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

CÁ NHÂN: PHAN TUẤN NGHĨA

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 22/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp ngày 01. tháng 2. năm 2021)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp sau khi Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chấp thuận tại: www.khaihoanland.vn; www.bvsc.com.vn và www.hsx.vn

CÁ NHÂN CHÀO BÁN CỔ PHẦN

ÔNG : PHAN TUẤN NGHĨA
CMND số: 025256424 do CA TP.HCM cấp ngày 13/03/2010
Địa chỉ: 80/4 Đặng Văn Ngữ, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
Điện thoại: 0911868613

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

TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Địa chỉ: số 16 Võ Văn Kiệt, quận 1, Tp.HCM
Điện thoại: (028) 38 217 713
Website: www.hsx.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Phạm Thị Minh Phụ
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Số điện thoại: 093.698.2266

TP.HCM, THÁNG 01 NĂM 2021

CÁ NHÂN: ÔNG PHAN TUẤN NGHĨA

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

Giá khởi điểm: 10.000 đồng/cổ phần.

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 16.000.000 cổ phần.

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 160.000.000.000 đồng.

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

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

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 4
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 4
III. CÁC KHÁI NIỆM 9
IV. GIỚI THIỆU VỀ CỔ ĐÔNG CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG 10
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN 12
VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN 61
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 65
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN 66
IX. BÁO CÁO CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY ĐẠI CHÚNG TRONG BẢN CÁO BẠCH 66
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA CÁ NHÂN THỰC HIỆN CHÀO BÁN, ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN, TỔ CHỨC TƯ VẤN 68
XI. PHỤ LỤC 69

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

1. Cổ đông chào bán cổ phiếu ra công chúng

Ông: **PHAN TUẤN NGHĨA**

Sinh ngày: 18/07/1995

CMND số: 025256424 do CA TP.HCM cấp ngày 13/03/2010

Địa chỉ thường trú: 80/4 Đặng Văn Ngữ, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

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, 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 có cổ phiếu được chào bán: Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land

Đại diện theo pháp luật: Bà **ĐINH THỊ NHẬT HẠNH**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

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.

3. 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 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Khải 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 01A/2021/BVSC.HCM-BVSC/TV-CB ngày 04 tháng 01 năm 2021 với Ông Phan Tuấn Nghĩa. 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 ông Phan Tuấn Nghĩa cung cấp.

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

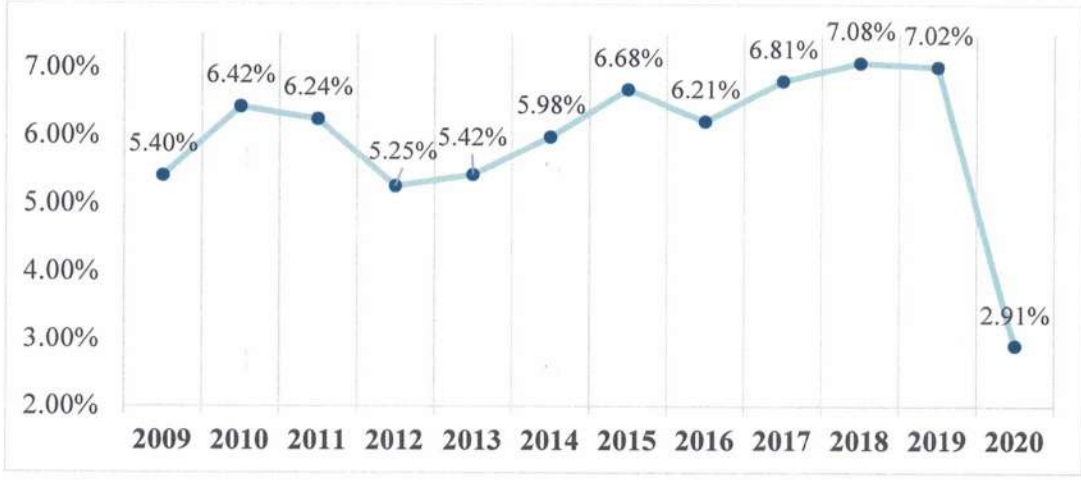
1. Rủi ro về kinh tế

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.

Tỉ 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.

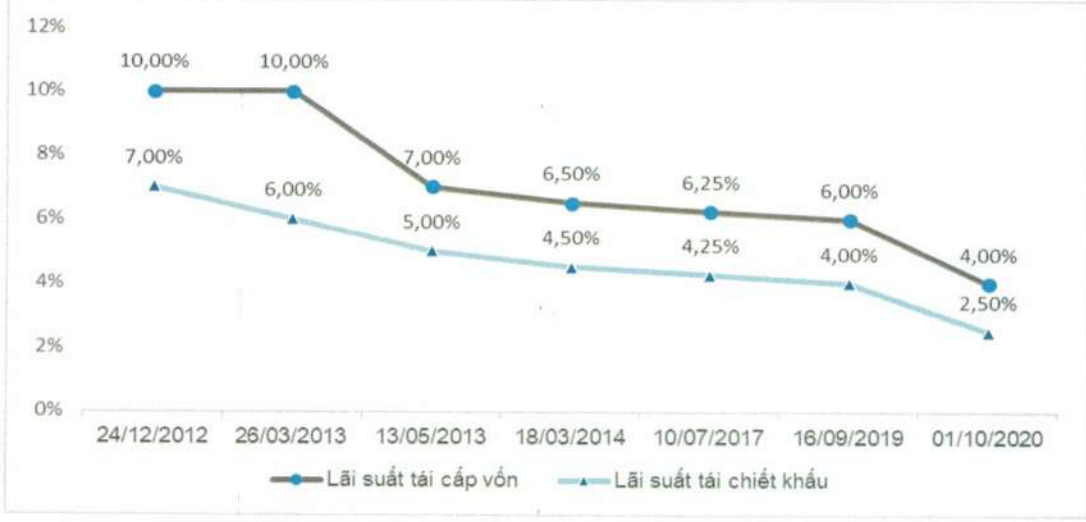
Các biến động của nền kinh tế sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của các chủ thể tham gia vào nền kinh tế, trong đó có Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.

