CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

KHAI HOAN LAND

NHÀ PHÁT TRIỂN VÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

Hồ Chí Minh, tháng 02 năm 2021

MỤC LỤC

A. GIỚI THIỆU CÔNG TY 2

I. Thông tin khái quát 2

II. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi 2

III. Lịch sử hình thành và phát triển 3

IV. Ngành nghề kinh doanh, địa bàn hoạt động 5

V. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý 8

VI. Định hướng phát triển 15

B. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2021 16

I. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 16

1. Đánh giá về tình hình kinh tế 16

2. Kết quả thực hiện năm 2020 16

3. Tình hình tài chính 19

4. Đánh giá về Nhân sự/Tuyển dụng/Đào tạo 20

II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 22

1. Đánh giá về kết quả kinh doanh 22

2. Đánh giá về công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc 23

III. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2021 23

1. Tiềm năng thị trường 23

2. Mục tiêu hoạt động của Khải Hoàn Land 2021 25

C. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP 26

I. Cơ cấu Cổ đông 26

II. Hoạt động của Hội đồng Quản trị 26

III. Hoạt động của Ban Kiểm soát 28

IV. Quản trị rủi ro 29

D. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 32

I. Mục Tiêu phát triển bền vững 32

II. Quan hệ chủ đầu tư 33

III. Quan hệ với khách hàng 34

IV. Trách nhiệm với người lao động 35

V. Trách nhiệm với Cộng đồng, xã hội 35

E. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 37

A. GIỚI THIỆU CÔNG TY

I. Thông tin khái quát

Tên công ty bằng tiếng việt	: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND
Tên công ty bằng tiếng Anh	: Khai Hoan Land Real Estate Joint Stock Company
Tên viết tắt của Công ty	: Khai Hoan Land
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	: 0309139261
Vốn điều lệ	: 1.600.000.000.000 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	: 1.600.000.000.000 VND
Địa chỉ	: R4-93 Đường Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Điện thoại	: (028) 5411 0088
Website	: https://khaihoanland.vn/

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải 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, Khải Hoàn Land chính thức trở thành Công ty đại chúng theo công văn số 7658/UBCK-GSĐCC do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành.

Khải Hoàn Land hiện đang sở hữu mạng lưới gồm 2 công ty con và 16 chi nhánh quy mô tập trung, với hơn 3.000 nhân sự giàu kinh nghiệm, nhiệt huyết, đạo đức nghề nghiệp chuẩn mực, phong cách làm việc chuyên nghiệp cùng năng lực bán hàng vượt trội và một trung tâm đào tạo lớn để phục vụ cho việc nghiên cứu, đào tạo, phát triển nhân sự.

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

II. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Tầm nhìn: Khát vọng trở thành Nhà Phát triển và Môi giới bất động sản danh tiếng tại Việt Nam và toàn khu vực.

Sứ mệnh: Tận tâm tận lực mang đến những sản phẩm chất lượng, dịch vụ đẳng cấp vì tương lai phồn vinh của cộng đồng.

Giá trị cốt lõi:

- Tự chủ: Khải Hoàn Land tôn trọng và khuyến khích tất cả các thành viên phát huy tinh thần tự chủ đối với công việc của bản thân.
  - *Tự chủ trong phong cách tư duy.*
  - *Tự chủ trong điều hành - quản lý.*
  - *Tự chịu trách nhiệm cao trước xã hội, cộng đồng.*
- Tận tâm:
  - *Tận tâm cống hiến, nỗ lực mang đến những sản phẩm, dịch vụ chất lượng nhất vì lợi ích tối ưu của Quý khách hàng.*
  - *Tận tâm trong quan hệ hợp tác, giữ vững uy tín, sẵn sàng là đối tác tin cậy, lâu dài.*
  - *Tận tâm xây dựng môi trường làm việc lý tưởng, chế độ đãi ngộ hấp dẫn nhằm giữ chân và thu hút nhân tài.*
- Kết nối sẻ chia:
  - *Kết nối giữa nhân viên với nhân viên, kết nối giữa nhân viên với cấp lãnh đạo, hình thành tinh thần đoàn kết và tương trợ lẫn nhau.*
  - *Kết nối, sẻ chia, lan tỏa những giá trị nhân văn đến toàn thể cộng đồng.*

III. Lịch sử hình thành và phát triển

❖ *Quá trình phát triển*

Công ty được thành lập và đi vào hoạt động năm 2009 với tên gọi là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyễn Khải Hoàn với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 6 tỷ đồng, người đại diện pháp luật là Ông Nguyễn Khải Hoàn, căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0309139261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009. Hoạt động chủ yếu của Công ty là tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu.

- *Chặng đường hình thành (Từ năm 2009 đến 2014)*

Hình thành và đặt nền tảng phát triển: Trong gian đoạn này Công ty liên tục cải tiến và hoàn thiện mô hình kinh doanh.

- Ngày 14/04/2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 36 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261, thay đổi lần 03 ngày 14/04/2010.
- Ngày 24/06/2013, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261, thay đổi lần 07 ngày 24/06/2013.

- Tháng 11/2014, Công ty ký kết với CTCP Đầu Tư Tân Liên Phát, phân phối dự án Vinhomes Central Park.

- *Khẳng định vị thế (Từ năm 2015 đến 2020)*

Khẳng định vị thế và chiếm lĩnh thị phần: Công ty phủ sóng thị trường với hơn 15 chi nhánh quy mô tập trung. Khải Hoàn Land tiên phong mô hình chi nhánh quy mô tập trung: không chỉ là chi nhánh đơn thuần mà là nơi quy tụ số lượng nhân viên lớn tại một điểm (số lượng lên đến vài trăm nhân viên), tạo thuận tiện cho nhân viên trao đổi thông tin, tạo sóng bán hàng trong nội bộ, tạo môi trường tương tác cao, tạo cạnh tranh để thúc đẩy năng suất bán hàng tốt nhất.

- Trong năm 2015, Hệ thống Khải Hoàn Land khai trương 15 chi nhánh quy mô tập trung, phủ sóng thương hiệu thành công tại thị trường miền Nam.
- Ngày 07/04/2016, Công ty tăng vốn điều lệ từ 36 tỷ đồng lên 48 tỷ căn cứ theo theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261, thay đổi lần 09 ngày 07/04/2016.
- Ngày 31/05/2016, Công ty tăng vốn điều lệ từ 48 tỷ đồng lên 220 tỷ đồng căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261, thay đổi lần 10 ngày 31/05/2016.
- Ngày 09/06/2016, Công ty tăng vốn điều lệ từ 220 tỷ đồng lên 420 tỷ đồng căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261, thay đổi lần 11 ngày 09/06/2016.
- Ngày 16/06/2016, Công ty tăng vốn điều lệ từ 420 tỷ đồng lên 540 tỷ đồng căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261, thay đổi lần 12 ngày 16/06/2016.
- Ngày 15/07/2016, Công ty thay đổi vốn điều lệ từ 540 tỷ đồng thành 1.200 tỷ đồng căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261, thay đổi lần 13 ngày 15/07/2016.
- Ngày 11/09/2016, Công ty trở thành đại lý chiến lược của Tập đoàn Vinacapital.
- Ngày 15/11/2016, tại Hà Nội, đã diễn ra lễ ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư và phân phối giữa Sunshine Group với đối tác chiến lược là Khải Hoàn Land miền Bắc.
- Năm 2017, Công ty ký hợp đồng hợp tác chiến lược, phân phối toàn bộ Dự án của Chủ đầu tư Hưng Lộc Phát, đến nay vẫn là đối tác chiến lược, phân phối hầu hết các Dự án lớn nhỏ cho Chủ đầu tư.
- Năm 2018, Công ty hợp tác với các đối tác công nghệ phát triển và hoàn thiện trang thương mại điện tử "Cộng Đồng Môi Giới".
- Tiếp tục giữ vai trò là đối tác bền vững của Tập đoàn Vingroup, ngày 15/11/2018, công ty cổ phần bất động sản Khải Hoàn Land đã tham gia lễ ký kết và trở thành đối tác phân phối chính thức dự án Vinhome Grand Park Quận 9.
- Tháng 02/2019, ký Hợp đồng phân phối Dự án lớn của Chủ đầu tư MapleTree là One Verandah.
- Ngày 11/04/2019, Khải Hoàn Land đã có buổi ký kết phân phối giai đoạn 2 của dự án The Infiniti - Riviera Point cùng chủ đầu tư Keppel Land và Tấn Trường, tiếp tục hợp tác sau giai đoạn 1 đã ký kết ngày 19/09/2018.

