vingroup để đảm bảo sự dồi dào của sản phẩm do giai đoạn này, nguồn cung thị trường TP. HCM vẫn được dẫn dắt bởi Tập đoàn Vingroup (Vinhomes). Tuy nhiên, từ năm 2020, Công ty đã đa dạng liên kết với các chủ đầu tư khác như Vinpearl, Sunshine, Keppel Land, Masterise Group, v.v. để không chỉ cải thiện về giỏ hàng sản phẩm mà còn hưởng mức phí hoa hồng tốt hơn trên một giá trị sản phẩm phân phối thành công. Với đội ngũ nhân sự ngày càng đông đảo và chuyên nghiệp, Công ty cũng nâng lên hoặc giữ được mức hoa hồng tối đa có thể nhận được từ các chủ đầu tư lên mức cao hơn so với trước, nhờ phân phối được tỷ lệ sản phẩm cao hơn.

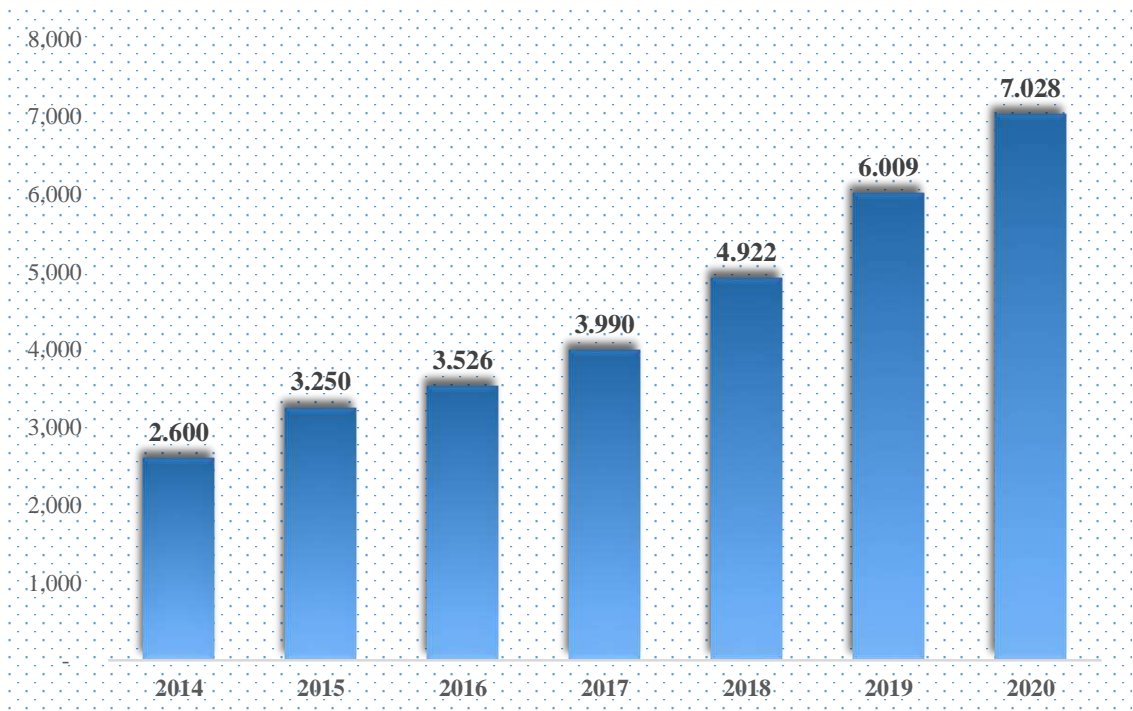
#### 10.4 Báo cáo hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ

Theo số liệu của CBRE, sau khi đạt đỉnh số lượng căn hộ giao dịch thành công trên thị trường sơ cấp ở mức 36.528 căn vào năm 2015, Tp. Hồ Chí Minh chứng kiến sự sụt giảm liên tục từ 2015 đến nay với mức giảm bình quân 5% hàng năm. Tuy nhiên, số lượng giao dịch căn hộ của Khải Hoàn Land vẫn liên tục tăng hàng năm. Bình quân trong giai đoạn 2014-2019, số lượng giao dịch thành công của Khải Hoàn Land tăng trưởng ấn tượng đạt CAGR 18,2%/năm, tiếp tục dẫn đầu thị trường môi giới tại TP. Hồ Chí Minh với thị phần 20% trong năm 2020.

**Thị phần môi giới sơ cấp tại HCM**



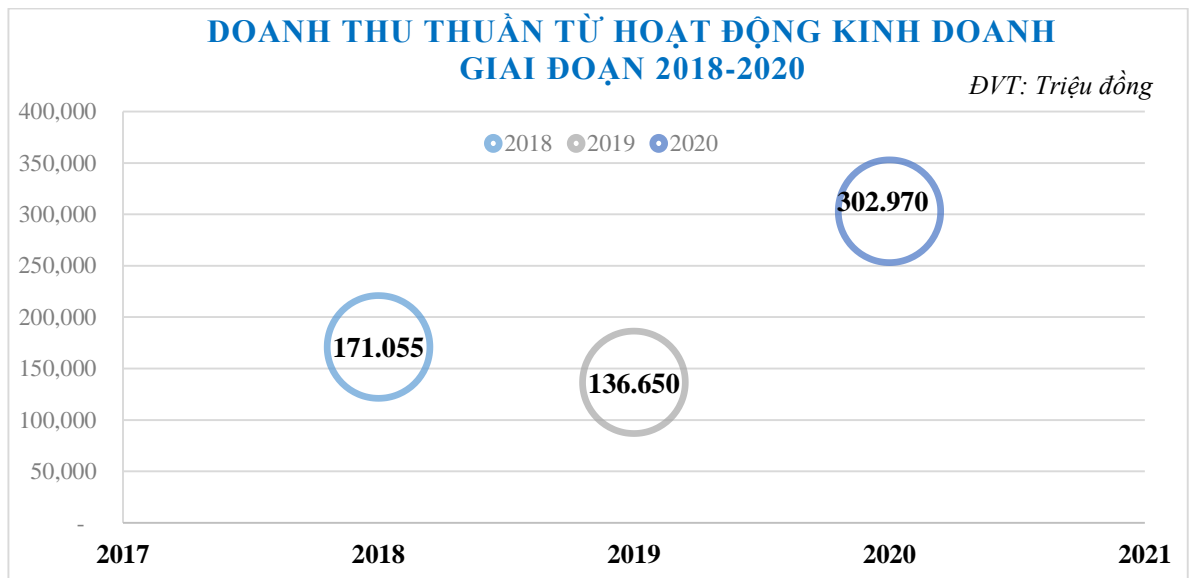
**Số lượng giao dịch thành công qua hệ thống sàn TP.HCM của Khải Hoàn Land tăng trưởng mạnh mẽ trong giai đoạn 2014-2020**



Nhờ mức phí hoa hồng cao hơn, giỏ hàng đa dạng hơn và giá trị/sản phẩm tốt hơn mà tỷ lệ chi phí quản lý và bán hàng trên doanh thu thuần (SGA to sales) của Công ty trong năm 2020 cũng giảm đáng kể còn 14,43%, so với mức 40-42% trong giai đoạn 2017-2019. Theo đó, tỷ lệ lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT) của Khải Hoàn Land trong năm 2020 cải thiện đáng

kể đạt 41,57% so với mức 9,42% trong 2019. Lợi nhuận gộp (profit margin) của mảng môi giới trong năm tài chính 2020 của Công ty là hơn 143 tỷ đồng, tăng hơn 201,23% so với cùng kỳ năm 2019.

Trong khi mảng môi giới truyền thống tăng trưởng bền vững nhờ vào các yếu tố nêu trên thì mảng đầu tư thứ cấp của Khải Hoàn Land cũng có sự tăng trưởng vượt bậc trong năm 2020, thông qua việc hợp tác kinh doanh Dự án Cao ốc căn hộ La Partenza. Việc tham gia hợp tác kinh doanh Dự án Cao ốc căn hộ La Partenza bước đầu đã ghi nhận được nhiều kết quả khả quan.



*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

Dự kiến, trong năm 2021, thị trường bất động sản sẽ nóng hơn cùng với sự hồi phục của nền kinh tế sau dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp Covid-19 (SARS-CoV-2) và nhiều dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, quy hoạch mới đang được triển khai. Bên cạnh đó, nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng cao, các chủ đầu tư không ngừng mở rộng và phát triển thêm nhiều dự án ở nhiều khu vực, gia tăng nguồn cung sản phẩm sẽ là động lực quan trọng giúp gia tăng giỏ hàng, doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong thời gian tới.

#### ❖ Nguồn đầu vào

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản, nguồn đầu vào chủ yếu của Khải Hoàn Land là các sản phẩm căn hộ, biệt thự, nhà phố, v.v. đến từ các chủ đầu tư lớn trên thị trường như Vinhomes, Sunshine, GS, Keppel Land, Kiến Á, Lotte, Vạn Phát Hưng, v.v. Công ty không có nguyên vật liệu sản xuất trực tiếp.

Sau hơn 10 năm hình thành và kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, Khải Hoàn Land đã trở thành một trong những nhà môi giới hàng đầu tại TP. HCM về hệ thống phân phối, với đội ngũ bán hàng giàu kinh nghiệm bao gồm hơn 3.000 nhân viên chính thức, cộng tác viên môi giới, nhà phân phối phụ và nhà môi giới nhỏ hợp tác với Công ty với mục đích mở rộng thị phần. Cùng với mối quan hệ bền chặt với các nhà phát triển bất động sản lớn trên thị trường với nguồn hàng bất động sản lớn và liên tục phát triển, đây cũng chính là cơ sở để Khải Hoàn Land ổn định kinh doanh và xây dựng các kế hoạch phát triển trong tương lai.

**❖ Chi phí sản xuất**
**BÁO CÁO CÔNG TY MẸ**

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	89.144	65,24	159.868	52,77	55.331	69,05
2	Chi phí tài chính	910	0,67	23.715	7,83	13.669	17,06
3	Chi phí bán hàng	35.142	25,72	21.338	7,04	8.527	10,64
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.378	16,38	22.452	7,41	9.968	12,44
5	Chi phí khác	982	0,72	623	0,21	2	0,002
<b>Tổng chi phí</b>		<b>148.556</b>	<b>108,71</b>	<b>227.996</b>	<b>75,25</b>	<b>87.497</b>	<b>109,19</b>
<b>Doanh thu thuần</b>		<b>136.650</b>		<b>302.970</b>		<b>80.135</b>	

*Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

**BÁO CÁO HỢP NHẤT**

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	89.144	65,24	159.868	52,77	55.331	69,05
2	Chi phí tài chính	910	0,67	23.715	7,83	13.669	17,06
3	Chi phí bán hàng	35.142	25,72	21.338	7,04	8.527	10,64
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.384	16,38	22.459	7,41	9.968	12,44
5	Chi phí khác	982	0,72	624	0,21	2	0,002
<b>Tổng chi phí</b>		<b>148.562</b>	<b>108,72</b>	<b>228.004</b>	<b>75,26</b>	<b>87.497</b>	<b>109,19</b>
<b>Doanh thu thuần</b>		<b>136.650</b>		<b>302.970</b>		<b>80.135</b>	

*Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, môi giới và kinh doanh Bất động sản, Giá vốn hàng bán và Chi phí bán hàng luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí của Công ty. Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trong Tổng chi phí và chiếm tỷ trọng 52,77% trên Doanh thu thuần trong năm 2020, giảm so với mức 65,24% của năm 2019. Tỷ lệ Chi phí bán hàng trên Doanh thu thuần trong năm 2020 của Công ty là 7,04% chiếm tỷ trọng lớn thứ tư trong Tổng chi phí. Xét về mặt giá trị, tổng Chi phí bán hàng của Công ty năm 2020 là hơn 21,338 tỷ đồng, giảm 39,28% so với năm trước, cùng với sự tăng trưởng nhanh của Doanh thu thuần, nên tỷ lệ Chi phí bán hàng trên Doanh thu

thuần của Công ty giảm đáng kể so với năm trước. Giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng tăng lên chủ yếu là do sự tăng lên của chi phí hoa hồng môi giới trả cho nhân viên, cùng với sự tăng trưởng trong doanh thu. Chi phí quản lý chủ yếu là chi phí liên lương của đội ngũ nhân sự quản lý, chi phí thuê văn phòng và các chi phí bằng tiền khác.




Nhờ vào chiến lược hợp tác đầu tư và quản trị chi phí hiệu quả, tỷ lệ Tổng chi phí trên Doanh thu thuần của Công ty năm 2020 cũng giảm đáng kể so với năm 2019. Cụ thể, tỷ lệ Tổng chi phí/Doanh thu thuần năm 2020 giảm hơn 33% so với năm 2019.



### **10.5 Các hợp đồng lớn**

Một số hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết tiêu biểu của Công ty được liệt kê như sau:



**Các Hợp đồng lớn mà Công ty đã và đang thực hiện**

STT	Công ty	Hợp đồng	Sản phẩm, Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Giá trị giao dịch/ Giá trị đã thực hiện (triệu đồng) (***)	Hình ảnh
1	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (*)	Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh: hợp tác cùng phát triển dự án căn hộ cao cấp La Partenza tại Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh (Chi tiết tại Mục V.2.1.e)	La Partenza (TP. Hồ Chí Minh)	01/08/2020	Từ 01/08/2020 đến nay	800.000	
2	Công ty TNHH Bất động sản Newvision (*)	Hợp đồng môi giới bất động sản: phân phối sản phẩm của Dự án	Grand World Phú Quốc (Phú Quốc)	16/12/2018	Từ 16/12/2018 đến nay	50.360	
3	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn (*)	Hợp đồng môi giới bất động sản: phân phối sản phẩm của Dự án	Sunshine Diamond River (TP. Hồ Chí Minh)	14/11/2019	Từ 25/11/2019 đến nay	49.811	

STT	Công ty	Hợp đồng	Sản phẩm, Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Giá trị giao dịch/ Giá trị đã thực hiện (triệu đồng) (***)	Hình ảnh
4	Công ty CP Phát Triển Thành Phố Xanh (*)	Hợp đồng môi giới bất động sản: phân phối sản phẩm của Dự án	Vinhomes Grand Park (TP. Hồ Chí Minh)	12/06/2019	Từ 12/06/2019 đến nay	68.895	
5	Công ty TNHH Riviera Point (*)	Hợp đồng đại lý bán hàng: phân phối sản phẩm của Dự án	Riviera Point (TP. Hồ Chí Minh)	04/03/2020	Từ 04/03/2020 đến nay	26.888	
6	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (**)	Hợp đồng cho vay Trung Dài hạn tài trợ vốn cho việc phát triển Dự án (Chi tiết tại Mục V.2.1.e)	Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu	19/02/2019	Từ 10/12/2017 đến nay	490.000	

Nguồn: Khải Hoàn Land



(\*) Mỗi liên hệ của các đối tác tham gia (số 1-5) trong các Hợp đồng nêu trên với TV HĐQT, BKS, BTGD, Cổ đông lớn của Công ty: Không có.

