

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

# BẢN CÁO BẠCH

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

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 04/06/2021)



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 33/QĐ-SGDHCM

do Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 6 năm 2021)

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:**

### 1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

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

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

Điện thoại: (84-28) 5411 0088

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

### 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN



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

Địa chỉ: Tầng 8, số 233 Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3914 6888

Fax: (84-28) 3914 7999

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

**PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ tên: Phạm Thị Minh Phụ

Số điện thoại: (84-28) 5411 0088

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

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

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 04/06/2021)

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

Điện thoại: (84-28) 5411 0088

Website: <https://www.khaihoanland.vn>

### NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

#### TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

<b>Tên cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land
<b>Loại cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu phổ thông
<b>Mã cổ phiếu:</b>	KHG
<b>Mệnh giá:</b>	10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng niêm yết:</b>	174.817.547 cổ phiếu
<b>Tổng giá trị niêm yết:</b>	1.748.175.470.000 đồng

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN



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

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

Điện thoại: (028) 3914 6888

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

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



#### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

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

Điện thoại: 024 6278 2904

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

## MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>5</b>
1. Rủi ro kinh tế.....	5
2. Rủi ro luật pháp.....	8
3. Rủi ro đặc thù ngành.....	9
4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu.....	10
5. Các rủi ro khác.....	10
<b>II. NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>11</b>
1. Tổ chức niêm yết.....	11
2. Tổ chức tư vấn.....	11
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>12</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....</b>	<b>13</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	13
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	20
3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty.....	21
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.....	25
5. Danh sách những công ty mẹ và các công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.....	26
6. Hoạt động kinh doanh.....	27
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	55
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	57
9. Chính sách đối với người lao động.....	65
10. Chính sách cổ tức.....	66
11. Tình hình hoạt động tài chính.....	67
12. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	77
13. Tài sản.....	86
14. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	87
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:.....	90
16. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Công ty.....	90

17. Các thông tin về tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu niêm yết.....	91
<b>V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....</b>	<b>91</b>
1. Loại chứng khoán.....	91
2. Mệnh giá.....	91
3. Tổng số chứng khoán niêm yết.....	91
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Công ty.....	91
5. Phương pháp tính giá.....	93
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nước ngoài.....	96
7. Các loại thuế có liên quan.....	96
<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT.....</b>	<b>98</b>
1. Tổ chức tư vấn.....	98
2. Tổ chức kiểm toán.....	98
<b>VII. PHỤ LỤC.....</b>	<b>98</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (gọi tắt là “Khải Hoàn Land” hoặc “Công ty”) là một trong những công ty có uy tín trong lĩnh vực tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động của Công ty chịu rủi ro từ các nhân tố sau đây:

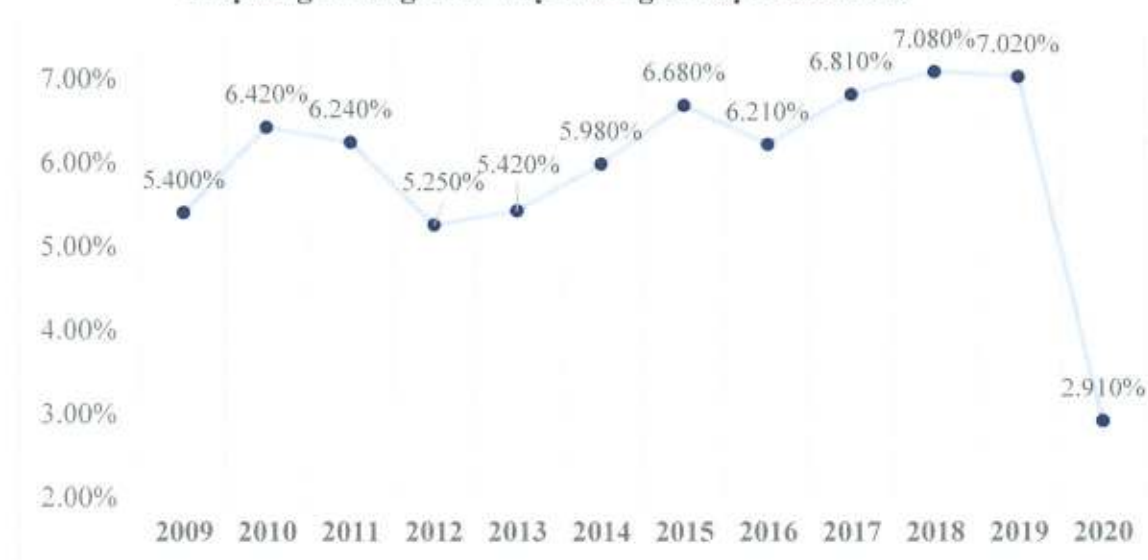
#### 1. Rủi ro kinh tế

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 kiểm 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

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm gần đây cũng khá quan hơn với mức tăng trưởng lần lượt là 6,68% trong năm 2015; 6,21% 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 khá quan trọng 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, GDP quý 1 năm 2021 tăng 4,48% so với cùng kỳ năm trước.

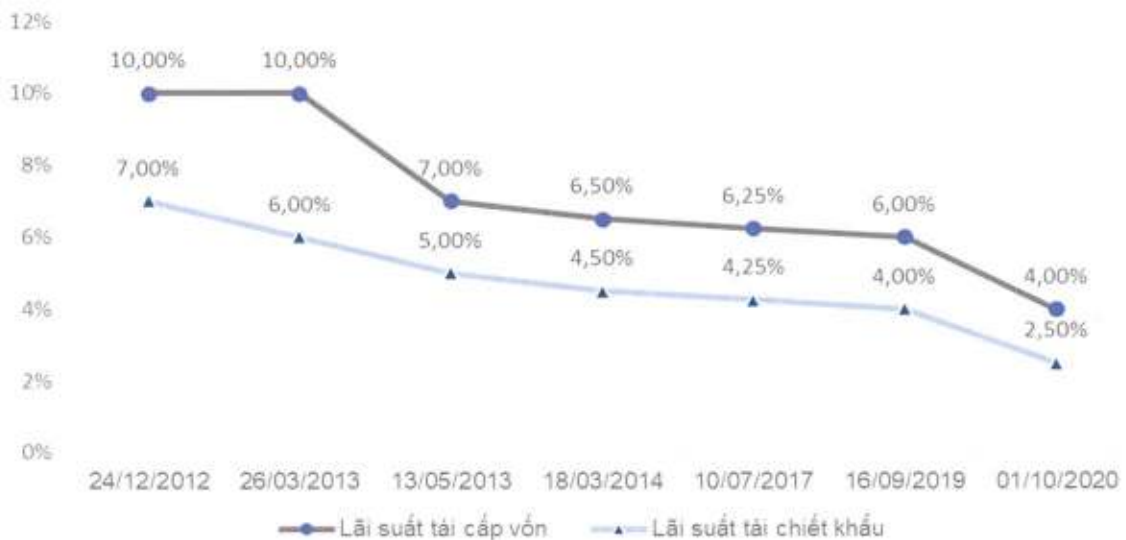
Các biến động của nền kinh tế sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của các chủ thể tham gia vào nền kinh tế, trong đó có Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land.

**1.2. Rủi ro lãi suất**

Nếu như tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế; thì, lãi suất đóng vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Biến động về lãi suất ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của khách hàng.

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.

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



*Nguồn: Ngân hàng Nhà nước*

Năm 2020-2021, 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

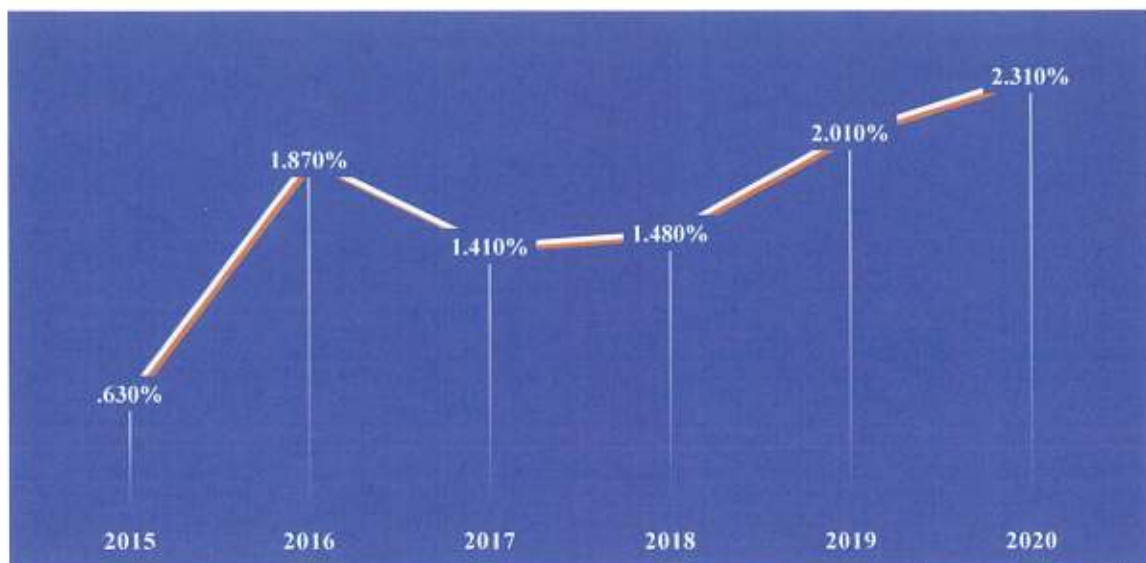
tế và tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã tiến hành giảm lãi suất điều hành và hạ trần lãi suất tiền gửi. Trước động thái của Ngân hàng Nhà nước, các Ngân hàng Thương mại đồng loạt hạ lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay với các khoản vay mới và cả trên dư nợ hiện 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.

### 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. 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 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.

Trong thống kê mới đây của Tổng cục Thống kê (Bộ KH&ĐT), chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 03/2021 chỉ tăng 1,16% so với cùng kỳ năm trước - mức thấp nhất kể từ năm 2016. CPI bình quân quý I/2021 cũng chỉ tăng 0,29%, mức tăng thấp nhất trong 20 năm, từ 2002. Nhưng điều này không có nghĩa là lạm phát không có áp lực từ nay tới cuối năm. Theo đó, áp lực lạm phát năm 2021 không hề nhỏ, đặc biệt trong bối cảnh nền CPI thấp năm 2020, khi giá xăng tạo đáy. Yếu tố chính tạo nên áp lực lạm phát từ nay tới cuối năm là kinh tế toàn cầu phục hồi, khi các nước đẩy nhanh tiêm chủng phòng COVID-19.

**Lạm phát bình quân các năm giai đoạn 2015 – 2020**



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh của doanh nghiệp.

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.

#### 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 hối phục so với USD, tỷ giá USD/VND tiếp tục giảm trên cả ngân hàng và tự do, và tiếp tục ổn định trong 06 tháng đầu năm 2021. Bên cạnh đó, các giao dịch kinh tế của Khải Hoàn Land được thực hiện chủ yếu bằng đồng nội tệ nên rủi ro tỷ giá đối với Khải Hoàn Land là không cao.

## 2. 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 pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và đồng bộ; vì thế các Luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp thực tế với sự phát triển của nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và 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.



### 3. Rủi ro đặc thù ngành

#### 3.1. 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, ngoài những rủi ro nêu trên, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng của thị trường bất động sản và chính sách quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước. Khi thị trường bất động sản tăng trưởng thì Công ty có nhiều cơ hội để phát triển và khi thị trường bất động sản suy giảm thì hoạt động 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 303 tỷ đồng, tăng hơn 121% 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 đa dạng hóa hơn danh mục các sản phẩm tham gia phân phối, tăng cường mở rộng hoạt động hợp tác đầu tư, kinh doanh bất động sản với các chủ đầu tư lớn, uy tín trên thị trường.

#### 3.2. 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 Công ty. Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn đặt mục tiêu hoàn thành tiến độ dự án lên hàng đầu nhằm tiết kiệm chi phí và tận dụng cơ hội đầu tư.

#### 3.3. 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 chiến.

#### 3.4. 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 hay có sự biến động trong ngắn hạn. Việc tuyển dụng và đào tạo nguồn lao động 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.

#### 4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Việc đưa cổ phiếu Công ty niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh sẽ đem lại những lợi ích đáng kể cho doanh nghiệp và nhà đầu tư như tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu và tăng cường quảng bá thương hiệu, tạo động lực cho Công ty hướng đến hình ảnh quản trị chuẩn mực hơn. Tuy nhiên, giá cổ phiếu và khối lượng giao dịch không chỉ phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của bản thân doanh nghiệp mà còn phụ thuộc vào cung – cầu cổ phiếu và yếu tố liên quan đến tâm lý nhà đầu tư, sự thay đổi tình hình kinh tế và các biến động trong môi trường kinh doanh. Do vậy, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường là yếu tố nhà đầu tư cần xem xét.

#### 5. Các rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Các rủi ro khác có thể kể đến như: cháy nổ, 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 cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu các thiệt hại (nếu có) khi xảy ra rủi ro Công ty đã có những phương án dự phòng như: lắp đặt các hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy chữa cháy và thực hiện các biện pháp đảm bảo an ninh, an toàn khác.

## II. NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức niêm yết

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

- Ông Nguyễn Khải Hoàn : Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Bà Đinh Thị Nhật Hạnh : Tổng Giám đốc
- Ông Phùng Quang Hải : Kế toán trưởng
- Ông Hoàng Phương : Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu về Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế, mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức tư vấn

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

- Ông Nguyễn Văn Khánh : Phó Giám đốc phụ trách điều hành

*(Giấy ủy quyền số 02/2021/UQ-BVSC ngày 04/01/2021 do Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ký)*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn niêm yết cổ phiếu số 15/2021/BVSC.HCM-KHLTV-BC ngày 12/03/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land và Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin, số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

Công ty/KHG	: Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land
BCTC	: Báo cáo tài chính
BCTCHN	: Báo cáo tài chính hợp nhất
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HDQT	: Hội đồng Quản trị
BKS	: Ban Kiểm soát
BTGD	: Ban Tổng Giám đốc
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
CTCP	: Công ty cổ phần
DTT	: Doanh thu thuần
GCN	: Giấy chứng nhận
ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
LNST	: Lợi nhuận sau thuế
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán
TSCĐ	: Tài sản cố định
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
TGD	: Tổng Giám đốc
ROA	: Tỷ số Lợi nhuận trên tài sản trung bình
ROE	: Tỷ số Lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu trung bình
TP. HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
VSD	: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

##### 1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết

Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land là đơn vị có uy tín trong lĩnh vực bất động sản, nổi bật với các dự án đầu tư - hợp tác phát triển và phân phối nhà ở, căn hộ, các tòa nhà văn phòng, khu trung tâm thương mại, dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí, và nhiều loại hình bất động sản khác.

Kể từ ngày 30/12/2020, Khai Hoàn Land chính thức trở thành Công ty đại chúng theo công văn số 7658/UBCK-GSDCC do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành.

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHAI HOÀN LAND**
- Tên tiếng Anh: **KHAI HOÀN LAND REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **KHAI HOÀN 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://khaihoanland.vn/>
- Vốn điều lệ đăng ký: 1.748.175.470.000 đồng (Một ngàn bảy trăm bốn mươi tám tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi ngàn đồng).
- Vốn điều lệ thực góp: 1.748.175.470.000 đồng (Một ngàn bảy trăm bốn mươi tám tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi ngàn đồng).
- Số lượng cổ phiếu: 174.817.547 cổ phiếu.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.
- Người đại diện theo pháp luật: Đinh Thị Nhật Hạnh – Chức vụ: Tổng Giám đốc.
- Logo Công ty:



- 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 20 ngày 04/06/2021

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

Với hơn 10 năm hình thành và phát triển trong lĩnh vực bất động sản, Khai Hoàn Land khẳng định vị thế là Nhà Phát triển và Môi giới bất động sản hàng đầu tại thị trường phía Nam nói riêng và cả nước nói chung. Hướng đến giá trị bền vững và thịnh vượng, bằng tất cả tâm huyết và năng lực, Khai Hoàn Land cam kết mang đến lợi ích tối ưu cho Quý Đối tác - Quý Khách

hàng, góp phần nâng cao trải nghiệm sống cho cộng đồng cũng như thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ngày càng chuyên nghiệp và toàn diện.

