

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND**  
**BÁO CÁO TÌNH HÌNH VỐN ĐIỀU LỆ**  
**TẠI NGÀY 02 THÁNG 06 NĂM 2021 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH VỐN ĐIỀU LỆ	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH VỐN ĐIỀU LỆ	6 - 8

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land ("Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình Vốn điều lệ tại ngày 02/06/2021 đã được kiểm toán.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty tại ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch
Ông Võ Công Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên
Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tình hình vốn Điều lệ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 02/06/2021. Trong việc lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty và các văn bản pháp lý liên quan khác đối với hoạt động của công ty có lợi ích công chúng;
- Cam kết thực hiện đúng và đầy đủ nội dung của giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp liên quan đến trình tự đăng ký và thay đổi Vốn điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ áp dụng cho công ty có lợi ích công chúng;
- Chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tình hình Vốn điều lệ tại ngày 02/06/2021 phản ánh trung thực và hợp lý số vốn điều lệ tăng, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các qui định hiện hành liên quan đối với công tác tăng Vốn Điều lệ trong Công ty cổ phần.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,





**Đinh Thị Nhật Hạnh**  
Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 06 năm 2021

Số: 119 /2021/BCKT-AVI-TC1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tình hình Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") tại ngày 02/06/2021 và các thông tin thuyết minh kèm theo được lập ngày 04/06/2021 từ trang 05 đến trang 08. Báo cáo tình hình Vốn điều lệ được lập theo các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 02 của Thuyết minh cho Báo cáo tình hình Vốn điều lệ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình Vốn điều lệ tại ngày 02/06/2021 tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, các quy định về đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến công tác tăng Vốn Điều lệ trong công ty cổ phần. Đồng thời Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình Vốn Điều lệ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình Vốn Điều lệ tại ngày 02/06/2021 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình Vốn Điều lệ tại ngày 02/06/2021 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình Vốn Điều lệ. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình Vốn Điều lệ do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình vốn Điều lệ trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình Vốn điều lệ tại ngày 02/06/2021.

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình Vốn điều lệ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tổng số vốn tăng của các cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land tại ngày 02/06/2021 phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình Vốn điều lệ thực hiện được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình Vốn điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình Vốn điều lệ.

**Cơ sở kế toán và giới hạn đối tượng nhận Báo cáo kiểm toán**

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tình hình Vốn điều lệ đến Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo mô tả cơ sở lập Báo cáo tình hình Vốn điều lệ, Báo cáo này được sử dụng để nộp cho các Cơ quan quản lý Nhà nước liên quan đến việc phát hành cổ phiếu ra công chúng. Vì vậy, Báo cáo có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.



**Nguyễn Thương**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số  
0308-2018-055-1

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

Hà Nội, ngày 04 tháng 06 năm 2021

**Đoàn Thu Hằng**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số  
1396-2018-055-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH VỐN ĐIỀU LỆ**  
Tại ngày 02 tháng 06 năm 2021

**Phần I: Chi tiết số dư Vốn điều lệ tại ngày 02/06/2021**

	<u>02/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	1.748.175.470.000	1.600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	73.922.735.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.822.098.205.000</u></b>	<b><u>1.600.000.000.000</u></b>

**Phần II: Tình hình biến động Vốn điều lệ**

	<u>Giá trị</u>
	<u>VND</u>
<b>Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2021</b>	<b><u>1.600.000.000.000</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
- Vốn góp của chủ sở hữu	1.600.000.000.000
- Thặng dư vốn cổ phần	-
<b>Thay đổi Vốn điều lệ trong kỳ</b>	<b><u>222.098.205.000</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
- Vốn góp của chủ sở hữu	148.175.470.000
- Thặng dư vốn cổ phần	73.922.735.000
<b>Số dư tại ngày 02 tháng 06 năm 2021</b>	<b><u>1.822.098.205.000</u></b>
<i>Trong đó:</i>	
- Vốn góp của chủ sở hữu	1.748.175.470.000
- Thặng dư vốn cổ phần	73.922.735.000

TP Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 6 năm 2021

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải



Đinh Thị Nhật Hạnh

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH VỐN ĐIỀU LỆ

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình vốn Điều lệ

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Khải Hoàn) (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 14/08/2020.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 vốn điều lệ của Công ty là 1.600.000.000.000 VND, được chia thành 160.000.000 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận đăng ký công ty đại chúng theo công văn số 7658/UBCK-GSDC ngày 30 tháng 12 năm 2020 của UBCK Nhà nước.