(\*\*) Bên liên quan - Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu do ông Võ Công Sơn - Thành viên HĐQT Công ty, làm Người đại diện theo pháp luật kiêm Giám đốc.



(\*\*\*) Do đặc thù hoạt động môi giới sản phẩm, các hợp đồng môi giới sẽ không có giá trị giao dịch cụ thể mà Công ty và các chủ đầu tư chỉ chốt nguyên tắc tính phí môi giới, việc chốt giá trị thực hiện thực tế sẽ căn cứ vào kết quả phân phối sản phẩm cụ thể, các bên sẽ thực hiện đối chiếu và quyết toán theo từng giai đoạn cụ thể của từng dự án.

### 10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Khải Hoàn Land là nhà phân phối chiến lược cho rất nhiều dự án bất động sản nổi tiếng trên thị trường Việt Nam. Ngoài các Khách hàng nêu tại Mục IV.10.5 nêu trên, Công ty còn một số nhà cung cấp, khách hàng lớn như sau:

STT	Khách hàng, Nhà cung cấp(*)	Hợp đồng	Sản phẩm, Dịch vụ/ Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Giá trị giao dịch/ Giá trị đã thực hiện (triệu đồng) (**)	Hình ảnh
1	Công ty TNHH Môi Giới Masterise Agents	Hợp đồng hợp tác tiếp thị bán hàng: phân phối sản phẩm của Dự án	Masteri Centre Point (TP. Hồ Chí Minh)	23/09/2020	Từ 23/09/2020 đến nay	17.273	
		Hợp đồng hợp tác tiếp thị bán hàng: phân phối sản phẩm của Dự án	Masteri Lumiere Riverside (TP. Hồ Chí Minh)	23/09/2020	Từ 23/09/2020 đến nay	9.704	

STT	Khách hàng, Nhà cung cấp(*)	Hợp đồng	Sản phẩm, Dịch vụ/ Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Giá trị giao dịch/ Giá trị đã thực hiện (triệu đồng) (**)	Hình ảnh
2	Công ty TNHH Xây dựng và Sản xuất Hưng Lộc Phát	Hợp đồng khai thác khách hàng: phân phối sản phẩm của Dự án	Green Star (TP. Hồ Chí Minh)	01/07/2018	Từ 10/02/2018 đến nay	8.693	
3	Cty TNHH MTV Việt Nam GS Industry	Hợp đồng môi giới bất động sản: phân phối sản phẩm của Dự án	Zeit River County (TP. Hồ Chí Minh)	27/12/2019	Từ 27/12/2019 đến nay	14.929	
4	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Phú Lộc	Hợp đồng đại lý bán hàng: phân phối sản phẩm của Dự án	Celesta Rise (TP. Hồ Chí Minh)	27/11/2020	Từ 27/11/2020 đến nay	4.226	

STT	Khách hàng, Nhà cung cấp(*)	Hợp đồng	Sản phẩm, Dịch vụ/ Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Giá trị giao dịch/ Giá trị đã thực hiện (triệu đồng) (**)	Hình ảnh
5	Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam)	Hợp đồng đại lý: phân phối sản phẩm của Dự án	One Varandah (TP. Hồ Chí Minh)	19/02/2019	Từ 01/06/2017 đến nay	6.515	
6	Công ty TNHH Xây Dựng Topazcons	Hợp đồng Tư vấn khảo sát; báo cáo nghiên cứu khả thi; Tư vấn thiết kế; Thi công Xây dựng Cơ sở hạ tầng Công trình	Khu du lịch sinh thái tại Bãi Ông Lang, Xã Cửa Dương, Huyện Phú Quốc	07/12/2017	Từ 07/12/2017 đến nay	258.500	

Nguồn: Khai Hoàn Land

(\*) Mọi liên hệ của các đối tác tham gia trong các Hợp đồng nêu trên với TV HĐQT, BKS, BTGD, Cổ đông lớn của Công ty: Không có.

(\*\*) Do đặc thù hoạt động môi giới sản phẩm, các hợp đồng môi giới sẽ không có giá trị giao dịch cụ thể mà Công ty và các chủ đầu tư chỉ chốt nguyên tắc tính phí môi giới, việc chốt giá trị thực hiện thực tế sẽ căn cứ vào kết quả phân phối sản phẩm cụ thể, các bên sẽ thực hiện đối chiếu và quyết toán theo từng giai đoạn cụ thể của từng dự án.

## 10.7 Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

### ❖ Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Trải qua chặng đường hơn 10 năm hình thành và phát triển, thương hiệu Khải Hoàn Land ngày càng khẳng định vị thế vững vàng của một Nhà môi giới uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu tại khu vực TP. Hồ Chí Minh.

Mảng dịch vụ môi giới Bất động sản của Khải Hoàn Land hàng năm phân phối từ 5.000 tới 6.000 sản phẩm sơ cấp tới các khách hàng, dẫn đầu về thị phần tại thị trường miền Nam cuối năm 2020. Khải Hoàn Land hiện có các kênh phân phối chính bao gồm:

- (1) Hệ thống sàn truyền thống Khải Hoàn Land;
- (2) Hệ thống công ty con, công ty liên kết; và
- (3) Hệ thống sàn liên kết, cộng tác viên, sàn trung tâm.

### Thị phần áp đảo tại một số dự án lớn Khải Hoàn Land tham gia phân phối



*Nguồn: Thống kê của Khải Hoàn Land*

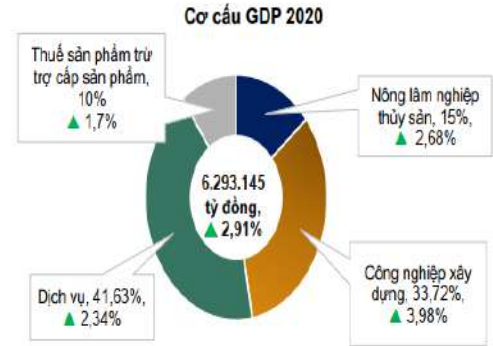
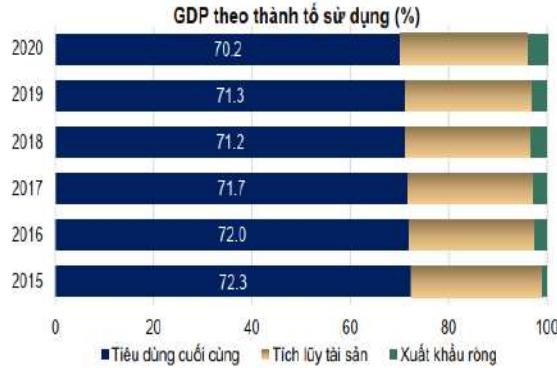
Theo thống kê của Hội Môi giới nhà đất Việt Nam, hiện tại có khoảng 3.000 đơn vị đăng ký kinh doanh dịch vụ môi giới nhưng hơn 2/3 tập trung ở TP.HCM, Hà Nội, Đà Nẵng và Bình Dương. Trong giai đoạn 2013-2015, khi thị trường địa ốc đang gượng dậy sau sự sụp đổ của bong bóng bất động sản trước đó, Khải Hoàn Land đã góp phần giúp thị trường sôi động trở lại bằng cách tiên phong giới thiệu các sản phẩm chung cư ra thị trường, vốn được xem là khá lạ lẫm đối với riêng TP. HCM và cả Việt Nam nói chung. Việc tiếp thị rộng khắp sản phẩm chung cư tại các vị trí đặc địa như Vinhomes Central Park, Millennium đã khuấy động thị trường địa ốc và giúp dịch vụ môi giới bùng nổ sau đó vào giai đoạn 2015-2018. Trong thị trường môi giới sản phẩm chung cư, cũng có nhiều sàn giao dịch đang ngày càng phát triển cạnh tranh với Công ty như Đông Tây Realty, Southernhomes, The One,... Tuy nhiên, đến nay, thương hiệu Khải Hoàn Land tại TP. Hồ Chí Minh vẫn được xem là bảo chứng cho chất lượng sản phẩm và uy tín của chủ đầu tư. Thị phần giao dịch của Khải Hoàn Land tại các dự án Khải Hoàn Land tham gia môi giới theo số liệu ước tính dao động vào mức 18 -25% tại mỗi dự án.

Đây là kết quả tất yếu của quá trình xây dựng: (i) Đội ngũ bán hàng đông đảo xuất sắc; (ii) Năng lực bán hàng mạnh mẽ và (iii) Uy tín vững bền qua nhiều năm với Khách hàng. Với sự phát triển không ngừng và nền tảng vững chắc, Khải Hoàn Land chắc chắn sẽ bùng nổ doanh số, mở rộng thị phần trong tương lai.

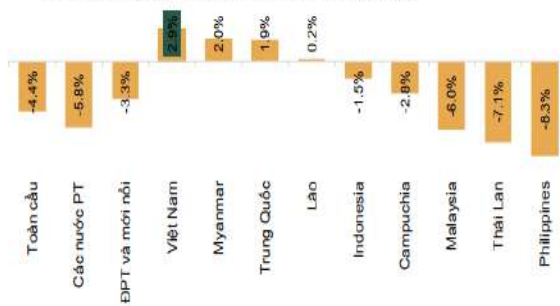
❖ **Triển vọng phát triển của ngành**

Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm tới sau khi dịch Covid-19 được khống chế nhờ vào các yếu tố như:

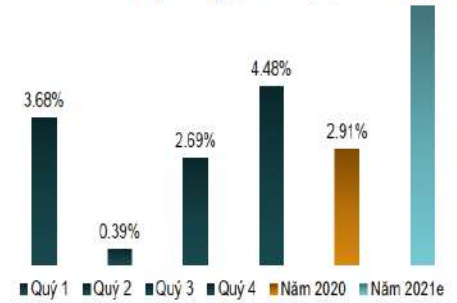
- *Gia tăng tổng sản phẩm quốc nội GDP:* Như trình bày ở trên, GDP Việt Nam tăng trưởng ổn định và thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao, phần lớn sự tăng trưởng đó nhờ vào quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa và sự gia tăng của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam.



Tăng trưởng GDP Việt Nam và khu vực 2020 (%)



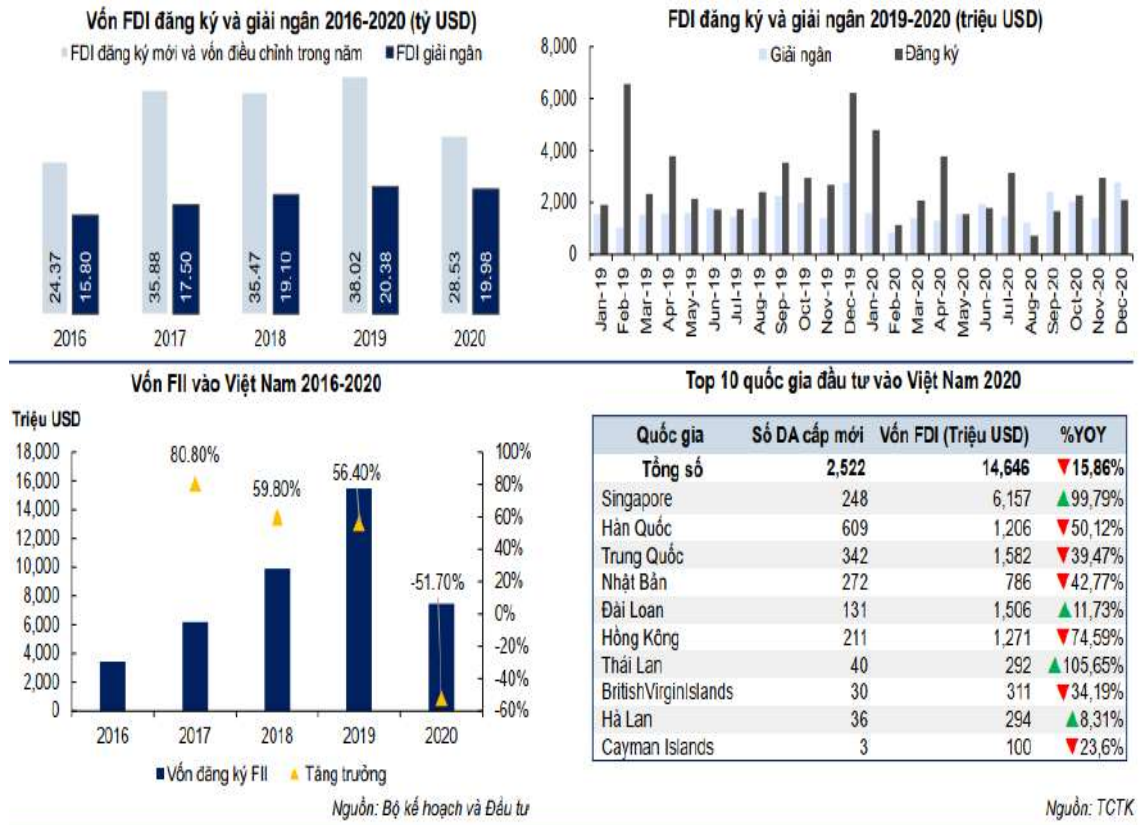
Tăng trưởng GDP 2020 (%)



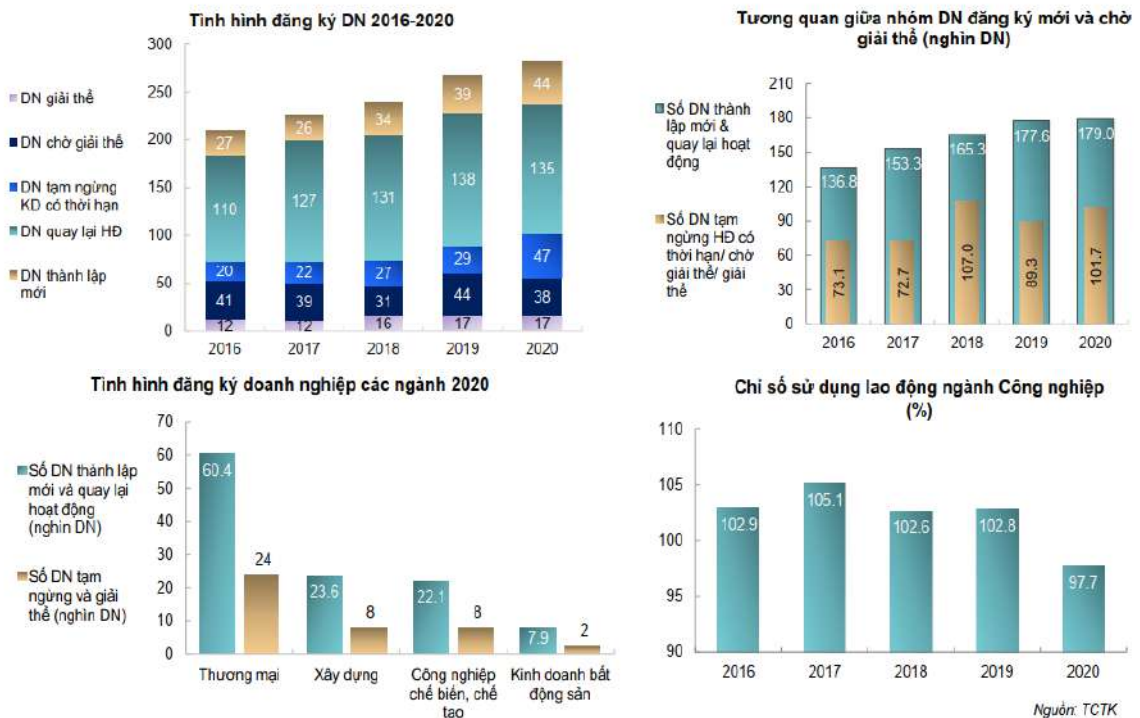
- *Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam tăng mạnh:* Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài, số lượng giấy phép đầu tư và lượng vốn đầu tư nước ngoài trực tiếp vào Việt Nam luôn trong xu thế năm sau cao hơn năm trước nhờ vào môi trường kinh doanh nội địa cải thiện và tâm lý nhà đầu tư lạc quan trong bối cảnh tình hình chính trị Việt Nam ổn định và thành công trong khống chế các làn sóng của dịch Covid-19.