## 1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Một số cột mốc chính trong quá trình hình thành và phát triển của Công ty:

Những cột mốc phát triển quan trọng của Khai Hoàn Land	
<b>Năm 2009</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khai Hoàn Land được thành lập và chính thức đi vào hoạt động.</li> </ul>
<b>Năm 2014</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11/2014, Khai Hoàn Land ký kết với CTCP Đầu Tư Tân Liên Phát, phân phối dự án Vinhomes Central Park.</li> </ul>
<b>Năm 2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hệ thống Khai Hoàn Land khai trương 15 chi nhánh quy mô tập trung, phủ sóng thương hiệu thành công tại thị trường miền Nam.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ngày 11/09/2016, Khai Hoàn Land trở thành đại lý chiến lược của Tập đoàn Vinacapital.</li> </ul>
<b>Năm 2016</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ngày 15/11/2016, tại Hà Nội, đã diễn ra lễ ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư và phân phối giữa Sunshine Group với đối tác chiến lược là Khai Hoàn Land miền Bắc.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khai Hoàn Land nhận giải thưởng top 5 công ty tư vấn môi giới bất động sản uy tín.</li> </ul>
<b>Năm 2017</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ký hợp đồng hợp tác chiến lược, phân phối toàn bộ Dự án của Chủ đầu tư Hưng Lộc Phát, đến nay vẫn là đối tác chiến lược, phân phối hầu hết các Dự án lớn nhỏ cho Chủ đầu tư.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khai Hoàn Land hợp tác với các đối tác công nghệ phát triển và hoàn thiện trang thương mại điện tử “cộng đồng môi giới”</li> </ul>
<b>Năm 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khai Hoàn Land đã có buổi ký kết phân phối giai đoạn 1 của dự án The Infiniti - Riviera Point cùng chủ đầu tư Keppel Land và Tấn Trường</li> <li>• Tiếp tục giữ vai trò là đối tác bền vững của Tập đoàn Vingroup, ngày 15/11/2018, công ty cổ phần bất động sản Khai Hoàn Land đã tham gia lễ ký kết và trở thành đối tác phân phối chính thức dự án Vinhomes Grand Park Quận 9.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tháng 02/2019, ký Hợp đồng phân phối Dự án lớn của Chủ đầu tư Mapletree là One Verandah.</li> </ul>
<b>Năm 2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ngày 11/04/2019, Khai 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.</li> </ul>

Những cột mốc phát triển quan trọng của Khải Hoàn Land	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 12/04/2019, Khải Hoàn Land đã ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn, khảo sát thị trường bất động sản với Tập đoàn Lotte.</li> <li>Ngày 27/12/2019, Khải Hoàn Land đã ký kết Hợp tác chiến lược với chủ đầu tư GS Industry.</li> </ul>
Năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng thành 1.600 tỷ đồng.</li> <li>Mở rộng thêm nhiều Chi nhánh quy mô tập trung tại TP. Hồ Chí Minh.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 30/12/2020, Khải Hoàn Land đã chính thức là công ty đại chúng với vốn điều lệ 1.600 tỷ đồng.</li> </ul>
Năm 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 02/06/2021, Khải Hoàn Land đã chào bán thành công thêm 14.817.547 cổ phiếu ra công chúng, tăng vốn điều lệ của Công ty lên 1.748.175.470.000 đồng.</li> </ul>

### 1.3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Quá trình thành lập và thay đổi vốn điều lệ của Công ty được khái quát như sau:

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 ban đầu.
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.

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
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	Điều chỉnh giảm vốn theo số vốn thực góp.
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.
11	Lần 11, ngày 04/06/2021	1.600	148,2	1.748,2	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

❖ Chi tiết quá trình tăng, giảm vốn:

📌 Thay đổi vốn đợt 1

- Vốn điều lệ trước phát hành : 6.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 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.
- Vốn điều lệ thực góp : 36.000.000.000 đồng.

📌 Thay đổi vốn đợt 2

- Vốn điều lệ trước phát hành : 36.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 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 : 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.
- Vốn điều lệ thực góp : 48.000.000.000 đồng.

📌 Thay đổi vốn đợt 3

- Vốn điều lệ trước phát hành : 48.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 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.
- Vốn điều lệ thực góp : 220.000.000.000 đồng.

#### ⚡ Thay đổi vốn đợt 4

- Vốn điều lệ trước phát hành : 220.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 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.
- Vốn điều lệ thực góp : 420.000.000.000 đồng.

#### ⚡ Thay đổi vốn đợt 5

- Vốn điều lệ trước phát hành : 420.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 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.
- Vốn điều lệ thực góp : 540.000.000.000 đồng.

#### ⚡ Thay đổi vốn đợt 6

- Vốn điều lệ trước phát hành : 540.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 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.

- Vốn điều lệ thực góp : 912.000.000.000 đồng.
- ✚ **Thay đổi vốn đợt 7**
  - Vốn điều lệ trước phát hành : 1.200.000.000.000 đồng.
  - Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 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.
  - Vốn điều lệ thực góp : 1.200.000.000.000 đồng.
- ✚ **Thay đổi vốn đợt 8**
  - Vốn điều lệ trước phát hành : 2.000.000.000.000 đồng.
  - Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 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.
  - Vốn điều lệ thực góp : 1.200.000.000.000 đồng.
- ✚ **Thay đổi vốn đợt 9**
  - Vốn điều lệ trước thay đổi : 3.000.000.000.000 đồng.
  - Vốn điều lệ sau thay đổi (đăng ký) : 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 thay đổi : 05 cổ đông.
  - Số lượng cổ đông sau thay đổi : 05 cổ đông.
  - Cơ quan chấp thuận thay đổi : Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh.
  - Vốn điều lệ thực góp : 1.200.000.000.000 đồng.
- ✚ **Thay đổi vốn đợt 10**
  - Vốn điều lệ trước phát hành : 1.200.000.000.000 đồng.
  - Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 1.600.000.000.000 đồng.
  - Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu.

- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 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.
- Vốn điều lệ thực góp : 1.600.000.000.000 đồng.

#### ✚ Thay đổi vốn đợt 11

- Vốn điều lệ trước phát hành : 1.600.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau phát hành (đăng ký) : 1.748.175.470.000 đồng.
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu thay đổi : 14.817.547 cổ phiếu.
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 425 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 568 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành : Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh  
và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Vốn điều lệ thực góp : 1.748.175.470.000 đồng.

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 1.748 tỷ đồng với hơn 560 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 giờ hàng, đa dạng sản phẩm đầu ra cho nhân viên, cộng tác viên Công ty cũng như 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 sẽ là những 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.

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

### CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY

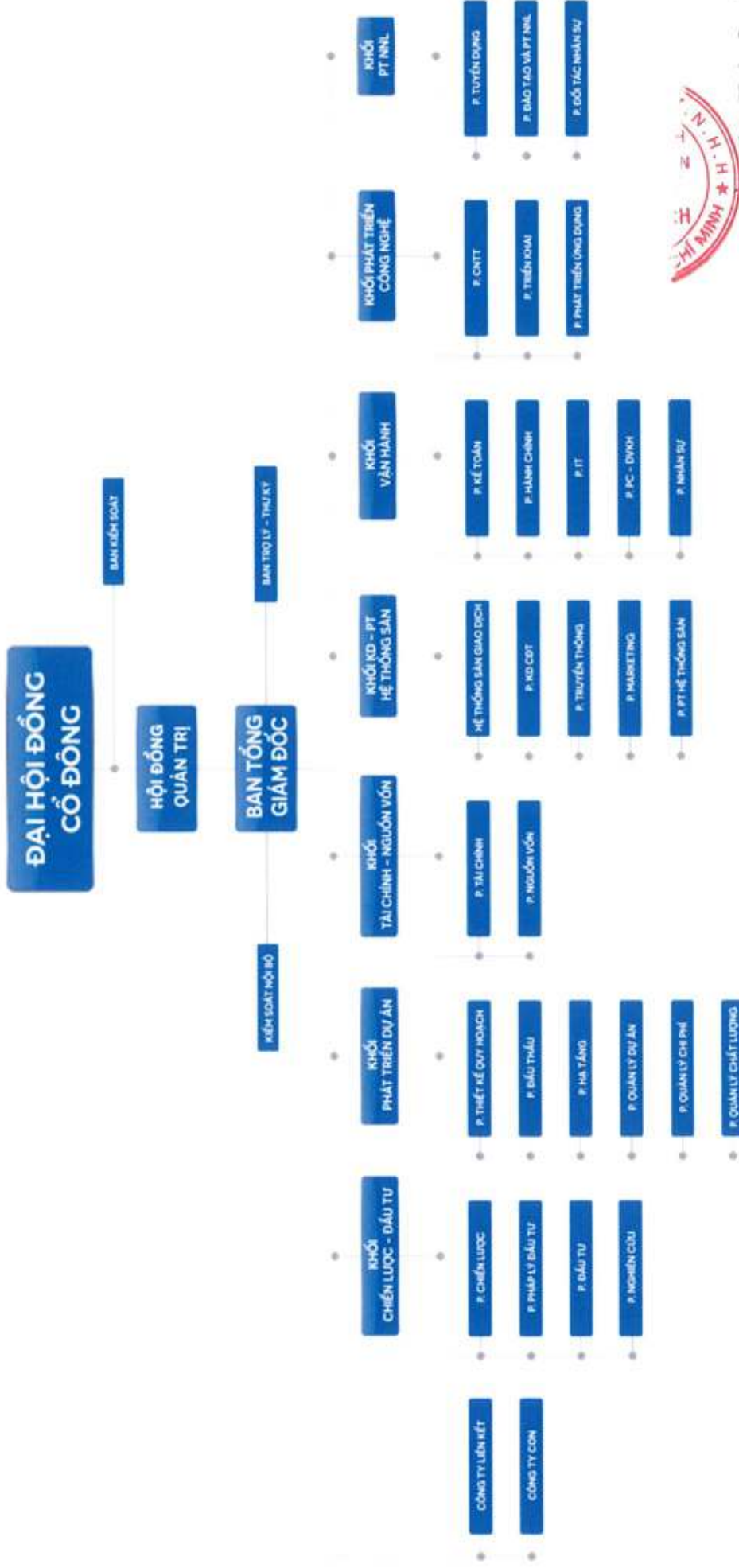


Trong đó:

- ✓ Hai công ty con là Công ty TNHH Đầu tư phát triển địa ốc An Pha và Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh địa ốc An Thịnh Phát, đóng vai trò là chủ đầu tư triển khai dự án bất động sản. Hiện nay, các công ty con đang trong quá trình phát triển quỹ đất.
- ✓ Các Chi nhánh và Văn phòng đại diện của Công ty chủ yếu đặt tại Tp. Hồ Chí Minh, là các sản môi giới bất động sản, địa điểm thực hiện trao đổi thông tin các sản phẩm dự án, v.v. Công ty có kế hoạch mở rộng hệ thống các chi nhánh là các sản môi giới bất động sản rộng ra nhiều tỉnh thành trong cả nước, nhất là ở các khu vực có lượng giao dịch bất động sản lớn như Hà Nội, Đồng Nai, Bình Dương, v.v. trong thời gian tới.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY



Người: Khai Hoàn Land

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

### 3.1. Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

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.

### 3.2. Hội đồng quản trị (HDQT)

HDQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về ĐHĐCĐ. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của HDQT.

HDQT 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 không thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều lệ Công ty;
- 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.

### 3.3. Ban Kiểm soát (BKS)

BKS là cơ quan giám sát HĐQT, TGD và các Cán Bộ Quản Lý khác trong hoạt động điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao.

Quyền và nghĩa vụ của BKS:

- 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 nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm với 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 ĐHĐCĐ và Pháp luật.

### 3.4. Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD)

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, các Phó Tổng Giám đốc do Tổng Giám đốc 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 sản, 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 sự phân công của cấp trên.

#### 4. **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông**

##### 4.1. **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty**

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/CCCD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Khải Hoàn	7 đường nội khu Hưng Gia 4, P.Tân Phong, Q.7, Tp.HCM	001075020017	57.600.000	32,95
2	Trần Thị Thu Hương	7 đường nội khu Hưng Gia 4, P.Tân Phong, Q.7, Tp.HCM	001175019143	25.600.000	14,64
3	Phan Tuấn Nghĩa	80/4 Đặng Văn Ngữ, P.10, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM	025256424	27.255.758	15,59
4	Nguyễn Thị Hoài Quyên	Xã Hải Trạch, Huyện Bố Trạch, Quảng Bình	194468393	12.626.200	7,22
<b>Tổng cộng</b>				<b>123.081.958</b>	<b>70,41</b>

#### 4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Cổ đông sáng lập của Công ty là các cá nhân trong nước. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 04/06/2021 do Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land được thành lập vào năm 2009, đến nay đã hơn 10 năm nên cổ phiếu của cổ đông sáng lập Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

#### 4.3. Cơ cấu cổ đông

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>568</b>	<b>174.817.547</b>	<b>1.748.175.470.000</b>	<b>100%</b>
1	Tổ chức	3	2.780.000	27.800.000.000	1,59%
2	Cá nhân	565	172.037.547	1.720.375.470.000	98,41%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Tổ chức	-	-	-	-
2	Cá nhân	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>568</b>	<b>174.817.547</b>	<b>1.748.175.470.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Khai Hoàn Land

#### 5. Danh sách những công ty mẹ và các công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

##### 5.1. Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land

Không có.

##### 5.2. Công ty con của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land

###### Công ty TNHH Đầu tư phát triển địa ốc An Pha

- Vốn pháp định : 120.000.000.000 đồng
- Vốn thực góp : 120.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ nắm giữ : 100,00%
- Địa chỉ : B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

###### Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh địa ốc An Thịnh Phát

- Vốn pháp định : 92.000.000.000 đồng
- Vốn thực góp : 92.000.000.000 đồng

- Tỷ lệ nắm giữ : 100,00%
- Địa chỉ : 19 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Hưng, Quận 7, Tp.HCM
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Hiện nay, 2 công ty con vẫn đang trong giai đoạn thu gom quỹ đất. Do quy mô quỹ đất đã thu gom được vẫn còn nhỏ, các công ty con vẫn đang trong quá trình thu gom tiếp để đủ quỹ đất làm dự án. Khi có đủ quỹ đất, các công ty con sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý để triển khai dự án. Theo đó, hiện nay hai công ty con vẫn chưa ghi nhận doanh thu và lợi nhuận hoạt động kinh doanh.

### 5.3. Danh sách những công ty mà Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có.

### 5.4. Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land

Không có.

## 6. Hoạt động kinh doanh

Khái Hoàn Land hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực môi giới và phát triển Bất động sản ở Việt Nam, hiện Khai 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, thu gom đất và 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.




Khái Hoàn Land là nhà phân phối chính cho rất nhiều dự án bất động sản nổi tiếng trên thị trường và là đối tác chiến lược của nhiều Tập đoàn bất động sản uy tín như Vinhomes, Vinpearl, Sunshine, Keppel Land, Kiến Á, Vạn Phát Hưng, v.v. Khai Hoàn Land đã và đang phục vụ cho ~50.000 khách hàng thường xuyên hoặc có giao dịch.





Trong suốt quá trình hoạt động, Khai Hoàn Land cũng liên tục được các nhà phát triển bất động sản nổi tiếng lựa chọn làm “nhà phân phối chiến lược”, điều này có nghĩa là Khai Hoàn Land sẽ nhận được nhiều ưu đãi nổi trội từ các nhà phát triển như được tiếp nhận thông tin dự án đầy đủ, rõ ràng ngay khi bắt đầu tham gia dự án, có giỏ hàng tốt hơn hoặc được quyền ưu tiên lựa chọn một số sản phẩm riêng biệt để phân phối. Hiện tại, một số chủ đầu tư uy tín khác như GS, Lotte cũng đã chọn Khai Hoàn Land làm đại lý phân phối chiến lược và là Nhà tư vấn trong suốt quá trình hình thành và phát triển các dự án sắp triển khai.

Lực lượng nhân viên kinh doanh đông đảo cùng với đội ngũ lãnh đạo quản lý nhiệt huyết, giàu kinh nghiệm và bản lĩnh là một trong những yếu tố quan trọng tạo nên sự thành công của doanh nghiệp. Với lợi thế về nhân sự và quan hệ kinh doanh, Khai Hoàn Land đã và đang không ngừng khẳng định vị thế thương hiệu: Khai Hoàn Land - nhà môi giới bất động sản uy tín.



## BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

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

STT	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án	Top phân phối(*)	Hình ảnh dự án
1	Grand World Phú Quốc	Công ty TNHH Bất Động Sản Newvision	Bãi Dài, Gành Dầu, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Quy mô: ~85 ha Bao gồm 979 căn shop, 12 tòa căn hộ du lịch, 198 lô Boutique Hotel,...	Top 1	
2	Vinwonders Phú Quốc	Tập đoàn Vingroup	Áp Gành Dầu, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Quy mô: ~52 ha Bao gồm 729 căn Shophouse	Top 1	
3	Masteri An Phú	Công ty Cổ phần Đầu tư Thảo Điền	Xa Lộ Hà Nội, Thảo Điền, Quận 2, Tp.HCM	Quy mô: ~1ha Bao gồm 1.100 căn hộ	Top 1	

STT	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án	Top phân phối(*)	Hình ảnh dự án
4	Delasol	Công ty Cổ phần Đầu tư KD Bất động sản Việt Hưng Phú	Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~14,5ha Bao gồm 3 Block chung cư - 870 căn hộ	Top 3	
5	Him Lam Phú An	Công ty CP KD Địa Ốc Him Lam	Thủy Lợi, Phường Phước Long A, Quận 9, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~1,8ha Bao gồm 4 Block chung cư - 1.092 căn hộ	Top 1	
6	Metropole	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc G9	Lương Định Của, Phường An Khánh, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~7,6ha Bao gồm 8 Block chung cư - 1.300 căn hộ	Top 5	
7	Q2 Thảo Điền	Công ty CP PT Nhà G Homes	Võ Trường Toản, Thảo Điền, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~7.955m2 Bao gồm 2 Block chung cư - 315 căn hộ	Top 3	

STT	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án	Top phần phối(*)	Hình ảnh dự án
8	Palm Garden	Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc	An Phú, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~1,9ha Bao gồm 3 Block chung cư – 671 căn hộ + 19 căn shophouse	Top 5	
9	One Veranah	Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam)	Tạ Hiện, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~1,7ha Bao gồm 5 Block chung cư – 799 căn hộ	Top 5	
10	Gem Riverside	Công ty CP Bất Động Sản Express	Song hành cao tốc Long Thành – Dầu Giây, Quận 2, Tp. HCM	Quy mô: ~6,7ha Bao gồm 12 Block chung cư – 3.175 căn hộ	Top 10	
11	Kingdom 101	Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tin	Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~3,4ha Bao gồm 3 Block chung cư – 986 căn hộ	Top 3	




STT	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án	Top phân phối(*)	Hình ảnh dự án
12	Vista Verde	Công ty TNHH Capitaland-Thiên Đức	Đông Văn Cống, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~2,5ha Bao gồm 4 Block chung cư – 1.152 căn hộ	Top 5	
13	Vinpearl Hội An	CN Quang Nam - Công ty CP Vinpearl	Khởi Phước Hải, Phường Cửa Đại, Tp. Hội An, Tỉnh Quảng Nam	Quy mô: ~200 ha Bao gồm 132 căn biệt thự, 1 tòa khách sạn hơn 400 căn hộ.	Top 3	
14	Vinpearl Cửa Hội	Tập Đoàn Vingroup - Công ty CP Vinpearl	Bình Minh, Cửa Lò, Nghệ An	Quy mô: ~ 38,7 ha Bao gồm Khu biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn, khu nhà hàng, bến du thuyền và tiện ích nội khu	Top 3	
15	Vinpearl Cửa Sót	Công ty CP Vinpearl	Xã Thịnh Lộc, huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh	Quy mô: ~ 16 ha Bao gồm Khu biệt thự nghỉ dưỡng và clubhouse	Top 3	

STT	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án	Top phân phối(*)	Hình ảnh dự án
16	Laluna	Công ty CP Khách Sạn Bến Du Thuyền	Khu đô thị Vĩnh Hoà, P. Vĩnh Hoà, TP. Nha Trang	Quy mô: ~5ha Bao gồm Condotel cao cấp, Thương Mại, Dịch Vụ, Văn Phòng, Shophouse, Officetel	Top 1	
17	TMS Đà Nẵng	Công ty CP TMS Hotel Đà Nẵng	292 Đường Võ Nguyên Giáp, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Quy mô: 1.095 m2 Bao gồm 1 tòa 25 tầng nổi gồm 227 căn hộ khách sạn	Top 5	
18	Waterina Suites Quận 2	Công ty TNHH Maeda Thiên Đức	Tạ Hiện, Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~3.150m2 Bao gồm 1 Block chung cư – 98 căn hộ	Top 10	
19	Summerland	Công ty CP PT Bất động sản Hưng Lộc Phát	Đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phú Hải, Mũi Né, Phan Thiết	Quy mô: ~31.5 ha Bao gồm Nhà phố liền kề, Nhà phố thương mại, Biệt thự VIP, Căn hộ biển, Condotel, Khách sạn 5 sao	Top 1	



STT	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án	Top phân phố(*)	Hình ảnh dự án
20	Sunshine City	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Phú Thuận, Tân Phú, Quận 7, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~9,9ha Bao gồm 9 Block chung cư – 3.748 căn hộ + 1.484 Office-tel	Top 1	
21	Vinhomes Grand Park	Tập Đoàn Vingroup	Nguyễn Xiển – Phước Thiện, Phường Long Thạnh Mỹ – Long Bình, Quận 9, TP HCM.	Quy mô: ~365 ha Bao gồm Căn hộ, Shophouse, nhà phố thương mại, Biệt thự đơn lập, Biệt thự song lập...	Top 3	
22	The Infiniti	Công ty TNHH Riviera Point	02 Nguyễn Văn Trường, P. Tân Phú, Quận 7, TPHCM	Quy mô: ~2,5ha Bao gồm 4 Block chung cư – 836 căn hộ	Top 1	
23	The Marq	Công ty CP ĐT Địa Ốc G9	Nguyễn Đình Chiểu, Đa Kao, Quận 1, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~5.146m2 Bao gồm 2 Block chung cư – 515 căn hộ	Top 5	

STT	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án	Top phân phố(*)	Hình ảnh dự án
24	T&T Long Hậu	Công ty TNHH PT Đô Thị Và KCN T&T	Liên Ấp 3-4, Long Hậu, Cán Giuộc, Thành phố Hồ Chí Minh	Quy mô: ~ 300 ha Bao gồm nhà phố liền kề, Nhà phố thương mại, biệt thự,...	Top 1	
25	Eco Green	Công ty TNHH KD Địa Ốc Starlandlink	Nguyễn Văn Linh, P. Tân Thuận Tây, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	Quy mô: ~ 14,3 ha Bao gồm 7 block, Block chung cư – 4.000 căn hộ + 200 Office-tel	Top 10	
26	GS Zeitgeist	Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry	Mặt tiền đường Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP.HCM	Quy mô: ~ 349,36 ha Bao gồm căn hộ, nhà phố, nhà phố thương mại, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập,...	Top 1	
27	Sunshine Diamond River	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~11ha Bao gồm 8 Block chung cư – 4.000 căn hộ	Top 1	

STT	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án	Top phân phối(*)	Hình ảnh dự án
28	Sunshine Horizon	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~2,4ha Bao gồm 2 Block chung cư – 936 căn hộ	Top 1	
29	Celesta Rise	Công ty CP Địa ốc Phú Long - Keppel Land	Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, Nhà Bè, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~2,8ha Bao gồm 5 Block chung cư – 923 căn hộ	Top 1	
30	Sunshine Continental	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10, Hồ Chí Minh	Quy mô: ~1,5ha Bao gồm 3 Block chung cư – 512 căn hộ + 72 Office-tel	Top 1	

(\*) Xếp hạng kết quả phân phối các dự án theo kết quả lũy kế tổng các sản phẩm mà Khai Hoàn Land đã phân phối trên tổng giò hàng Chủ đầu tư đã mở bán cho từng dự án (tính trên các đợt mở bán mà Khai Hoàn Land có tham gia phân phối).

## 6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

### 6.1.1. Các dịch vụ chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh truyền thống và chủ yếu của Khai Hoàn Land là tư vấn, môi giới bất động sản. Trong suốt quá trình thành lập và phát triển, Khai Hoàn Land luôn là thương hiệu có uy tín đối với các chủ đầu tư trong và ngoài nước. Để nâng cao năng lực, Công ty không ngừng đầu tư mở rộng hệ thống chi nhánh quy mô tập trung đi kèm với việc gia tăng số lượng và chất lượng nhân sự, đồng thời, áp dụng công nghệ vào hệ thống bán hàng nhằm mang đến cho khách hàng những trải nghiệm tốt nhất.

### TÌNH HÌNH KINH DOANH CỦA CÔNG TY – BÁO CÁO CÔNG TY MẸ

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% thay đổi (năm 2020 so với năm 2019)	Quý I/2021
1	Tổng tài sản	1.399.742	2.370.520	69,35	2.447.450
2	Vốn chủ sở hữu	1.261.407	1.758.120	39,38	1.765.394
3	Doanh thu thuần	136.650	302.970	121,71	80.135
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.349	121.192	744,60	7.501
5	Lợi nhuận trước thuế	13.387	121.210	805,43	9.121
6	Lợi nhuận sau thuế	10.162	96.713	851,71	7.274

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

### TÌNH HÌNH KINH DOANH CỦA CÔNG TY – BÁO CÁO HỢP NHẤT

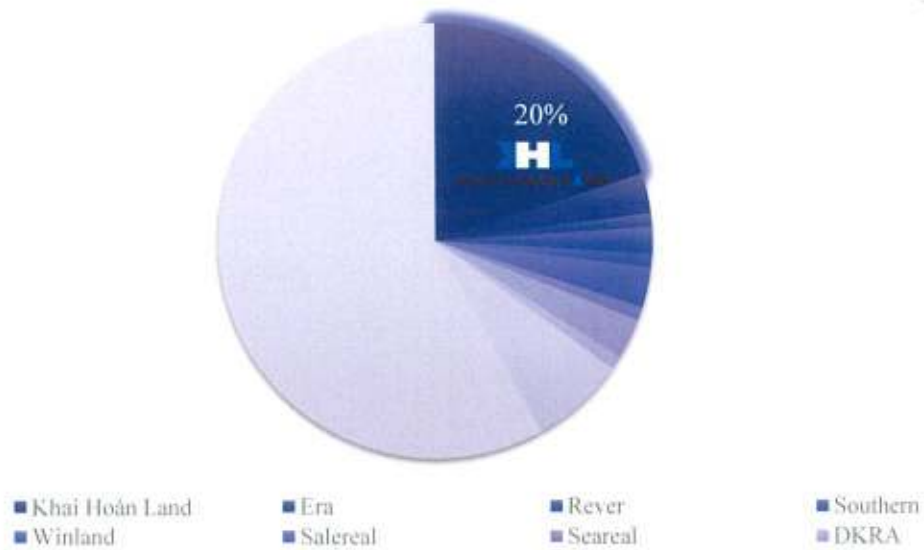
Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% thay đổi (năm 2020 so với năm 2019)	Quý I/2021
1	Tổng tài sản	1.399.746	2.370.523	69,35	2.447.453
2	Vốn chủ sở hữu	1.261.369	1.758.075	39,38	1.765.343
3	Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	136.650	302.970	121,71	80.135
4	Lợi nhuận thuần	14.343	121.185	744,91	7.495
5	Lợi nhuận trước thuế	13.380	121.203	805,85	9.114
6	Lợi nhuận sau thuế	10.156	96.706	852,21	7.268

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

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. HCM 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 Khai Hoàn Land vẫn liên tục tăng hàng năm. Bình quân trong giai đoạn 2014 - 2019, số lượng giao dịch thành công của Khai 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.

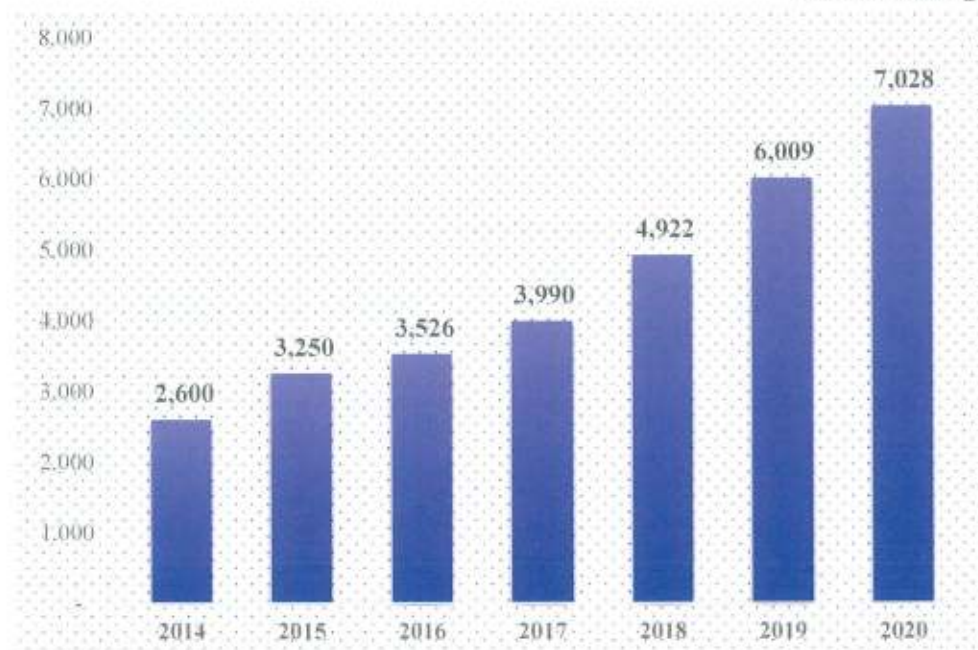
**Thị phần môi giới sơ cấp tại HCM**



*Nguồn: Theo khảo sát của Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam*

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

*Đơn vị tính: giao dịch*



*Nguồn: Theo thống kê của Khai Hoàn Land*

### ❖ Cơ cấu doanh thu

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

#### DOANH THU THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIAI ĐOẠN 2018-2020

ĐVT: Triệu đồng



Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và năm 2020

Doanh thu thuần năm 2020 đạt 302.970.941.164 VNĐ, tăng trưởng 121,71% so với doanh thu thực hiện năm trước đó là 136.649.941.164 VNĐ, nhờ đó đưa Khải Hoàn Land thành tên tuổi đứng đầu trong thị trường môi giới bất động sản khu vực phía Nam. Hiện nay thị phần của Công ty đạt hơn 20% theo số lượng giao dịch. Công ty là đối tác phân phối chính cho các dự án của các chủ đầu tư lớn trên thị trường như Vinhomes, Sunshine, GS, Keppel Land, Kiến Á, Lotte, Vạn Phát Hưng, .... Đạt được kết quả như trên là nhờ vào quá trình xây dựng: (i) Đội ngũ bán hàng đông đảo xuất sắc, (ii) Năng lực bán hàng mạnh mẽ, (iii) Uy tín bền vững với khách hàng qua nhiều năm.

### BÁO CÁO CÔNG TY MẸ

ĐVT: triệu đồng

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

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

## BÁO CÁO HỢP NHẤT

Đơn vị tính: triệu đồng

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

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

## ❖ Cơ cấu lợi nhuận

## BÁO CÁO CÔNG TY MẸ

DVT: triệu đồng

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

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

## BÁO CÁO HỢP NHẤT

DVT: triệu đồng

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

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

Cùng với sự tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong năm 2020 cũng tăng lên đáng kể. Trong giai đoạn 2015-2019, Khai 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 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 giá trị 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 giữ được mức hoa hồng tối đa có thể nhận được từ các chủ đầu tư hoặc nâng mức hoa hồng lên mức cao hơn so với trước, nhờ phân phối được tỷ lệ sản phẩm cao hơn. Lợi nhuận gộp (gross profit) 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.

Ngoài ra, nhờ vào các chính sách quản trị chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm hiệu quả 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.

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.

Dự kiến, trong năm 2021, thị trường bất động sản sẽ nóng hơn nhờ sửa đổi nhiều chính sách về đất đai và các thủ tục pháp lý, 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 (45% dân số Việt Nam đang trong độ tuổi mua nhà cộng với tỷ lệ đô thị hóa 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, đây sẽ là động lực quan trọng giúp gia tăng giá trị, doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong thời gian tới.

### 6.1.2. Các Dự án do Khải Hoàn Land làm chủ đầu tư

#### ❖ Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Phú Quốc (Helios Coastal City)

**Tổng quan:** Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Phú Quốc (Helios Coastal City) là khu đô thị sinh thái kết hợp du lịch nằm ở đảo Ngọc, Phú Quốc, Kiên Giang. Dự án nằm tại được thiết kế với nhiều không gian xanh, các biệt thự được thiết kế theo nhiều phong cách ấn tượng với “lưng tựa núi, mặt hướng biển”.

**Tỷ lệ lợi ích:** 100,00%.

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.

**Vị trí:** Bãi Ông Lang, Thành phố Phú Quốc – Kiên Giang.

**Diện tích đất:** 54,5 ha.

**Cấu phần:** Đây là dự án phát triển khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng với đầy đủ các dịch vụ du lịch biển đẳng cấp. Các sản phẩm của dự án như: Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, shop house, Boutique Hotel, trung tâm thương mại dịch vụ xúc tiến du lịch, trường học, rừng sinh thái.

**Tổng giá trị đầu tư:** 3.000 tỷ đồng.



**Giá trị đầu tư đã thực hiện:** Công ty đã giải ngân 280.666.300.000 đồng cho dự án, bao gồm các khoản chi phí như ký quỹ thực hiện dự án, làm Sa Bàn Mô Hình Dự Án, tư vấn Khảo sát thực địa, cắm mốc ranh quy hoạch Dự án, chi phí thuê tư vấn lập Nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án, v.v.

**Tiến độ thực hiện:**

- Đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục pháp lý.
- Dự án đã có chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và đang thực hiện thủ tục xin phê duyệt bản vẽ quy hoạch 1/500.
- Dự kiến đưa vào vận hành năm 2024.



*Phối cảnh Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Phú Quốc (Helios Coastal City)*

### 6.1.3. Các Dự án đang triển khai đầu tư - hợp tác phát triển

#### ❖ Dự án Khu đô thị mới Gò Găng

**Tổng quan:** Dự án Khu đô thị mới Gò Găng là dự án Khu đô thị thông minh tại Thành phố Vũng Tàu, ở đó được ứng dụng các công nghệ thông tin, truyền thông đổi mới sáng tạo, tiên tiến, các công nghệ năng lượng và các cơ chế liên quan khác để cải thiện sức khỏe và chất lượng cuộc sống của người dân, tăng hiệu quả vận hành cũng như cung cấp các dịch vụ dân sự. Gò Găng sẽ là khu đô thị vệ tinh được quy hoạch và đầu tư phát triển toàn diện nhất của khu vực miền Nam Việt Nam với sự tham gia của những tên tuổi hàng đầu về phát triển đô thị trên thế giới.

**Tỷ lệ lợi ích:** 02 zones trên tổng quy hoạch 17 zones của Dự án.

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Tập đoàn Khai Hoàn – Vũng Tàu.

**Vị trí:** Đảo Gò Găng, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**Diện tích đất:** ~170ha trên tổng quy hoạch ~1.509ha.

**Cấu phần:** Dự án Khu đô thị mới Gò Găng là dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển như căn hộ, biệt thự, nhà ở thấp tầng, bến thuyền, sân bay, công viên cây xanh, khu bể bơi, trung tâm thương mại dịch vụ, siêu thị, bệnh viện, khu vui chơi, trường học, nhà trẻ, v.v.