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

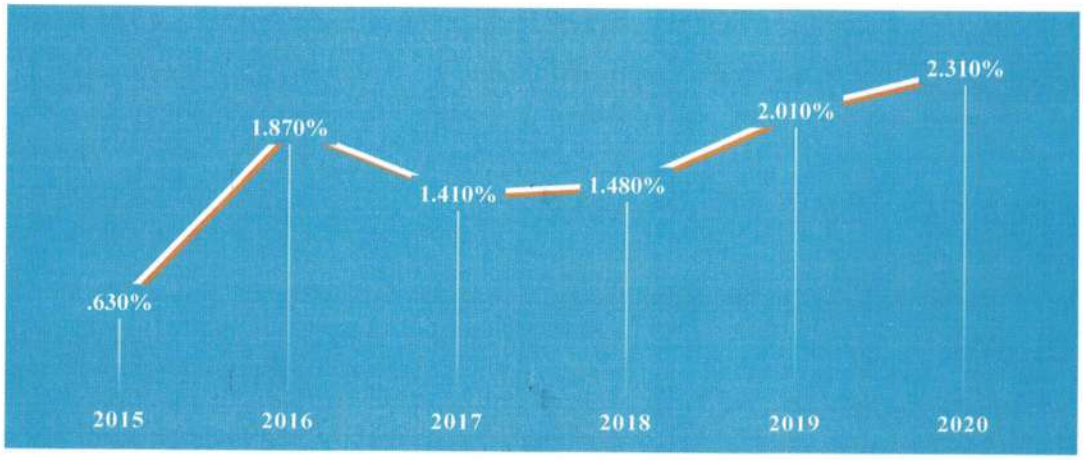
Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí kinh doanh, bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm 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, Khải 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 Khải Hoàn Land được thực hiện bằng đồng nội tệ nên rủi ro tỷ giá đối với Khải 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 trưởng 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 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 Khải 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 tiền năng tăng trưởng trong tương lai của Công ty, cổ phiếu Khải Hoàn Land sẽ thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư.

5. 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: 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.

IV. GIỚI THIỆU VỀ CỔ ĐÔNG CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

1. Thông tin sơ lược về cổ đông

- Ông PHAN TUẤN NGHĨA
- Sinh ngày: 18/07/1995
- CMND số: 025256424 do CA TP.HCM cấp ngày 13/03/2010
- Địa chỉ thường trú: 80/4 Đặng Văn Ngữ, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

2. Mối quan hệ giữa cổ đông với Công ty đại chúng có cổ phiếu được chào bán

2.1. Mối quan hệ giữa cổ đông với Công ty đại chúng, cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc của Công ty đại chúng và người có liên quan của các đối tượng này.

+ Mối quan hệ giữa cổ đông với Công ty đại chúng: Cổ đông lớn.

  Căn cứ Biên bản họp đại hội đồng cổ đông số 01/2020/BBH-ĐHĐCĐ và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01 tháng 08 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã cùng thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.200 tỷ đồng lên 1.600 tỷ đồng, bằng hình thức chào bán cổ phần riêng lẻ. Ngày 05/08/2020, ông Phan Tuấn Nghĩa đã chuyển tiền mua 9.400.000 cổ phần chào bán riêng lẻ của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land và chính thức trở thành cổ đông lớn của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 5,8750% vốn điều lệ.

  Sau đó, ông Phan Tuấn Nghĩa có nhận chuyển nhượng thêm cổ phần từ ông Nguyễn Khải Hoàn và Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu, nâng số cổ phần sở hữu lên 39.604.000 cổ phần, tương ứng 24,7525% vốn điều lệ.

+ Mối quan hệ giữa cổ đông với cổ đông sáng lập: Không có cổ đông sáng lập.

  Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đăng ký thành lập lần đầu dưới hình thức công ty cổ phần ngày 24/07/2009 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo quy định tại Điều 120 Luật Doanh nghiệp, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (từ ngày 24/07/2009 đến ngày 24/07/2012). Do đó bản cáo bạch này sẽ không đề cập tới danh sách cổ đông sáng lập.

+ Mối quan hệ giữa cổ đông với Thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc của Công ty đại chúng và người có liên quan của các đối tượng này: con trai Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy, là người có liên quan của Ông Nguyễn Khải Hoàn – Chủ tịch Công ty đại chúng (Chị gái).

2.2. Thông tin về sở hữu của cổ đông và những người có liên quan của cổ đông tại Công ty đại chúng: số lượng cổ phiếu, loại cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán.

+ **Thông tin về sở hữu của cổ đông tại Công ty đại chúng:**

  Số lượng cổ phiếu đang sở hữu: 39.604.000 cổ phần.

Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông.

Tỷ lệ sở hữu: 24,7525% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết hiện tại: 24,7525%.

Tỷ lệ biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 14,7525%

+ **Thông tin về sở hữu của những người có liên quan của cổ đông tại Công ty đại chúng:**

Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý (mối quan hệ: Mẹ ruột):

Số lượng cổ phiếu đang sở hữu: 3.200.000 cổ phần.

Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông.

Tỷ lệ sở hữu: 2,00% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết hiện tại: 2,00%.

Tỷ lệ biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán: 2,00%.

2.3. Thông tin về Hợp đồng, Giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cổ đông và những người có liên quan với Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.

+ **Giữa ông Phan Tuấn Nghĩa và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land: Không.**

+ **Giữa bà Nguyễn Thị Lệ Thuý và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land:**

Loại giao dịch: Tạm ứng thực hiện công việc.

Mục đích tạm ứng: Đây là các khoản tạm ứng dùng để đặt cọc giữ chỗ một số sản phẩm tại một số dự án lớn, nhằm giữ được các sản phẩm tốt với giá tốt cho khách hàng của Công ty; hoặc dùng để ký quỹ tham gia môi giới các dự án bất động sản của các chủ đầu tư. Các khoản tạm ứng thường phát sinh và tất toán ngay sau đó, khi có đủ chứng từ về.

Giá trị giao dịch phát sinh trong năm 2020: 133.100.070.800 VND. Số dư tạm ứng còn tại này 31/12/2020 là 731.525.657 VND (Số dư tạm ứng tại ngày 31/12/2019 là 8.031.954.857 VND).