Trong tổng lượng vốn đầu tư trực tiếp, lĩnh vực bất động sản chiếm vị trí thứ 2 trong nhiều năm. Trong đó, Nhật Bản dẫn đầu, tiếp theo là Hàn Quốc và Singapore về lượng vốn. Một số dự án lớn như: Thành phố thông minh Đông Anh tại Hà Nội với vốn 4,138 tỷ USD do Tập đoàn Sumimoto (Nhật Bản) đầu tư xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, Dự án The Origami Vinhomes tại khu đô thị Vinhomes Grand Park Quận 9 do Mitsubishi hợp tác cùng Vinhomes làm chủ đầu tư.

Trong năm 2020, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Tp. HCM đạt xấp xỉ 4,4 tỷ USD, dù giảm 48% theo năm nhưng vẫn là địa phương thu hút vốn đầu tư FDI cao nhất cả nước. Dự báo cho Tp.HCM vẫn duy trì tích cực. Tp.HCM đã xét xấp xỉ 13.000 hồ sơ đề nghị cho chuyên gia nhập cảnh vào Việt Nam cho thấy sự cải thiện trong nguồn cung. Vắc-xin Covid đang trong quá trình thử nghiệm ở Việt Nam khiến triển vọng về việc hạn chế đi lại sẽ được nói lỏng.



- **Tăng trưởng của tổng dân số và dân số trong tuổi lao động và tình hình hoạt động doanh nghiệp:** Theo Tổng cục thống kê, Việt Nam có khoảng 72,9% dân số từ 15 – 50 tuổi cuối năm 2018 và tổng dân số trong độ tuổi lao động chiếm khoảng 60,2% tổng dân số và phản ánh mức tăng khoảng 1,6% trong giai đoạn 2012-2018.



Là hai vùng cốt lõi của nền kinh tế Việt Nam, Hà Nội và Tp.HCM có lượng dân số lao động chiếm khoảng 17% tổng dân số lao động tại Việt nam theo số liệu JLL tổng hợp.

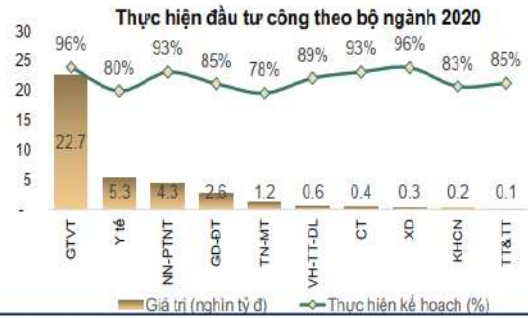


- *Tăng trưởng của tầng lớp thu nhập trung bình và cao:* Theo dữ liệu của Oxford Economics, Việt Nam đã có gần 21,6 triệu hộ gia đình có mức thu nhập từ 7.500 USD – 70.000 USD trong thống kê từ năm 2017, mức tăng trưởng hàng năm đạt 4,5% trong giai đoạn này. Điều này cho thấy thu nhập bình quân sẽ tiếp tục tăng góp phần cải thiện sức mua và nhu cầu hàng hóa dịch vụ của cá nhân và hộ gia đình. Năm 2020, Việt Nam chứng kiến khoảng 24,6 triệu gia đình thuộc nhóm thu nhập trung bình đến cao, là một trong những nước có tỷ lệ tăng trưởng thu nhập nhanh nhất khu vực ASEAN và Trung Quốc. Đây là nhân tố trọng yếu cho nhu cầu nhà ở.

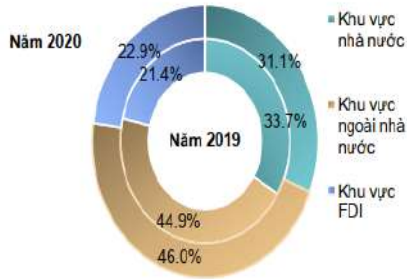
Việt Nam cũng nằm trong top 5 các quốc gia Châu Á có sự tăng trưởng về tầng lớp giàu có (với lượng tài sản lớn hơn 1 triệu USD). Trong 5 năm tới, tầng lớp này ở Việt Nam dự kiến có mức tăng trưởng trung bình 65% mỗi năm. Trong năm 2021, lãi suất vay mua nhà được kì vọng sẽ tiếp tục giảm và bất động sản vẫn là kênh đầu tư ưa thích, nên nhu cầu cho phân khúc bất động sản liền thổ kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng.

- *Thu nhập hộ gia đình và Tiêu dùng ngày càng gia tăng:* Từ năm 2012, thu nhập và chi tiêu hàng năm cho mỗi hộ gia đình tại Việt Nam được cải thiện đáng kể với tỉ lệ tăng trung bình khoảng 5,0%/ năm, theo thống kê của JLL. Thu nhập khả dụng hàng năm ước tính đạt 95,2 triệu đồng/ hộ gia đình năm 2017, tăng khoảng 7,0% từ năm 2016 và cao gấp gần 1,3 lần so với năm 2012. Mức độ này vẫn đang được cải thiện trên toàn quốc và đây là dấu hiệu cho một yếu tố chính cho việc phát triển sức mua.
- *Cơ sở hạ tầng cải thiện:* Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông để thu hút nhà đầu tư nước ngoài. Theo khảo sát các nước trong khu vực như Indonesia và Philippines dành ít nhất 3% GDP cho đầu tư cơ sở hạ tầng trong khi Malaysia và Thái Lan là dưới 2%. Để hỗ trợ cho nền kinh tế sau dịch Covid-19, Chính phủ Việt Nam đẩy mạnh giải ngân cho các công trình trọng điểm Quốc gia tạo thêm việc làm cho người lao động và thay đổi bộ mặt của đất nước.

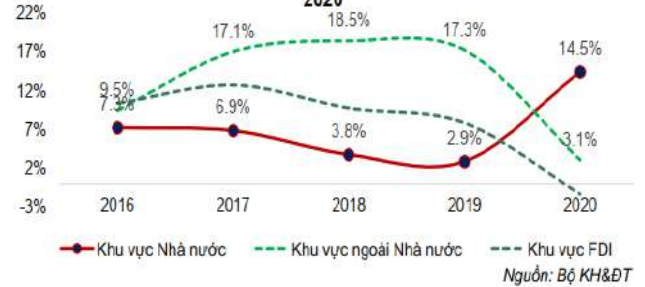
Theo HSBC, phát triển cơ sở hạ tầng sẽ vẫn là một vấn đề then chốt, được coi là một trong những nhiệm vụ kinh tế trọng tâm trong Nghị quyết số 1 của Chính phủ năm 2021. Trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 - 2020, cơ sở hạ tầng được coi là ưu tiên kinh tế, đặc biệt trong các lĩnh vực như giao thông và năng lượng. Trong đó đề cập rõ ràng đến việc xây dựng ba dự án trọng điểm quốc gia là đường cao tốc Bắc Nam, đường sắt Bắc Nam và sân bay quốc tế Long Thành. Trong các báo cáo trước đây, HSBC đã đề cập đến một vấn đề khó khăn mà Việt Nam đang phải đối mặt: không gian tài chính hạn chế do nợ công tăng cao trong bối cảnh tham vọng thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, đã có những cải cách cơ cấu trong lĩnh vực này. Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) được mong đợi từ lâu đã chính thức có hiệu lực từ ngày 1/1/2021, nhằm giải quyết các vấn đề còn tồn tại liên quan đến các nhà đầu tư tư nhân và khuyến khích họ tham gia vào các dự án lớn.



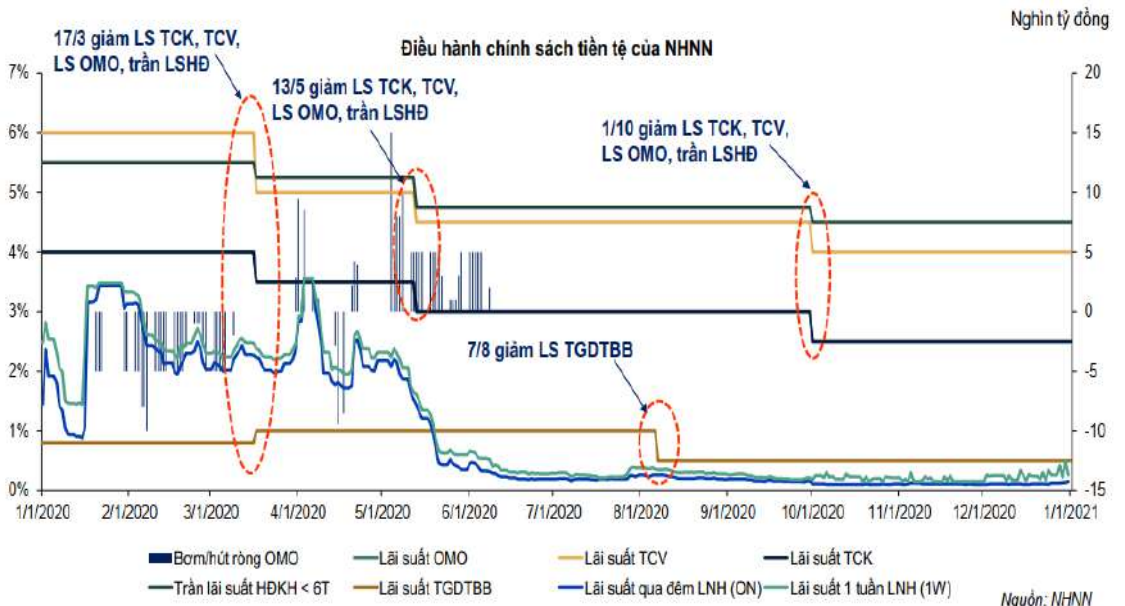
**Cơ cấu vốn đầu tư phát triển toàn xã hội**



**Tăng trưởng vốn đầu tư toàn xã hội theo thành tố 2016-2020**



- **Thị trường vay thế chấp bất động sản Việt Nam:** Cùng với đà tăng của thị trường bất động sản, thị trường vay thế chấp bất động sản tại Việt Nam hoạt động sôi nổi. Theo Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Tp.HCM, tính đến cuối năm 2020, dư nợ tín dụng trên địa bàn vào bất động sản và xây dựng chiếm 12,8% tổng dư nợ và tăng khoảng 7,2% so với đầu năm. Hiện tại có khá nhiều tầng lớp thanh niên có xu hướng chuyển ra ngoài sống và mua nhà hoặc căn hộ riêng đầy đủ tiện ích. Xu hướng này dự kiến sẽ tăng mạnh trong 5 - 10 năm tới và sẽ kích thích sự bùng nổ cho thị trường vay mua bất động sản trong nước, đặc biệt là phân khúc căn hộ cao và trung cấp. Với nhu cầu nhà ở gia tăng, Ngân hàng thương mại cũng đưa nhiều chính sách cung cấp các khoản vay nhà ở thuận lợi cho người mua nhà. Lãi suất vay cũng giảm đáng kể từ mức 13%/năm (năm 2012) xuống còn 7,5 - 8,0%/năm (năm 2015) và đang xoay quanh mức 6,5 - 7,5%/năm đặc biệt có những Ngân hàng dành ưu đãi cho khách hàng chỉ khoảng 4,99%/ năm.