**Tổng giá trị hợp tác đầu tư dự kiến:** 490 tỷ đồng.

**Giá trị hợp tác đầu tư đã thực hiện:** 490 tỷ đồng.

**Tiến độ thực hiện:**

- Đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục pháp lý.
- Dự án đã được cấp phép phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.



*Phối cảnh Dự án Khu đô thị mới Gò Găng – Thành phố Vũng Tàu*

### ❖ Dự án Cao ốc căn hộ La Partenza

**Tổng quan:** Dự án Cao ốc căn hộ La Partenza là dự án khu căn hộ cao cấp nằm ở khu vực phía Nam Sài Gòn. Dự án thừa hưởng tiềm năng phát triển bậc nhất của Nam Sài Gòn, kiến tạo giá trị sống bền vững với không gian xanh nghỉ dưỡng chuẩn resort. Dự án hứa hẹn mang đến cơ hội an cư tuyệt vời, đồng thời là lựa chọn đầy cuốn hút dành cho các nhà đầu tư thông thái. Đặc biệt, các cư dân tương lai của La Partenza sẽ được tận hưởng cuộc sống đầy tiện ích với hệ thống trường học, trung tâm thương mại - giải trí, bệnh viện tiêu chuẩn quốc tế chỉ trong 5-10 phút đi chuyển.

**Tỷ lệ lợi ích:** 34,72% (450 căn hộ trên 1.296 căn hộ của Dự án).

**Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Giao Hường Xanh.

**Vị trí:** Lê Văn Lương, Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM.

**Diện tích đất:** 18.412,6 m<sup>2</sup>.

**Cấu phần:** Kết hợp những nét tinh túy của nghệ thuật cổ điển và hiện đại, Dự án La Partenza được thiết kế theo phong cách Tân Cổ Điển. Với lối kiến trúc tinh tế, La Partenza sở hữu những chi tiết đắt giá của kiến trúc Pháp nhưng được tiết chế, tinh giản và gần gũi hơn với cuộc sống hiện đại. Dự án bao gồm các căn hộ cao cấp, shophouse, không gian xanh, bến du thuyền, hồ bơi, sân bóng, vườn cảnh quan, sân vườn thư giãn, nhà trẻ mẫu giáo, khu vui chơi trẻ em, khu sinh hoạt cộng đồng, thư viện, nhà văn hóa, cửa hàng tiện dụng, spa, café, nhà hàng, ...

**Tổng giá trị hợp tác đầu tư dự kiến:** 800 tỷ 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 Khai Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hường Xanh. Theo đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land góp 800 tỷ đồng vào thực hiện dự án và sẽ nhận được 450 căn hộ tại dự án này.

**Giá trị hợp tác đầu tư đã thực hiện:** 800 tỷ đồng.

**Tiến độ thực hiện:**

- Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ, chờ cấp phép xây dựng.
- Dự kiến bàn giao trong năm 2022.



*Phối cảnh Dự án Cao ốc căn hộ La Partenza*

## 6.2. 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 Khai 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.

Sau hơn 10 năm hình thành và kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, Khai 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 cùng Công ty với mục đích mở rộng thị phần. Bên cạnh đó, 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, là cơ sở để Khai Hoàn Land ổn định kinh doanh và xây dựng các kế hoạch phát triển trong tương lai.

### 6.3. Chi phí sản xuất kinh doanh qua các năm

#### BÁO CÁO CÔNG TY MẸ

Đơn vị: triệu đồng

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

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

#### BÁO CÁO HỢP NHẤT

Đơn vị: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		Quý I/2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	89.144	65,24	159.868	52,77	55.331	69,05
2	Chi phí tài chính	910	0,67	23.715	7,83	13.669	17,06
3	Chi phí bán hàng	35.142	25,72	21.338	7,04	8.527	10,64
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.384	16,38	22.459	7,41	9.974	12,44
5	Chi phí khác	982	0,72	624	0,21	2	0,002
<b>Tổng chi phí</b>		<b>148.562</b>	<b>108,72</b>	<b>228.004</b>	<b>75,26</b>	<b>87.497</b>	<b>109,19</b>
<b>Doanh thu thuần</b>		<b>136.650</b>		<b>302.970</b>		<b>80.135</b>	

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

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, môi giới và kinh doanh Bất động sản, Giá vốn hàng bán và Chi phí bán hàng luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí của Công ty. Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trong Tổng chi phí và chiếm tỷ trọng 52,77% trên Doanh thu thuần trong năm 2020, giảm so với mức 65,24% của năm 2019. Giá vốn hàng bán tăng lên về mặt giá trị tuyệt đối, 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 tương ứng. Năm 2020, lượng bán hàng của Công ty tăng lên đáng kể, cũng giúp cho Công ty nhận được tỷ lệ hoa hồng cao hơn kèm theo thương nóng và nhiều lợi ích khác từ chủ đầu tư, góp phần giảm tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần của Công ty trong năm. Mặt khác, năm 2020, ngoài hoạt động môi giới Bất động sản, doanh thu của Công ty cũng đến từ hoạt động tư vấn phát triển dự án & phân phối độc quyền dự án, giúp Lợi nhuận tốt hơn do phí chủ đầu tư trả cao hơn, doanh thu tốt hơn trong khi chi phí hầu như không đổi.

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. Đây là một kết quả đáng ghi nhận của Công ty. Kết quả này chủ yếu là nhờ vào việc Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra các chính sách nhằm tiết kiệm tối đa các chi phí bán hàng, cắt giảm nhiều sự kiện, hoạt động quảng cáo bán hàng, v.v. do tình hình dịch bệnh (Covid-19) diễn ra phức tạp. Các sự kiện offline được chuyển sang hình thức online như livestream, youtube, zoom,...; các hoạt động marketing quảng cáo cũng chuyển qua các hình thức online (viral), sử dụng các kênh mạng xã hội như Facebook,... Trong tình hình dịch bệnh diễn ra phức tạp, các hoạt động này lại tỏ ra hiệu quả và cắt giảm được tương đối các khoản chi phí bán hàng cho Công ty. Điều này cũng một phần nhờ vào sự thay đổi hành vi của khách hàng trước tình hình dịch bệnh, giúp cho việc giới thiệu các sản phẩm thông qua các kênh trực tuyến được hiệu quả hơn, trong khi trước đây, để bán được một sản phẩm, chủ đầu tư và các đại lý phân phối phải tổ chức khá nhiều các sự kiện offline. Đây chính là nguyên nhân chính giúp cho Công ty giảm đáng kể chi phí bán hàng so với năm trước. Đồng thời, nhờ vào chiến lược đầu tư kinh doanh thứ cấp vừa áp dụng trong năm 2020, có biên lợi nhuận tốt hơn nhiều so với giao dịch sơ cấp cũng đã giúp Công ty tăng trưởng rất nhanh về Doanh thu. Theo đó, tỷ lệ Chi phí bán hàng trên Doanh thu thuần của Công ty giảm đáng kể so với năm trước.

Chi phí quản lý chủ yếu là chi phí tiền 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.

#### 6.4. Trình độ công nghệ

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế hiện nay, công nghệ đang trở thành một động lực của phát triển kinh tế trong nước. Nhận thấy tầm quan trọng trong việc phát triển công nghệ, Khai Hoàn Land đã triển khai nghiên cứu ứng dụng công nghệ vào các hoạt động kinh doanh cũng như hoạt động quản lý doanh nghiệp. Công ty đã triển khai xây dựng các ứng dụng, website, phần mềm từ sớm và được cập nhật, chỉnh sửa, cải tiến liên tục để phù hợp với nhu cầu của khách hàng cũng như mô hình hoạt động của doanh nghiệp.

Để đáp ứng được những yêu cầu của xu thế công nghệ, Khai Hoàn Land luôn chủ động tìm kiếm và chiêu mộ các nhân tài trong ngành, đồng thời, tích cực hỗ trợ đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ để nâng cao kiến thức, kỹ năng cho nhân viên các khối, phòng ban. Việc áp dụng các ứng dụng, phần mềm trong quản lý giúp Khai Hoàn Land dễ dàng hơn trong việc lưu trữ, quản lý hệ thống thông tin, dữ liệu của khách hàng, cũng như quản lý nhân viên môi giới; kết xuất các dữ

liệu phân tích và báo cáo dễ dàng, nhanh chóng. Nhờ vào nguồn dữ liệu lớn được theo dõi, quản lý và cập nhật liên tục, Khai Hoàn Land dễ dàng tổng hợp và xác định được xu hướng của thị trường, cũng như thị hiếu của khách hàng, từ đó đưa ra các quyết định kinh doanh, quyết định quản trị phù hợp và hiệu quả, giúp tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận.

Hiện nay, Khai Hoàn Land đang vận hành các website: <https://khaihoanland.vn/>, <https://congdongmoigioi.vn>, phần mềm ứng dụng (app mobile) Khai Hoàn Land (KhaiHoanLand) và Cộng Đồng Môi Giới.

- *Ứng dụng (app mobile) Khai Hoàn Land:* Đây là ứng dụng được phát triển để hỗ trợ: Quản lý nhân sự; Quản lý Thu – Chi; Đối với khách hàng: Hỗ trợ Đăng tin, tìm kiếm, yêu cầu, ký gửi BDS; Thông tin, thông báo; Chia sẻ tài liệu; Qua việc liên kết, hợp tác các nguồn lực trong nội bộ cũng như giữa các đơn vị bên ngoài với nhau, tạo nên một mạng lưới trợ giúp, hỗ trợ cho các nhân viên trực thuộc tìm kiếm cơ hội phục vụ khách hàng một cách nhanh chóng và thuận tiện hơn bao giờ hết. Tất cả sẽ tạo nên một môi trường làm việc đồng bộ, giúp tăng hiệu suất và tối ưu hóa chi phí hoạt động cho từng doanh nghiệp. Không chỉ giúp nhân viên chủ động và thuận tiện trong công việc mà còn giúp các doanh nghiệp môi giới tiết kiệm phần lớn chi phí trong việc quảng cáo sản phẩm mới, tổ chức sự kiện bán hàng.
- *Ứng dụng (app mobile) Cộng đồng môi giới:* Đây là phần mềm quản lý giỏ hàng Dự án, thông tin khách hàng, quy trình chọn căn online, quản lý giao dịch của nhân viên môi giới, quản lý thu tiền khách hàng và doanh thu theo từng Dự án. Ứng dụng giúp Booking dự án nhanh chóng, mọi lúc mọi nơi; Tính năng tìm bất động sản xung quanh. Chỉ trong 3 giây tìm ngay được căn hộ trong mơ; Kho sản phẩm đa dạng, phong phú, cập nhật liên tục nhiều dự án chọn lọc bởi các chủ đầu tư uy tín; Thông tin sản phẩm - giao dịch được lưu trữ và quản lý một cách minh bạch. Ứng dụng Cộng Đồng Môi Giới luôn tiếp thu, sáng tạo, thay đổi để mang đến cho khách hàng sản phẩm Bất động sản có chất lượng cao và phù hợp nhất, hỗ trợ tối ưu cho đội ngũ chuyên viên môi giới trong lĩnh vực bất động sản, giúp chuyên nghiệp hóa quy trình làm việc, gia tăng tính minh bạch, lợi ích cho khách hàng, doanh thu cho môi giới, hiệu quả trong điều hành của doanh nghiệp, kết nối mở rộng mạng lưới nhân viên trên thị trường bất động sản trong phạm vi cả nước.

Các ứng dụng này giúp thúc đẩy sự tương tác đa chiều, tăng uy tín và nâng cao việc chia sẻ các yêu cầu nhanh chóng và dễ dàng. Không chỉ tiện lợi trong việc quản trị nội bộ doanh nghiệp mà còn vươn xa hơn trong việc kết nối với các doanh nghiệp môi giới và các Chủ dự án khác nhằm phục vụ tốt hơn nữa cho Khách hàng thân thiết và tìm kiếm Khách hàng tiềm năng qua việc liên kết, hợp tác bán hàng nhanh chóng, chính xác và thuận tiện.

Các Giải pháp công nghệ của Khai Hoàn Land luôn đề cao tính kết nối các nguồn lực, quản trị và kết nối toàn diện các chức năng hỗ trợ cộng tác theo thời gian thực, giao tiếp tức thì, chia sẻ và tương tác dễ dàng trên tất cả nguồn lực, nguồn hàng, phục vụ khách hàng, chia sẻ thông tin, tài liệu, quản lý nhân sự, quản lý Thu – Chi, phân phối dự án được tích hợp trên các loại thiết bị di động, tăng cường bảo mật thông tin và đặc biệt kết nối với nhiều đơn vị khác nhau nhưng cùng tính chất ngành nghề thông qua cơ chế API (Application Programming Interface). Không chỉ giúp hoạt động cộng tác trong doanh nghiệp nâng lên một tầm cao mới mà còn tăng hiệu quả, hiệu suất, tiết kiệm thời gian và chi phí cho toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp.

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.

**6.5. 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, Khai 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 Vinpearl, Sunshine, GS, Keppel Land, Kiến Á, Lotte, Vạn Phát Hưng, v.v. Có thể nói, Khai 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 của các Công ty địa ốc tiếng tăm trên thị trường đối với thương hiệu của Khai Hoàn Land, uy tín và đội ngũ bán hàng hiệu quả của Khai Hoàn Land sẽ đảm bảo sự thành công trong chiến lược bán hàng cho các dự án.

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



**6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ**

Việc kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ được Khai Hoàn Land đặc biệt chú trọng, được thể hiện trong các Dự án mà Khai 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, tin nhiệm cho khách hàng và các đối tác.

Các nhà cung cấp, nhà thầu hoặc các đối tác mà Khai Hoàn Land lựa chọn làm việc luôn dựa trên



sự minh bạch. Tất cả các nhà cung cấp, đơn vị thi công đều được Khai 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, 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.

## 6.7. Hoạt động Marketing

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

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

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

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

### a. Hoạt động truyền thông thương hiệu

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

### b. Hoạt động Marketing nội bộ

Hoạt động Marketing nội bộ giúp gắn kết các thành viên của đại gia đình Khai Hoàn Land và phát triển văn hóa doanh nghiệp ngày càng vững mạnh thông qua các hoạt động như: team building, tiệc tất niên, ngày hội 8/3 – 20/10, ngày hội thiếu nhi 1/6, ngày hội trăng rằm, cuộc thi Masterchef KHL, cuộc thi Got's Talent KHL, cuộc thi Mr. & Ms. KHL, cuộc thi ảnh "Tự

hào KHL”, xây dựng Tủ sách Khai Hoàn nhằm duy trì và lan tỏa tinh thần đọc sách – nét đặc trưng văn hóa của KHL...

*c. Hoạt động Marketing bán hàng*

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

## 6.8. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

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

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



- Màu nền: Màu trắng                      Màu viền: Màu xanh dương
- Cụm từ KHAI HOAN LAND được quy định là màu xanh dương và được ghi bằng chữ in hoa thẳng, đậm.

## 6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

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



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

STT	Đối tác	Hợp đồng	Sản phẩm, Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Giá trị giao dịch/ Giá trị đã thực hiện (triệu đồng) (*)	Hình ảnh
7	Cty TNHH MTV Việt Nam GS Industry	Hợp đồng môi giới bất động sản: phân phối sản phẩm của Dự án	Zeit River County (TP. Hồ Chí Minh)	27/12/2019	Từ 27/12/2019 đến nay	14.929	 <p>ZEITGEIST</p>
8	Công ty TNHH Môi Giới Masterise Agents	Hợp đồng hợp tác tiếp thị bán hàng: phân phối sản phẩm của Dự án	Masteri Centre Point (TP. Hồ Chí Minh)	23/09/2020	Từ 23/09/2020 đến nay	17.273	
9	Công ty TNHH Môi Giới Masterise Agents	Hợp đồng hợp tác tiếp thị bán hàng: phân phối sản phẩm của Dự án	Masteri Lumiere Riverside (TP. Hồ Chí Minh)	23/09/2020	Từ 23/09/2020 đến nay	9.704	

STT	Đối tác	Hợp đồng	Sản phẩm, Dự án	Thời điểm ký kết	Thời gian triển khai	Giá trị giao dịch/ Giá trị đã thực hiện (triệu đồng) (*)	Hình ảnh
10	Công ty TNHH Xây dựng và Sản xuất Hưng Lộc Phát	Hợp đồng khai thác khách hàng: phân phối sản phẩm của Dự án	Green Star (TP. Hồ Chí Minh)	01/07/2018	Từ 10/02/2018 đến nay	8.693	
11	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Phú Lộc (Keppel Land)	Hợp đồng đại lý bán hàng: phân phối sản phẩm của Dự án	Celesta Rise (TP. Hồ Chí Minh)	27/11/2020	Từ 27/11/2020 đến nay	4.226	
12	Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam)	Hợp đồng đại lý: phân phối sản phẩm của Dự án	One Varandah (TP. Hồ Chí Minh)	19/02/2019	Từ 01/06/2017 đến nay	6.515	

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

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và quý gần nhất

#### 📌 Kết quả hoạt động kinh doanh

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY MẸ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm 2020 so với 2019	Quý I/2021
Tổng giá trị tài sản	1.399.742	2.370.520	69,35%	2.447.450
Vốn chủ sở hữu	1.261.407	1.758.120	39,38%	1.765.394
Doanh thu thuần	136.650	302.970	121,71%	80.135
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.349	121.192	744,60%	7.501
Lợi nhuận khác	(962)	17	101,80%	1.619
Lợi nhuận trước thuế	13.387	121.210	805,90%	9.121
Lợi nhuận sau thuế	10.162	96.713	851,71%	7.274
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	0,81%	6,41%	686,77%	0,41%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC quý I của Khai Hoàn Land

Kết quả sản xuất kinh doanh của Khai Hoàn Land năm 2020 tăng trưởng mạnh so với năm 2019. Doanh thu thuần năm 2020 đạt hơn 302,97 tỷ đồng tương đương với mức tăng trưởng 121,71% so với năm 2019 (136,65 tỷ đồng). Theo đó, lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2020 cũng tăng trưởng đáng kể, đạt hơn 96,7 tỷ đồng, tăng trưởng hơn 8 lần so với năm 2019 (10,16 tỷ đồng).