Các điều khoản quan trọng khác: Sẽ hoàn ứng khi hoàn thành công việc.

Cấp có thẩm quyền chấp thuận: Tổng Giám đốc.

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN

1. Thông tin chung về Công ty đại chúng

a. Thông tin chung

- 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**
- 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 CNĐKDN: 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.
- Mã chứng khoán: KHG (đăng ký giữ mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam).
- Sàn niêm yết/đăng ký giao dịch: triển khai đăng ký niêm yết tại sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chi Minh.

b. Tóm tắt lịch sử hình thành và phát triển

❖ **Lịch sử hình thành và phát triển**

Những cột mốc phát triển quan trọng của Khải Hoàn Land	
Năm 2009	▪ Khải Hoàn Land được thành lập và chính thức đi vào hoạt động.
Năm 2014	▪ 11.2014, Khải Hoàn Land ký kết với CTCP Đầu Tư Tân Liên Phát, phân phối dự án Vinhomes Central Park.
Năm 2015	▪ 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.

Những cột mốc phát triển quan trọng của Khải Hoàn Land	
Năm 2016	▪ Ngày 11.09.2016, Khải Hoàn Land trở thành đại lý chiến lược của Tập đoàn Vinacapital.
	▪ 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.
Năm 2017	▪ Khải Hoàn Land nhận giải thưởng top 5 công ty tư vấn môi giới bất động sản uy tín.
	▪ 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.
Năm 2018	▪ 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"
	▪ 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 Vinhome Grand Park Quận 9.
Năm 2019	▪ Tháng 02/2019, ký Hợp đồng phân phối Dự án lớn của Chủ đầu tư Mapletree là One Verandah.
	▪ 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 Tấn Trường, tiếp tục hợp tác sau giai đoạn 1 đã ký kết ngày 19/09/2018.
	▪ 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.
	▪ Ngày 27/12/2019, Khải Hoàn Land đã ký kết Hợp tác chiến lược với chủ đầu tư GS Industry.
Năm 2020	▪ Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng thành 1.600 tỷ đồng.
	▪ Mở rộng thêm nhiều Chi nhánh quy mô tập trung tại TP. Hồ Chí Minh.
	▪ Ngày 30/12/2020, Khải Hoàn Land đã chính thức là công ty đại chúng với vốn điều lệ 1.600 tỷ đồng.

❖ **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 Khải 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

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 Khải 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.

c. Danh sách cổ đông lớn

❖ **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% cổ phần trở lên:**

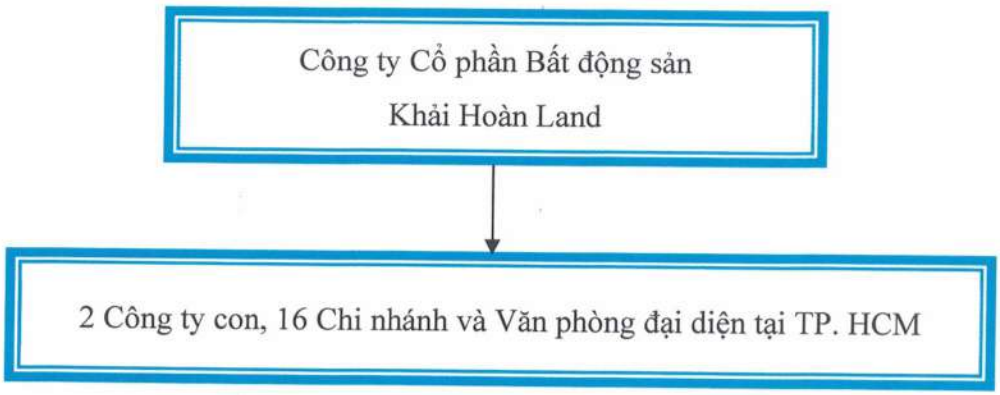
Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Khải Hoàn	7 đường nội khu Hưng Gia 4, P.Tân Phong, Q.7, Tp.HCM	57.600.000	36,0000
2	Trần Thị Thu Hương	7 đường nội khu Hưng Gia 4, P.Tân Phong, Q.7, Tp.HCM	25.600.000	16,0000
3	Phan Tuấn Nghĩa	80/4 Đặng Văn Ngữ, P.10, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM	39.604.000	24,7525
	Tổng cộng		**122.804.000**	**76,7525**

❖ **Danh sách cổ đông là người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ 5% cổ phần trở lên:**

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Khải Hoàn	Như trên		
1.1	*Trần Thị Thu Hương (Vợ)*	*7 đường nội khu Hưng Gia 4, P.Tân Phong, Q.7, Tp.HCM*	*25.600.000*	*16,0000*
1.2	*Nguyễn Thế Khoa (Anh ruột)*	*19/2 Tôn Thất Thuyết, Phường 18, Quận 4, TP.HCM*	*3.200.000*	*2,0000*
1.3	*Nguyễn Thị Lệ Thúy (Chị ruột)*	*80/4 Đặng Văn Ngữ, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP.HCM*	*3.200.000*	*2,0000*
2	Trần Thị Thu Hương	Như trên		
2.1	*Nguyễn Khải Hoàn (Chồng)*	*7 đường nội khu Hưng Gia 4, P.Tân Phong, Q.7, Tp.HCM*	*57.600.000*	*36,0000*
3	Phan Tuấn Nghĩa	Như trên		
3.1	*Nguyễn Thị Lệ Thúy (Mẹ ruột)*	*80/4 Đặng Văn Ngữ, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP.HCM*	*3.200.000*	*2,0000*

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 12/01/2021

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty đại chúng



Tính đến hiện tại, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land có 2 Công ty con, 16 chi nhánh và văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh.

3. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty đại chúng



Công ty Cổ phần Bất động sản Khải 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 hằng 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 hằng 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.