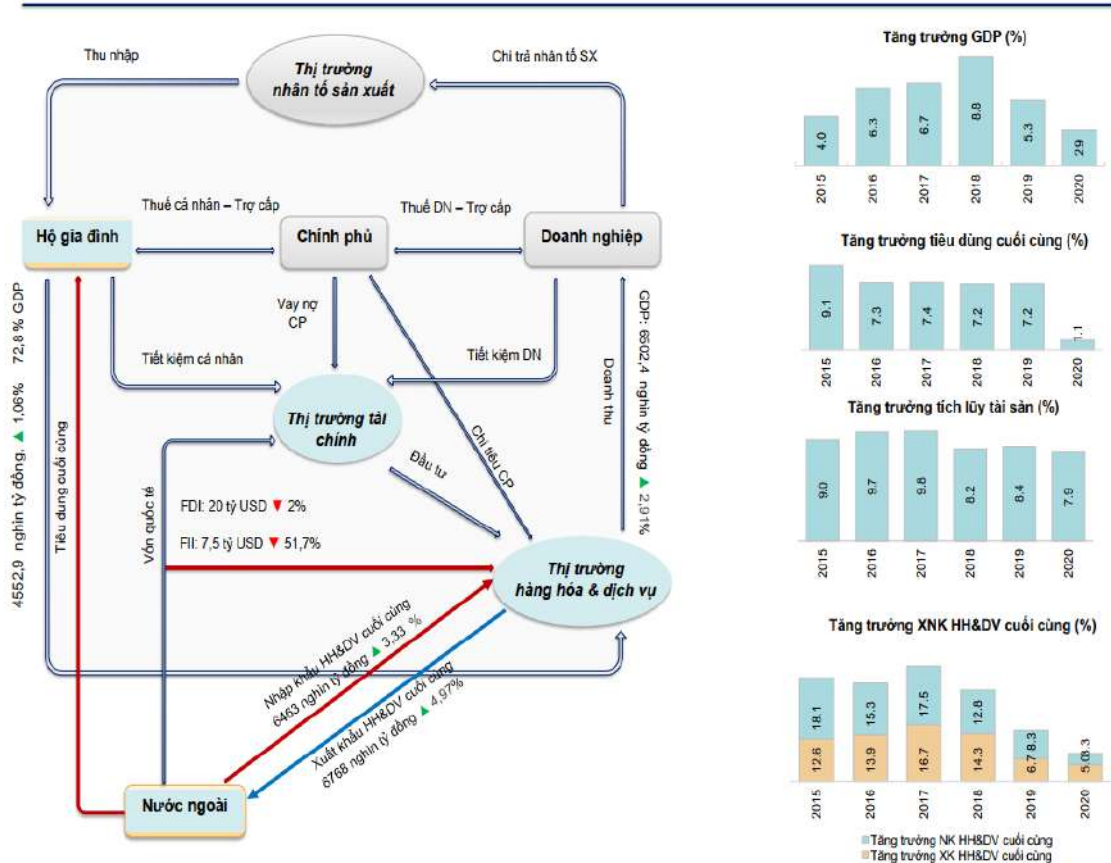


- **Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng:** Theo JLL, năm 2020 tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam đạt khoảng 40% tương đương 45 triệu dân đô thị. So sánh với các nước trong cùng khu vực như Malaysia (74%), Indonesia (53%), Thái Lan (49,2%) và Philippines (46%) trong năm 2016 thì tỉ lệ đô thị hóa tại Việt Nam còn trong mức thấp. Tuy nhiên, theo công bố của JLL ước tính tốc độ đô thị hóa của Việt Nam tăng trưởng nhanh nhất khu vực với tỉ lệ 3,5% từ năm 2018 – 2025. Số đô thị dự kiến sau khi kết thúc giai đoạn khoảng 1000 khu đô thị khắp cả nước. Các khu đô thị góp phần thúc đẩy nhu cầu nhà ở mới trong thời gian tới.

Do sự tăng trưởng nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là tại Hà Nội và Tp.HCM, hai thành phố này đã thu hút được một số lượng lớn người nhập cư từ nông thôn. Xu hướng này tạo ra các khu đô thị vệ tinh mới, nơi tốc độ đô thị hóa đã diễn ra rất mạnh mẽ trong những năm qua. Trong thời gian này, hầu hết các cơ sở và dịch vụ tập trung phát triển mạnh ở các khu đô thị này, do đó sự gia tăng mức độ đô thị hóa cũng sẽ có tác động lớn đến sự phát triển của thị trường lao động đang nổi lên và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong nước.

- **Tác động của chính sách mới liên quan đến Luật kinh doanh bất động sản và Nhà ở sửa đổi:** Cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép sở hữu cùng lúc nhiều nhà ở tại Việt Nam thay vì chỉ được sở hữu duy nhất một bất động sản để ở như trước đây đem lại kỳ vọng về tăng trưởng đáng kể cho thị trường bất động sản Việt Nam nói chung khi được tiếp thêm nguồn cầu mới.

**Khung phân tích kinh tế xã hội năm 2020**



Nguồn: Trung tâm nghiên cứu chính sách Vietcombank.

Dựa trên việc nắm bắt và tận dụng tối ưu những chính sách của Nhà nước sẽ giúp cho các doanh nghiệp bất động sản như Khai Hoàn Land vượt qua khó khăn, đây cũng là cơ hội cho Công ty tiến hành tái cấu trúc, tái cơ cấu lại các sản phẩm chủ lực để bứt phá trong giai đoạn thị trường hồi phục và tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm sắp tới.

❖ **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

- ***Định hướng phát triển của Công ty***

Khai Hoàn Land định hướng phát triển bền vững và mở rộng hệ thống bán hàng, luôn khẳng định thương hiệu, vị thế cũng như thị phần trên thị trường.

Trong các năm tới, cùng với việc khẳng định vị thế trong lĩnh vực môi giới bất động sản, Khai Hoàn Land sẽ vươn mình trở thành Chủ đầu tư dự án, hướng tới đầu tư và phát triển các dòng sản phẩm trung và cao cấp.

Ngoài ra, Khai Hoàn Land cũng có kế hoạch để thực hiện các thương vụ mua sỉ bán lẻ, M&A dự án cũng như sẽ triển khai thêm các dịch vụ bất động sản. Các dịch vụ liên quan đến Bất động sản như:

- Tư vấn phát triển dự án;
- Tư vấn phát triển đô thị thông minh;
- Tư vấn bán hàng, marketing;
- Tư vấn cho Nhà đầu tư nước ngoài đầu tư bất động sản tại Việt Nam; và
- Các dịch vụ khác.

- ***Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới***

Hiện nay, Công ty sẽ tiếp tục củng cố bộ máy, triển khai phát triển bền vững, kịp thời nắm bắt các cơ hội, phát huy lợi thế, chủ động tạo thế dẫn dắt sự phát triển của thị trường, khẳng định vị trí, thương hiệu Khai Hoàn Land trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Bên cạnh đó, với những thay đổi trong chính sách và quy định trong thời gian gần đây của Chính phủ cho thấy lĩnh vực bất động sản hiện đang là một trong những lĩnh vực được quan tâm và khuyến khích đầu tư phát triển, đặc biệt là trong các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kết nối thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận. Với định hướng phát triển của ngành và của Nhà nước, Công ty có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển trong tương lai và hoàn toàn phù hợp với chính sách của Nhà nước.

### **10.8 Hoạt động Marketing**

Phòng Marketing - Truyền thông được thành lập với nhiệm vụ xây dựng các chiến lược marketing, tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc các vấn đề liên quan đến phát triển thương hiệu cũng như điều hành, theo dõi và tổ chức thực hiện các hoạt động Marketing - Truyền thông của Khai Hoàn Land một cách toàn diện, xuyên suốt từ Công ty đến các đơn vị trong toàn hệ thống.

Hoạt động Marketing – Truyền Thông của Khai Hoàn Land đang ngày càng mở rộng, chuyên nghiệp và đa dạng hóa, giúp quảng bá thành công sản phẩm – dịch vụ và thương hiệu công ty ra thị trường cũng như mang lại sự thấu hiểu và hài lòng đối với khách hàng và các đối tác.

Các hoạt động Marketing – Truyền Thông hiện nay của Khai Hoàn Land đang được triển khai mạnh mẽ trên cả các kênh truyền thống như báo chí, truyền hình, biển bảng quảng cáo ngoài trời và cả những kênh trực tuyến, đặc biệt là mạng xã hội như facebook, youtube, zalo... nhằm tiếp cận được đông đảo các đối tượng khách hàng khác nhau.

Các hoạt động Marketing – Truyền Thông chính đang được triển khai hiện nay bao gồm:

*a. Hoạt động truyền thông thương hiệu*

- Xây dựng bộ quy chuẩn logo và bảng hiệu nhằm đảm bảo sự nhất quán về nhận diện thương hiệu Khai Hoàn Land;
- Xây dựng hồ sơ năng lực của Công ty và Tập đoàn, phim giới thiệu Công ty;
- Xây dựng và phát triển các kênh truyền thông chính thống trên mạng xã hội (Facebook, Youtube...) để giới thiệu quảng bá hình ảnh, thương hiệu Khai Hoàn Land.
- Thực hiện các hoạt động CSR (Corporate Social Responsibilities) - trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, các hoạt động đóng góp cho cộng đồng như hiến máu nhân đạo, cứu trợ miền Trung lũ lụt, thăm hỏi, tặng quà cho các hoàn cảnh khó khăn, các Mẹ Việt Nam anh hùng, các cụ già neo đơn, xây dựng tủ sách cho các trường học, trao tặng trang thiết bị y tế, tiền mặt, nhu yếu phẩm ủng hộ phòng chống đại dịch Covid – 19, v.v.

*b. Hoạt động Marketing nội bộ*

Hoạt động Marketing nội bộ giúp gắn kết các thành viên của đại gia đình Khai Hoàn Land và phát triển văn hóa doanh nghiệp ngày càng vững mạnh thông qua các hoạt động như: team building, tiệc tất niên, ngày hội 8/3 – 20/10, ngày hội thiếu nhi 1/6, ngày hội trăng rằm, cuộc thi Masterchef Khai Hoàn Land, cuộc thi Got’s Talent Khai Hoàn Land, cuộc thi Mr. & Ms. Khai Hoàn Land, cuộc thi ảnh “Tự hào Khai Hoàn Land”, xây dựng Tủ sách Khai Hoàn nhằm duy trì và lan tỏa tinh thần đọc sách – nét đặc trưng văn hóa của Khai Hoàn Land...

*c. Hoạt động Marketing bán hàng*

Xây dựng và triển khai các chiến lược giới thiệu và quảng bá sản phẩm đến các khách hàng mục tiêu; tổ chức các hội nghị khách hàng.

### **10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế**

Thương hiệu hình ảnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land bao gồm:

- Chữ viết tắt: **KHAI HOAN LAND**
- Logo:



- Màu nền: Màu trắng                      Màu viền: Màu xanh dương
- Cụm từ KHAI HOAN LAND được quy định là màu xanh dương và được ghi bằng chữ in hoa thẳng, đậm.
- Nhân hiệu “HÌNH, KHL” theo Quyết định cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Nhân hiệu Hàng hóa số 73921/QĐ-SHTT do Cục sở hữu Trí tuệ cấp ngày 05/12/2014 cho Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.

**10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển**

Phát triển sản phẩm mới là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của Công ty nhằm mang lại hiệu quả cao trong kinh doanh và đầu tư. Công ty đã chủ động liên kết với các chủ đầu tư có uy tín trên thị trường để chủ động tiếp cận sản phẩm sớm ngay từ khâu thiết kế để thực hiện việc phân phối các sản phẩm khi đủ điều kiện chào bán. Hiện nay, Khải Hoàn Land không những là đối tác tin cậy của Vinhomes, mà còn có sự gởi gắm niềm tin từ nhiều chủ đầu tư trong và ngoài nước trên thị trường như Vinhomes, Sunshine, GS, Keppel Land, Kiến Á, Lotte, Vạn Phát Hưng, v.v. Có thể nói, Khải Hoàn Land hiện đang là nhà phân phối tiếp thị bất động sản hàng đầu TP. Hồ Chí Minh, với danh mục sản phẩm phong phú, đa dạng. Chúng tôi tin rằng sự tin tưởng các ông chủ địa ốc tiếng tăm trên thị trường đối với thương hiệu của Khải Hoàn Land sẽ đảm bảo sự thành công trong chiến lược bán hàng cho các dự án nhờ vào uy tín và đội ngũ bán hàng hiệu quả.

**DANH MỤC CÁC ĐỐI TÁC CỦA KHẢI HOÀN LAND**



Việc kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ được Khải Hoàn Land đặc biệt chú trọng được thể hiện trong các Dự án mà Khải Hoàn Land phân phối đều phải thẩm định kỹ, đảm bảo về tính pháp lý dự án, năng lực của Chủ đầu tư và hiệu quả trong từng dự án, mang đến sự an

tâm, tín nhiệm cho khách hàng và các đối tác.

Các nhà cung cấp, nhà thầu hoặc các đối tác mà Khải Hoàn Land lựa chọn làm việc luôn dựa trên sự minh bạch trong tiêu chí về nhu cầu của Khải Hoàn Land, mức độ đáp ứng nhu cầu đó của nhà cung cấp, nhà thầu. Tất cả các nhà cung cấp, đơn vị thi công đều được Khải Hoàn Land kiểm tra, sàng lọc kỹ về kinh nghiệm chuyên môn, năng lực tài chính, chất lượng sản phẩm cung cấp trước khi đưa ra quyết định ký kết hợp tác. Trong quá trình thực hiện luôn có bộ phận Quản lý Dự án theo dõi sát sao để đảm bảo chất lượng dịch vụ như đã cam kết với khách hàng.

Bên cạnh đó, đối với việc vận hành các hoạt động hàng ngày của công ty luôn được tuân thủ theo các quy chế, quy trình, quy định đã ban hành và được bộ phận Kiểm soát kiểm tra giám sát nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh, giảm thiểu và có biện pháp ngăn ngừa rủi ro trong quá trình vận hành của hệ thống.

### 10.11 Chiến lược kinh doanh

**Đội ngũ môi giới đông đảo và giàu kinh nghiệm:** Sau hơn 10 năm kinh doanh môi giới bất động sản, Khải Hoàn Land đã trở thành một trong những nhà môi giới hàng đầu tại TP. Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam về hệ thống phân phối, với đội ngũ bán hàng giàu kinh nghiệm bao gồm hơn 3.000 nhân viên chính thức, cộng tác viên môi giới, nhà phân phối phụ và nhà môi giới nhỏ hợp tác với Khải Hoàn Land với mục đích mở rộng thị phần.

**Chính sách hoa hồng hợp lý:** Chiến lược “nuôi quân” thông qua tỷ lệ phí hoa hồng ở mức cao trên thị trường đồng thời không chi trả lương cố định để tiết giảm định phí cho Công ty được đánh giá là vượt trội so với các đối thủ trong ngành. Đây chính là lợi thế cạnh tranh mạnh mẽ của Công ty, hỗ trợ hoạt động kinh doanh môi giới của công ty phát triển liên tục trong những năm qua.

Hiểu biết thị trường nội địa sâu sắc, đội ngũ nhân sự hùng hậu và chiến lược “nuôi quân” khôn khéo đã và đang giúp Khải Hoàn Land đứng vững trước những sóng gió của thị trường.