- Ngày 12/04/2019, Khải Hoàn Land đã ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn, khảo sát thị trường bất động sản với Tập đoàn Lotte.
- Ngày 27/12/2019, Khải Hoàn Land đã ký kết Hợp tác chiến lược với chủ đầu tư GS Industry.

▪ *Bứt phá (từ năm 2020)*

Gia tăng thị phần phân phối và trở thành một trong những nhà phát triển dự án hàng đầu Việt Nam.

- Ngày 14/08/2020, Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng thành 1.600 tỷ đồng căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261, thay đổi lần 19 ngày 14/08/2020.
- Ngày 30/12/2020, Khải Hoàn Land đã chính thức là công ty đại chúng với vốn điều lệ 1.600 tỷ đồng.

IV. Ngành nghề kinh doanh, địa bàn hoạt động

Ngành nghề kinh doanh theo đăng ký doanh nghiệp của công ty là:

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); đại lý du lịch; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; quảng cáo; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; điều hành tua du lịch; 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.

Dịch vụ:

Hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực đầu tư, hợp tác phát triển và phân phối bất động sản ở Việt Nam, Khải Hoàn Land mang đến cho khách hàng những trải nghiệm tuyệt vời thông qua các gói dịch vụ tư vấn thiết kế, xây dựng quy hoạch dự án, marketing và phân phối các sản phẩm bất động sản. Hiện tại, Khải Hoàn Land đang được biết đến như là một trong những nhà phân phối bất động sản dẫn đầu thị trường TP. Hồ Chí Minh cả về số lượng và giá trị giao dịch.

Khải Hoàn Land được nhiều nhà phát triển bất động sản lớn như Vinhomes, Keppel Land, Masterise, GS, Lotte, v.v. lựa chọn làm "nhà phân phối chiến lược". Điều đó đồng nghĩa Khải Hoàn Land sẽ nhận được thêm ưu đãi từ các nhà phát triển dưới hình thức được tiếp nhận thông tin dự án đầy đủ, rõ ràng ngay thời điểm đầu tiên, giỏ hàng tốt hơn và trong một số trường hợp sẽ được quyền ưu tiên lựa chọn một số sản phẩm riêng biệt để phân phối. Hiện nay, một số chủ đầu tư uy tín trong và ngoài nước cũng đã chọn Khải Hoàn Land làm Nhà phân phối chính các dự án sắp triển khai cũng như là Nhà tư vấn cho các dự án trong suốt quá trình hình thành dự án.

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

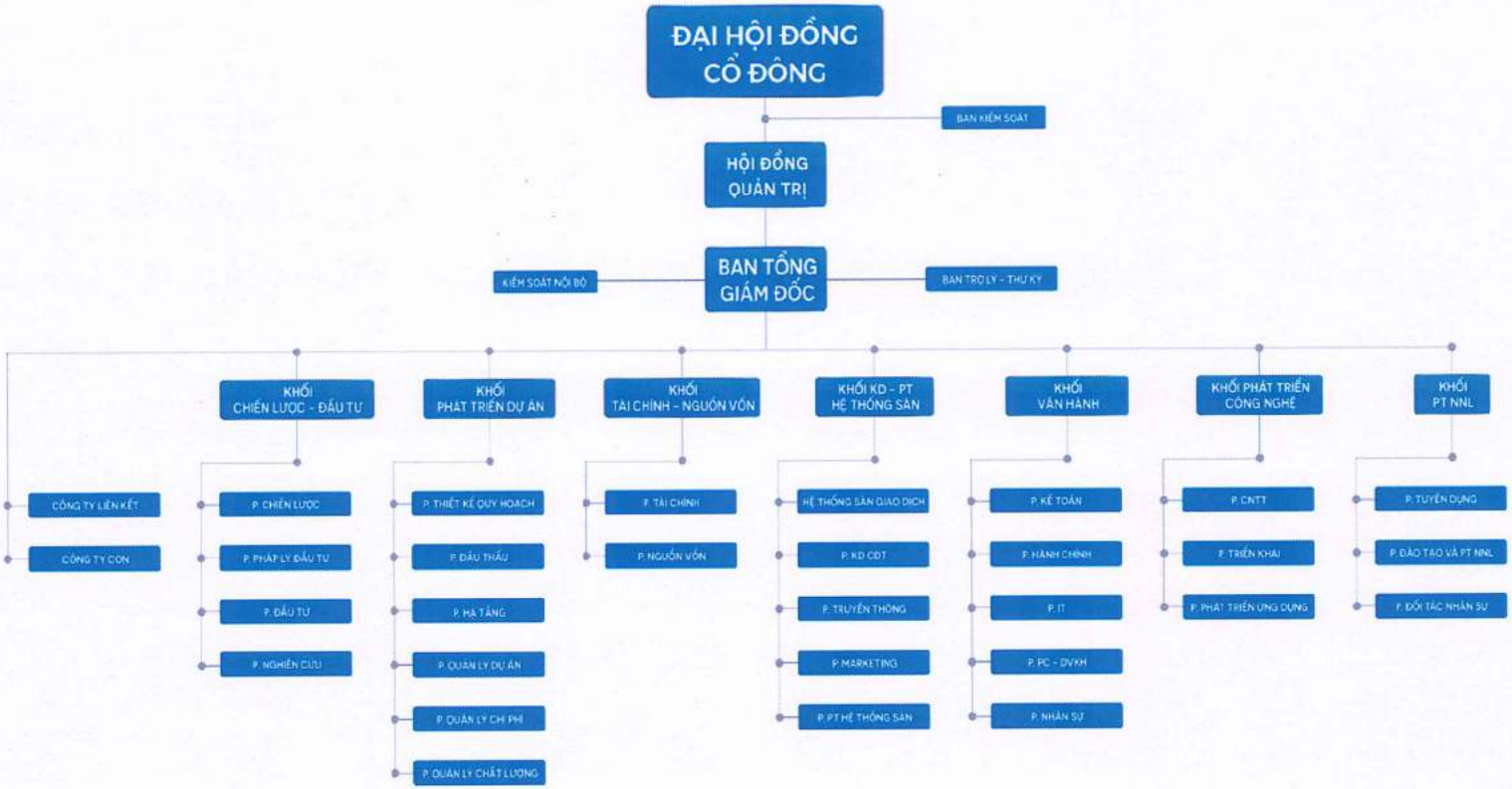
STT	Dự Án	Chủ đầu tư
1	Grand World Phú Quốc	Công ty TNHH Bất Động Sản Newvision
2	Masteri An Phú	Công ty CP Đầu Tư Thảo Điền
3	Delasol	Công ty CP ĐT KD Bất động sản Việt Hưng Phú
4	Him Lam Phú An	Công ty CP KD Địa Ốc Him Lam
5	Metropole	Công ty CP ĐT Địa Ốc G9
6	Q2 Thảo Điền	Công ty CP PT Nhà G Homes
7	Palm Garden	Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc
8	One Veranhah	Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam)
9	Gem Riverside	Công ty CP Bất Động Sản Express
10	Kingdom 101	Công ty CP ĐT Việt Tin
11	Vista Verde	Công ty TNHH Capitaland-Thiên Đức
12	Vinpearl Hội An	CN Quảng Nam - Công ty CP Vinpearl
13	Vinpearl Cửa Hội	Tập Đoàn Vingroup - Công ty CP Vinpearl
14	Vinpearl Cửa Sót	Công ty CP Vinpearl
15	Laluna	Công ty CP Khách Sạn Bến Du Thuyền
16	TMS Đà Nẵng	Công ty CP TMS Hotel Đà Nẵng
17	Waterina Suites Quận 2	Công ty TNHH Maeda Thiên Đức
18	Summerland	Công ty CP PT Bất Động Sản Hưng Lộc Phát
19	Sunshine City	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn
20	Vinhomes Grand Park	Tập Đoàn Vingroup
21	The Infiniti	Công ty TNHH Riviera Point
22	The Marq	Công ty CP ĐT Địa Ốc G9
23	The Lord	Capital Land
24	T&T Long Hậu	Công ty TNHH PT Đô Thị Và KCN T&T
25	Eco Green	Công ty TNHH KD Địa Ốc Starlandlink
26	Golden King	Công ty CP TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân
27	GS Zeitgeist	Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry
28	Sunshine Diamond River	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn
29	Sunshine Horizon	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn
30	Celesta Rise	Công ty CP Địa ốc Phú Long – Kepple Land
31	Sunshine Continental	Công ty CP Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn

Thị trường:

Khải Hoàn Land hiện có số lượng nhân viên kinh doanh đông đảo, đội ngũ lãnh đạo quản lý nhiệt huyết, giàu kinh nghiệm, bản lĩnh,... Với lợi thế về nhân sự và thương hiệu Khải Hoàn Land – nhà môi giới bất động sản uy tín, Khải Hoàn Land đã và đang xây dựng mối quan hệ chiến lược, đối tác chính với các chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam, đây chính là nguồn cung các sản phẩm đa dạng từ nhà phố, căn hộ trung và cao cấp, căn hộ nghỉ dưỡng đến nhà thấp tầng và đất nền với nhiều lựa chọn cho mọi phân khúc khách hàng.

V. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

❖ ***Mô hình quản trị, Sơ đồ cơ cấu tổ chức Công ty***



Khải Hoàn Land hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, có cơ cấu tổ chức gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ chức năng. Hội đồng Quản trị của Công ty được bầu bổ sung thêm 3 thành viên, nâng tổng số thành viên trong Hội đồng Quản trị lên 6 thành viên. Công ty cũng thành lập Ban kiểm soát thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty với 3 thành viên.

Đại hội đồng cổ đông: Là cơ quan quyết định cao nhất của công ty, gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề liên quan đến quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

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

Ban kiểm soát: Ban kiểm soát là cơ quan giám sát Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cán Bộ Quản Lý khác trong hoạt động điều hành Công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao.

Ban Tổng Giám đốc: 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, 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 do Tổng Giám đốc bổ nhiệm, thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc phân công hoặc ủy quyền.

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

❖ ***Các chi nhánh, đơn vị thành viên***

Tính đến thời điểm tháng 31/12/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Công ty Cổ phần Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land hiện có 02 Công ty con và 16 chi nhánh và văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh.

Các công ty con của Công ty:

- ***Công ty TNHH Đầu tư Phát triển địa ốc An pha***

  Địa chỉ: B8 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

  Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0313740732 cấp lần đầu ngày 06/04/2016, thay đổi mới nhất ngày 14/08/2017.

  Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

  Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng

  Tỉ lệ sở hữu của Khải Hoàn Land: 100%

  Tỉ lệ biểu quyết của Khải Hoàn Land: 100%

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

Địa chỉ: 19 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0313741937 cấp lần đầu ngày 06/04/2016, thay đổi mới nhất ngày 14/08/2017.

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vốn điều lệ: 92.000.000.000 đồng

Tỉ lệ sở hữu của Khải Hoàn Land: 100%

Tỉ lệ biểu quyết của Khải Hoàn Land: 100%

Các Chi nhánh, Văn phòng đại diện của Công ty:

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 – H3, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
5.	VPĐD	Mỹ Toàn 3	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
6.	VPĐD	Dragon 2	218 Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, TP. HCM
7.	Chi nhánh	Lake View 2	Lầu 1 – 193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
8.	Chi nhánh	An Phú 2	Lầu 2 – 193 Nguyễn Hoàng, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
9.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	Lầu 2 SH5-7, số 75 Nguyễn Cơ Thạch, Phường An Lợi Đông, Quận 2, TP.HCM
10.	Chi nhánh	Sala 2	Lầu 1 SH5-7, Số 75 Nguyễn Cơ Thạch, Phường An Lợi Đông, Quận 2, TP.HCM
11.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
12.	Chi nhánh	Quận 8	55/1 Nguyễn Chế Nghĩa, Phường 13, Quận 8, TP. HCM
13.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, Phường Tân Phú, Q. Tân Phú, TP.HCM
14.	Chi nhánh	Song Hành	127 Đường số 5, KP5, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
15.	Chi nhánh	Nguyễn Chí Thanh	908 Nguyễn Chí Thanh, Phường 4, Quận 11, TP.HCM
16.	Chi nhánh	An Đông	97L1 Nguyễn Duy Dương, Phường 9, Quận 5, TP.HCM

❖ ***Giới thiệu HĐQT và Ban Tổng Giám đốc***

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 01/10/2020)
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT
Bà Võ Thị Hồng Mai	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14/08/2020, miễn nhiệm ngày 29/12/2020)
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14/08/2020)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 20/10/2020)
Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/12/2020)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/07/2020)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/10/2020)

	Ông Nguyễn Khải Hoàn - Chủ tịch HĐQT, Nhà sáng lập Khải Hoàn Land Ông Nguyễn Khải Hoàn (Cử nhân Đại học Ngoại ngữ) sở hữu vốn kiến thức chuyên ngành sâu rộng - với trên 20 năm kinh nghiệm trong ngành bất động sản, tham gia tư vấn, phát triển nhiều dự án BĐS nổi trội. Ông Nguyễn Khải Hoàn có nhiều năm nghiên cứu, thử nghiệm các mô hình, các công nghệ phụ trợ bán hàng trên thế giới và đã đúc kết các kinh nghiệm này để phát triển Khải Hoàn Land.
Sinh năm:	1975
Quốc tịch:	Việt Nam
Học vấn:	Cử nhân ngoại ngữ - Đại học ngoại ngữ
Quá trình công tác:	Từ 2009 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land
Cổ phần nắm giữ:	57.600.000 CP, chiếm tỷ lệ 36%

	Bà Đinh Thị Nhật Hạnh - Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Bà Đinh Thị Nhật Hạnh (Cử nhân Đại học Kinh Tế) có trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, phát triển dự án, phát triển hệ thống bán hàng, am hiểu tài chính và các chính sách bán hàng. Bà Đinh Thị Nhật Hạnh đã quản lý và triển khai nhiều dự án với các phân khúc khác nhau.
Sinh năm:	1981
Quốc tịch:	Việt Nam
Học vấn:	Cử nhân Quản trị kinh doanh – Đại học kinh tế TP.HCM
Quá trình công tác:	Từ 2009 đến nay: Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land
Cổ phần nắm giữ:	3.200.000 CP, chiếm tỷ lệ 2%