4. Thông tin về Công ty mẹ, Công ty con của Công ty đại chúng

- **Danh sách Công ty con của Khải Hoàn Land:**

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	Số 0313740732 cấp lần đầu	Kinh doanh - môi	120	120	100%	100%

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
	Địa chỉ: B8 Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Phong, Q.7, Tp.HCM	ngày 06/04/2016, thay đổi mới nhất ngày 14/08/2017	giới BĐS				
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

- **Danh sách Công ty mẹ của Khải Hoàn Land:** không có.

5. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

5.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty đại chúng theo quy định của pháp luật:

Hiện nay, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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. Thông tin về lĩnh vực hoạt động ngành nghề kinh doanh của Công ty được đăng tải trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp Quốc gia theo đường link sau:

https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/inf/Forms/Searches/EnterpriseInfo.aspx?h=132cc

Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land không quy định tỷ lệ sở hữu đối với Nhà đầu tư Nước Ngoài. Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tuân theo quy định tại khoản 2, Điều 11 Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/08/2015 của Bộ Tài Chính quy định về hoạt động của Nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam; khoản 1, Điều 139 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

Tham chiếu các quy định về Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Luật đầu tư và căn cứ vào các quy định của pháp luật liên quan về chứng khoán và pháp luật chuyên ngành, Khải Hoàn Land được xác định là có một số ngành nghề kinh doanh đã đăng ký thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện và hạn chế đầu tư đối với người nước ngoài. Danh mục ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty cụ thể như sau:

Stt	Ngành nghề đăng ký kinh doanh, đầu tư
1	4312 – Chuẩn bị mặt bằng
2	5510 - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (không hoạt động tại trụ sở).
3	7911 - Đại lý du lịch
4	8230- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
5	7310 - Quảng cáo
6	5610 - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Nhà hàng
7	7912 - Điều hành tua du lịch Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa. Kinh doanh lữ hành quốc tế
8	6820 - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý).
9	6810 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.
10	4773 - Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ tranh, ảnh và các tác phẩm nghệ thuật khác (trừ đồ cổ). Bán lẻ phiếu quà tặng, phiếu mua hàng
11	7410 - Hoạt động thiết kế chuyên dụng (trừ thiết kế công trình xây dựng)
12	8130 - Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
13	4649 - Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Bán buôn giường, tủ, bàn, ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh
14	8532 - Đào tạo trung cấp Chi tiết: Dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở)
15	6312 - Cổng thông tin Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp
16	4669 - Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn phiếu quà tặng, phiếu mua hàng
17	8531 - Đào tạo sơ cấp
18	8533 - Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở)

Stt	Ngành nghề đăng ký kinh doanh, đầu tư
19	4101 - Xây dựng nhà để ở
20	4102 - Xây dựng nhà không để ở
21	4211- Xây dựng công trình đường sắt
22	4212 - Xây dựng công trình đường bộ
23	4291- Xây dựng công trình thủy
24	4292 - Xây dựng công trình khai khoáng
25	4293 - Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
26	4299 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land theo quy định của pháp luật được xác định là 50%.

5.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty đại chúng 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.

5.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land hiện tại: 0%.

6. 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.

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.

Danh sách các Dự án bất động sản tiêu biểu Khải Hoàn land tham gia hợp tác phân phối trong thời gian gần đây:

STT	Dự Án	Chủ đầu tư
1	Grand World Phú Quốc	Công ty TNHH Bất Động Sản NEWVISION
2	Masteri An Phú	Công ty CP Đầu Tư Thảo Điền
3	Delasol	Công ty CP ĐT KD Bất động sản Việt Hưng Phú
4	Him Lam Phú An	Công ty CP KD Địa Ốc Him Lam
5	Metropole	Công ty CP ĐT Địa Ốc G9
6	Q2 Thảo Điền	Công ty CP PT Nhà G Homes
7	Palm Garden	Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc
8	One Veranhah	Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam)
9	Gem Riverside	Công ty CP Bất Động Sản Express
10	Kingdom 101	Công ty CP ĐT Việt Tin
11	Vista Verde	Công ty TNHH Capitaland-Thiên Đức
12	Vinpearl Hội An	CN Quảng Nam- Công ty CP Vinpearl
13	Vinpearl Cửa Hội	Tập Đoàn Vingroup-Công ty CP
14	Vinpearl Cửa Sót	Công ty CP Vinpearl
15	Laluna	Công ty CP Khách Sạn Bến Du Thuyền
16	TMS Đà Nẵng	Công ty CP TMS Hotel Đà Nẵng
17	Waterina Suites Quận 2	Công ty TNHH Maeda Thiên Đức
18	Summerland	Công ty CP PT BẤT ĐỘNG SẢN Hưng Lộc Phát
19	Apec	Công ty Cổ Phần Đầu Tư IDJ Việt Nam
20	Sunshine City	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn
21	Vinhomes Grand Park	Tập Đoàn Vingroup

STT	Dự Án	Chủ đầu tư
22	The Infiniti	Công ty TNHH Riviera Point
23	The Marq	Công ty CP ĐT Địa Ốc G9
24	The Lord	Capital Land
25	T&T Long Hậu	Công ty TNHH PT Đô Thị Và KCN T&T
26	Eco Green	Công ty TNHH KD Địa Ốc STARLANDLINK
27	Golden King	Công ty CP TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân
28	GS Zeitgeist	Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry
29	Sunshine Diamond River	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn
30	Sunshine Horizon	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn
31	Celesta Rise	Công ty CP Địa ốc Phú Long – Kepple Land
32	Sunshine Continental	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn

6.1. Cơ cấu Doanh thu

BÁO CÁO CÔNG TY MẸ

ĐVT: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020	
		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
2	Doanh thu dịch vụ khác	-	-	-	-
	Tổng cộng	**136.650**	**100,00**	**302.970**	**100,00**

Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2019 và năm 2020

BÁO CÁO HỢP NHẤT

ĐVT: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020	
		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
2	Doanh thu dịch vụ khác	-	-	-	-
	Tổng cộng	**136.650**	**100,00**	**302.970**	**100,00**

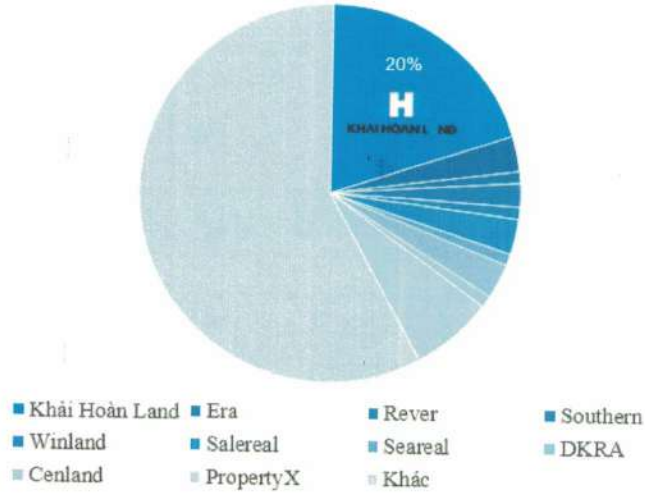
Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019 và năm 2020

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.