Tổng tài sản năm 2020 của Công ty đạt hơn 2.371 tỷ đồng tăng 69,35% so với năm 2019. Vốn chủ sở hữu năm 2020 của Công ty khoảng 1.758 tỷ đồng tăng 39,38% so với năm 2019. Có được kết quả này là nhờ vào doanh thu và lợi nhuận của Công ty tăng mạnh trong năm qua.

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm 2020 so với 2019	Quý I/2021
Tổng giá trị tài sản	1.399.746	2.370.523	69,35%	2.447.450
Vốn chủ sở hữu	1.261.369	1.758.075	39,38%	1.765.343
Doanh thu thuần	136.650	302.970	121,71%	80.135
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.343	121.185	744,91%	7.495
Lợi nhuận khác	(962)	17	101,80%	1.619
Lợi nhuận trước thuế	13.380	121.203	805,84%	9.121
Lợi nhuận sau thuế	10.156	96.706	852,24%	7.268
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	0,81%	6,41%	5,60%	0,41%

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

## 7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm qua

### ⬇ Thuận lợi

- **Các yếu tố vĩ mô tăng trưởng tốt:** Trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu chứng kiến những diễn biến phức tạp đến từ chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, nền kinh tế Việt Nam vẫn đang có những dấu hiệu hết sức lạc quan, tốc độ tăng trưởng GDP cả năm 2019 đạt 7,02%. Đây là năm thứ 2 liên tiếp, nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng trên 7% và mức tăng trưởng này cũng vượt mục tiêu 6,6% - 6,8% do Quốc hội đề ra. Động lực tăng trưởng chính của nền kinh tế đến từ ngành công nghiệp chế biến và chế tạo (tăng 11%). Bên cạnh tốc độ tăng trưởng ấn tượng năm 2019, chỉ số giá tiêu dùng CPI cũng được kiểm chế ở mức trung bình 2,79%, thấp nhất trong vòng 3 năm qua. Năm 2020, mặc dù tốc độ tăng trưởng GDP chỉ đạt mức 2,91% so với năm 2019, nhưng thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới trong điều kiện dịch bệnh ảnh hưởng đến sự tăng trưởng kinh tế của tất cả các quốc gia trên toàn cầu.
- **Dòng vốn FDI:** Năm 2019, tổng lượng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2% so với năm 2018. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo có số lượng vốn đăng ký nhiều nhất chiếm 64,6%, đứng thứ 2 là ngành hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 10,2%. Năm 2020, do tình hình dịch bệnh Covid-19, đầu tư nước ngoài vào Việt Nam cũng 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 thể những cá nhân dày dặn kinh nghiệm, am hiểu sâu sắc lĩnh vực bất động sản và tâm huyết, cùng đồng lòng xây dựng, phát triển Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land; Ban Lãnh đạo Công ty luôn nhạy bén 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 bởi 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 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 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. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **8.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Trong quá trình xây dựng và phát triển, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn đạt mức tăng trưởng cao và ổn định. Thực hiện phương châm đa dạng hóa kinh doanh, đa dạng hóa sản phẩm, Công ty đã tận dụng mọi thế mạnh của mình nhằm phấn đấu xây dựng Công ty trở thành một tập đoàn kinh tế mạnh. Với tốc độ tăng trưởng nhanh trong những năm qua, giá trị tổng sản lượng, doanh thu, lợi nhuận cũng như các khoản nộp ngân sách ngày càng tăng, Công ty luôn thuộc các doanh nghiệp dẫn đầu ngành kinh doanh bất động sản. Đến nay, thương hiệu Khải Hoàn Land đã được khẳng định trên thị trường, với các nhà đầu tư hay các chủ đầu tư dự án tại Việt Nam. Khải Hoàn Land luôn được các ngành chức năng và khách hàng đánh giá cao về tính minh bạch, chuyên nghiệp trong lĩnh vực môi giới.

Yếu tố con người luôn được Khải Hoàn Land đặt lên hàng đầu. Với đội ngũ chuyên viên, nhân viên có trình độ chuyên môn, kiến thức chuyên sâu, giàu kinh nghiệm trong đó nhiều người đã được đào tạo ở nước ngoài đến nay Khải Hoàn Land đã sẵn sàng đáp ứng hoàn toàn các yêu cầu khắt khe trong đàm phán kinh doanh không chỉ trong nước mà Khải Hoàn Land còn mở rộng phạm vi hợp tác với các doanh nghiệp nước ngoài.

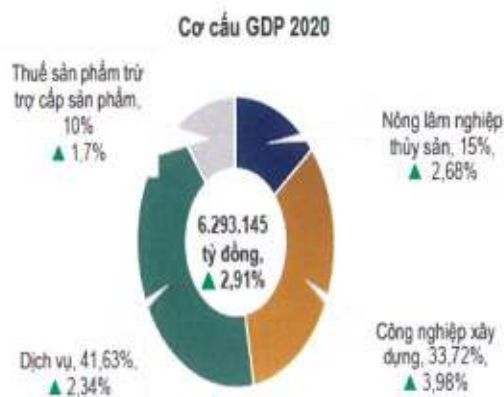
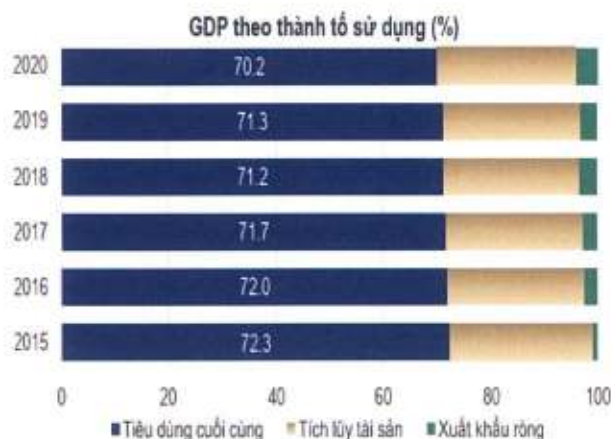
Công ty Khải Hoàn Land hiện là công ty môi giới bất động sản đứng đầu trong thị trường phía Nam, hiện đã chiếm lĩnh hơn 20% thị phần theo số lượng giao dịch (theo khảo sát của Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam). Khải Hoàn Land là đối tác phân phối cho nhiều chủ đầu tư lớn trên thị trường và là 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, Khai Hoàn Land chắc chắn sẽ bùng nổ doanh số, mở rộng thị phần trong tương lai.

## 8.2. Triển vọng phát triển ngành

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

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



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



Nguồn: World Bank

Tăng trưởng GDP 2020 (%)



Nguồn: TCTK

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

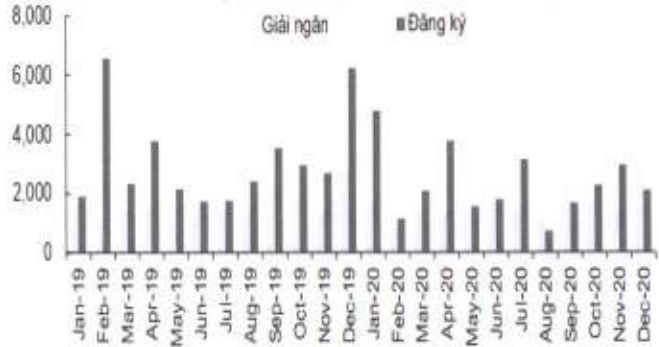
Trong tổng lượng vốn đầu tư trực tiếp, lĩnh vực bất động sản chiếm vị trí thứ 2 trong nhiều năm. Trong đó, Nhật Bản dẫn đầu, tiếp theo là Hàn Quốc và Singapore về lượng vốn. Một số dự án lớn như: Thành phố thông minh Đông Anh tại Hà Nội với vốn 4,138 tỷ USD do Tập đoàn Sumimoto (Nhật Bản) đầu tư xây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

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

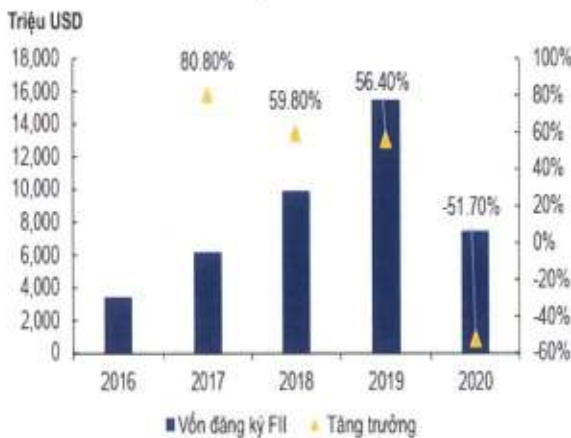
Vốn FDI đăng ký và giải ngân 2016-2020 (tỷ USD)



FDI đăng ký và giải ngân 2019-2020 (triệu USD)



Vốn FII vào Việt Nam 2016-2020



Nguồn: Bộ kế hoạch và Đầu tư

Top 10 quốc gia đầu tư vào Việt Nam 2020

Quốc gia	Số DA cấp mới	Vốn FDI (Triệu USD)	%YOY
<b>Tổng số</b>	<b>2,522</b>	<b>14,646</b>	<b>▼15,86%</b>
Singapore	248	6,157	▲99,79%
Hàn Quốc	609	1,206	▼50,12%
Trung Quốc	342	1,582	▼39,47%
Nhật Bản	272	786	▼42,77%
Đài Loan	131	1,506	▲11,73%
Hồng Kông	211	1,271	▼74,59%
Thái Lan	40	292	▲105,65%
British Virgin Islands	30	311	▼34,19%
Hà Lan	36	294	▲8,31%
Cayman Islands	3	100	▼23,6%

Nguồn: TCTK

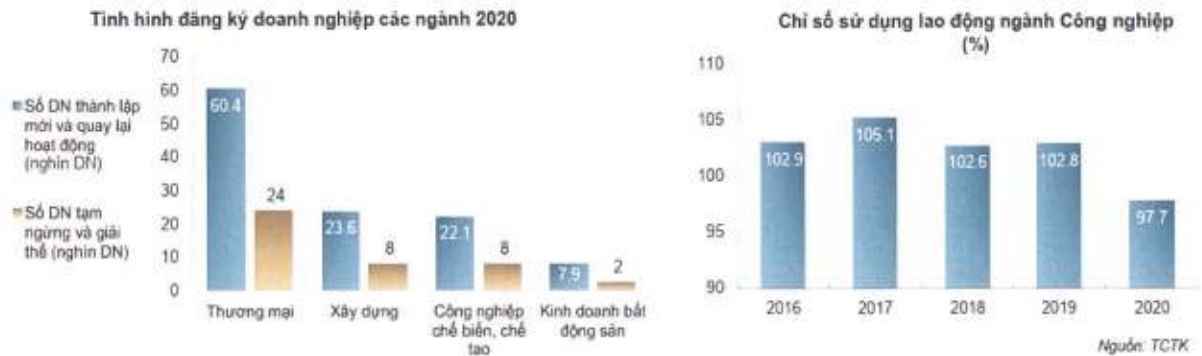
- *Tăng trưởng của tổng dân số và dân số trong tuổi lao động và tình hình hoạt động doanh nghiệp:* Theo Tổng cục thống kê, Việt Nam có khoảng 72,9% dân số từ 15 – 50 tuổi cuối năm 2018 và tổng dân số trong độ tuổi lao động chiếm khoảng 60,2% tổng dân số và phản ánh mức tăng khoảng 1,6% trong giai đoạn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

Tình hình đăng ký DN 2016-2020



Tương quan giữa nhóm DN đăng ký mới và chờ giải thể (nghìn DN)





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

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

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

- *Thu nhập hộ gia đình và Tiêu dùng ngày càng gia tăng:* Từ năm 2012, thu nhập và chi tiêu hàng năm cho mỗi hộ gia đình tại Việt Nam được cải thiện đáng kể với tỉ lệ tăng trung bình khoảng 5,0%/ năm, theo thống kê của JLL. Thu nhập khả dụng hàng năm ước tính đạt 95,2 triệu đồng/ hộ gia đình năm 2017, tăng khoảng 7,0% từ năm 2016 và cao gấp gần 1,3 lần so với năm 2012. Mức độ này vẫn đang được cải thiện trên toàn quốc và đây là dấu hiệu cho một yếu tố chính cho việc phát triển sức mua.

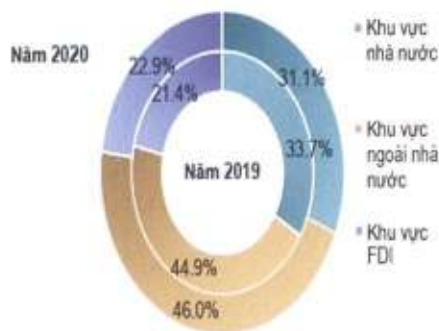
- *Cơ sở hạ tầng cải thiện:* Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông để thu hút nhà đầu tư nước ngoài. Theo khảo sát các nước trong khu vực như Indonesia và Philippines dành ít nhất 3% GDP cho đầu tư cơ sở hạ tầng trong khi Malaysia và Thái Lan là dưới 2%. Để hỗ trợ cho nền kinh tế sau dịch Covid-19, Chính phủ Việt Nam đẩy mạnh giải ngân cho các công trình trọng điểm Quốc gia tạo thêm việc làm cho người lao động và thay đổi bộ mặt của đất nước.

Theo HSBC, phát triển cơ sở hạ tầng sẽ vẫn là một vấn đề then chốt, được coi là một trong những nhiệm vụ kinh tế trọng tâm trong Nghị quyết số 1 của Chính phủ năm 2021. Trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 - 2020, cơ sở hạ tầng được coi là ưu tiên kinh tế, đặc biệt trong các lĩnh vực như giao thông và năng lượng. Trong đó đề cập rõ ràng đến việc xây dựng ba dự án trọng điểm quốc gia là đường cao tốc Bắc Nam, đường sắt Bắc Nam và sân bay quốc tế Long Thành. Trong các báo cáo trước đây, HSBC đã đề cập đến một vấn đề khó khăn mà Việt Nam

đang phải đối mặt: không gian tài chính hạn chế do nợ công tăng cao trong bối cảnh tham vọng thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, đã có những cải cách cơ cấu trong lĩnh vực này. Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) được mong đợi từ lâu đã chính thức có hiệu lực từ ngày 1/1/2021, nhằm giải quyết các vấn đề còn tồn tại liên quan đến các nhà đầu tư tư nhân và khuyến khích họ tham gia vào các dự án lớn.



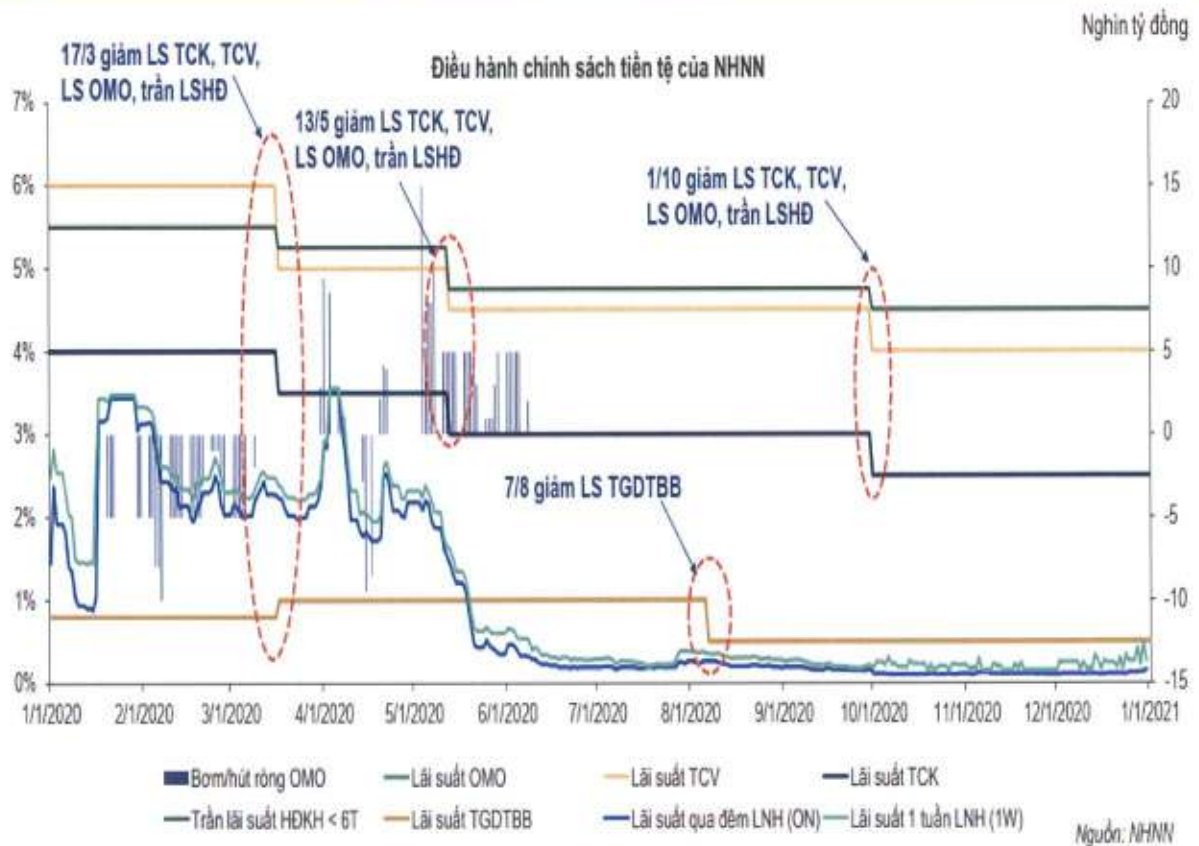
**Cơ cấu vốn đầu tư phát triển toàn xã hội**



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



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



- **Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng:** Theo JLL, năm 2020 tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam đạt khoảng 40% tương đương 45 triệu dân đô thị. So sánh với các nước trong cùng khu vực như Malaysia (74%), Indonesia (53%), Thái Lan (49,2%) và Philippines (46%) trong năm 2016 thì tỉ lệ đô thị hóa tại Việt Nam còn trong mức thấp. Tuy nhiên, theo công bố của JLL ước tính tốc độ đô thị hóa của Việt Nam tăng trưởng nhanh nhất khu vực với tỉ lệ 3,5% từ năm 2018 – 2025. Số đô thị dự kiến sau khi kết thúc giai đoạn này ước tính khoảng 1.000 khu đô thị khắp cả nước. Các khu đô thị góp phần thúc đẩy nhu cầu nhà ở mới trong thời gian tới.