	Ông Nguyễn Thế Trung - Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Ông Nguyễn Thế Trung có hơn 10 năm làm việc trong lĩnh vực ngân hàng, tài chính bất động sản với kinh nghiệm hợp tác, huy động vốn từ các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Ông Nguyễn Thế Trung từng đảm nhiệm các vị trí Giám đốc Định chế tài chính tại NHCP ACB, Phó Giám đốc KH tổ chức tại CTCK VNDIRECT, Giám đốc Đầu tư tại CTCK Tiên Phong.
Sinh năm:	1984
Quốc tịch:	Việt Nam
Học vấn:	Thạc sĩ Đại học UNSW - Úc
Quá trình công tác:	+ Từ 2007 đến 2014: Ngân hàng TMCP Á Châu + Từ 2014 đến 2016: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương + Từ 2016 đến 2019: Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT + Từ 2019 đến 2020: Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong + Từ 2020 đến nay: Công ty Cổ phần Bất Động sản Khải Hoàn Land
Cổ phần nắm giữ:	300.000 CP, chiếm tỷ lệ 0,1875%

	Bà Phạm Thị Minh Phụ - Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Bên cạnh nền tảng chuyên môn vững vàng, bà Phạm Thị Minh Phụ (Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Tp.HCM) đã tích lũy nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp chế doanh nghiệp, pháp lý dự án. Đồng thời bà Minh Phụ cũng phát huy hiệu quả chuyên ngành Luật và hỗ trợ vận hành doanh nghiệp tốt trong suốt quá trình công tác tại Khải Hoàn Land.
Sinh năm:	1994
Quốc tịch:	Việt Nam
Học vấn:	Cử nhân Luật, Luật sư thuộc đoàn Luật sư Tp.HCM
Quá trình công tác:	Từ 2016 đến nay: Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.
Cổ phần nắm giữ:	137.870 CP, chiếm tỷ lệ 0,0862%

	Ông Võ Công Sơn - Thành viên HĐQT Ông Võ Công Sơn (Cử nhân Đại học Bách Khoa) có trên 15 năm kinh nghiệm trong ngành bất động sản, có kiến thức chuyên sâu về pháp lý, quy hoạch, quản lý dự án và triển khai thi công xây dựng.
Sinh năm:	1977
Quốc tịch:	Việt Nam
Học vấn:	Đại học Bách Khoa TP.HCM
Quá trình công tác:	Từ 2009 đến nay: Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land
Cổ phần nắm giữ:	3.200.000 CP, chiếm tỷ lệ 2%

	Bà Vũ Thị Thanh Tâm - Thành viên HĐQT Bà Vũ Thị Thanh Tâm (Cử nhân Đại học Sư phạm Kỹ thuật) có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, am hiểu thị trường, đặc biệt là lĩnh vực phát triển hệ thống chi nhánh tại các khu vực tiềm năng khắp cả nước.
Sinh năm:	1988
Quốc tịch:	Việt Nam
Học vấn:	Cử nhân đại học
Quá trình công tác:	Từ 2015 đến nay: Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land
Cổ phần nắm giữ:	30.000 CP, chiếm tỷ lệ 0,0188%

	Ông Phùng Quang Hải - Kế toán trưởng Ông Phùng Quang Hải (Cử nhân Đại học Kinh Tế) có hơn 20 năm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán. Ông Phùng Quang Hải từng đảm nhận các vị trí quản lý tại cục Thuế TP. HCM và Kế toán trưởng tại các doanh nghiệp bất động sản.
Sinh năm:	1979
Quốc tịch:	Việt Nam
Học vấn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	+ Từ 2001 – 2005: Công tác tại Công ty Phú Thịnh + Từ 2006 – 2016: Công tác tại Cục thuế TP.HCM + Từ 2016 đến nay: Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land.
Cổ phần nắm giữ:	800.000 CP, chiếm tỷ lệ 0.5%

VI. Định hướng phát triển

❖ *Định hướng phát triển của Công ty*

Với vai trò là một trong những nhà phân phối hàng đầu, Khải Hoàn Land tiếp tục đồng hành, hợp tác phân phối các dự án cùng các chủ đầu tư trên thị trường. Hiện nay, Khải Hoàn Land đang là nhà phân phối chính cho nhiều dự án của các chủ đầu tư lớn như Vingroup, GS, Keppel Land, Masterise, Lotte,... Đây là kết quả tất yếu của quá trình xây dựng:

- *Đội ngũ bán hàng đông đảo xuất sắc;*
- *Năng lực tư vấn vượt trội với sản phẩm đa dạng, phong phú;*
- *Uy tín vững bền qua nhiều năm với Khách hàng.*

Với vai trò đầu tư – phát triển dự án, hiện Khải Hoàn Land đang đầu tư phát triển các quỹ đất lớn tại Phú Quốc, Vũng Tàu,... Bên cạnh đó, Khải Hoàn Land cũng đang tích cực tìm kiếm các quỹ đất tiềm năng tại các tỉnh lân cận TP. Hồ Chí Minh và khu vực nội đô TP. Hồ Chí Minh để phát triển các dự án phù hợp.

Ngoài những loại hình sản phẩm phổ biến trên thị trường hiện nay như biệt thự, nhà phố, căn hộ cao cấp, officetel, shophouse, bất động sản nghỉ dưỡng,... khát vọng của Khải Hoàn Land là kiến tạo các khu đô thị thông minh, khu đô thị công nghệ cao,... chuẩn theo mô hình đô thị tiên tiến trên thế giới. Tại đây sẽ diễn ra chuỗi các hoạt động từ đào tạo đến nghiên cứu, thương mại hóa sản phẩm nghiên cứu và cuối cùng là sản xuất, tích hợp các dịch vụ, tiện ích siêu hiện đại cùng đầy đủ các dịch vụ hỗ trợ... Trong đó, con người là trung tâm để phục vụ, công nghệ tiên tiến là nền tảng phát triển, đồng thời đầu tư hệ thống hạ tầng hiện đại và đồng bộ theo xu hướng khu đô thị mở, xanh và phát triển bền vững. Đầu tư nguồn tài chính lớn cho các dự án mang tầm vóc quốc tế này, Khải Hoàn Land kỳ vọng mang đến chuỗi giá trị sống hiện đại và thịnh vượng bậc nhất dành tặng cộng đồng cư dân tinh hoa; đồng thời góp phần phát huy thế mạnh vốn có của địa phương, thu hút nguồn nhân lực, thúc đẩy kinh tế địa phương tăng trưởng mạnh mẽ.

❖ *Chiến lược phát triển trung và dài hạn:*

Chiến lược xuyên suốt của Khải Hoàn Land là trở thành doanh nghiệp có thị phần phân phối, giao dịch bất động sản số một tại Việt Nam và có mặt trên khắp các tỉnh thành của đất nước. Song song đó, trong giai đoạn 05 năm (2020 – 2025), Khải Hoàn Land sẽ tiếp tục mở rộng hoạt động đầu tư, phát triển danh mục các dự án trọng điểm tại các tỉnh thành lân cận TP. Hồ Chí Minh và các khu vực tiềm năng khác.

Ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản, Khải Hoàn Land sẽ cùng chung tay triển khai, tham gia nhiều dự án ý nghĩa vì cộng đồng, tiếp tục lan toả những giá trị nhân văn, phát huy đặc trưng văn hóa doanh nghiệp mà Khải Hoàn Land theo đuổi và xây dựng từ khi thành lập cho đến nay.

B. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2021

I. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá về tình hình kinh tế

Tình hình kinh tế – xã hội năm 2020 diễn ra trong bối cảnh dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (Covid-19) bùng phát mạnh và diễn biến khó lường trên phạm vi toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế – xã hội của các quốc gia trên thế giới. Các nền kinh tế lớn đối mặt với tình trạng suy thoái sâu, tồi tệ nhất trong nhiều thập kỷ qua. Bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tăng trưởng tích cực năm 2019, kinh tế vĩ mô ổn định nhưng phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức. Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, khó lường làm tăng trưởng ở hầu hết các ngành, lĩnh vực chậm lại. Trước tình hình đó, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã kịp thời chỉ đạo quyết liệt các bộ, ngành, địa phương thực hiện đồng bộ, hiệu quả các giải pháp vừa phòng chống dịch, bảo đảm sức khỏe người dân, vừa phòng chống suy giảm kinh tế và giữ vững ổn định xã hội, nỗ lực phấn đấu cao nhất thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội năm 2020. Nhờ đó, tình hình kinh tế – xã hội quý IV và cả năm 2020 có nhiều chuyển biến tích cực. GDP năm 2020 ước tính tăng 2,91% so với năm trước, tuy là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế – xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng năm 2020 thuộc nhóm cao nhất thế giới.

Bất động sản, xây dựng cũng nằm trong nhóm ngành nghề gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, thị trường bất động sản cũng dần thích ứng với những thử thách của bối cảnh để cầm cự và nắm lấy cơ hội, tiếp tục tạo sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư. Theo CBRE Việt Nam, năm 2020, thị trường bất động sản tại khu vực HCM có sự hồi phục vào cuối năm với tổng số lượng sản phẩm hấp thu khoảng hơn 15.000 sản phẩm. Trong đó, phân khúc căn hộ hạng sang, nhà phố thương mại và nhà phố có mức tăng giá cao do sức mua mạnh, lần lượt đạt mức tăng 9%, 13% và 12% so với cùng kỳ.

Vượt qua khó khăn bằng nhiều nỗ lực và sáng kiến, Khải Hoàn Land là một trong số ít các doanh nghiệp tăng trưởng mạnh về doanh thu và lợi nhuận, khẳng định vị thế của mình trong thị trường bất động sản.

2. Kết quả thực hiện năm 2020

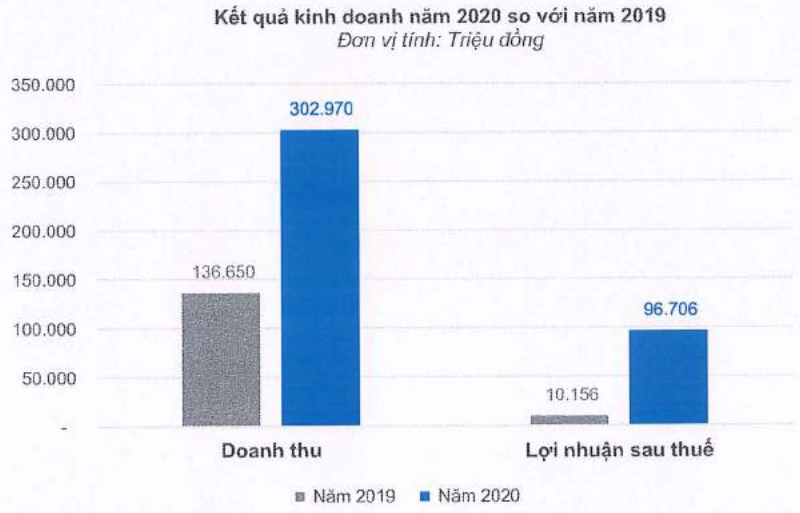
Với chiến lược phát triển bền vững, Khải Hoàn Land vẫn duy trì được đà tăng trưởng trong tình hình dịch bệnh diễn biến căng thẳng. Không chỉ tăng trưởng doanh thu so với cùng kỳ năm trước, Chúng tôi còn đạt được những bước tiến ý nghĩa, góp phần nâng cao thương hiệu Khải Hoàn Land trên thị trường bất động sản.

Cụ thể, hoạt động kinh doanh chuyển biến tích cực, doanh thu tăng cao, đạt mức cao nhất trong giai đoạn từ 2016 đến nay.

Trong tháng 11 và 12, Khải Hoàn Land liên tục khai trương 5 chi nhánh quy mô tập trung mới tại quận 11, quận 5, quận 7, quận 2, quận 4,... tiến tới sẽ là các chi nhánh mới tại quận 8, quận 1, quận Tân Phú, Tân Bình, Phú Nhuận, Thủ Đức,... và một số khu vực tiềm năng ngoài TP. Hồ Chí Minh.

Nhờ chính sách đãi ngộ cạnh tranh, trong năm vừa qua Khải Hoàn Land cũng thu hút mạnh nguồn nhân sự chất lượng, đáp ứng kịp thời nhu cầu phát triển quy mô hệ thống ngày càng lớn mạnh.

- **Kết quả kinh doanh năm 2020 so với năm 2019**

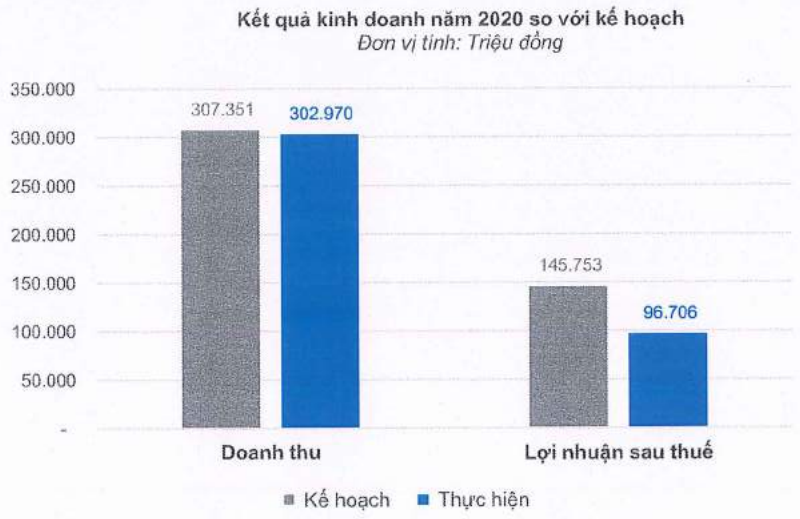


Doanh thu thuần của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản. Doanh thu năm 2020 đạt 302.970 triệu đồng, đạt mức doanh thu cao nhất từ khi đi vào hoạt động. Cụ thể, doanh thu năm 2020 tăng hơn là 136.650 triệu đồng so với năm 2019, đạt mức tăng trưởng kỷ lục 121,71%. Mặc dù năm 2020 là năm khó khăn với thị trường bất động sản khi tình hình dịch bệnh diễn ra phức tạp, làm nhu cầu của người mua sụt giảm, lượng cung sản phẩm trên thị trường cũng hạn chế hơn. Tuy nhiên, nhờ vào những chính sách sắc bén và đội ngũ nhân sự đông đảo, Khải Hoàn Land đã không chỉ giữ vững mà còn không ngừng gia tăng thị phần của mình trên thị trường môi giới, làm tăng doanh thu và lợi nhuận tương ứng.

Cùng với sự tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong năm 2020 cũng tăng lên đáng kể. Nhờ mức phí cao hơn, giá trị/sản phẩm tốt hơn mà tỷ lệ chi phí quản lý và bán hàng trên doanh thu thuần (SGA to sales) được giảm về mức 14,43% trong năm 2020, so với mức 40-42% trong giai đoạn 2017-2019, tỷ lệ lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT) của Khải Hoàn Land trong năm 2020 cũng cải thiện đáng kể đạt 41,57% so với mức 9,42% năm 2019. Lợi nhuận gộp và lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2020 của Khải Hoàn Land đạt lần lượt là 143,10 tỷ đồng và 121,19 tỷ đồng tăng tương ứng là 201,23% và 744,62% so với cùng kỳ năm 2019.