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



6.2. Cơ cấu Lợi nhuận gộp

BÁO CÁO CÔNG TY MẸ

ĐVT: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Lợi nhuận gộp dịch vụ môi giới bất động sản	47.506	100,00	143.102	100,00
2	Lợi nhuận gộp dịch vụ khác	-	-	-	-
Tổng cộng		**47.506**	**100,00**	**143.102**	**100,00**

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và năm 2020

BÁO CÁO HỢP NHẤT

ĐVT: triệu đồng

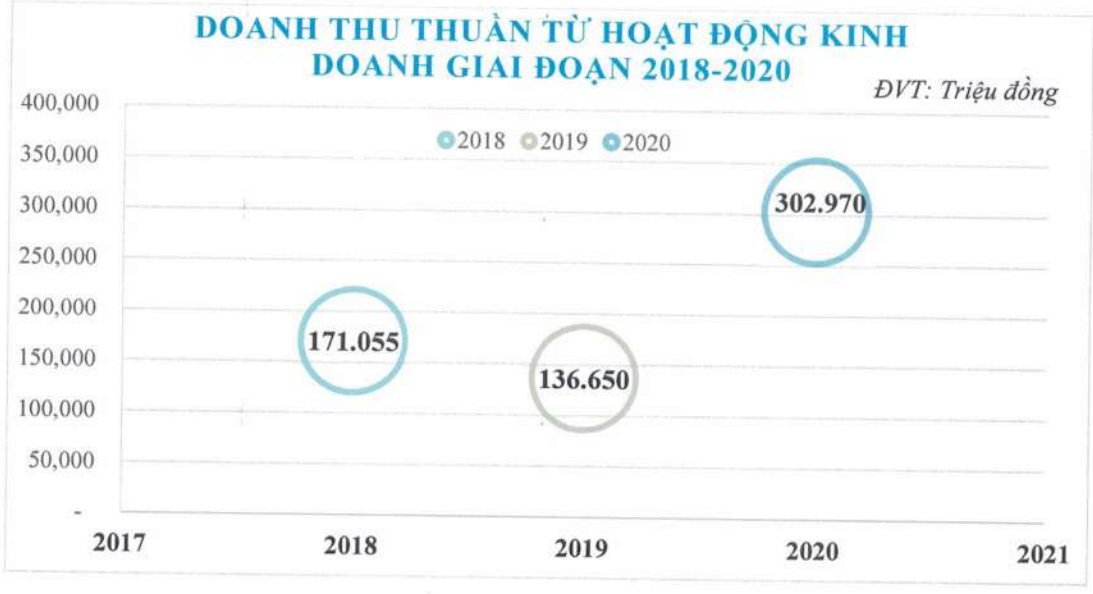
STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Lợi nhuận gộp dịch vụ môi giới bất động sản	47.506	100,00	143.102	100,00
2	Lợi nhuận gộp dịch vụ khác	-	-	-	-
Tổng cộng		**47.506**	**100,00**	**143.102**	**100,00**

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019 và năm 2020

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.

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 riêng năm 2019 và năm 2020

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.

6.3. 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.

6.4. Chi phí sản xuất

BÁO CÁO CÔNG TY MẸ

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020	
		Triệu đồng	% DTT	Triệu đồng	% DTT
1	Giá vốn hàng bán	89.144	65,24	159.868	52,77
2	Chi phí tài chính	910	0,67	23.715	7,83
3	Chi phí bán hàng	35.142	25,72	21.338	7,04
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.378	16,38	22.452	7,41
5	Chi phí khác	982	0,72	623	0,21
Tổng chi phí		**148.556**	**108,71**	**227.996**	**75,25**
Doanh thu thuần			**136.650**		**302.970**

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và năm 2020

BÁO CÁO HỢP NHẤT

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020	
		Triệu đồng	% DTT	Triệu đồng	% DTT
1	Giá vốn hàng bán	89.144	65,24	159.868	52,77
2	Chi phí tài chính	910	0,67	23.715	7,83

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020	
		Triệu đồng	% DTT	Triệu đồng	% DTT
3	Chi phí bán hàng	35.142	25,72	21.338	7,04
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.384	16,38	22.459	7,41
5	Chi phí khác	982	0,72	624	0,21
Tổng chi phí		**148.562**	**108,72**	**228.004**	**75,26**
Doanh thu thuần			**136.650**		**302.970**

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2019 và năm 2020

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 ba 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 liền 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.

6.5. Trình độ 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.

6.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

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



6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

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.

6.8. Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing của Khải Hoàn Land hiện tập trung vào việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng cùng các hoạt động quảng bá, xây dựng và phát triển thương hiệu Khải Hoàn Land; nhằm hỗ trợ trực tiếp và gián tiếp cho hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược phát triển của Công ty.

6.9. Hoạt động phân phối sản phẩm

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 4 kênh phân phối chính bao gồm:

(1) Hệ thống sàn truyền thống Khải Hoàn Land;

(2) Hệ thống sàn Khải Hoàn Land Plus;

(3) Hệ thống công ty con, công ty liên kết; và

(4) 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 đắc 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.

6.10. Đội ngũ chuyên viên tư vấn Bất động sản và chính sách bán hàng

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.

6.11. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Nhãn hiệu "HÌNH, KHL" theo Quyết định cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Nhãn 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.

7. Kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty

❖ **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
Tổng giá trị tài sản	1.399.742	2.370.520	69,35%
Doanh thu thuần	136.650	302.970	121,71%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.349	121.192	744,60%

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm 2020 so với 2019
Lợi nhuận khác	(962)	17	101,80%
Lợi nhuận trước thuế	13.387	121.210	805,90%
Lợi nhuận sau thuế	10.162	96.713	851,71%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

Nguồn: BCTC Kiểm toán riêng năm 2019, 2020

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

Đơn vị tính: triệu đồng

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

Nguồn: BCTC Hợp nhất đã kiểm toán năm 2019, 2020

7.2. 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 kiềm 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 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.

8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

8.1. Các chỉ tiêu tài chính 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. 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

b. 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.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

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.

d. 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 hợp nhất như sau:

ĐVT: triệu đồng

Thuế	Số đầu kỳ (01/01/2020)	Số phải nộp trong năm 2020	Điều chỉnh khác	Số đã nộp trong năm 2020	Số cuối kỳ (31/12/2020)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**7.133**	**65.338**	**(318)**	**30.212**	**41.941**
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

e. 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.

f. Các khoản đầu tư tài chính

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có đầu tư góp vốn dài hạn vào các công ty con 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	-
Tổng cộng		**212**	**212**	**-**

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.

g. Tổng dư nợ vay:

Tình hình vay nợ của Công ty:

ĐVT: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020
1	**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**	**-**	**150.760.000.000**
1.1	Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-	150.760.000.000
2	**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**	**18.200.000.000**	**210.119.365.081**
2.1	Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	18.200.000.000	210.119.365.081

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020
	Tổng cộng	**18.200.000.000**	**360.879.365.081**

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2020

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31/12/2020 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	100 triệu	11,0	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Không có tài sản đảm bảo
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 25/05/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200.000	100 ngàn	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5 sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.507.600	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.

h. Tình hình công nợ hiện nay

- **Các khoản phải thu**

ĐVT: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020
I	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**649.130.332.629**	**675.493.478.583**
1	Phải thu khách hàng	13.162.340.265	178.615.945.043
2	Trả trước cho người bán	599.206.686.754	261.338.112.986
3	Phải thu ngắn hạn khác	36.761.305.610	235.539.420.554

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020
II	**Các khoản phải thu dài hạn**	**516.656.437.000**	**1.316.156.437.000**
1	Phải thu dài hạn khác	516.656.437.000	1.316.156.437.000
	Tổng cộng	**1.165.786.769.629**	**1.991.649.910.583**

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019, 2020

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 khi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 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 đồ án chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.

Tại ngày 31/12/2020, Công ty cũng ghi nhận các khoản phải thu khác, cụ thể:

ĐVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020
Ngắn hạn		**235.539.420.554**
1	Tạm ứng	5.586.209.181
2	Ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.100.000.000
3	Phải thu lãi cho vay (a)	27.100.000.000
4	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (b)	187.144.981.881
5	Trần Thị Lê Hải	10.000.000.000
6	Các khoản phải thu khác	3.608.229.492
Dài hạn		**1.316.156.437.000**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020
1	Ký quỹ thực hiện dự án (c)	21.500.000.000
2	Ký quỹ môi giới bất động sản	2.000.000.000
3	Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.636.437.000
4	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (a)	490.000.000.000
5	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (d)	800.000.000.000
6	Phải thu dài hạn khác	20.000.000
Tổng cộng		**1.551.695.857.554**

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2020

Trong đó, các khoản mục phải thu lớn là:

(a) 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 31/12/2020 là 27.100.000.000 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 31/12/2019 là 23.887.500.000 đồng, là dư nợ lãi vay phát sinh trong năm 2019 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.

(b) 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 31/12/2020 là: 187.144.981.881 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 81.144.981.881 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.

(c) 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.

(d) 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 không có khoản phải thu ngắn hạn nào tồn tại quá 01 kỳ kế toán.

- **Các khoản phải trả**

ĐVT: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020
I.	**Nợ ngắn hạn**	**109.135.012.709**	**390.630.745.367**
1	Phải trả cho người bán	406.297.636	146.094.362
2	Người mua trả tiền trước	59.529.948.562	74.988.091
3	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	7.132.494.924	41.940.819.301
4	Phải trả người lao động	8.728.678.479	20.904.811.364
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	18.711.269.101	73.454.104.506
6	Phải trả ngắn hạn khác	14.626.324.007	103.349.927.743
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	150.760.000.000
II.	**Nợ dài hạn**	**29.200.000.000**	**221.769.365.081**

ĐVT: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020
1	- Phải trả dài hạn khác	11.000.000.000	11.650.000.000
2	- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18.200.000.000	210.119.365.081
Tổng cộng		**138.335.012.709**	**612.400.110.448**

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019, 2020

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 31/12/2020 là:

- Chi phí phải trả ngắn hạn: 73.454.104.506 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 103.349.927.743 đồng là phải trả ngắn hạn và 11.650.000.000 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 trả 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: 150.760.000.000 đồng. Đây là số tiền trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020 phát hành thành công đến ngày 31/12/2020. 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 (Chi tiết ở Mục 8.1.f).
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn: 210.119.365.081 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 (Chi tiết ở Mục 8.1.f).

8.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

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

	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020
1	**Khả năng thanh toán**			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,13	2,15
-	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	6,13	2,15
2	**Cơ cấu vốn**			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	9,88	25,83

	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020
-	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	10,97	34,83
3	**Năng lực hoạt động**			
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bq)	Lần	0,10	0,16
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn (bq)	Lần	0,20	0,40
-	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho (bq)	Lần	N/A	N/A
4	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**			
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	7,43	31,92
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (bq)	%	0,81	6,41
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (bq)	%	0,72	5,13
-	Thu nhập trên một cổ phần	Đồng/cổ phần	85	709

Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng năm 2018, 2019, 2020

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

	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020
1	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,13	2,15
-	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	6,13	2,15
2	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	9,89	25,84
-	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	10,97	34,84
3	**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**			
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bq)	Lần	0,10	0,16
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn (bq)	Lần	0,20	0,40
-	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho (bq)	Lần	N/A	N/A
4	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**			
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	7,44	31,92
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (bq)	%	0,81	6,41

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (bq)	%	0,72	5,13
- Thu nhập trên mỗi cổ phần	Đồng/cổ phần	85	709

Nguồn: BCTC kiểm toán Hợp nhất năm 2018, 2019, 2020

9. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty đại chúng

9.1. 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 Khải 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 Khải 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".