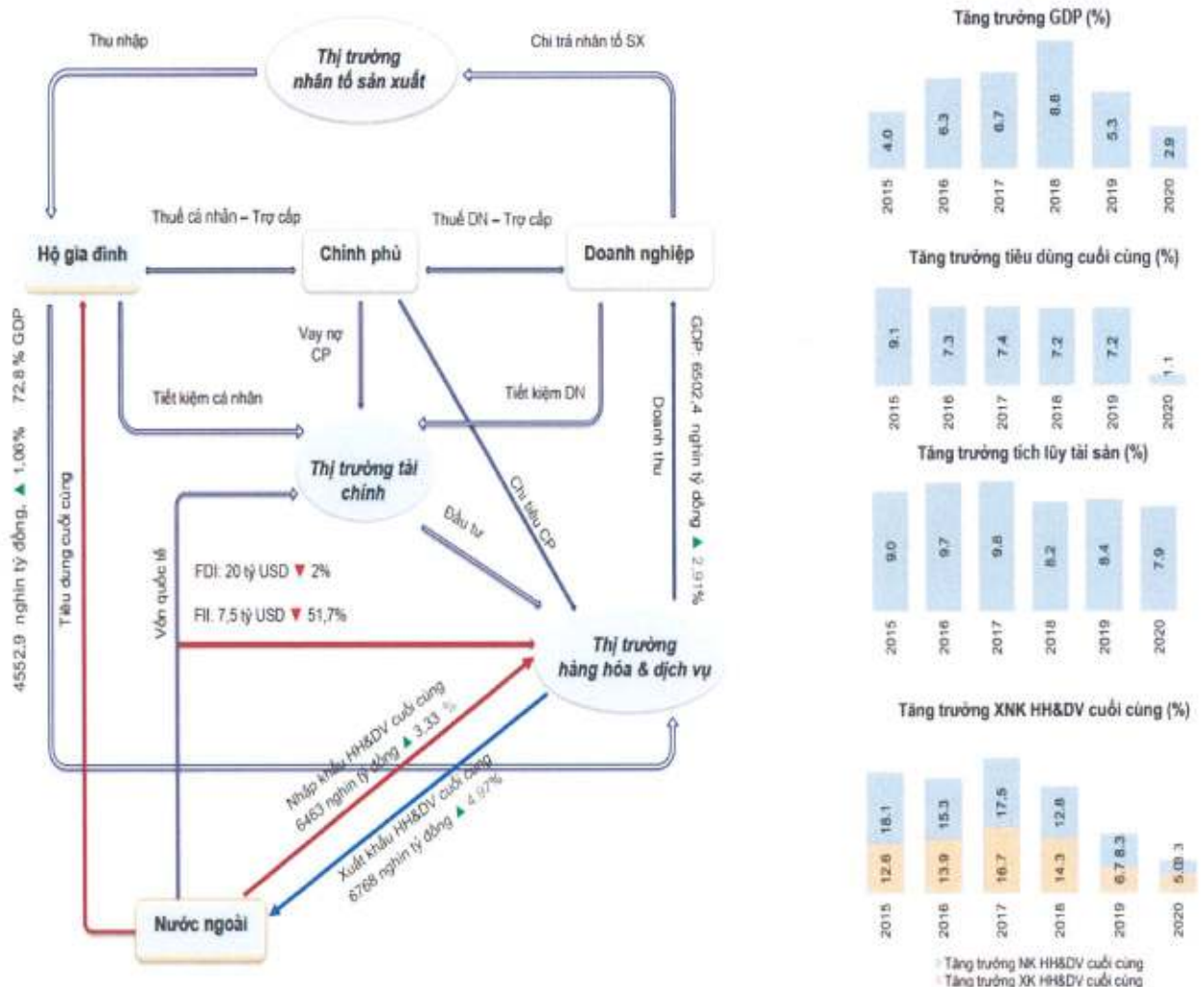
Do sự tăng trưởng nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là tại Hà Nội và Tp.HCM, hai thành phố này đã thu hút được một số lượng lớn người nhập cư từ nông thôn. Xu hướng này tạo ra các khu đô thị vệ tinh mới, nơi tốc độ đô thị hóa đã diễn ra rất mạnh mẽ trong những năm qua, hầu hết các cơ sở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

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

Dựa trên việc nắm bắt và tận dụng tối ưu những chính sách của Nhà nước sẽ giúp cho các doanh nghiệp bất động sản như Khải Hoàn Land vượt qua khó khăn, đây cũng là cơ hội cho Công ty

tiến hành tái cấu trúc, tái cơ cấu lại các sản phẩm chủ lực để bứt phá trong giai đoạn thị trường hồi phục và tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm sắp tới.

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



Nguồn: Trung tâm nghiên cứu chính sách Vietcombank

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

Khải Hoàn Land là một tập đoàn hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực môi giới và phát triển bất động sản ở Việt Nam, do đó các công ty được lựa chọn để so sánh về hiệu quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính với Khải Hoàn Land trong năm 2020 là những doanh nghiệp có thương hiệu trong ngành bất động sản hiện đang niêm yết tại HOSE, đồng thời có mô hình hoạt động kinh doanh tương đồng với Khải Hoàn Land.

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 Danh Khôi (NRC), Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR), Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (CRE), Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (FIR), Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR), Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (HPX), 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 năm 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	NRC	302	769	207	62	7,65	13,83
2	SCR	3.664	11.414	918	194	1,69	3,92
3	CRE	800	3.811	2.117	300	9,05	14,90
4	FIR	208	550	176	48	9,67	14,13
5	PDR	3.962	15.617	3.911	1.220	8,25	25,52
6	HPX	2.645	7.379	1.330	98	1,30	2,79
7	AGG	825	9.753	1.754	445	5,47	21,98
	<b>KHG</b>	<b>1.600</b>	<b>2.371</b>	<b>303</b>	<b>97</b>	<b>5,13</b>	<b>6,41</b>

*Nguồn: BCTC năm 2020 của các Công ty được so sánh*

#### 8.4. 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

##### 📌 Định hướng phát triển của Công ty

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

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

Ngoài ra, Khái Hoàn Land cũng có kế hoạch để thực hiện các thương vụ mua si 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.



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

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

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

## 9. Chính sách đối với người lao động

### 9.1. Số lượng lao động và cơ cấu lao động

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

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

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>109</b>	<b>100</b>
2	Trình độ đại học trở lên	67	62
3	Trình độ cao đẳng	21	19
4	Khác	21	19
<b>II</b>	<b>Theo loại hợp đồng lao động</b>	<b>109</b>	<b>100</b>
1	Hợp đồng không thời hạn	27	25
2	Hợp đồng có thời hạn	82	75
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>109</b>	<b>100</b>
1	Nam	47	43
2	Nữ	62	57

*Nguồn: CTCP Bất động sản Khai Hoàn Land*

### 9.2. Các chính sách đối với lao động (đào tạo, lương thưởng, trợ cấp)

#### 9.2.1. Chính sách về tiền lương

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

### 9.2.2. Chế độ, phúc lợi cho người lao động

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

### 9.2.3. Hoạt động đào tạo

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

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

### 9.2.4. Một số chính sách, quản lý

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

## 10. Chính sách cổ tức

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

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

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

Từ năm 2019 đến nay, nhằm tập trung nguồn lực phát triển và mở rộng quy mô hoạt động của Công ty, các cổ đông đồng ý chưa chia cổ tức. Dự kiến, tỷ lệ chia cổ tức của Công ty trong năm 2021 là 10%, căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2021.

## 11. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Đơn vị sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam.

### 11.1. 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.

#### ❖ 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:

- Thiết bị, dụng cụ quản lý : 03 – 04 năm
- Phần mềm máy tính : 03 năm

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

#### ❖ Mức thu nhập bình quân

Mức thu nhập bình quân của người lao động khối văn phòng trong Công ty năm 2020 là: 18.738.000 đồng/người/tháng. So sánh với các doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng ngành, mức thu nhập bình quân của người lao động khối văn phòng của Công ty được đánh giá ở mức tốt, có lợi thế cạnh tranh trong việc thu hút nhân sự.

#### ❖ 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. Đến ngày 30/06/2021, Công ty không có nợ quá hạn. 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.

## ❖ 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:

Đơn vị: triệu đồng

Thuế	Số đầu kỳ (01/01/2021)	Số phải nộp trong Quý I Năm 2021	Số đã nộp trong Quý I Năm 2021	Số cuối kỳ tại ngày 31/03/2021
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>41.941</b>	<b>16.115</b>	<b>48.774</b>	<b>9.282</b>
Thuế giá trị gia tăng	17.235	7.485	20.172	4.548
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.497	1.846	23.497	1.846
Thuế thu nhập cá nhân	1.209	6.755	5.076	2.888
Thuế môn bài	-	29	29	-

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2021 của Khai Hoàn Land

## ❖ Trích lập các quỹ theo luật định

Theo BCTC đã được kiểm toán và soát xét, công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Điều lệ và quy định của Pháp luật hiện hành. 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. Vì vậy, số dư các Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ dự phòng tài chính, Quỹ khen thưởng phúc lợi là 0 đồng.

## ❖ Tổng dư nợ vay

Theo BCTC đã được kiểm toán và soát xét, kể từ khi thành lập đến nay, Công ty mẹ - Công ty có lịch sử tín dụng tốt đối với các tổ chức tín dụng. Công ty mẹ - Công ty không có khoản vay quá hạn tại thời điểm hiện tại.

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

DVT: đồng

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

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

## ✓ Theo Báo cáo kiểm toán Hợp nhất:

DVT: đồng

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

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

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

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

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

## ❖ Tình hình công nợ hiện nay

## 🇻🇳 Số dư phải thu của Công ty như sau:

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

ĐVT: triệu đồng

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

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

## ✓ Theo Báo cáo kiểm toán hợp nhất:

Đơn vị: triệu đồng

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

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

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

Bên cạnh các khoản phải thu khách hàng, Công ty cũng ghi nhận hơn 261 tỷ đồng khoản trả trước cho người bán. Trong đó, có 258,5 tỷ đồng là khoản ứng trước cho Công ty TNHH

Xây dựng Topazcons (Trước kia là Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki) theo Hợp đồng tổng thầu dự án “Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc” (hay còn gọi là “Dự án Helios Coastal City”). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Topazcons sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 54,5 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Dự án đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.

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

*DVT: đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/03/2021
<b>Ngắn hạn</b>		<b>293.641.877.288</b>
1	Tạm ứng	5.839.696.278
2	Ký quỹ ký cược ngắn hạn	71.450.000.000
3	Phải thu lãi cho vay (i)	14.700.000.000
4	Công ty TNHH Giao Hường Xanh (ii)	196.266.102.572
5	Các khoản phải thu khác	5.386.078.438
<b>Dài hạn</b>		<b>1.315.430.437.000</b>
1	Ký quỹ thực hiện dự án (iii)	21.500.000.000
2	Ký quỹ môi giới bất động sản	1.000.000.000
3	Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.910.437.000
4	Công ty TNHH Tập đoàn Khai Hoàn - Vũng Tàu (i)	490.000.000.000
5	Công ty TNHH Giao Hường Xanh (iv)	800.000.000.000
6	Phải thu dài hạn khác	20.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.609.072.314.288</b>

*Nguồn: BCTC Quý I năm 2021*

- (i) Khoản cho vay và thu lãi cho vay của Công ty TNHH Tập đoàn Khai Hoàn - Vũng Tàu. Công ty đã ký hợp đồng cho Công ty TNHH Tập đoàn Khai 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 Khai Hoàn - Vũng Tàu hoàn tất các điều kiện pháp lý tiên quyết của Dự án bao gồm: Văn bản chấp thuận đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư; Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Công ty sẽ được quyền quyết định tham gia hợp tác đầu tư phát triển 02 Tiểu khu của Dự án với diện tích khoảng 170 hecta. Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu có quy mô gần 1.509 hecta, tổng

mức đầu tư của Dự án dự kiến khoảng 145.000 tỷ đồng được triển khai thành 5 giai đoạn từ 2018 đến 2034.

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

Khoản dư nợ lãi vay nêu trên tại ngày 31/12/2020 là 27.100.000.000 đồng, là dư nợ lãi vay phát sinh trong năm 2020 mà Công ty TNHH Tập đoàn Khai Hoàn - Vũng Tàu chưa thanh toán tại ngày kết thúc niên độ. Trong năm 2021, Công ty TNHH Tập đoàn Khai Hoàn - Vũng Tàu đã thực hiện thanh toán hết khoản dư nợ này cho Công ty.

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

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

- + Khoản 106.000.000.000 đồng phát sinh theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 03/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khai Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hường Xanh. Căn cứ theo thỏa thuận, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khai Hoàn Land thay mặt Công ty TNHH Giao Hường 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 Hường Xanh và Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Thuận Việt.
- + Khoản 90.266.102.572 đồng phát sinh theo thỏa thuận giữa 3 bên gồm Giao Hường Xanh - Khai Minh Land - Khai Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư Dự án La Partenza. Khai 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 Hường Xanh để triển khai thực hiện Dự án như thiết kế bản vẽ thi công và lập tổng dự toán công trình, thi công cọc khoan nhồi đại trà, v.v.

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

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

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



✎ Số dư phải trả của Công ty như sau:

✓ Theo Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1 Năm 2021
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>109.134</b>	<b>390.631</b>	<b>469.254</b>
1	Phải trả cho người bán	406	146	514
2	Người mua trả tiền trước	59.530	75	75
3	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	7.132	41.941	9.282
4	Phải trả người lao động	8.729	20.905	7.223
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	18.711	73.454	88.504
6	Phải trả ngắn hạn khác	14.626	103.350	164.737
7	Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	-	150.760	198.919
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>29.200</b>	<b>221.769</b>	<b>212.802</b>
1	Phải thu dài hạn khác	11.000	11.650	1.750
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18.200	210.119	211.052
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.334</b>	<b>612.400</b>	<b>682.056</b>

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

✓ Theo Báo cáo kiểm toán Hợp nhất:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1 Năm 2021
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>109.176</b>	<b>390.679</b>	<b>469.308</b>
1	Phải trả cho người bán	406	146	514
2	Người mua trả tiền trước	59.530	75	75
3	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	7.132	41.941	9.282
4	Phải trả người lao động	8.729	20.905	7.223

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1 Năm 2021
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	18.711	73.454	88.504
6	Phải trả ngắn hạn khác	14.668	103.398	164.791
7	Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	-	150.760	198.919
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>29.200</b>	<b>221.769</b>	<b>212.802</b>
1	Phải thu dài hạn khác	11.000	11.650	1.750
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18.200	210.119	211.052
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.376</b>	<b>612.448</b>	<b>682.110</b>

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

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

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

❖ **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1 Năm 2021
1	Nhà mẫu La Partenza	1.079	1.079	1.079

STT	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Năm 2019	Năm 2020	Quý 1 Năm 2021
2	Chi phí thiết kế website Công ty	48	-	-
3	Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000	212.000	212.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>213.127</b>	<b>213.079</b>	<b>213.079</b>

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

(\*) Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Để thực hiện triển khai dự án, hai công ty con đã ủy quyền cho bà Trần Thị Thu Hương và Đinh Thị Nhật Hạnh thực hiện thu gom đất và đứng tên sở hữu trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng. Hiện nay, các lô đất này đã được sang tên, chuyển nhượng cho Trần Thị Thu Hương và Đinh Thị Nhật Hạnh theo như ủy quyền, cụ thể:

- + Bà Trần Thị Thu Hương đang đứng tên trên 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- + Bà Đinh Thị Nhật Hạnh đang đứng tên trên 26 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Hiện các lô đất này vẫn đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương và Bà Đinh Thị Nhật Hạnh. Do quy mô quỹ đất đã thu gom được vẫn còn nhỏ, các công ty con vẫn đang trong quá trình thu gom tiếp để đủ quỹ đất làm dự án. Khi có đủ quỹ đất, các công ty con sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý để triển khai dự án, đồng thời chuyển tên sở hữu các lô đất từ cá nhân sang cho các Công ty con để thực hiện dự án tương ứng.