Năm 2020, kết quả kinh doanh của Khải Hoàn Land phản ánh sự quyết tâm của Khải Hoàn Land khi liên tục đồng hành với các chủ đầu tư lớn, có sản phẩm chất lượng và nguồn cung dồi dào như: Vinhomes, VinPearl, Masterise, Kepple Land, Sunshine Group... Một phần không nhỏ góp phần vào kết quả kinh doanh 2020 là sự tín nhiệm của khách hàng với thương hiệu Khải Hoàn Land. Sự đồng hành của khách hàng và quyết tâm của đội ngũ Khải Hoàn Land đã mang lại kết quả ấn tượng cho năm 2020.

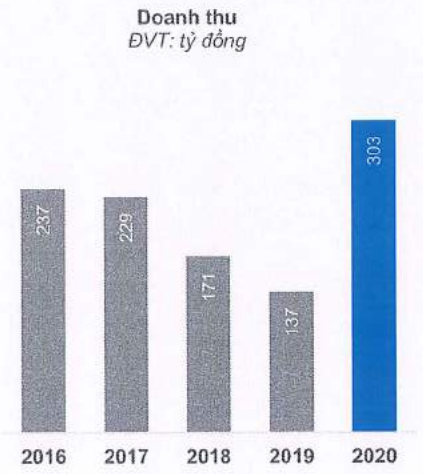
- **Kết quả kinh doanh năm 2020 so với kế hoạch**

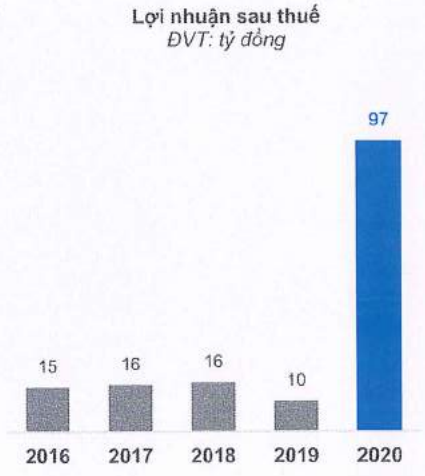


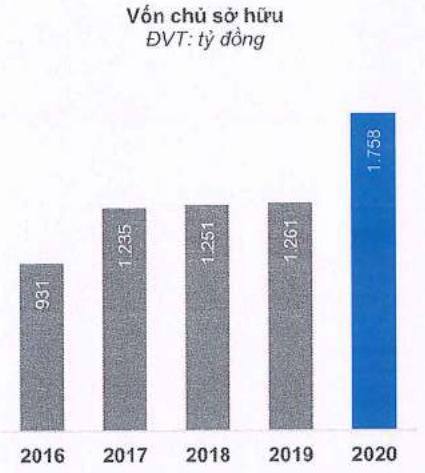
Doanh thu của Công ty năm 2020 thực hiện được 302.970 triệu đồng đạt 98,57% so với kế hoạch, Lợi nhuận sau thuế của công ty đạt 66,35% so với kế hoạch đề ra. Doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm 2020 chưa đạt so với kế hoạch đề ra; tuy nhiên, xem xét trong bối cảnh tình hình dịch bệnh diễn ra phức tạp, tình hình kinh tế khó khăn, nhu cầu của người mua sụt giảm, đây là một kết quả khá ấn tượng và đáng khích lệ.

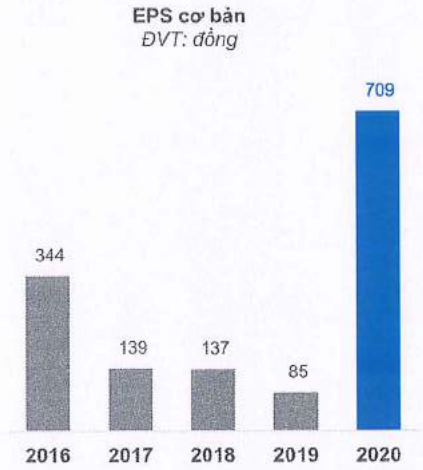
3. Tình hình tài chính

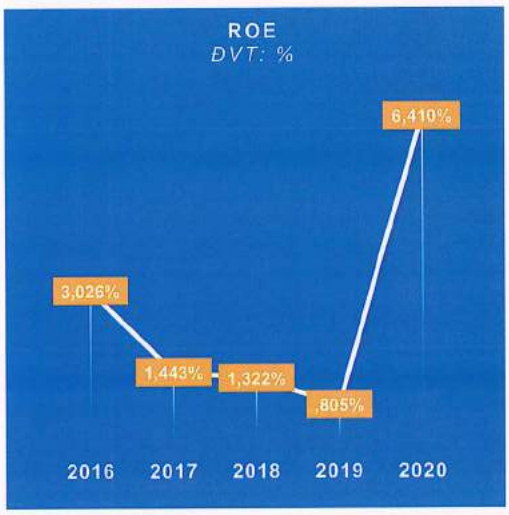
- **Đánh giá/phân tích về tình hình tài chính của công ty**











- **Đánh giá/phân tích về chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2019	Năm 2020
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	6,13	2,15
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	6,13	2,15
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	9,89	25,84
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	10,97	34,84
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	lần	-	-
- Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	lần	0,10	0,16
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	7,43	31,92
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	0,81	6,41
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,72	5,13
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	10,50	40,00

4. Đánh giá về Nhân sự/Tuyển dụng/Đào tạo

Tính đến thời điểm tháng 31/12/2020, Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land có tổng cộng 109 nhân viên trực thuộc khối văn phòng, tổng số nhân viên của Công ty (bao gồm cả cộng tác viên, nhân viên môi giới) là 3.377 người. Cơ cấu lao động trực thuộc khối văn phòng được thể hiện ở bảng sau:

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	**Theo trình độ lao động**	**109**	**100%**
2	Trình độ đại học trở lên	67	61,47%
3	Trình độ cao đẳng	21	19,27%
4	Khác	21	19,27%
II	**Theo loại hợp đồng lao động**	**109**	**100%**
1	Hợp đồng không thời hạn	27	24,77%
2	Hợp đồng có thời hạn	82	75,23%
III	**Theo giới tính**	**109**	**100%**
1	Nam	47	43,12%
2	Nữ	62	56,88%

- **Chính sách lao động**

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.

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.

Chính sách khen thưởng, phúc lợi của Khải Hoàn land bao gồm: Thưởng theo thành tích cá nhân cuối năm dựa trên đánh giá kết quả làm việc (đánh giá KPIs); thưởng đặc biệt cho các cá nhân có đóng góp xuất sắc vào kết quả của Công ty; thưởng về việc thể hiện nổi bật Giá trị cốt lõi; thưởng lễ; thưởng thâm niên; thưởng trong trường hợp đặc biệt... Phần thưởng được nhận: Thăng cấp, tiền mặt, đào tạo, các chuyến đi tham quan nghỉ dưỡng, du lịch; thưởng các phần quà giá trị trong dịp tiệc tất niên của Công ty... Và đặc biệt là các phần thưởng dành cho nhân viên làm việc hiệu quả giúp nhân viên gắn bó lâu dài, cùng góp sức cho sự phát triển bền vững của Khải Hoàn land.

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

- **Chính sách tuyển dụng, đào tạo**

Đào tạo - Phát triển nguồn nhân lực luôn là ưu tiên hàng đầu tại Khải Hoàn Land. Với chuỗi chương trình đào tạo "Khải Hoàn Land học tập", Khải 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, Khải 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,...