9.2. 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 Khải 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 Khải 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".

10. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

10.1.Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty Khải Hoàn Land hiện là công ty môi giới bất động sản đứng đầu trong thị

trường phía Nam, hiện đã chiếm lĩnh hơn 20% thị phần theo số lượng giao dịch. Khải Hoàn Land là đối tác phân phối cho nhiều chủ đầu tư lớn trên thị trường và là nhà phân phối chính cho dự án của các chủ đầu tư tiếng tăm như Vingroup, GS, Masteri, Lotte,... 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.

10.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành bất động sản nói chung và phân khúc nhà ở nói riêng chịu tác động tiêu cực trong ngắn hạn bởi các lệnh cấm du khách nhập cảnh, làm gián đoạn việc khảo sát và thực hiện các giao dịch của khách nước ngoài, trong đó lượng khách Trung Quốc, Hàn Quốc và Nhật Bản chiếm tỷ lệ lớn nhất trong các giao dịch bất động sản với khách nước ngoài. Tuy nhiên, các nhà phát triển bất động sản vẫn đang chuẩn bị các dự án mới để đáp ứng nhu cầu của khách trong và ngoài nước khi mức cầu phục hồi, với kỳ vọng Việt Nam vẫn là một trong những thị trường có mức lợi tức cho thuê cao và giá bất động sản thấp nhất trong khu vực.

Các chính sách của Nhà nước cũng có tác động tích cực tới thị trường, là nền tảng cho sự hồi phục của thị trường bất động sản trong thời gian tới. Cụ thể khung pháp lý cho condotel, officetel đang được hoàn thiện; Các chính sách khác về tiền tệ - tín dụng ngân hàng; về thuế, các công cụ tài chính, đầu tư liên tục đón nhận những tin vui từ các chính sách kích cầu: ngành kinh doanh bất động sản được bổ sung vào các gói hỗ trợ gia hạn tiền thuế, gói tín dụng kích cầu kinh tế, giảm lãi suất,…

Việc nắm bắt và tận dụng tối ưu những chính sách của Nhà nước sẽ giúp cho các doanh nghiệp bất động sản vượt qua khó khăn, là cơ hội cho doanh nghiệp 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.

10.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

So sánh các chỉ tiêu tài chính của một số doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh tương đồng với Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land: Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL), Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG), Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR), Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (CRE), Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (FIR), Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR), CTCP Đầu tư Nam Long (NLG), Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (AGG).

Các chỉ tiêu tài chính của các doanh nghiệp trong cùng ngành Quý III/2020

Stt	Mã CK	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tổng tài sản (tỷ đồng)	Doanh thu thuần (tỷ đồng)	LNST (tỷ đồng)	ROA (%)	ROE (%)
1	NVL	9.856	129.389	2.148	2.121	1,87	7,64
2	DXG	5.200	22.227	803	222	0,46	1,1
3	SCR	3.664	11.870	113	21	0,16	0,39
4	CRE	800	2.968	602	63	1,95	2,72
5	FIR	208	550	39	10	1,87	2,86
6	PDR	3.703	15.418	1.316	439	2,95	9,21
7	NLG	2.597	11.803	683	32	0,25	0,47
8	KDH	5.787	14.718	1.760	362	2,47	4,71
9	AGG	825	8.752	74	195	2,23	23,64

(Nguồn: BCTC Quý III/2020 của các Công ty được so sánh)

10.4.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

a. Định hướng phát triển của Công ty

Khải 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, Khải Hoàn Land sẽ vươn mình trở thành Chủ đầu tư bất động sản, hướng tới đầu tư và phát triển các dòng sản phẩm trung và cao cấp.

Ngoài ra, Khải 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 sau:

- 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.

b. Đánh giá về sự phù hợp đính 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 Khải 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.

11. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021		Năm 2022 (Kế hoạch)
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước	
Doanh thu thuần (triệu đồng)	302.970	1.514.850	400,00%	2.208.651
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	96.706	321.148	232,09%	802.485
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	1.758.074	1.919.222	9,17%	641.988
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	31,92%	21,20%	-	29,07%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	5,50%	17,47%	-	29,72%
Tỷ lệ cổ tức	-	Dự kiến 10%	-	Dự kiến 10%

Nguồn:Khải Hoàn Land

Ghi chú: Kế hoạch kinh doanh năm 2021-2022 căn cứ theo Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc ngày 20/01/2021 và chưa được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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. Khải 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; Vinhome Grand Park và Grand World Phú Quốc của Tập Đoàn Vingroup; Sunshine Diamond River, Sunshine Horizon của Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn, v.v.

Khải Hoàn Land cũng cung cấp dịch vụ về tư vấn Phát triển dự án. Trong việc kinh doanh bất động sản, Khải 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, Khải 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 Khải 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, Khải 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 Khải 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 Khải 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 Khải 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.