Trước khi thực hiện việc ủy quyền đứng tên, các công ty con đã họp HĐQT/HĐTV theo quy định của pháp luật để thông qua việc ủy quyền, đồng thời, thực hiện việc ký kết Hợp đồng để ủy quyền đứng tên người sử dụng đất trên Giấy Chứng nhận sở hữu các lô đất.

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

### BÁO CÁO CÔNG TY MẸ

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

Các chỉ tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020	Quý I/2021
- Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho (bq)	Lần	N/A	N/A	N/A
<b>4 Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	7,43	31,92	9,08
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (bq)	%	0,81	6,41	0,41
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (bq)	%	0,72	5,13	0,30
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	34,76	47,23	30,95

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

### BÁO CÁO HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020	Quý I/2021
<b>1 Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,13	2,15	1,95
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	6,13	2,15	1,88
<b>2 Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
- Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	9,89	25,84	27,87
- Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	10,97	34,84	38,63
<b>3 Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản (bq)	Lần	0,10	0,16	0,03
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn (bq)	Lần	0,20	0,40	0,09
- Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho (bq)	Lần	N/A	N/A	N/A
<b>4 Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	7,43	31,92	9,07
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (bq)	%	0,81	6,41	0,41
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (bq)	%	0,72	5,13	0,30
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	34,76	47,23	30,95
- Thu nhập trên mỗi cổ phần	Đồng/cp	85	709	45

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

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty cuối Quý I năm 2021 lần lượt là 1,95 lần và 1,88 lần, cho thấy khả năng thanh toán của Công ty vẫn luôn được duy trì ở mức an toàn. Xét về cơ cấu vốn, hệ số nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Công ty đã tăng lên đáng kể từ năm 2019, lần lượt đạt mức 27,87% và 38,63% tính đến cuối Quý I năm 2021. Mức

đòn bẩy này là còn thấp so với các doanh nghiệp tương tự trong ngành bất động sản (trung bình ngành là 171% và 63%).

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2020 tăng trưởng đáng kể, được thể hiện cụ thể qua các chỉ tiêu về khả năng sinh lời. Hệ số doanh thu thuần trên tổng tài sản tăng hơn 50% từ 0,10 lần trong năm 2019 lên 0,16 lần trong năm 2020. Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần tăng từ 7,43% trong năm 2019 lên 31,92% trong năm 2020. Một mặt, kết quả kinh doanh có tiến triển tốt nhờ sự tăng trưởng doanh thu vượt bậc, từ 136.650 triệu đồng trong năm 2019 lên 302.970 triệu đồng trong năm 2020. Bên cạnh việc tăng trưởng mạnh doanh thu nhờ các yếu tố như đã phân tích ở trên, việc quản lý chi phí hiệu quả cũng đã góp phần cải thiện đáng kể biên lợi nhuận hoạt động kinh doanh của Công ty, tăng từ 34,76% trong năm 2019 lên 47,23% năm 2020. Sự tăng trưởng của cả doanh thu lẫn biên lợi nhuận hoạt động trong năm 2020 chính là bằng chứng cho khả năng mở rộng và phát triển bền vững của Khai Hoàn Land. Hoạt động kinh doanh tăng trưởng mạnh đi kèm với việc cấu trúc lại cơ cấu vốn cũng đã góp phần tăng trưởng đáng kể trong hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) của Công ty, tăng từ 0,72% năm 2019 lên 6,41% năm 2020.

## 12. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

### 12.1. Sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 - 2025

#### a. Ông Nguyễn Khải Hoàn – Chủ tịch HĐQT

- Họ tên: Nguyễn Khải Hoàn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 03/01/1975
- Nơi sinh: Hà Nam
- Số CCCD: 001075020017
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 07 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Tân Phong, Q.7, Tp. HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ Đại học Ngoại ngữ
- Quá trình công tác:

#### Thời gian

#### Đơn vị công tác

Từ 2009 đến nay

CTCP Bất Động sản Khai Hoàn Land

- Chức vụ hiện nay tại Khai Hoàn Land: Chủ tịch HĐQT
- Số CP nắm giữ: 57.600.000 CP, chiếm tỷ lệ 32,95%
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phần:

STT	Tên – Mối quan hệ	Số CP nắm giữ / Tỷ lệ
1	Nguyễn Thế Khoa - Anh	3.200.000 CP tương đương 1,8305%
2	Nguyễn Thị Lệ Thúy – Chị	3.200.000 CP tương đương 1,8305%
3	Trần Thị Thu Hương – Vợ	25.600.000 CP tương đương 14,6438%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

**b. Bà Đinh Thị Nhật Hạnh – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

- Họ tên: Đinh Thị Nhật Hạnh
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 07/04/1981
- Nơi sinh: Đồng Tháp
- CMND số: 087181000194
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 1716/46/24/38 Huỳnh Tấn Phát, TT Nhà Bè, H. Nhà Bè, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

**Thời gian**

**Đơn vị công tác**

Từ 2009 đến nay

CTCP Bất Động sản Khai Hoàn Land

- Chức vụ hiện nay tại Khai Hoàn Land: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 3.200.000 cổ phần, chiếm 1,83% vốn điều lệ.
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có

**c. Ông Võ Công Sơn – Thành viên HĐQT**

- Họ tên: Võ Công Sơn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 01/07/1977
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Số CMND: 023016598
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 83/9 Năm Châu, Phường 11, quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
- Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>		<b>Đơn vị công tác</b>
Từ 2009 đến nay		CTCP Bất Động sản Khai Hoàn Land
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chức vụ hiện nay tại Khai Hoàn Land: Thành viên HĐQT</li> <li>- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ chức khác:</li> </ul>		
<b>STT</b>	<b>Tên doanh nghiệp</b>	<b>Chức vụ đang nắm giữ tại Doanh nghiệp</b>
1	Công ty TNHH Tập đoàn Khai Hoàn – Vũng Tàu	Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 3.200.000 cổ phần, chiếm 1,83% vốn điều lệ..</li> <li>- Số cổ phần của những Người có liên quan:</li> </ul>		
<b>STT</b>	<b>Tên – Mối quan hệ</b>	<b>Số CP nắm giữ / Tỷ lệ</b>
1	Võ Công Hiền – Con ruột	1.840 CP tương đương 0,0011%
2	Võ Công Hậu – Con ruột	7.090 CP tương đương 0,0041%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

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

- Họ tên: Vũ Thị Thanh Tâm

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 09/10/1988
- Nơi sinh: Hưng Yên
- Số CMND: 079188017409
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 274/11 Vườn Lài, P.Phú Thọ Hòa, Tân Phú, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- Quá trình công tác:

**Thời gian****Đơn vị công tác**

Từ 2015 đến nay

CTCP Bất Động sản Khai Hoàn Land

- Chức vụ hiện nay tại Khai Hoàn Land: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc phát triển hệ thống sàn
- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 30.000 cổ phần, chiếm 0,0172% vốn điều lệ.
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có

**e. Ông Nguyễn Thế Trung – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Họ tên: Nguyễn Thế Trung
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 09/12/1984
- Nơi sinh: Hải Dương
- Số CMND: 023790303
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 3C Phố 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:

Thời gian	Đơn vị công tác
Từ 2007 đến 2014	Ngân hàng TMCP Á Châu
Từ 2014 đến 2016	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương
Từ 2016 đến 2019	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT
Từ 2019 đến 2020	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong
Từ 2020 đến nay:	Công ty CP Bất Động sản Khai Hoàn Land

- Chức vụ hiện nay tại Khai Hoàn Land: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 300.000 cổ phần, chiếm 0,1716% vốn điều lệ.
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có

**f. Bà Phạm Thị Minh Phụ – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Họ tên: Phạm Thị Minh Phụ
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 10/08/1994
- Nơi sinh: Khánh Hòa
- Số CMND: 225562384
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- 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:

Thời gian	Đơn vị công tác
Từ 2016 đến nay	CTCP Bất Động sản Khai Hoàn Land

- Chức vụ hiện nay tại Khai Hoàn Land: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 137.870 cổ phần, chiếm 0,0789% vốn điều lệ.
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có

**12.2. Sơ yếu lý lịch Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020 - 2025**

**a. Ông Hoàng Phương – Trưởng ban Kiểm soát**

- Họ tên: Hoàng Phương
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 26/07/1975
- Nơi sinh: Thái Bình
- Số CMND: 011726627
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- 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:

Thời gian	Đơn vị 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 hiện nay tại Khai Hoàn Land: Không
- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ chức khác: Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại và cung ứng nhân lực
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,0% vốn điều lệ.

C. II  
 D. D  
 KH  
 PH  
 MI  
 C. I

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: Không có

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

- Họ tên: Nguyễn Thị Phương Kiều
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 04/01/1991
- Nơi sinh: Đồng Nai
- Số CMND: 077191000248
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: KP. Hải Bình, TT. Long Hải, H.Long Điền, BR-VT
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị 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	Công ty CP BĐS Khải Hoàn Land

- Chức vụ hiện nay tại Khải Hoàn Land: Thành viên Ban Kiểm soát.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ chức khác: Không.
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 36.420 cổ phần, chiếm 0,0208% vốn điều lệ.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có.
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: Không có.

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

- Họ tên: Nguyễn Thu Trang
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 12/10/1997

- Nơi sinh: Thái Bình
- Số CMND: 285710936
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- 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:

Thời gian	Đơn vị công tác
Từ 2019 đến 2020	Công ty TNHH Thư Ký Luật
Từ 2020 đến nay	Công ty CP BĐS Khai Hoàn Land

- Chức vụ hiện nay tại Khai Hoàn Land: Thành viên Ban Kiểm soát.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ chức khác: Không.
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 4.830 cổ phần, chiếm 0,0028% vốn điều lệ.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có.
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phần: Không có.

### 12.3. Sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám đốc

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

*Xem mục trên.*

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

*Xem mục trên.*

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

*Xem mục trên.*

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

- Họ tên: Phùng Quang Hải
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 1979
- Nơi sinh: Bà Rịa – Vũng Tàu
- Số CMND: 273337996
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Ấp Thanh Sơn 3, xã Phước Tân, H. Xuyên Mộc, BR-VT
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác
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 hiện nay tại Khải Hoàn Land: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ chức khác: không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 800.000 cổ phần, chiếm 0,4576%
- Số cổ phần của những Người có liên quan: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có

13. Tài sản

Đơn vị: Đồng

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

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

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

**14. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

Chỉ tiêu	Năm 2021*		Năm 2022*	
	Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước	Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần (triệu đồng)	1.514.850	400,00	2.208.651	45,80
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	321.148	232,09	802.485	149,88
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	1.919.222	9,17	4.321.707	125,18
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	21,20%	-	29,07%	37,12
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	17,47%	-	25,72%	47,22
Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ	Dự kiến 10%	-	Dự kiến 10%	-

*Nguồn: CTCP Bất động sản Khai Hoàn Land*

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

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

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

Trong năm 2021, Công ty tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động, gia tăng thị phần và tiếp tục môi giới giới hàng cho các chủ đầu tư lớn như Vinhomes, Vinpearl, Keppel land, Sunshine, Masteries, GS, v.v. Ngoài các dự án đã triển khai trong năm 2020 và sẽ tiếp tục triển khai mở bán nhiều phân khu mới trong năm 2021 như Vinhomes Grand Parks (VHGP)-Origami, Grand World Phú Quốc, VHGP-Manhattan, Masteri Centre Point, Sunshine Diamond River, Celesta Rise,... Công ty sẽ tiếp tục tham gia phân phối cho nhiều dự án mới, mở bán trong năm 2021 như Lumiere Riverside, Grand Marina Saigon, Zeit River County 1, One Central, Vinhomes Wonder Park, Vinhomes Dream City, Vinhomes Cổ Loa, v.v. Doanh thu và lợi nhuận của Công ty năm 2021 sẽ tăng trưởng đáng kể nhờ vào các yếu tố sau:

- Gia tăng về số lượng sản phẩm phân phối: Việc gia tăng số lượng sản phẩm chủ yếu nhờ vào hai yếu tố là sự gia tăng của đội ngũ nhân sự và sự gia tăng của giới hàng. Đội ngũ nhân sự môi giới của Công ty ngày càng đông đảo và chất lượng hơn. Đầu năm 2020, Công ty chỉ có 11 chi nhánh và văn phòng đại diện với ~900 nhân sự, đến nay, Công ty đã có 22 chi nhánh và văn phòng đại diện với hơn 3.000 nhân sự tham gia phân phối dự án. Nhân sự tăng là điểm đầu tiên, cốt lõi giúp gia tăng khả năng phân phối sản phẩm của Khai Hoàn

Land. Kể đến là nhờ vào sự gia tăng giá hàng phân phối. Hiện nay các chủ đầu tư mà Khai Hoàn Land hợp tác phân phối đều là các chủ đầu tư lớn và uy tín trên thị trường, mỗi năm các chủ đầu tư đều đưa ra nhiều sản phẩm bất động sản hơn trên thị trường. Khi sản lượng bất động sản phân phối được nhiều hơn, Khai Hoàn Land không chỉ nhận được phí nhiều hơn nhờ vào số lượng mà còn nhờ tỷ lệ phí hoa hồng môi giới cao hơn. Cụ thể như, nếu Công ty phân phối được 50 sản phẩm thì sẽ nhận được mức phí môi giới là 3%, nếu phân phối được nhiều hơn 100 sản phẩm thì sẽ nhận được mức phí môi giới là 4-5%. Ngoài mức phí hoa hồng cao hơn, nhiều dự án, Công ty có thể được thưởng căn, thưởng nóng, v.v. Theo đó, doanh thu của Công ty sẽ tăng lên đáng kể.

- Giá tăng nhờ sự tăng trưởng của giá Bất động sản: Đến cuối Quý 1 năm 2021, mặt bằng giá bán của các sản phẩm bất động sản đã tăng lên khá nhiều, gần như gấp đôi so với cùng kỳ năm trước. Trong thời gian tới, khi nhu cầu nhà ở tăng cao mà quỹ đất tại TP. Hồ Chí Minh cũng như Hà Nội không còn nhiều, giá bất động sản sẽ còn tăng hơn nữa. Năm 2021, TP. Hồ Chí Minh cũng xuất hiện thêm nhiều dự án siêu cao cấp (trước đây chủ yếu là trung và cao cấp) như dự án Grand Marina Saigon với hơn \$12.000/m<sup>2</sup> (~300 triệu đồng/m<sup>2</sup>), dự án One Central với hơn \$25.000/m<sup>2</sup> (~600 triệu đồng/m<sup>2</sup>),... Những sản phẩm này hiện cũng đang nằm trong giỏ hàng phân phối của Khai Hoàn Land. Giá bất động sản tăng lên thì phí môi giới – doanh thu của Khai Hoàn Land cũng sẽ tăng lên tương ứng.

Bên cạnh mảng môi giới sơ cấp truyền thống, kể từ năm 2020, Công ty có triển khai thêm hoạt động môi giới thứ cấp, mua si bán lẻ các dự án như Dự án La Partenza - hợp tác kinh doanh, hợp tác phân phối độc quyền,... góp phần tăng nhanh doanh thu của Công ty trong năm 2021. Các hoạt động này cũng có biên lợi nhuận tốt hơn cho Công ty, so với hoạt động môi giới sơ cấp, là một trong những cơ sở quan trọng giúp tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong năm 2021 cũng như năm 2022.

Ngoài việc tiếp tục phân phối các phân khu mở bán mới của các dự án kể trên, Công ty cũng sẽ có thêm doanh thu từ nhiều dự án dự kiến mở mới của Vinhomes, Vinpearl, Keppel land, Sunshine, Masteries, GS,... trong năm 2022. Ví dụ như dự án GS Metrocity Nhà Bè (Zeitgeist City) là siêu khu đô thị hạng sang với hơn 349ha, mang tầm cỡ quốc tế với hàng ngàn sản phẩm tại phía Nam Sài Gòn. Ba dự án Vinhomes Wonder Park, Vinhomes Dream City và Vinhomes Cổ Loa của Vinhomes tại Hà Nội có tổng diện tích lên tới gần 1.000 ha, v.v.

Thêm vào đó, năm 2022, Công ty còn có doanh thu từ phát triển dự án Helios Coastal City với 54,5ha tại Bãi Ông Lang, Phú Quốc. Được mệnh danh là “đảo Ngọc” của Việt Nam, Phú Quốc luôn là điểm đến thu hút nhiều du khách trong và ngoài nước. Bãi Ông Lang – nơi dự án tọa lạc, được mệnh danh là Maldives của Phú Quốc. Dự án này nằm ở vị trí đất địa tại Phú Quốc với “lung tựa núi, tầm nhìn hướng ra biển”. Dự án đang trong quá trình 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. Sau khi triển khai xây dựng và mở bán, dự án có thể mang lại 1.000-2.000 tỷ đồng Doanh thu cho Công ty trong năm 2022.

Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phân phối bất động sản, Khai Hoàn Land cũng cung cấp dịch vụ về tư vấn Phát triển dự án cho nhiều chủ đầu tư.



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

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

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

- Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu: hợp tác cùng Công ty TNHH Tập đoàn Khai Hoàn – Vũng Tàu (bên liên quan) để phát triển dự án với 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.
- Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Phú Quốc (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 dự kiến 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 Khai Hoàn Land đang sử dụng phần lớn vốn do các cổ đông đóng góp để tham gia cùng Công ty TNHH Tập đoàn Khai 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 Khai Hoàn Land và Công ty TNHH Tập đoàn Khai 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.

### ❖ Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2021, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ Công ty lên tối đa 3.200 tỷ đồng (chào bán thêm tối đa 144.000.000 cổ phiếu) trong năm 2021 tùy vào tình hình hoạt động kinh doanh cụ thể. Mục đích tăng vốn là nhằm bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

### 15. 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.

### 16. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Công ty

#### - Trái phiếu chưa đáo hạn:

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

- ***Cam kết thuê hoạt động***

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

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

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

**17. Các thông tin về tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu niêm yết.**

Không.

**V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**

**1. Loại chứng khoán**

Cổ phiếu phổ thông.

**2. Mệnh giá**

10.000 đồng/cổ phần.

**3. Tổng số chứng khoán niêm yết**

174.817.547 cổ phiếu.

**4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Công ty**

92.855.872 cổ phiếu (chiếm 53,12% chứng khoán đăng ký), trong đó:

**4.1. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật**

Theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP: “Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng Ban kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát (Kiểm soát viên), Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính và các chức danh quản lý tương đương do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc Hội đồng quản trị bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên phải cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở

hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.”

Cổ đông sáng lập: Theo quy định hiện hành về cổ đông sáng lập, đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

Cổ đông phải cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ:

Danh sách cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng của cổ đông là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng Ban kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính và các chức danh quản lý tương đương do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc Hội đồng quản trị bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên của Công ty Cổ phần Bất động sản Khai Hoàn Land:

Đơn vị tính: cổ phiếu

STT	Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	Số cổ phiếu đại diện sở hữu	Nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán	Nắm giữ 50% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng tiếp theo
1	Nguyễn Khai Hoàn	Chủ tịch HĐQT	57.600.000	-	57.600.000	28.800.000
2	Trần Thị Thu Hương	Cổ đông lớn là người có liên quan	25.600.000	-	25.600.000	12.800.000
3	Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	3.200.000	-	3.200.000	1.600.000
4	Võ Công Sơn	TV HĐQT	3.200.000	-	3.200.000	1.600.000
5	Vũ Thị Thanh Tâm	TV HĐQT	30.000	-	30.000	15.000
6	Nguyễn Thế Trung	TV HĐQT kiêm PTGD	300.000	-	300.000	150.000
7	Phạm Thị Minh Phụ	TV HĐQT kiêm PTGD	137.870	-	137.870	68.935
8	Nguyễn Thị Phương Kiều	TV BKS	36.420	-	36.420	18.210
9	Nguyễn Thu Trang	TV BKS	4.830	-	4.830	2.415
10	Phùng Quang Hải	KTT	800.000	-	800.000	400.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>90.909.120</b>		<b>90.909.120</b>	<b>45.454.560</b>

#### 4.2. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Công ty

Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy chế chuyển nhượng cổ phần cho nhân viên (ESOP) như sau:

Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng đến 31/12/2021	Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng đến 30/06/2022	Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng đến 31/12/2022	Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng đến 30/06/2023	Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng đến 31/12/2023	Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng đến 30/06/2024
1.979.752	1.732.283	1.484.814	1.237.345	989.876	494.938
<b>Tổng số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Công ty</b>					<b>1.979.752</b>

Trên đây là các cổ phiếu được chuyển nhượng cho nhân viên Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land nhằm động viên người lao động công ty, gắn kết lợi ích của người lao động với hiệu quả hoạt động của Công ty. Việc chuyển nhượng cổ phiếu được thực hiện chi tiết theo danh sách và Quy chế chuyển nhượng cổ phần cho nhân viên số 01/2020/QC-BCHCĐ ngày 20/08/2020. Trong đó, có 1.979.752 cổ phần chuyển nhượng cho nhân viên Công ty là cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng. Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng sẽ được mở hạn chế sau 06 đợt, mỗi đợt cách nhau 06 tháng với số lượng mỗi đợt được quy định cụ thể. Theo đó, sau ngày 30/06/2024, tất cả cổ phiếu nêu trên của Công ty sẽ được chuyển nhượng tự do.

## 5. Phương pháp tính giá

### 5.1. Định giá cổ phiếu theo phương pháp hệ số P/B

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P (P/B) = BVS * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- + P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)
- + BVS: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
- + P/B bình quân: là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng với Công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM/Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

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 24/05/2021:

STT	Tên Công ty	Mã CK	P/B
1	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi	NRC	1,61x
2	Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn	SCR	0,67x
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	CRE	1,91x

STT	Tên Công ty	Mã CK	P/B
4	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real	FIR	2,35x
5	Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt	PDR	5,41x
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	HPX	2,58x
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	1,76x
<b>Trung bình</b>			<b>2,33x</b>

Nguồn: <https://finance.vietstock.vn/>;

BVS (Giá trị sổ sách trên mỗi 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:

$$\begin{aligned}
 P (P/B) &= BVS * P/B \text{ bình quân} \\
 &= 10.988 * 2,33 = 25.602 \text{ VND/cổ phiếu.}
 \end{aligned}$$

## 5.2. Định giá cổ phiếu theo phương pháp Hệ số Giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần – Price/Earnings Per Share (P/E)

Với năng lực môi giới quỹ đất lớn, bảo đảm cho Công ty duy trì hoạt động và tăng trưởng trong nhiều năm tới, đồng thời Công ty sẽ tiếp tục mở rộng quỹ đất, phương pháp so sánh hệ số P/E là một phương pháp phù hợp để xác định giá trị hợp lý của Khai Hoàn Land. Dựa trên giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường và thu nhập bình quân trên mỗi cổ phần (“EPS”) của các Công ty phát triển bất động sản được lựa chọn để so sánh với Khai Hoàn Land, giá trị hợp lý của mỗi cổ phần Khai Hoàn Land được tính như sau:

$$P (P/E) = EPS * P/E \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- + P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)
- + EPS: Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phần
- + P/E bình quân: là giá chia cho giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng với Công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM/Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Để tính P/E bình quân của ngành, Công ty sẽ căn cứ vào P/E của các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành, có đặc điểm kinh doanh tương tự với Khai Hoàn Land đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố HCM/Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Các Công ty được lựa chọn để so sánh với Công ty là các Nhà phát triển bất động sản lớn tại Việt Nam, với quy mô vốn hóa thị trường trên 500 tỷ đồng, P/E năm 2020 dương, có thương hiệu được nhiều người nhận biết và bề dày kinh nghiệm phát triển bất động sản.

Các công ty được dùng để so sánh đang giao dịch ở các chỉ số như sau:

STT	Tên Công ty	Mã CK	Vốn hóa (triệu VND)	Tỷ trọng vốn hóa	P/E 2020
1	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danh Khôi	NRC	2.434.082	5,15%	6,26x
2	Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn	SCR	3.337.506	7,07%	17,69x
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	CRE	2.295.997	4,86%	7,82x
4	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real	FIR	724.668	1,53%	11,79x
5	Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt	PDR	20.402.750	43,21%	15,06x
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	NLG	8.120.484	17,20%	9,08x
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	HPX	7.538.096	15,96%	71,53x
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	2.364.682	5,01%	5,34x
<b>P/E bình quân theo tỉ trọng vốn hóa</b>					<b>25,54x</b>

Nguồn: <https://finance.vietstock.vn/>

Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2020 là ~97 tỷ đồng, tương đương với EPS là 709,26 VND/cổ phiếu. Theo đó, Giá cổ phiếu của Công ty theo phương pháp Hệ số Giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần – (P/E) là:

$$\begin{aligned}
 P (P/E) &= \text{EPS} * \text{P/E bình quân} \\
 &= 709,26 * 25,54 = 18.118 \text{ VND/cổ phiếu.}
 \end{aligned}$$

### 5.3. Giá của giao dịch chào bán cổ phiếu Khai Hoàn Land gần nhất với thời điểm niêm yết cổ phiếu

Trong tháng 05/2021 vừa qua, Công ty đã thực hiện chào bán thành công 14.817.547 cổ phiếu ra công chúng cho các nhà đầu tư trên thị trường với mức giá thực hiện là 15.000 đồng/cổ phiếu. Do đó, mức giá này sẽ được xem như một trong những mức giá tham khảo của Khai Hoàn Land ngay trước thời điểm Khai Hoàn Land niêm yết cổ phần tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

### 5.4. Tổng hợp Giá cổ phiếu Khai Hoàn Land theo các phương pháp định giá

- Tổng hợp giá cổ phiếu Khai Hoàn Land theo các phương pháp định giá:

STT	Phương pháp tính/Hệ số sử dụng	Tỷ trọng định giá	Giá trị mỗi cổ phần (đồng/cổ phần)
1	Phương pháp Hệ số P/B	50%	25.602
2	Phương pháp Hệ số P/E	50%	18.118
<b>Giá cổ phiếu Khai Hoàn Land</b>			<b>21.860</b>

Như vậy, giá cổ phiếu Khai Hoàn Land được xác định là: **21.860 VND/cổ phiếu.**

- Xem xét Giá giao dịch cổ phiếu Khai Hoàn Land trên thị trường gần nhất với thời điểm niêm yết cổ phiếu (15.000 VND/cổ phiếu), đồng thời, nhằm gia tăng tính thanh khoản của cổ phiếu Khai Hoàn Land để thu hút sự quan tâm của các Nhà đầu tư, dựa trên quan điểm thận trọng, căn cứ vào Nghị quyết HĐQT số 16/2021/NQ-HĐQT ngày 27/04/2021, HĐQT Khai Hoàn Land quyết định chọn mức giá khởi điểm niêm yết của Công ty trong ngày giao dịch đầu tiên là **15.000 VND/cổ phiếu.**

## 6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nước ngoài

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

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

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

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

### c. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty hiện tại là: 0%.

## 7. Các loại thuế có liên quan.

### a. Đối với Tổ chức niêm yết

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC Hướng dẫn thi hành nghị định số 218/2013/NĐ-CP và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 18/06/2014, mức thuế thu nhập doanh nghiệp phải chịu là 20% trên thu nhập chịu thuế.

### b. 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:

+ *Thuế suất đối với thu nhập từ cổ tức:*

- Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%; và
- Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, 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 phải thực hiện theo nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp nhận cổ tức bằng tiền mặt và trường hợp chuyển nhượng cổ phiếu.

+ *Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu:* 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

### c. Đối với nhà đầu tư tổ chức

- Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp và mức thuế suất như sau:



- + Trong trường hợp nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính trên phần chênh lệch giá bán khi bán cổ phiếu như sau:

***Thuế thu nhập doanh nghiệp – Thu nhập tính thuế x Thuế suất***

Trong đó:

- Thu nhập tính thuế bằng Tổng giá trị cổ phiếu bán ra trong kỳ - Tổng giá mua cổ phiếu được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán cổ phiếu; và Thuế suất bằng 20% (hai mươi phần trăm).
- + Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam và tổ chức này không hoạt động theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính như sau:

***Thuế thu nhập doanh nghiệp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất***

Trong đó:

- Thu nhập tính thuế bằng tổng doanh thu bán Cổ phiếu tại thời điểm chuyển nhượng; và Thuế suất bằng 0,1% (không phải một phần trăm).

## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

### 1. Tổ chức tư vấn

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

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Bảo Việt 233 Đồng Khởi, quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (84-28) 3914 6888 Fax: (84-28) 3914 7999

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

### 2. 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: (84-24) 6278 2904 Fax: (84-24) 6278 2905

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

## VII. PHỤ LỤC

**Phụ lục I:** Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Tổ chức niêm yết.

**Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

**Phụ lục III:** Điều lệ Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết.

**Phụ lục IV:** BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất các năm 2019, 2020.

**Phụ lục V:** Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2021.

TP.HCM, ngày 29 tháng 6 năm 2021

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHAI HOÀN LAND

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐINH THỊ NHẬT HẠNH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN KHẢI HOÀN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



HOÀNG PHƯƠNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHÙNG QUANG HẢI

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CHI NHÁNH CTCP CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT  
PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH ĐIỀU HÀNH



NGUYỄN VĂN KHÁNH

## PHỤ LỤC I:

## GIỚI THIỆU NHỮNG VĂN BẢN PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

STT	Số hiệu	Văn bản	Ngày có hiệu lực
<b>I. Quy định chung</b>			
1	59/2020/QH14	Luật Doanh nghiệp 2020	01/01/2021
2	61/2020/QH14	Luật Đầu tư 2020	01/01/2021
3	36/2005/QH11	Luật Thương mại 2005	01/01/2006
4	91/2015/QH13	Bộ luật Dân sự 2015	01/01/2017
5	45/2019/QH14	Bộ luật Lao động 2019	01/01/2021
<b>II. Các văn bản liên quan đến ngành BDS</b>			
1	45/2013/QH13	Luật Đất đai 2013	01/07/2014
2	65/2014/QH13	Luật Nhà ở	01/07/2015
3	66/2014/QH13	Luật Kinh doanh Bất động sản	01/07/2015
4	50/2014/QH13	Luật Xây dựng	01/01/2015
5	62/2020/QH14	Luật Xây dựng sửa đổi 2020	01/01/2021
6	135/2016/NĐ-CP	Sửa đổi Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước	15/11/2016
7	35/2015/NĐ-CP	Quản lý, sử dụng đất trồng lúa	01/7/2015
8	104/2014/NĐ-CP	Quy định về khung giá đất	29/12/2014
9	102/2014/NĐ-CP	Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	25/12/2014
10	47/2014/NĐ-CP	Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	01/7/2014
11	46/2014/NĐ-CP	Thu tiền thuê đất, thuê mặt nước	01/7/2014
12	45/2014/NĐ-CP	Thu tiền sử dụng đất	01/7/2014
13	44/2014/NĐ-CP	Quy định về giá đất	01/7/2014

STT	Số hiệu	Văn bản	Ngày có hiệu lực
14	43/2014/NĐ-CP	Hướng dẫn thi hành Luật Đất đai	01/7/2014
15	87/2016/TTLT-BTC-BTNMT	Hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất	08/8/2016
16	12/2016/TTLT-BTNMT-BTC	Quy định việc quản lý, cấp phát, tạm ứng và hoàn trả chi phí đo đạc xác định diện tích đất vi phạm	08/8/2016
17	15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC	Hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường	19/5/2015
18	14/2015/TTLT-BTNMT-BTP	Quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất	20/5/2015
19	77/2014/TT-BTC	Hướng dẫn Nghị định 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước	01/8/2014
20	76/2014/TT-BTC	Hướng dẫn Nghị định 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất	01/8/2014
21	24/2014/TT-BTNMT	Hồ sơ địa chính	05/7/2014
22	02/2015/TT-BTNMT	Hướng dẫn Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 44/2014/NĐ-CP	13/3/2015
23	28/2014/TT-BTNMT	Thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất	17/7/2014
24	29/2014/TT-BTNMT	Quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	17/7/2014
25	09/2015/TT-BTNMT	Định mức kinh tế - kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	07/5/2015
26	30/2014/TT-BTNMT	Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất	17/7/2014

STT	Số hiệu	Văn bản	Ngày có hiệu lực
27	36/2014/TT-BTNMT	Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất	13/8/2014
28	61/2015/TT-BTNMT	Quy định về cấp và quản lý Chứng chỉ định giá đất	01/3/2016
29	37/2014/TT-BTNMT	Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	13/8/2014
30	25/2014/TT-BTNMT	Bản đồ địa chính	05/7/2014
31	23/2014/TT-BTNMT	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	05/7/2014
32	34/2014/TT-BTNMT	Quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai	13/8/2014
33	35/2014/TT-BTNMT	Điều tra, đánh giá đất đai	13/8/2014
34	42/2014/TT-BTNMT	Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất	11/9/2014
35	18/2016/TT-BTC	Hướng dẫn thực hiện Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý, sử dụng đất trồng lúa	07/3/2016
36	19/2016/TT-BNNPTNT	Hướng dẫn chi tiết Điều 4 Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý sử dụng đất trồng lúa	10/8/2016
37	60/2015/TT-BTNMT	Quy định về kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai	01/02/2016
38	1351/QĐ-BTNMT	Đính chính Thông tư 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất	04/6/2015
39	63/2015/QĐ-TTg	Chính sách hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất	01/02/2016

STT	Số hiệu	Văn bản	Ngày có hiệu lực
<b>III. Các văn bản liên quan đến hoạt động chứng khoán</b>			
1	54/2019/QH14	Luật Chứng khoán 2019	01/01/2021
2	155/2020/NĐ-CP	Nghị định hướng dẫn Luật Chứng khoán	01/01/2021
3	116/2020/TT-BTC	Thông tư hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng khoán do Bộ Tài chính ban hành	15/02/2021
4	118/2020/TT-BTC	Thông tư hướng dẫn nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng do Bộ Tài chính ban hành	15/02/2021
5	96/2020/TT-BTC	Thông tư hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán do Bộ Tài chính ban hành	01/01/2021