**Phát triển công nghệ:** Không như các ngành sản xuất kinh doanh khác, trình độ công nghệ được thể hiện qua tính năng và sự hiện đại của máy móc, thiết bị, trình độ công nghệ của Khải Hoàn Land được thể hiện thông qua hệ thống thông tin quản lý giỏ hàng, khách hàng và nhân viên môi giới, thông qua hệ thống website và các ứng dụng (app) của Công ty. Hiện nay, Khải Hoàn Land đang vận hành các website như <https://khaihoanland.vn/>, <https://congdongmoigioi.vn/> và app mobile như KhảiHoànLand. Ngoài ra, trình độ công nghệ của Công ty còn được thể hiện thông qua năng lực thiết kế, tư vấn phát triển các sản phẩm căn hộ, xây dựng và hoàn thiện các tiện ích, cơ sở hạ tầng cho khu căn hộ nhằm tạo ra những sản phẩm khác biệt cho các chủ đầu tư hợp tác đầu tư với Công ty.

## 11. Chính sách đối với người lao động

Tính đến thời điểm tháng 31/12/2020, tổng số nhân viên của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (bao gồm cả cộng tác viên, nhân viên môi giới) là 3.377 người. Trong đó, có tổng cộng 109 nhân viên trực thuộc khối văn phòng.

Cơ cấu nhân viên trực thuộc khối văn phòng được thể hiện ở bảng sau:

Stt	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>109</b>	<b>100</b>
2	Trình độ đại học trở lên	67	62
3	Trình độ cao đẳng	21	19
4	Khác	21	19

Stt	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>II</b>	<b>Theo loại hợp đồng lao động</b>	<b>109</b>	<b>100</b>
1	Hợp đồng không thời hạn	27	25
2	Hợp đồng có thời hạn	82	75
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>109</b>	<b>100</b>
1	Nam	47	43
2	Nữ	62	57

### 11.1 Chính sách về tiền lương

Công ty xây dựng chính sách lương phù hợp với đặc trưng ngành nghề hoạt động và bảo đảm cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Nhà nước, phù hợp với trình độ, năng lực và công việc chuyên môn của từng người. Chế độ tăng lương sẽ được xét theo định kỳ hoặc năng lực đóng góp.

### 11.2 Chế độ, phúc lợi cho người lao động

Công ty cũng có các chính sách khen thưởng hàng kỳ, hàng năm, thưởng đột xuất cho các cá nhân, tập thể dựa trên kết quả kinh doanh đạt được, nhằm khuyến khích và ghi nhận đóng góp của các tập thể và tất cả nhân viên vào kết quả hoạt động của Công ty.

### 11.3 Hoạt động đào tạo

Đào tạo - Phát triển nguồn nhân lực luôn là ưu tiên hàng đầu tại Khai Hoàn Land. Với chuỗi chương trình đào tạo “Khai Hoàn Land học tập”, Khai Hoàn Land tự tin mang đến hàng loạt các hoạt động, sự kiện bổ ích, thiết thực. Qua đó giúp toàn thể nhân viên có cơ hội được thường xuyên trau dồi, nâng cao kỹ năng chuyên môn và áp dụng một cách hiệu quả nhất.

Ngoài ra, Khai Hoàn Land luôn khuyến khích, duy trì và phát triển tinh thần tự học - tự trau dồi kiến thức của mỗi nhân viên qua nhiều hình thức: nhân viên cũ hướng dẫn nhân viên mới, đồng nghiệp cùng nhau trao đổi chuyên môn, lãnh đạo chia sẻ kinh nghiệm cho nhân viên,...

### 11.4 Một số chính sách, quản lý

- Hoàn thiện bản mô tả công việc cho từng chức danh/vị trí công tác; xây dựng lại định biên nhân sự của các Phòng/Ban cơ quan Công ty.
- Phối hợp với đơn vị tư vấn xây dựng hệ thống đánh giá KPI cho từng vị trí công tác.
- Rà soát, sắp xếp nhân sự theo hướng tinh gọn, hiệu quả, mỗi cán bộ đồng thời kiêm nhiệm nhiều nhiệm vụ, công việc khác nhau.
- Nâng cao tinh thần trách nhiệm của mỗi cá nhân/tập thể theo phương châm rõ người, rõ việc, rõ trách nhiệm.
- Ứng dụng công nghệ thông tin vào hệ thống quản lý nhân sự trên toàn Công ty.

## 12. Chính sách cổ tức

Căn cứ Điều lệ Công ty, chính sách phân phối cổ tức của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
- Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
- Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.
- Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/ đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch chứng



khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
- Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Các năm vừa qua Công ty chưa chi trả cổ tức.

### 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Công ty sử dụng vốn góp của các cổ đông của Công ty để phục vụ cho các hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp như đầu tư, hợp tác phát triển dự án, thuê các đơn vị tư vấn, chi phí bán hàng, marketing, ký quỹ, đặt cọc,... Toàn bộ số vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu gần nhất trong 02 năm tính đến thời điểm đăng ký chào bán (từ 1.200 tỷ đồng lên 1.600 tỷ đồng vào tháng 08/2020) đã được Công ty sử dụng để thực hiện góp vốn đầu tư kinh doanh vào Dự án Cao ốc căn hộ, tên thương mại là La Partenza, tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 20/2020/HĐHTĐTKD/GHX-KHL ngày 01 tháng 08 năm 2020 giữa hai công ty. Tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.200.000.000.000 đồng lên 1.600.000.000.000 đồng đã được kiểm toán theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn ngày 05/05/2021.

#### ❖ Ý kiến của đơn vị kiểm toán về tình hình sử dụng vốn:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.200.000.000.000 đồng lên 1.600.000.000.000 đồng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.200.000.000.000 đồng lên 1.600.000.000.000 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu.”

### 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

- *Trái phiếu chưa đáo hạn:*

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/7/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	147	100 triệu	11,0	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3	Không có tài sản đảm bảo

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-02 ngày 30/9/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	35			tháng/ lần	
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 ngày 25/02/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800.000	100 ngàn	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5 sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.02 ngày 18/3/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200.000				
Trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.000.000	100 ngàn	12,0	Kỳ hạn 12 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo

**- Cam kết thuê hoạt động**

Công ty, công ty con và các Chi nhánh của Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Số cuối năm (triệu đồng)	Số đầu năm (triệu đồng)
Đến 1 năm	5.313.449.292	6.018.903.250
Trên 1 đến 5 năm	13.800.082.415	15.188.513.077
Sau 5 năm	156.900.000	156.900.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>19.270.431.707</b>	<b>21.364.316.327</b>

- **Cam kết niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán:** Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/02/2021, Hội đồng Quản trị cam kết thực hiện niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh trong năm 2021. Trong trường hợp, sau khi thực hiện đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh nhưng không đủ điều kiện niêm yết thì Công ty cam kết sẽ thực hiện đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom.

**15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**  
Không có

**16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

## V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh

#### 1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

##### ❖ Theo Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm 2020 so với 2019	Quý I/2021
Tổng giá trị tài sản	1.399.742	2.370.520	69,35%	2.447.450
Doanh thu thuần	136.650	302.970	121,71%	80.135
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.349	121.192	744,60%	24.804
Lợi nhuận khác	(962)	17	101,80%	1.619
Lợi nhuận trước thuế	13.387	121.210	805,90%	9.121
Lợi nhuận sau thuế	10.162	96.713	851,71%	7.274
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021

##### ❖ Theo Báo cáo kiểm toán Hợp nhất:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm 2020 so với 2019	Quý I/2021
Tổng giá trị tài sản	1.399.746	2.370.523	69,35%	2.447.450
Doanh thu thuần	136.650	302.970	121,71%	80.135
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.343	121.185	744,91%	24.804
Lợi nhuận khác	(962)	17	101,80%	1.619
Lợi nhuận trước thuế	13.380	121.203	805,84%	9.121
Lợi nhuận sau thuế	10.156	96.706	852,24%	7.274
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	10.156	96.706	852,24%	7.274

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021

#### 1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

Trong năm vừa qua, một số yếu tố sau đã ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land:

- **Thuận lợi:**

- **Các yếu tố vĩ mô tăng trưởng tốt:** Trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu chứng kiến những diễn biến phức tạp đến từ chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, nền kinh tế Việt Nam vẫn đang có những dấu hiệu hết sức lạc quan. Tốc độ tăng trưởng GDP cả năm 2019 đạt 7,02%, đây là năm thứ 2 liên tiếp, nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng trên 7% và mức tăng trưởng này cũng vượt mục tiêu 6,6% - 6,8% do Quốc hội đề ra. Động lực tăng trưởng chính của nền kinh tế đến từ ngành công nghiệp chế biến và chế tạo (tăng 11%). Bên cạnh tốc độ tăng trưởng ấn tượng năm 2019, chỉ số giá tiêu dùng CPI cũng được kiểm chế ở mức trung bình 2,79%, thấp nhất trong vòng 3 năm qua. Năm 2020, mặc dù tốc độ tăng trưởng GDP chỉ đạt mức 2,91% so với năm 2019, nhưng thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới trong điều kiện dịch bệnh ảnh hưởng đến sự tăng trưởng kinh tế của tất cả các Quốc gia trên toàn cầu.
- **Dòng vốn FDI:** Năm 2019, tổng lượng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2% so với năm 2018. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo có số lượng vốn đăng ký nhiều nhất chiếm 64,6%, đứng thứ 2 là ngành hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 10,2%. Năm 2020, do tình hình dịch bệnh Covid-19, đầu tư nước ngoài vào Việt Nam bị ảnh hưởng, đạt 28,5 tỷ USD, giảm 25% so với năm 2019. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, nhiều doanh nghiệp đầu tư nước ngoài đang dần hồi phục và duy trì tốt hoạt động sản xuất - kinh doanh và mở rộng dự án. Bên cạnh đó, hiện vẫn có rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài quan tâm, tin tưởng và có nhu cầu đầu tư vào Việt Nam trong thời gian sắp tới.
- **Ban lãnh đạo giàu kinh nghiệm, có năng lực và tâm huyết:** Ban Lãnh đạo Công ty là một tập hợp những cá nhân dày dặn kinh nghiệm, am hiểu sâu sắc lĩnh vực bất động sản và tâm huyết, cùng đồng lòng xây dựng, phát triển Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land; Ban Lãnh đạo Công ty luôn nhanh nhạy trong việc nắm bắt các cơ hội đầu tư, thiết lập mạng lưới quan hệ sâu rộng với chính quyền địa phương, cơ quan Nhà nước, các tổ chức tài chính và đối tác chuyên môn.

- **Khó khăn:**

- **Tính chu kỳ của thị trường bất động sản:** Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vì vậy Công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế và tốc độ đô thị hóa nhanh chóng trong những năm gần đây, thị trường bất động sản Việt Nam đã đạt mức tăng trưởng tốt tuy vẫn tiềm ẩn tính chu kỳ. Do vậy, việc phần lớn doanh thu và lợi nhuận của Khải Hoàn Land phụ thuộc vào quá trình phát triển các dự án bất động sản và cũng có thể chịu ảnh hưởng nhất định từ tính chu kỳ của thị trường bất động sản, đặc biệt trong giai đoạn thị trường suy thoái.
- **Thị trường ngày càng thanh lọc các chủ đầu tư,** tập trung dự án/ nguồn hàng về tay một số nhà phát triển dự án lớn với hệ thống bán hàng riêng, khiến việc tiếp cận nguồn hàng gặp khó khăn và thị trường có thể bị chi phối bởi các nhà phát triển dự án lớn.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

#### a. **Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại**

Tính tới ngày 27/04/2021, vốn điều lệ của Công ty là 1.600.000.000 đồng.

#### ❖ Theo Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ:

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
<b>1</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.600.000</b>	<b>1.600.000</b>
<b>2</b>	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1.399.742</b>	<b>2.370.520</b>	<b>2.447.450</b>
	- Nợ phải trả	138.335	612.400	682.056
	- Vốn chủ sở hữu	1.261.407	1.758.120	1.765.394
<b>3</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.399.742</b>	<b>2.370.520</b>	<b>2.447.450</b>
	- Tài sản ngắn hạn	668.967	838.337	916.079
	- Tài sản dài hạn	730.775	1.532.183	1.531.371

Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021

#### ❖ Theo Báo cáo kiểm toán hợp nhất:

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
<b>1</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.600.000</b>	<b>1.600.000</b>
<b>2</b>	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1.399.746</b>	<b>2.370.523</b>	<b>2.447.453</b>
	- Nợ phải trả	138.377	612.449	682.110
	- Vốn chủ sở hữu	1.261.369	1.758.074	1.765.343
<b>3</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.399.746</b>	<b>2.370.523</b>	<b>2.447.453</b>
	- Tài sản ngắn hạn	668.970	838.340	916.082
	- Tài sản dài hạn	730.776	1.532.183	1.531.371

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021

Tình hình sử dụng vốn: Công ty cam kết sử dụng vốn hiệu quả, phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng mục đích chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông

thông qua trong từng đợt phát hành.

**b. Trích khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 và được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3-4 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020*

Công ty không thay đổi chính sách khấu hao TSCĐ trong 02 năm qua.

**c. Mức lương bình quân:**

Mức lương bình quân cán bộ công nhân viên Công ty năm 2020 là 18.738.620 đồng/người/tháng. Đây là mức lương trung bình khá so với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.

**d. Tình hình công nợ:**

Các khoản nợ của Công ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả người lao động, phải trả phải nộp khác được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

**e. Các khoản phải thu**

❖ Theo Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ:

*DVT: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>649.130</b>	<b>675.493</b>	<b>760.678</b>
1	Phải thu khách hàng	13.162	178.616	205.648
2	Trả trước cho người bán	599.207	261.338	261.388
3	Phải thu ngắn hạn khác	36.761	235.539	293.642
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>516.656</b>	<b>1.316.156</b>	<b>1.315.430</b>
1	Phải thu dài hạn khác	516.656	1.316.156	1.315.430
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.165.787</b>	<b>1.991.650</b>	<b>2.076.109</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

**❖ Theo Báo cáo kiểm toán hợp nhất:**
*Đơn vị: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>649.130</b>	<b>675.493</b>	<b>760.678</b>
1	Phải thu khách hàng	13.162	178.616	205.648
2	Trả trước cho người bán	599.207	261.338	261.388
3	Phải thu ngắn hạn khác	36.761	235.539	293.642
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>516.656</b>	<b>1.316.156</b>	<b>1.315.430</b>
1	Phải thu dài hạn khác	516.656	1.316.156	1.315.430
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.165.787</b>	<b>1.991.650</b>	<b>2.076.109</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021*

Phải thu khách hàng là khoản phải thu phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Khoản phải thu khách hàng của Công ty trong năm 2020 là khoản phải thu về phí dịch vụ (hoa hồng môi giới các dự án), như khoản phải thu phí hoa hồng môi giới Dự án the View, Dự án The Infiniti từ Công ty TNHH Riviera Point; Dự án The Metropole Thủ Thiêm, Dự án One Verandah, Dự án Sunshine Continental, Dự án Verosa Park, Dự án Ecogreen, Dự án Green Star Hưng Phát 5, v.v. từ Công ty Cổ phần Khải Minh Land; Dự án The River từ Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới, Dự án Grand World Phú Quốc từ Công ty TNHH Bất động sản Newvision, Dự án Vinhomes Grand Park từ Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh, Dự án Vinleasing từ Công ty Cổ phần Vinhomes, v.v.