12. Thông tin về thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

12.1.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 Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT
4	Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HĐQT
5	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm P.TGĐ
6	Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT kiêm P.TGĐ

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 Khải 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 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 Khải 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	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:	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:	Giám đốc pháp lý dự án
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc kiêm Người đại diên 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	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:	Hưng Yên
CCCD	079188017409
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hưng 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:	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 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:	Hải Dương
CMND	023790303
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hải Dương
Địa chỉ thường trú:	3C Phổ Quang, Phường 2, Tân Bình, Tp.HCM
Trình độ văn hóa:	12/12
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 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:	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 khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

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

Họ và tên	Phạm Thị Minh Phụ
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:	12/12
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 khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.2.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:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	
+ 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

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:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ 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	Không

giữ cổ phần	

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:	12/12
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 Khải 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

12.3.Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ tên	Chức danh trong BTGĐ
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 12.1.b

b. Ông Nguyễn Thế Trung - Phó Tổng Giám đốc

Xem mục 12.1.e

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

Xem mục 12.1.f

12.4.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 khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

13. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land cam kết sẽ thực hiện đăng ký lưu ký cổ phiếu tập trung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán trong thời hạn không quá 1 năm kể từ ngày kết thúc

đợt chào bán theo quy định của pháp luật.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty đại chúng có cổ phiếu được chào bán

Thông tin về các Trái phiếu chưa đáo hạn của Công ty:

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 KHL082022-01 ngày 30/9/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	35	100 triệu	11,0	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Không có tài sản đảm bảo
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 25/05/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200.000	100 ngàn	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5 sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.507.600	100 ngàn	12,0	Kỳ hạn 12 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần	Có tài sản đảm bảo

Nguồn: Báo cáo kiểm toán Hợp nhất năm 2020

15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty đại chúng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của công ty đại chúng, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán

Không có.

VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: mười ngàn đồng một cổ phiếu).
3. **Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 16.000.000 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành).
4. **Tỷ lệ số lượng cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu thuộc sở hữu của cổ đông:** 40,40%.
5. **Tỷ lệ số lượng cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty đại chúng:** 10,00%.
6. **Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 160.000.000.000** đồng (bằng chữ: một

trăm sáu mươi tỷ đồng).

7. **Giá chào bán dự kiến:** Giá khởi điểm: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Mười ngàn đồng một cổ phiếu).

8. **Nguyên tắc xác định giá chào bán:**

Mức giá khởi điểm bán cổ phiếu Khải Hoàn Land thuộc sở hữu của ông Phan Tuấn Nghĩa dựa trên các căn cứ:

- **Giá trị sổ sách/cổ phần:**

Giá trị sổ sách/cổ phần được tính như sau:

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

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
Giá trị sổ sách/cổ phiếu: [(1) – (2)]/(3)		**10.988 đồng/cổ phiếu**

- **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 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 Khải 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

Stt	Tên Công ty	Mã CK	P/B
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 Kỷ	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
Trung bình			**1,6454**

Nguồn: 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 = **18.080 đồng/cổ phiếu**.

Nhằm tăng tính hấp dẫn đối với nhà đầu tư, ông Phan Tuấn Nghĩa quyết định giá khởi điểm chào bán cổ phiếu Khải Hoàn Land là **10.000 đồng/cổ phiếu**.

9. Phương thức phân phối:

Chào bán cổ phiếu ra công chúng của cổ đông công ty đại chúng theo hình thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi tổ chức phiên đấu giá, căn cứ theo Danh sách trúng đấu giá do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cung cấp, việc chuyển quyền sở hữu từ ông Phan Tuấn Nghĩa cho các nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ được thực hiện tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

10. Đăng ký mua cổ phiếu:

Sau khi Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chấp thuận và theo quy định tại Quy chế đấu giá cổ phần của ông Phan Tuấn Nghĩa sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.

11. Lịch trình phân phối dự kiến:

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước cấp có hiệu lực.

Stt	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận được cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng	T
2	Thống nhất với Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về lịch tổ chức đấu giá	T đến T+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp	T đến T+7
4	Nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu tại các đại lý đấu giá	T+8 đến T+28
5	Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chi Minh tổng hợp kết quả đăng ký và nhận phiếu tham gia đấu giá	T+29 đến T+34
6	Tổ chức buổi đấu giá	T+37
7	Nhà đầu tư nộp tiền trúng đấu giá	T+38 đến T+45
8	Thực hiện chuyển quyền sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư trúng đấu giá thông qua VSD	T+46 đến T+53

12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu

Số tài khoản: 1018794159

Chủ tài khoản: Phan Tuấn Nghĩa

Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam (Vietcombank chi nhánh Nam Sài Gòn – PGD Mỹ Toàn)

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 50%. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty hiện tại là 0%, do vậy, việc cổ đông hiện hữu 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 nhương 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.

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích chào bán cổ phần của ông Phan Tuấn Nghĩa tại Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land nhằm đáp ứng điều kiện về tỷ lệ sở hữu cổ đông để thực hiện việc đăng ký niêm yết cổ phiếu Khải Hoàn Land lên Sở Giao dịch Chứng khoán - Sàn chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

Đợt chào bán này không phải là đợt chào bán để huy động vốn và không làm tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

- **CÁ NHÂN CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN**

  Ông: PHAN TUẤN NGHĨA

  Sinh ngày: 18/07/1995

  CMND số: 025256424 do CA TP.HCM cấp ngày 13/03/2010

  Địa chỉ thường trú: 80/4 Đặng Văn Ngữ, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

- **TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN**

  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**

  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

- **TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ**

  SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

  Địa chỉ: số 16 Võ Văn Kiệt, quận 1, Tp.HCM

  Điện thoại: (028) 38 217 713 Fax: (028) 38 217 452

IX. BÁO CÁO CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY ĐẠI CHÚNG TRONG BẢN CÁO BẠCH

Bản cáo bạch được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên bản cáo bạch này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố tới nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản cáo bạch này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo

giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng Quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán,… cũng như việc tham gia phải đảm bảo rằng việc đăng ký mua và thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, người nội bộ, giới hạn tỷ lệ sở hữu, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Nhà đầu tư tham gia đấu giá mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA CÁ NHÂN CHÀO BÁN, ĐẠI DIỆN CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Tp.HCM, ngày 26 tháng 02 năm 2021

CÁ NHÂN CHÀO BÁN

PHAN TUẤN NGHĨA

ĐẠI DIỆN CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0304159261 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND - QUẬN 7 - T.PHỐ CHÍ MINH

ĐINH THỊ NHẬT HẠNH

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH

S.Đ.K.H.Đ: 0300058BCNO1 - C.N.C.P - CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT (TP. HÀ NỘI) - QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN VĂN KHÁNH

XI. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần của ông Phan Tuấn Nghĩa
2. Văn bản xác nhận số cổ phần tự do chuyển nhượng.
3. Báo cáo tài chính kiểm toán (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất) năm 2019 và năm 2020.
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.