Khải Hoàn Land là một môi trường phát triển mà trong đó mỗi nhân viên chúng ta đều nhận thức được rằng việc dừng lại hoặc chạy chậm hơn tốc độ phát triển của Công ty cũng đồng nghĩa với tụt hậu. Để bảo đảm sự công bằng, minh bạch và cơ hội ngang nhau cho tất cả nhân viên, hàng tháng, quý Phòng Nhân sự tổ chức thường xuyên các khóa học nhằm nâng cao năng lực và thấm nhuần văn hóa KHL cụ thể:

- Số giờ đào tạo cho cấp độ nhân viên/chuyên viên là 48 giờ/năm theo hình thức giảng viên đứng lớp và hơn 500 giờ/năm theo hình thức đào tạo qua công việc.
- Số giờ đào tạo cho cấp độ quản lý là 30 giờ/năm.
- Thống kê về mức độ hài lòng của học viên sau mỗi khóa học lên đến 87% và sẵn sàng tham gia thêm các khóa khác lên đến 95%.

- Trung bình cứ 100 nhân sự có 3 nhân sự để chuyên trách đào tạo.
- Đưa vào sử dụng E-Learning trong việc giảng dạy làm tăng tính kết nối cũng như đa dạng phương thức tiếp cận giúp nhân viên có thể linh động về thời gian.
- Chuẩn hóa đội ngũ chuyên trách đào tạo về tác phong, chuyên môn và hơn hết là nhiệt huyết truyền lửa đến các học viên.
- Đổi mới các khóa đào tạo hấp dẫn hơn, các chuyên đề đào tạo mang tính thực tiễn cao, bám sát với nội dung và gây hào hứng với học viên tham dự.
- Liên tục mở mới các khóa đào tạo phát triển kỹ năng mềm, xử lý tình huống cũng như tư duy quản lý giúp nhân viên được trang bị nhiều kiến thức thực tiễn hơn.
- Lập cụ thể thang bậc thăng tiến ở mỗi vị trí công việc từ đó định hướng rõ lộ trình phát triển của mỗi nhân viên gắn bó.
- Đề xuất, kết nạp các thành viên đội ngũ nhân sự kế thừa đưa đi bồi dưỡng để luôn có nguồn lực tối ưu phục vụ công việc.

II. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Đánh giá về kết quả kinh doanh

Kinh tế – xã hội năm 2020 của nước ta diễn ra trong bối cảnh dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (Covid-19) bùng phát mạnh và diễn biến khó lường trên phạm vi toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế – xã hội của các quốc gia trên thế giới. Các nền kinh tế lớn đối mặt với tình trạng suy thoái sâu, tồi tệ nhất trong nhiều thập kỷ qua. Bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tăng trưởng tích cực năm 2019, kinh tế vĩ mô ổn định nhưng phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thách thức. Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, khó lường ảnh hưởng mạnh đến hầu hết các ngành, lĩnh vực kinh tế. Trước tình hình đó, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã kịp thời chỉ đạo quyết liệt các bộ, ngành, địa phương thực hiện đồng bộ, hiệu quả các giải pháp vừa phòng chống dịch, bảo đảm sức khỏe người dân, vừa phòng chống suy giảm kinh tế và giữ vững ổn định xã hội, nỗ lực phấn đấu cao nhất thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội năm 2020. Nhờ đó, tình hình kinh tế – xã hội quý IV và cả năm 2020 tiếp tục chuyển biến tích cực. GDP năm 2020 ước tính tăng 2,91% so với năm trước, tuy là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế – xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng năm 2020 thuộc nhóm cao nhất thế giới.

Mặc dù doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty chưa đạt được như kế hoạch đề ra, tuy nhiên, trước tình hình dịch bệnh covid-19 diễn ra phức tạp làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế nói chung, đặc biệt là ngành bất động sản nói riêng, thì kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2020 là khá ấn tượng.

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2020	Tỉ lệ
Doanh thu	Triệu đồng	302.970	307.351	98,57%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	96.706	145.753	66,35%

2. Đánh giá về công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc phù hợp với nhiệm vụ, đặc điểm của Công ty. Các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, được đào tạo đầy đủ về chuyên môn, am hiểu về lĩnh vực được giao phụ trách và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành.

Tổng Giám đốc có phân công nhiệm vụ rõ ràng cho các Phó Tổng Giám đốc và định kỳ hàng tháng tổ chức họp giao ban để đánh giá kết quả thực hiện công việc tháng và giao kế hoạch công việc cho kỳ tiếp theo.
Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc đã:

- Triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết của HĐQT. Ban Tổng Giám đốc đã luôn bám sát Nghị quyết của HĐQT đề ra, định kỳ mỗi quý báo cáo đánh giá sát thực tình hình kinh doanh của quý trước và xây dựng kế hoạch, giải pháp cho quý tiếp theo để báo cáo HĐQT; tuân thủ đúng Điều lệ Công ty, quy định của pháp luật.
- Tuân thủ theo đúng trình tự biểu quyết và khi quyết định những vấn đề quan trọng đều đạt được sự nhất trí tối đa.
- Nhận thức rõ những thuận lợi và khó khăn của Công ty nên Ban Tổng Giám đốc đã linh hoạt trong việc điều hành các hoạt động kinh doanh, đồng thời đã ban hành các văn bản tài liệu nội bộ theo thẩm quyền nhằm kiểm soát có hiệu quả mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, ban hành các chính sách thu hút khách hàng; chính sách lương thưởng nhằm tạo động lực cho nhân viên nâng cao năng suất...
- Ban Tổng Giám đốc đã chủ động trong việc xây dựng và phát triển hệ thống kênh sàn giao dịch bất động sản tập trung; chủ động trong việc tiếp cận các sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu thị trường và bước đầu cho thấy đã có chuyển biến tốt.
- Ban Tổng Giám đốc cũng đã phối hợp với Công Đoàn chăm lo tốt đời sống vật chất và tinh thần cho nhân viên công ty.

III. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2021

1. Tiềm năng thị trường

▪ Thuận lợi

Tiến trình phát triển đô thị và đô thị hóa tại Tp. Hồ Chí Minh đang theo diễn biến tăng trưởng nhanh hơn, bền vững hơn với những lực gia tốc mới như việc thành lập Thành phố Thủ Đức thuộc Tp. Hồ Chí Minh. Việc chuyển đổi 4/5 huyện thành quận trong 10 năm tới; trong đó, huyện Cần Giờ dự kiến sẽ trở thành đô thị biển, đô thị sinh thái, đô thị môi trường.

Năm 2021 là năm đầu tiên thực hiện Nghị quyết của Đảng bộ Tp. Hồ Chí Minh lần thứ XI nhiệm kỳ 2021 – 2025; trong đó, xác định giai đoạn 2021 - 2025, tổng diện tích nhà ở xây dựng mới đạt 50 triệu m2, đến cuối năm 2025 diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 23,5 m2/người.

Đáng chú ý, Tp. Hồ Chí Minh đang xây dựng đề án phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2021 – 2030 với định hướng phát triển nhà ở gắn liền với chỉnh trang và phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại; chuyển đổi mô hình nhà ở từ thấp tầng sang nhà ở cao tầng hiện đại là chủ yếu để sử dụng đất hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, chỗ đậu xe.

Tỷ lệ nhà ở chung cư tăng trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới; khuyến khích bằng cơ chế và chính sách mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở, đặc biệt đối với nhà ở xã hội. Dự kiến giai đoạn 2021 – 2030 sẽ phát triển 4 triệu m2 sàn nhà ở xã hội, 45,2 triệu m2 sàn nhà ở thương mại và 59,2 triệu m2 sàn nhà ở do người dân tự xây. Dự báo, giai đoạn 2021 – 2030 thành phố cần 149,4 triệu m2 sàn xây dựng; trong đó, năm 2025 tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội đạt 20,13 triệu m2, đáp ứng chỗ ở cho 1,047 triệu người.