Bên cạnh các khoản phải thu khách hàng, Công ty cũng ghi nhận hơn 261 tỷ đồng khoản trả trước cho người bán. Trong đó, có 258,5 tỷ đồng là 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 54,5 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Dự án đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.

Tại ngày 31/03/2021, Công ty cũng ghi nhận các khoản phải thu khác, cụ thể:

*DVT: đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/03/2021
	<b>Ngắn hạn</b>	<b>293.641.877.288</b>
1	Tạm ứng	5.839.696.278

STT	Chỉ tiêu	31/03/2021
2	Ký quỹ ký cược ngắn hạn	71.450.000.000
3	Phải thu lãi cho vay (i)	14.700.000.000
4	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (ii)	196.266.102.572
5	Các khoản phải thu khác	5.386.078.438
<b>Dài hạn</b>		<b>1.315.430.437.000</b>
1	Ký quỹ thực hiện dự án (iii)	21.500.000.000
2	Ký quỹ môi giới bất động sản	1.000.000.000
3	Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.910.437.000
4	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (i)	490.000.000.000
5	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (iv)	800.000.000.000
6	Phải thu dài hạn khác	20.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.609.072.314.288</b>

*Nguồn: BCTC Quý 1 năm 2021*

- (i) Khoản cho vay và thu lãi cho vay của Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu. Công ty đã ký hợp đồng cho Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu vay vốn nhằm mục đích tài trợ cho Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu. Số tiền cho vay là 490 tỷ đồng, thời gian vay là 12 tháng và sẽ tiếp tục được gia hạn theo thỏa thuận giữa hai bên. Lợi ích của Công ty từ việc cho vay này là sau khi Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu 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, Công ty 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. Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu có quy mô gần 1.509 hecta, tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến khoảng 145.000 tỷ đồng được triển khai thành 5 giai đoạn từ 2018 đến 2034.

Công ty ghi nhận dư nợ lãi khoản vay nêu trên tại ngày 31/03/2021 là 14.700.000.000 đồng (khoản phải thu ngắn hạn). Toàn bộ khoản dư nợ này đều là lãi vay phát sinh trong năm 2020 và đã được Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu thanh toán hết vào đầu năm 2021.

Khoản dư nợ lãi vay nêu trên tại ngày 31/12/2020 là 27.100.000.000 đồng, là dư nợ lãi vay phát sinh trong năm 2020 mà Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu chưa thanh toán tại ngày kết thúc niên độ. Trong năm 2020, Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu đã thực hiện thanh toán hết khoản dư nợ này cho Công ty.

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



Công ty ghi nhận số dư khoản phải thu ngắn hạn Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh tại ngày 31/03/2021 là: 196.266.102.572 đồng. Trong đó:

- + Khoản 106.000.000.000 đồng phát sinh theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 03/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Căn cứ theo thỏa thuận, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land thay mặt Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Chủ đầu tư) chuyển tiền cho Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt (Nhà thầu chính) 10% giá trị Hợp đồng thiết kế, giám sát, thi công và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án La Partenza, ký giữa Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh và Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Thuận Việt.
- + Khoản 90.266.102.572 đồng phát sinh theo thỏa thuận giữa 3 bên gồm Giao Hưởng Xanh - Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư Dự án La Partenza. Khải Hoàn Land với tư cách là đơn vị quản lý nguồn thu của Dự án, thực hiện chi trả các khoản chi khác thay cho Giao Hưởng Xanh để triển khai thực hiện Dự án như thiết kế bản vẽ thi công và lập tổng dự toán công trình, thi công cọc khoan nhồi đại trà, v.v.

(iii) Khoản 21.500.000.000 đồng: đây là khoản ký quỹ thực hiện dự án của Công ty cho Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc nhằm bảo đảm thực hiện dự án Helios Coastal City Phú Quốc. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, tự động gia hạn khi đáo hạn.

(iv) Khoản 800.000.000.000 đồng: đây là khoản hợp tác đầu tư kinh doanh Dự án La Partenza được ký kết giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land góp 800 tỷ đồng vào thực hiện dự án và sẽ nhận được 450 căn hộ tại dự án này.

Như vậy, các khoản phải thu của Công ty là các khoản phải thu khách hàng, trả trước người bán, khoản ký quỹ, ký cược, v.v. Công ty kiểm soát tốt các khoản công nợ với khách hàng, không có các khoản phải thu quá hạn.

#### **f. Các khoản phải trả**

##### **❖ Theo Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ:**

*Đơn vị: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1 Năm 2021
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>109.134</b>	<b>390.631</b>	<b>469.253</b>
1	Phải trả cho người bán	406	146	514
2	Người mua trả tiền trước	59.530	75	75
3	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	7.132	41.941	9.282
4	Phải trả người lao động	8.729	20.905	7.287

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1 Năm 2021
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	18.711	73.454	88.504
6	Phải trả ngắn hạn khác	14.626	103.350	164.672
7	Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	-	150.760	198.919
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>29.200</b>	<b>221.769</b>	<b>212.802</b>
1	Phải thu dài hạn khác	11.000	11.650	1.750
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18.200	210.119	211.052
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>138.334</b>	<b>612.400</b>	<b>682.055</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021

❖ Theo Báo cáo kiểm toán Hợp nhất:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1 Năm 2021
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>109.176</b>	<b>390.679</b>	<b>469.308</b>
1	Phải trả cho người bán	406	146	514
2	Người mua trả tiền trước	59.530	75	75
3	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	7.132	41.941	9.282
4	Phải trả người lao động	8.729	20.905	7.222
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	18.711	73.454	88.504
6	Phải trả ngắn hạn khác	14.668	103.398	164.792
7	Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	-	150.760	198.919
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>29.200</b>	<b>221.769</b>	<b>212.802</b>
1	Phải thu dài hạn khác	11.000	11.650	1.750
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18.200	210.119	211.052
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>138.376</b>	<b>612.448</b>	<b>682.110</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021

Ngoài các khoản phải trả người lao động, Thuế và các khoản phải trả Nhà nước, các khoản phải trả lớn của Công ty tại ngày 31/03/2021 là:

- Chi phí phải trả ngắn hạn: 88.503.867.669 đồng. Đây chủ yếu là các khoản chi phí phải trả liên quan đến việc môi giới bất động sản và trích trước chi phí lãi trái phiếu phải trả.
- Các khoản phải trả khác, bao gồm 164.726.844.691 đồng là phải trả ngắn hạn và 1.750.000.000 đồng là phải trả dài hạn. Khoản phải trả ngắn hạn chủ yếu là các khoản thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản của các dự án mà Công ty đang thực hiện phân phối như Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9), Dự án Grand World (Phú Quốc), Dự án GS Metro City, Dự án Condotel Hòn Tre (Nha Trang Vinpearl), Dự án Sunshine Diamond River Quận 7 và khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land theo thỏa thuận về việc thu chi, phân phối độc quyền dự án La Partenza.
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn: 198.918.762.500 đồng. Đây là số tiền trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020 phát hành thành công đến ngày 31/03/2021. Trái phiếu KHLH2021002 là trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi, lãi suất cố định, có tài sản đảm bảo, kỳ hạn 12 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần.
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn: 211.051.746.034 đồng, là giá trị mệnh giá của các trái phiếu có kỳ hạn 36 tháng đã phát hành tại ngày 31/12/2020: Trái phiếu KHL082022-01 và Trái phiếu BOND.KHL2020.01. Đây đều là các trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi.

**g. Các khoản phải nộp theo luật định:**

Các nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước được Công ty đóng theo đúng quy định của pháp luật. Công ty thực hiện việc trích - nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp,... đầy đủ theo luật định.

Tình hình nộp Ngân sách Nhà nước của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất như sau:

**❖ Theo Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ:**

*DVT: triệu đồng*

Thuế	Số đầu kỳ - 31/12/2019	Số phải nộp trong năm 2020	Điều chỉnh khác	Số đã nộp trong năm 2020	Số cuối kỳ (31/12/2020)
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>7.133</b>	<b>65.332</b>	<b>(318)</b>	<b>30.206</b>	<b>41.941</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.766	29.173	(120)	14.584	17.235
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.398	24.497	(189)	4.209	23.497
Thuế thu nhập cá nhân	957	11.072	3	10.823	1.209
Thuế khác	12	590	(12)	590	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2020*

**❖ Theo Báo cáo kiểm toán Hợp nhất:**
*DVT: triệu đồng*

Thuế	Số đầu kỳ - 31/12/2019	Số phải nộp trong năm 2020	Điều chỉnh khác	Số đã nộp trong năm 2020	Số cuối kỳ (31/12/2020)
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>7.133</b>	<b>65.338</b>	<b>(318)</b>	<b>30.212</b>	<b>41.941</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.766	29.173	(120)	14.584	17.235
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.398	24.497	(189)	4.209	23.497
Thuế thu nhập cá nhân	957	11.072	3	10.823	1.209
Thuế khác	12	596	(12)	596	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2020*
**h. Trích lập các quỹ theo luật định:**

Việc trích lập và sử dụng các quỹ theo Điều lệ Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Căn cứ theo tình hình hoạt động và mục tiêu phát triển của Công ty trong các năm qua, Công ty không trích lập các Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ dự phòng tài chính, Quỹ khen thưởng phúc lợi.

**i. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty trong 02 năm gần nhất và tại ngày 31/03/2021 như sau:

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc (tỷ đồng)	Giá trị có thể thu hồi (tỷ đồng)	Dự phòng (tỷ đồng)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	100%	92	92	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	100%	120	120	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>212</b>	<b>212</b>	<b>-</b>

Công ty sở hữu 100% vốn của các công ty con thông qua việc nhận chuyển nhượng vốn từ các cá nhân sáng lập của các công ty này. Cụ thể:

- + Ngày 18/05/2016: Công ty nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc An Thịnh Phát từ các thành viên sáng lập của công ty này. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát tại thời điểm này và đến bây giờ là: 92 tỷ đồng.
- + Ngày 22/06/2016: Công ty nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha từ các thành viên sáng lập của công ty này.

Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha tại thời điểm này và đến bây giờ là: 120 tỷ đồng.

Mục tiêu hoạt động của các công ty con là đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản tại các tỉnh Bình Thuận và Long An. Các Công ty con đều đang trong giai đoạn thực hiện thu mua đất, thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư thực hiện dự án. Các công ty con đều đang hoạt động bình thường, không có nợ vay hoặc nợ tài chính khác.

**j. Tổng dư nợ vay:**

Tình hình vay nợ của Công ty:

❖ **Theo Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ:**

*ĐVT: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
1	<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	-	<b>150.760.000.000</b>	<b>198.918.762.500</b>
1.1	Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-	150.760.000.000	198.918.762.500
2	<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>18.200.000.000</b>	<b>210.119.365.081</b>	<b>211.051.746.034</b>
2.1	Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	18.200.000.000	210.119.365.081	211.051.746.034
	<b>Tổng cộng</b>	<b>18.200.000.000</b>	<b>360.879.365.081</b>	<b>409.970.508.534</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2020 và BCTC Quý I năm 2020*

❖ **Theo Báo cáo kiểm toán Hợp nhất:**

*ĐVT: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
1	<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	-	<b>150.760.000.000</b>	<b>198.918.762.500</b>
1.1	Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-	150.760.000.000	198.918.762.500
2	<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>18.200.000.000</b>	<b>210.119.365.081</b>	<b>211.051.746.034</b>
2.1	Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	18.200.000.000	210.119.365.081	211.051.746.034
	<b>Tổng cộng</b>	<b>18.200.000.000</b>	<b>360.879.365.081</b>	<b>409.970.508.534</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2020 và BCTC Quý I năm 2020*

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31/03/2021 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/7/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	147	100 triệu	11,0	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-02 ngày 30/9/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	35				
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 ngày 25/02/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800.000	100 ngàn	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5 sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.02 ngày 18/3/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200.000				
Trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.000.000	100 ngàn	12,0	Kỳ hạn 12 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2020

Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ vay theo như cam kết ghi trong hợp đồng tín dụng. Do vậy, đến thời điểm hiện nay Công ty không có các khoản vay nào thuộc diện quá hạn.

## 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

### ❖ Theo Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ:

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020	Quý I/2021
<b>1 Khả năng thanh toán</b>				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,13	2,15	1,95
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	6,13	2,15	1,88
<b>2 Cơ cấu vốn</b>				
- Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	9,88	25,83	27,87
- Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	10,97	34,83	38,63
<b>3 Năng lực hoạt động</b>				
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bq)	Lần	0,10	0,16	0,03
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn (bq)	Lần	0,20	0,40	0,09
- Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho (bq)	Lần	N/A	N/A	N/A
<b>4 Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				

Chỉ tiêu		Đvt	Năm 2019	Năm 2020	Quý I/2021
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	7,43	31,92	9,08
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (bq)	%	0,81	6,41	0,41
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (bq)	%	0,72	5,13	0,30
-	Thu nhập trên một cổ phần	Đồng/CP	85	709	45

Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021

❖ Theo Báo cáo kiểm toán Hợp nhất:

Chỉ tiêu		Đvt	Năm 2019	Năm 2020	Quý I/2021
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,13	1,95	2,15
-	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	6,13	1,88	2,15
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	9,89	27,87	25,84
-	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	10,97	38,63	34,84
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bq)	Lần	0,10	0,03	0,16
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn (bq)	Lần	0,20	0,09	0,40
-	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho (bq)	Lần	N/A	N/A	N/A
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	7,44	9,08	31,92
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (bq)	%	0,81	0,41	6,41
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (bq)	%	0,72	0,30	5,13
-	Thu nhập trên mỗi cổ phần	Đồng/cổ phần	85	709	45

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC Quý I năm 2021

**2.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính và Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Tổ chức phát hành**

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2019:
- + Báo cáo tài chính riêng công ty mẹ: “theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã

phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

+ **Báo cáo tài chính hợp nhất:** “theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2020:**

+ **Báo cáo tài chính riêng công ty mẹ:** “theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

+ **Báo cáo tài chính hợp nhất:** “theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn:**

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.200.000.000.000 đồng lên 1.600.000.000.000 đồng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.200.000.000.000 đồng lên 1.600.000.000.000 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu.”