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; dịch vụ khách sạn đạt tiêu chuẩn trên ba sao (không hoạt động tại trụ sở); tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động thiết kế dân dụng; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; giáo dục nghề nghiệp; hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

#### Cấu trúc Công ty

Cấu trúc của Công ty bao gồm Văn phòng trụ sở chính tại số R4-93 Đường Hưng Gia 4, Khu Đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một số chi nhánh, phòng giao dịch tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) 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 (sở hữu 100% vốn điều lệ).

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH VỐN ĐIỀU LỆ

Báo cáo tình hình vốn Điều lệ của Công ty kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc dựa trên cơ sở số tiền đã được các cổ đông của Công ty thực góp đến ngày 02/06/2021, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành liên quan đến việc tăng vốn Điều lệ trong Công ty cổ phần. Báo cáo này được lập để nộp cho các Cơ quan quản lý Nhà nước liên quan đến việc phát hành cổ phiếu ra công chúng của Công ty. Vì vậy, Báo cáo có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Ngày 26/04/2021, Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty đã ra Nghị quyết phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ từ 1.600 tỷ đồng lên 1.760 tỷ đồng. Số vốn điều lệ thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được bổ sung vốn phục vụ hoạt động đầu tư - kinh doanh của Công ty.

Việc phát hành cổ phiếu đã được hoàn thành vào ngày 02/06/2021 theo Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty với tổng số cổ phần đã phát hành là 14.817.547 cổ phần tương đương với 148.175.470.000 đồng; tổng số tiền thu được là 222.263.205.000 đồng; tổng số tiền thu ròng từ đợt chào bán cổ phiếu là 222.098.205.000 đồng (chi phí phát hành từ đợt phát hành cổ phiếu là 165.000.000 đồng).

Vào ngày lập báo cáo này, Công ty đang thực hiện thủ tục pháp lý để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số Vốn điều lệ được điều chỉnh sau đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng nêu trên.

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH VỐN ĐIỀU LỆ

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình vốn Điều lệ

### Cơ sở pháp lý liên quan

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2021 về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 17/2021/NQ-HĐQT ngày 27/04/2021 về việc triển khai chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 12/05/2021 của Công ty;
- Giấy chứng nhận số 57/GCN-UBCK ngày 13/05/2021 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- Bản xác nhận số dư tiền gửi góp vốn tại ngày 02/06/2021 của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Mỹ Hưng;
- Danh sách cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land kể từ ngày 02/06/2021;
- Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land số 08/2021/KHG-UBCK ngày 02/06/2021.
- Công văn số 116/2021/BVSC.HCM-TV ngày 03/06/2021 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt về kết quả phân phối cổ phiếu KHG;
- Công văn số 2573/UBCK-QLCB ngày 04/06/2021 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của KHG.

### 3. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CỔ ĐÔNG SAU PHÁT HÀNH BỔ SUNG

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu tại ngày 02/06/2021 như sau:

	02/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị góp vốn VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị góp vốn VND	Tỷ lệ sở hữu %
Ông Nguyễn Khải Hoàn	576.000.000.000	32,95%	576.000.000.000	36,00%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	272.557.580.000	15,59%	396.040.000.000	24,75%
Bà Trần Thị Thu Hương	256.000.000.000	14,64%	256.000.000.000	16,00%
Nguyễn Thị Hoài Quyên	126.262.000.000	7,22%	76.000.000.000	4,75%
Các cổ đông khác	517.355.890.000	29,59%	295.960.000.000	18,50%
<b>Cộng</b>	<b>1.748.175.470.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.600.000.000.000</b>	<b>100%</b>

### Cổ phiếu

	02/06/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	176.000.000	160.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	174.817.547	160.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	174.817.547	160.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu lưu hành	10.000	10.000



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH VỐN ĐIỀU LỆ**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình vốn Điều lệ

**4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH VỐN ĐIỀU LỆ**

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình Vốn điều lệ cần được thuyết minh trên Báo cáo tình hình Vốn điều lệ tại ngày 02/06/2021.

TP Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 06 năm 2021

Kế toán trưởng



Phùng Quang Hải

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