#### 2.4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần (triệu đồng)	302.970	1.514.850	400,00%



Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	96.706	321.148	232,09%
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	1.758.074	2.309.222	31,35%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	31,92%	21,20%	-
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	5,50%	13,91%	-
Tỷ lệ cổ tức	-	Dự kiến 10%	-

*Nguồn: Khai Hoàn Land*

*Ghi chú: Kế hoạch kinh doanh năm 2021 căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ-DHĐCĐ ngày 26/4/2021.*

**Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:**

Doanh thu của Công ty đến từ hoạt động môi giới sơ cấp là chủ yếu. Khai Hoàn Land luôn là đại lý dẫn đầu môi giới thành công các sản phẩm của các chủ đầu tư uy tín. Các dự án mang về phần lớn doanh thu cho Công ty trong năm 2020 là: GS Zeitgeist của Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry (Hàn Quốc) làm chủ đầu tư; Vinhomes Grand Park và Grand World Phú Quốc của Tập Đoàn Vingroup; Sunshine Diamond River, Sunshine Horizon của Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn, v.v.

Khai Hoàn Land cũng cung cấp dịch vụ về tư vấn Phát triển dự án. Trong việc kinh doanh bất động sản, Khai Hoàn Land cũng thực hiện các thương vụ mua sỉ bán lẻ các dự án tiềm năng tại khu vực Tp. Hồ Chí Minh. Điển hình trong giai đoạn 2020-2022, Khai Hoàn Land là nhà tư vấn Phát triển dự án, cũng như là nhà đầu tư chiến lược mua sỉ bán lẻ Dự án La Partenza, tọa lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, năm 2021 là năm Khai Hoàn Land bứt phá trở thành Chủ Đầu Tư, với 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”). Dự án triển khai trên diện tích khoảng 54,5 hecta với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Dự án đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được phê duyệt đồ án chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.

Với những kế hoạch kinh doanh cụ thể, cùng với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực bất động sản, Khai Hoàn Land tin rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên là rất thực tế, hoàn toàn có thể đạt được.

**Kế hoạch đầu tư, dự án đã được Hội đồng Quản trị thông qua:**

Thông tin sơ bộ một số Dự án do Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land hợp tác triển khai đã được Hội đồng Quản trị thông qua như sau:

- Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu: hợp tác cùng Công ty TNHH Tập đoàn Khai Hoàn – Vũng Tàu (bên liên quan) để phát triển dự án Dự án Khu đô

thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu. Dự án có tổng quy mô 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034. Tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến là 145.000 tỷ đồng. Sản phẩm của Dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển. Dự án đã được cấp phép phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và đang trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý. Sau khi Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu hoàn tất các điều kiện pháp lý tiên quyết của Dự án, Công ty 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.

- Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Phú Quốc - Khải Hoàn (Helios Coastal City): Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng của Công ty với quy mô 54,5 hecta, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng, bắt đầu đầu tư năm 2019 đến năm 2024 đưa vào vận hành khai thác. Đây là dự án phát triển khu du lịch sinh thái với đầy đủ các dịch vụ du lịch biển đến các khu nghỉ dưỡng cao cấp, hiện đại nhưng hòa nhập với thiên nhiên hoang sơ cùng các dịch vụ đẳng cấp. Nằm ở địa điểm Gành Gió, bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, Huyện Phú Quốc. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Bãi Ông Lang đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được phê duyệt đồ án chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.
- Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza): Quy mô dự án khoảng 2 hecta gồm hơn 1.200 căn hộ với tổng mức đầu tư 1.750 tỷ đồng, thời gian thực hiện dự án từ năm 2015 đến năm 2023. La Partenza là dự án căn hộ cao cấp với mức giá bán hợp lý tại khu Nam Sài Gòn. Hiện tại dự án đã gần hoàn thiện thủ tục pháp lý (đã có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

Tại ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đang sử dụng phần lớn vốn do các cổ đông đóng góp để tham gia cùng Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu hợp tác, đầu tư, phát triển vào các dự án bất động sản dưới hình thức các khoản cho vay và đầu tư vào dự án. Hiện các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo đúng tiến độ đề ra. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu cam kết sẽ sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án thành công, qua đó đảm bảo cung cấp các sản phẩm bất động sản ra thị trường trong thời gian tới. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng các khoản đầu tư góp vốn, hợp tác đầu tư và cho vay của công ty với các bên liên quan tại ngày 31/12/2020 là an toàn, mang lại hiệu quả cho doanh nghiệp.

#### **Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:**

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh, xu hướng phát triển trong tương lai của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land cũng như khả năng tăng trưởng của ngành.

Với nền tảng hiện tại của Công ty và tiềm năng phát triển của ngành, kế hoạch doanh thu và

lợi nhuận mà Công ty đưa ra trong năm 2021 là kế hoạch thận trọng dựa trên các định hướng phát triển của Công ty trong trung và dài hạn cũng như chiến lược kinh doanh trong năm nay. Vì vậy, chúng tôi nhận định Khai Hoàn Land có khả năng hoàn thành chỉ tiêu doanh thu lợi nhuận nêu trên.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

## VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

### 1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Cổ đông sáng lập của Tổ chức phát hành là các cá nhân trong nước. 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 kí thay đổi lần thứ 19 ngày 14/08/2020 do Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land được thành lập vào năm 2009, đến nay đã hơn 03 năm nên cổ phiếu của cổ đông sáng lập Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

### 2. Thông tin về cổ đông lớn

❖ Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Tổ chức phát hành tại ngày 25/03/2021:

Stt	Cổ đông	Năm sinh	Quốc tịch	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại ngày 25/03/2021		Dự kiến sau đợt chào bán	
				Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Khải Hoàn	1971	Việt Nam	420.000	70,0000	57.600.000	36,0000	57.600.000	32,7273
1.1	Trần Thị Thu Hương (Vợ)	1975	Việt Nam	120.000	20,0000	25.600.000	16,0000	25.600.000	14,5455
1.2	Nguyễn Thế Khoa (Anh)	1961	Việt Nam	30.000	5,0000	3.200.000	2,0000	3.200.000	1,8182
1.3	Nguyễn Thị Lệ Thúy (Chị gái)	1970	Việt Nam	30.000	5,0000	3.200.000	2,0000	3.200.000	1,8182
2	Trần Thị Thu Hương	1975	Việt Nam	120.000	20,0000	25.600.000	16,0000	25.600.000	14,5455
3	Phan Tuấn Nghĩa	1995	Việt Nam	9.400.000	5,8750	39.604.000	24,7525	39.604.000	22,5023
3.1	Nguyễn Thị Lệ Thúy (Mẹ)	1970	Việt Nam	3.200.000	2,0000	3.200.000	2,0000	3.200.000	1,8182
<b>Tổng cộng</b>						<b>129.204.000</b>	<b>80,7525</b>	<b>129.204.000</b>	<b>73,4114</b>

**3. Thông tin về Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng**
**3.1. Hội đồng Quản trị**
**Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020-2025**

STT	Họ tên	Chức danh trong HĐQT
1	Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm P.TGD
4	Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT kiêm P.TGD
5	Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT
6	Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HĐQT

**a. Ông Nguyễn Khải Hoàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Nguyễn Khải Hoàn
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	03/01/1975
Nơi sinh:	Hà Nam
CMND	001075020017
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nam
Địa chỉ thường trú:	07 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM
Trình độ văn hóa:	Cử nhân Ngoại ngữ Đại học Ngoại ngữ
Trình độ chuyên môn:	Trên 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản
Quá trình công tác	
+ Từ 2009 đến nay:	Chủ tịch HĐQT – CTCP Bất Động sản Khai Hoàn Land
Chức vụ công tác hiện nay:	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	57.600.000 CP, chiếm tỷ lệ 36%
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Có		
Những người có liên quan	Mối quan hệ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ
- Nguyễn Thế Khoa	Anh	3.200.000	2%
- Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chị	3.200.000	2%
- Trần Thị Thu Hương	Vợ	25.600.000	16%
Những người có liên quan là người nội bộ	Không		
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không		
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không		

**b. Bà Đinh Thị Nhật Hạnh - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Đinh Thị Nhật Hạnh
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	07/04/1981
Nơi sinh:	Đồng Tháp
CMND	087181000194
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Đồng Tháp
Địa chỉ thường trú:	1716/46/24/38 Huỳnh Tấn Phát, Thị Trấn Nhà Bè, Quận Nhà Bè, Tp.HCM
Trình độ văn hóa:	Cử nhân Quản trị kinh doanh – Đại học Kinh tế TP.HCM
Trình độ chuyên môn:	Trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản
Quá trình công tác	
+ Từ 2009 đến nay:	CTCP Bất Động sản Khai Hoàn Land
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	3.200.000 CP, chiếm tỷ lệ 2%
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không		
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Có		
Những người có liên quan	Mối quan hệ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ
- Đinh Hoàng Tâm	Anh	20.530	0,0128%
Những người có liên quan là người nội bộ	Không		
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không		
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không		

**c. Ông Võ Công Sơn - Thành viên Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Võ Công Sơn		
Giới tính:	Nam		
Ngày tháng năm sinh:	01/07/1977		
Nơi sinh:	Đà Nẵng		
CMND	023016598		
Quốc tịch:	Việt Nam		
Dân tộc:	Kinh		
Quê quán:	Đà Nẵng		
Địa chỉ thường trú:	83/9 Năm Châu, Phường 11, quận Bình Thạnh, TP.HCM		
Trình độ văn hóa:	Cử nhân Đại học Bách Khoa TP.HCM		
Trình độ chuyên môn:	Trên 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản và pháp lý dự án bất động sản		
Quá trình công tác			
+ Từ 2009 đến nay:	CTCP Bất Động sản Khải Hoàn Land		
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc pháp lý dự án		
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật của Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu		
Số CP nắm giữ:	3.200.000 CP, chiếm tỷ lệ 2%		
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không		
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không		
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Có		
Những người có liên quan	Mối quan hệ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ

- Võ Công Hiền	Con	1.840	0,0012%
- Võ Công Hậu	Con	7.090	0,0044%
Những người có liên quan là người nội bộ	Không		
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không		
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không		

**d. Bà Vũ Thị Thanh Tâm – Thành viên Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Vũ Thị Thanh Tâm
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	09/10/1988
Nơi sinh:	Hung Yên
CCCD	079188017409
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hung Yên
Địa chỉ thường trú:	274/11 Vườn Lài, P.Phú Thọ Hòa, Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh
Trình độ văn hóa:	Đại Học
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân
Quá trình công tác	
+ Từ 2009 đến nay:	CTCP Bất Động sản Khải Hoàn Land
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc phát triển hệ thống sàn
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	30.000 chiếm tỷ lệ 0,188%
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần:	Không
Những người có liên quan là người nội bộ:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
------------------------------------	-------

**e. Ông Nguyễn Thế Trung - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Nguyễn Thế trung
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	09/12/1984
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND	023790303
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hải Dương
Địa chỉ thường trú:	3C Phở Quang, Phường 2, Tân Bình, Tp.HCM
Trình độ văn hóa:	Thạc sĩ
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Đại học UNSW - Úc
Quá trình công tác	
+ Từ 2007 đến 2014:	Ngân hàng TMCP Á Châu
+ Từ 2014 đến 2016:	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương
+ Từ 2016 đến 2019:	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT
+ Từ 2019 đến 2020:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong
+ Từ 2020 đến nay:	Công ty CP Bất Động sản Khai Hoàn Land
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	300.000 CP, chiếm tỷ lệ 0,1875%
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
Những người có liên quan là người nội bộ	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

**f. Bà Phạm Thị Minh Phụng - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc.**

Họ và tên	Phạm Thị Minh Phụng
Giới tính:	Nữ



Ngày tháng năm sinh:	10/08/1994
Nơi sinh:	Khánh Hòa
CMND	225562384
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Khánh Hòa
Địa chỉ thường trú:	Tổ 9, Phú Nông, Vĩnh Ngọc, Nha Trang, Khánh Hòa
Trình độ văn hóa:	Cử nhân Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Luật, Luật sư thuộc đoàn Luật sư Tp.HCM
Quá trình công tác	
+ Từ 2016 đến nay:	CTCP Bất Động sản Khải Hoàn Land
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	137.870 CP, chiếm tỷ lệ 0,0862%
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần:	Không
Những người có liên quan là người nội bộ:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

### 3.2. Ban Kiểm soát

#### Danh sách thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020 - 2025

Stt	Họ tên	Chức danh trong Ban Kiểm soát	Ghi chú
1	Ông Hoàng Phương	Trưởng Ban Kiểm soát	
2	Bà Nguyễn Thị Phương Kiều	Thành viên Ban Kiểm soát	
3	Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	

**a. Ông Hoàng Phương - Trưởng Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	Hoàng Phương
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	26/07/1975
Nơi sinh:	Thái Bình
CMND/CCCD	011726627
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Bình
Địa chỉ thường trú:	32 Ngách 109/2 Trung Liệt, Đống Đa, Hà Nội
Trình độ văn hóa:	Cử nhân Kinh tế
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
<b>Quá trình công tác</b>	
+ Từ 2009 đến 2010:	Tổng Công ty du lịch Hà Nội
+ Từ 2011 đến 2014:	Công ty CP du lịch và thương mại Dân Chủ
+ Từ 2014 – 2017:	Tổng Công ty du lịch Hà Nội
+ Từ 2017 đến nay:	Công ty Thương mại và cung ứng nhân lực
Chức vụ công tác hiện nay:	Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại và cung ứng nhân lực
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	0 CP, chiếm tỷ lệ 0%
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần:	Không
Những người có liên quan là người nội bộ:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

**b. Bà Nguyễn Thị Phương Kiều - Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Nguyễn Thị Phương Kiều
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	04/01/1991
Nơi sinh:	Đồng Nai

CMND/CCCD	077191000248
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nam Định
Địa chỉ thường trú:	KP. Hải Bình, TT. Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Trình độ văn hóa:	Cử nhân Đại học Kinh tế Tp.HCM
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
<b>Quá trình công tác</b>	
+ Từ 2013 đến 2015	Công ty Tài chính TNHH MTV Quốc Tế Việt Nam JACCS
+ Từ 2015 đến 2018	Công ty CP Giám Định Thẩm Định Sài Gòn
+ Từ 2018 đến nay:	CTCP Bất Động sản Khải Hoàn Land
Chức vụ công tác hiện nay:	Phó Phòng Tài chính
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	36.420 CP, chiếm tỷ lệ 0,0228%
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần:	Không
Những người có liên quan là người nội bộ:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

**c. Bà Nguyễn Thu Trang - Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Nguyễn Thu Trang
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	12/10/1997
Nơi sinh:	Thái Bình
CMND	285710936
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Bình
Địa chỉ thường trú:	Tổ 5, Tân An, Tân Phú, Đồng Phú, Bình Phước

Trình độ văn hóa:	Cử nhân Đại học luật Tp.Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Luật
Quá trình công tác	
+ Từ 2019 đến 2020:	Công ty TNHH Thư Ký Luật
+ Từ 2020 đến nay:	Công ty CP BĐS Khai Hoàn Land
Chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Ban Kiểm soát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	4.830 CP, chiếm tỷ lệ 0,003%
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

### 3.3. Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ tên	Chức danh trong BTGD
1	Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám Đốc
2	Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám Đốc
3	Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám Đốc

#### a. Bà Đinh Thị Nhật Hạnh - Tổng Giám đốc

Xem mục VI.3.1.b

#### b. Ông Nguyễn Thế Trung - Phó Tổng Giám đốc

Xem mục VI.3.1.e

#### c. Bà Phạm Thị Minh Phụ - Phó Tổng Giám đốc

Xem mục VI.3.1.f

### 3.4. Kế toán trưởng: Ông Phùng Quang Hải

Họ và tên	Phùng Quang Hải
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	1979
Nơi sinh:	Bà Rịa – Vũng Tàu
CMND	273337996
Quốc tịch:	Việt Nam

Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Tĩnh
Địa chỉ thường trú:	Ấp Thanh Sơn 3, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Trên 15 năm công tác trong lĩnh vực Kế Toán
Quá trình công tác	
+ Từ 2001 đến 2016:	- Từ 2001 – 2005: Công tác tại Công ty Phú Thịnh - Từ 2006 – 2016: Công tác tại Cục thuế TP.HCM
+ Từ 2017 đến nay:	CTCP Bất Động sản Khải Hoàn Land
Chức vụ công tác hiện nay:	Kế toán trưởng
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	800.000 CP, chiếm tỷ lệ 0,5%
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần:	Không
Những người có liên quan là người nội bộ:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

- Loại cổ phiếu:** cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.
- Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: mười ngàn đồng một cổ phiếu).
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 16.000.000 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 10% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết).
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 160.000.000.000 đồng (bằng chữ: một trăm sáu mươi triệu cổ phiếu).
- Giá chào bán dự kiến:** Không được thấp hơn 14.435 đồng/cổ phần.
- Phương pháp tính giá:**
  - **Giá trị sổ sách/cổ phần:**  
Giá trị sổ sách/cổ phần được tính như sau:

$$\text{Giá sổ sách/cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Tài sản vô hình}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành bình quân}}$$

Căn cứ theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 là:

Chỉ tiêu	Khoản mục	Giá trị
Vốn chủ sở hữu (VND)	(1)	1.758.120.223.631
Tài sản vô hình (VND)	(2)	-
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành bình quân (CP)	(3)	160.000.000
<b>Giá trị sổ sách/cổ phiếu: [(1) – (2)]/(3)</b>		<b>10.988 đồng/cổ phiếu</b>

- **Định giá cổ phiếu theo phương pháp so sánh P/B với các doanh nghiệp khác cùng ngành có cổ phiếu đang phát hành:**

Theo phương pháp này giá trị một cổ phiếu KHG được xác định theo công thức:

$$P (P/B) = BVPS (x) P/B \text{ bình quân của ngành}$$

Trong đó:

- P (P/B): Giá trị một cổ phiếu được tính theo phương pháp P/B;
- BVPS: Giá trị sổ sách/một cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu);
- P/B: Chỉ số giá trên giá trị sổ sách.

Để tính P/B bình quân của ngành, Công ty sẽ căn cứ vào P/B của các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành, có đặc điểm kinh doanh tương tự với Khai Hoàn Land đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán tại thời điểm 19/01/2021:

Stt	Tên Công ty	Mã CK	P/B
1	Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL	2,21
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	DXG	0,99
3	Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn	SCR	0,67
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	CRE	0,97
5	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real	FIR	0,92
6	Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt	PDR	3,73
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	NLG	1,28
8	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	2,38
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	0,86

Stt	Tên Công ty	Mã CK	P/B
	<b>Trung bình</b>		<b>1,6454</b>

Nguồn: [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn)

Giá trị sổ sách/cổ phiếu của Công ty cuối năm 2020 là 10.988 VND/cổ phiếu. Theo đó, Giá cổ phiếu của Công ty theo phương pháp so sánh P/B với các doanh nghiệp khác cùng ngành có cổ phiếu đang phát hành là:

$$P (P/B) = 10.988 * 1,6454 = \mathbf{18.080 \text{ đồng/cổ phiếu.}}$$

Ngày 19/04/2021, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức buổi đấu giá cổ phần Khai Hoàn Land do cổ đông lớn sở hữu với giá trúng đấu giá bình quân là 14.435 đồng/cổ phần. Đại hội đồng cổ đông Công ty ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định mức giá chào bán phù hợp tình hình thực tế khi triển khai thực hiện đợt chào bán, sao cho giá chào bán không được thấp hơn 14.435 đồng/cổ phần (là giá đấu thành công bình quân của cổ đông lớn ngày 19/04/2021 được tổ chức tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh).

#### 7. Phương thức phân phối:

Cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư sẽ được phân phối thông qua đại lý phân phối là Tổ chức tư vấn sau khi nhận được giấy phép chào bán cổ phiếu của UBCKNN.

Đại lý phân phối: **Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt**

Trách nhiệm của đại lý phân phối:

- Cung cấp và tiếp nhận bộ hồ đăng ký mua cổ phiếu của nhà đầu tư;
- Hướng dẫn nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu của Công ty;
- Gửi báo cáo và danh sách nộp tiền mua cổ phần của Nhà đầu tư cho Tổ chức chào bán sau ngày kết thúc đợt Chào bán;
- Các công việc khác có liên quan để quá trình Chào bán diễn ra thành công.

Phương thức xác định giá chào bán và Nguyên tắc chốt số cổ phần mua thành công sẽ căn cứ theo Quy chế phân phối cổ phần được Tổ chức phát hành và Đại lý phân phối công bố tại thời điểm chào bán. Trong trường hợp số lượng cổ phần đăng ký mua lớn hơn số lượng cổ phần chào bán, cổ phiếu sẽ được phân phối tương ứng với tỉ lệ đăng ký mua của từng cá nhân/tổ chức. Công ty sẽ hoàn trả lại tiền cho nhà đầu tư theo quy định tại Hướng dẫn thực hiện đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Khai Hoàn Land.

#### 8. Đăng ký mua cổ phiếu:

- Số lượng đăng ký mua tối thiểu của 01 nhà đầu tư: 1.000 cổ phiếu
- Thời hạn mua: dự kiến trong Quý II/2021, sau khi Tổ chức phát hành được cấp GCN đăng ký chào bán của UBCKNN.
- Phương thức thanh toán: Chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa của Tổ chức phát hành.

- Địa điểm nhận Hồ sơ đăng ký mua cổ phiếu: theo thông báo tại Hướng dẫn thực hiện đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Khải Hoàn Land.

### 9. Lịch trình phân phối dự kiến:

Thời gian phân phối dự kiến: trong vòng 90 ngày kể từ ngày UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu KHG ra công chúng.

Sau khi nhận giấy phép chào bán cổ phiếu của UBCKNN, Hội đồng quản trị KHG sẽ làm việc với Tổ chức tư vấn để thực hiện việc chào bán. Lịch trình chào bán cổ phiếu phát hành ra công chúng sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu KHG ra công chúng dự kiến như sau:

Stt	Nội dung công việc	Thời gian
1	Công bố thông tin theo quy định	Ngày D
2	Triển khai công tác chào bán cổ phiếu ra công chúng	(D+1) đến (D+20)
3	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	(D+1) đến (D+20)
4	Thông báo kết quả đặt mua cho NĐT	(D+23)
5	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	(D+24) đến (D+25)
6	Hoàn trả tiền cho NĐT trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua vượt quá số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán	(D+26) đến (D+29)

Thời gian phân phối cụ thể sẽ được nêu chi tiết trên Thông báo chào bán chứng khoán khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

### 10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

Cổ phiếu chào bán thông qua hình thức chào bán ra công chúng không bị hạn chế chuyển nhượng. Việc hạn chế chuyển nhượng của cổ phiếu không phân phối hết sau khi chào bán ra công chúng được Hội đồng quản trị phân phối cho đối tượng khác sẽ do HĐQT quyết định theo quy định của pháp luật.

### 11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Số tài khoản: 190 29171012 022

Chủ tài khoản: VND-TKPT-CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng - TP. Hồ Chí Minh

### 12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Không.

### 13. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài:

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty hiện tại là 0%, do vậy, việc Tổ chức phát hành chào



bán 10% vốn điều lệ Công ty, vẫn đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo quy định.

#### **14. Các loại thuế có liên quan:**

##### **Thuế Giá trị gia tăng:**

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land áp dụng mức thuế giá trị gia tăng là 10% theo quy định của Pháp luật.

##### **Thuế thu nhập doanh nghiệp:**

Căn cứ “Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/08/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính” thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông sẽ là 20%.

##### **Các loại thuế khác:**

***Đối với nhà đầu tư cá nhân:*** Thu nhập từ cổ tức và thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất như sau:

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
  - + Đối với nhà đầu tư trong nước: thì thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.
  - + Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng được áp dụng theo quy định tại điểm 2 Điều 20 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013 về việc “Thu nhập về đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn”.
- Thu nhập từ cổ tức: Theo thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của các cá nhân từ cổ tức được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận được cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thường, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

**Đối với nhà đầu tư tổ chức:**

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: “Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22% (kể từ ngày 01/01/2016 thuế suất thuế TNDN sẽ là 20%).

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014.

- Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

**15. Thông tin về các cam kết:**

Không có

**VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

Mục đích của việc chào bán là để huy động nguồn vốn, bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, và nhằm thỏa điều kiện niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land trên Sở Giao dịch Chứng khoán - Sàn chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 109 và Điều 110 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán tối thiểu là 230.960.000.000 đồng, Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền dự kiến huy động được từ đợt phát hành để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty như các mục đích được trình bày dưới đây, với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống dưới. Căn cứ ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT có quyền quyết định điều chỉnh việc giải ngân chi tiết tùy vào tình hình hoạt động của Công ty, tuy nhiên, việc giải ngân chỉ được thực hiện cho các mục đích ngắn hạn (không quá 12 tháng).

STT	Mục đích	Giá trị (tỷ đồng)
1	Thực hiện hoạt động môi giới thứ cấp: thực hiện mua sỉ sản phẩm của các dự án (với giá chiết khấu) và thực hiện phân phối lại cho khách hàng, nhằm gia tăng biên lợi nhuận cho Công ty.  Chu trình thực hiện việc môi giới thứ cấp thường diễn ra nhanh, thời gian từ lúc mua sỉ đến khi bán lẻ cho khách hàng là khoảng 3-6 tháng, tùy vào số lượng mua sỉ. Công ty hiện chỉ hướng đến việc mua sỉ các dự án có thể mua vào và bán ra nhanh, không tham gia môi giới thứ cấp các dự án mà thời gian mua vào và bán ra kéo dài hơn 01 năm.	100
2	Chi phí bán hàng: Các chi phí đào tạo nhân sự, marketing cho các dự án; chi phí hỗ trợ cho sàn môi giới bán sản phẩm, thưởng nóng cho sàn/nhân viên môi giới đạt KPI/ vượt doanh thu của từng đợt mở bán, các chính sách nhằm gia	70

STT	Mục đích	Giá trị (tỷ đồng)
	tăng doanh thu bán hàng; thanh toán hoa hồng cho nhân viên kinh doanh, sàn liên kết, cộng tác viên.	
3	Ký quỹ thực hiện công việc: Ký quỹ cho các Chủ đầu tư/Tổ chức để thực hiện môi giới các dự án.	30
4	Ôm căn/Giữ hàng: Thực hiện đặt cọc mua sản phẩm tại các dự án, nhằm có được sản phẩm đẹp và giá tốt cho khách hàng trong giỏ hàng để chào bán cho khách hàng. Việc ôm căn thường được thực hiện vào các đợt đầu mở bán sản phẩm của dự án, và phân phối lại cho khách mua ngay trong đợt mở bán hoặc đợt mở bán ngay sau đó (tầm 1-3 tháng sau lần mở bán trước đó).	Phần còn lại của vốn huy động

**Trong trường hợp không phân phối hết lượng cổ phiếu chào bán, Công ty sẽ xử lý theo các phương án sau:**

- Cắt giảm nguồn vốn phân bổ cho các mục đích có thứ tự ưu tiên thấp.
- Hội đồng Quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá chào bán phù hợp tại thời điểm chào bán nhưng không thấp hơn so với giá các nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đợt chào bán; và xin phép Ủy ban chứng khoán nhà nước gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết như đã được ĐHCĐ ủy quyền.
- Hội đồng Quản trị chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh. Hiện nay tỷ lệ vay nợ của Công ty nằm ở mức thấp, đồng thời Công ty có mối quan hệ tín dụng tốt với các ngân hàng. Do vậy, trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Công ty sẽ có giải pháp vay ngân hàng để đảm bảo đủ vốn cần thiết.

## **X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN**

- **TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND**

Địa chỉ: R4-93 Đường Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (028) 5411 0088

- **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (024) 6278 2904

Fax: (024) 6278 2905

- **TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI**

**CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

Địa chỉ: số 233 Đồng Khởi, quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (028) 3914 6888

Fax: (028) 3914 7999

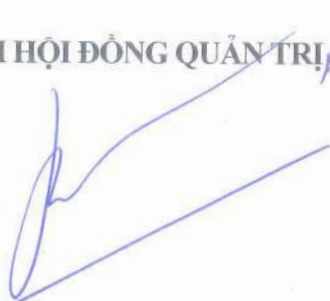
XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI

Tp.HCM, ngày 12 tháng 05 năm 2021

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHAI HOÀN LAND**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN KHẢI HOÀN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**ĐINH THỊ NHẬT HẠNH**

**KÊ TOÁN TRƯỞNG**



**PHÙNG QUANG HẢI**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

**PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH ĐIỀU HÀNH**



**NGUYỄN VĂN KHÁNH**

## **XII. PHỤ LỤC**

- 1.** Báo cáo tài chính kiểm toán (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất) năm 2019 và năm 2020;
- 2.** Báo cáo tài chính (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất) Quý I năm 2021;
- 3.** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị;
- 4.** 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 19 ngày 14/08/2020.
- 5.** Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.
- 6.** Văn bản xác nhận của Ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.