Theo dự báo của một số chuyên gia, năm 2021 và 2022 sẽ là năm phát triển mạnh mẽ của ngành bất động sản theo chu kỳ kinh tế cộng hưởng với những yếu tố vĩ mô và chính sách tốt như: (i) tăng trưởng GDP năm 2021 dự kiến trên 7%; (ii) lãi suất thấp kỷ lục trong 20 năm; (iii) Luật đầu tư, luật xây dựng và luật chứng khoán mới được áp dụng; (iv) hạ tầng được đầu tư và thúc đẩy mạnh mẽ với hàng loạt dự án trọng điểm được triển khai.

Ngoài ra, với tốc độ đô thị hóa xấp xỉ 1% một năm, dự kiến các thành phố lớn sẽ thiếu khoảng 3-4 triệu đơn vị ở trong vòng 10 năm tới. Điều này kết hợp với tháp dân số trẻ, đang trong độ tuổi mua nhà tạo ra nhu cầu về nhà ở bền vững trong vòng 10-15 năm tới.

Những kỳ vọng và khả năng thành công trong việc kiểm soát dịch COVID-19, sự thay đổi nhiều chính sách liên quan đến đất đai, xây dựng cũng như tình hình kinh tế ổn định trở lại, các chỉ tiêu vĩ mô được đảm bảo và nhiều quy hoạch đô thị trọng điểm đang gấp rút được triển khai sẽ tạo đà cho thị trường bất động sản phục hồi, phát triển. Dự kiến thị trường bất động sản sẽ phát triển ở mức cao hơn giai đoạn trước đó, thậm chí sẽ có sự bùng nổ ở một vài phân khúc và thị trường khu vực nhất định.

- **Những thách thức**

Những thay đổi chính sách về đầu tư, xây dựng, các đợt thanh tra, kiểm tra, rà soát pháp lý nhiều dự án đầu tư; trong đó có hoạt động kinh doanh bất động sản kéo dài từ cuối năm 2018 đến cuối năm 2020 khiến tăng trưởng của thị trường nhà ở Tp. Hồ Chí Minh chững lại. Số lượng dự án được phê duyệt, cấp phép thấp chưa từng thấy. Trong khi đó, thị trường bất động sản Tp. Hồ Chí Minh ngay từ đầu năm 2020 đã bước vào giai đoạn khó khăn khi dịch COVID-19 xuất hiện.

Ngoài ra, sau dịch COVID-19, nhu cầu của khách hàng đang dần thay đổi, đặc biệt với phân khúc nghỉ dưỡng, và bất động sản cao cấp. Nhu cầu được sở hữu không gian sinh sống khép kín với tiện ích đầy đủ và dịch vụ chất lượng cao sẽ làm cho các chủ đầu tư phải liên tục thay đổi, sáng tạo và hoàn thiện các sản phẩm của mình.

2. Mục tiêu hoạt động của Khải Hoàn Land 2021

Với mục tiêu trở thành một trong những nhà phân phối hàng đầu Việt Nam, Khải Hoàn Land tiếp tục xây dựng chiến lược phát triển toàn diện, chú trọng đẩy mạnh các nguồn lực và lợi thế sẵn có, đồng hành, hợp tác phân phối các dự án cùng các chủ đầu tư trên thị trường. Trong thời gian tới, Khải Hoàn Land tiếp tục chọn lọc các dự án để hợp tác; giữ vững vai trò là nhà phân phối chủ lực, đối tác chiến lược cho các chủ đầu tư danh tiếng trên thị trường.

Cùng với việc mở rộng nguồn hàng, đa dạng hóa các sản phẩm phân phối, Khải Hoàn Land cũng không ngừng tìm kiếm quỹ đất mới, tăng cường hoạt động đầu tư, mở rộng địa bàn hoạt động. Bên cạnh các dự án tại Vũng Tàu, Phú Quốc đang dần hoàn thiện các thủ tục pháp lý, Công ty cũng đang hướng đến đầu tư tại TP. Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận.

Khải Hoàn Land sẽ tiếp tục mở rộng hệ thống phân phối khoảng 60-80 chi nhánh quy mô tập trung trong năm 2021, nhằm nâng cao sự tiếp cận thương hiệu đến với đông đảo đối tượng khách hàng.

Song song với đó là các hoạt động để tăng cường và phát triển hơn nữa về nguồn lực như: nâng cao chất lượng nhân sự thông qua đào tạo chuyên sâu, săn tìm nhân tài; áp dụng, vận hành sâu, rộng CNTT để đáp ứng kịp thời xu hướng công nghệ tiên tiến cũng như tốc độ phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn tiếp theo.

Với những bước đi táo bạo nhưng đầy thận trọng, Khải Hoàn Land kỳ vọng sẽ nhanh chóng phủ sóng thương hiệu đến với đông đảo khách hàng tiềm năng, gia tăng doanh thu, lợi nhuận và hiệu quả hoạt động của Công ty. Doanh thu kế hoạch của Công ty năm 2021 là hơn 1.515 tỷ đồng với lợi nhuận trước thuế hơn 400 tỷ đồng.

C. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

I. Cơ cấu Cổ đông

Vốn điều lệ của Công ty hiện nay là 1.600.000.000.000 VND, được chia thành 160.000.000 cổ phần bằng nhau, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND. Tại ngày chốt danh sách cổ đông để đăng ký lưu ký, Công ty có 355 cổ đông cá nhân, trong đó có 3 cổ đông lớn, cụ thể:

Cổ đông	*Đơn vị tính*	Giá trị vốn góp	Tỉ lệ sở hữu
Ông Nguyễn Khải Hoàn	*đồng*	576.000.000.000	36,00%
Bà Trần Thị Thu Hương	*đồng*	256.000.000.000	16,00%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	*đồng*	396.040.000.000	24,75%
Cổ đông khác	*đồng*	371.960.000.000	23,25%
Tổng cộng	***đồng***	**1.600.000.000.000**	**100,00%**

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

II. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2020, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 7 phiên họp và ban hành các nghị quyết, quyết định dựa trên sự thống nhất của các thành viên Hội đồng Quản trị và có sự tham gia của Trưởng ban kiểm soát Công ty. Ngoài ra trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh, Hội đồng Quản trị thường xuyên trao đổi và lấy ý kiến các thành viên qua điện thoại và bằng văn bản để chỉ đạo kịp thời hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Hội đồng Quản trị thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc. Hội đồng Quản trị theo dõi và nắm bắt quá trình điều hành sản xuất kinh doanh trong năm 2019 thông qua các báo cáo, văn bản của Ban Tổng giám đốc gửi báo cáo HĐQT; xem xét, giám sát báo cáo tài chính của Ban Tổng giám đốc. Trực tiếp chỉ đạo và góp ý đối với Ban Tổng giám đốc trong một số vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

- **Hoạt động giám sát của HĐQT với Ban Tổng giám đốc năm 2020**

Để thực hiện mục tiêu chiến lược phát triển Công ty, Hội đồng Quản trị đã yêu cầu Ban Tổng Giám đốc tập trung nghiên cứu những sản phẩm chất lượng, phù hợp với nhu cầu thị trường và có lợi ích kinh tế cao. Xây dựng chiến lược bán hàng, rà soát lại các hoạt động marketing để đánh giá hiệu quả hoạt động từ đó quyết định chiến lược phát triển đối với một số sản phẩm chủ lực.

Hội đồng Quản trị đã thực hiện giám sát các hoạt động của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý thông qua các hoạt động:

- Tham dự và có ý kiến tại các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng Giám đốc.
- Theo dõi sát sao tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của công ty thông qua các báo cáo định kỳ. Cũng như kiểm soát chi phí ở tất cả các khâu, tăng cường kiểm soát công nợ phải thu, vay nợ và đảm bảo an toàn dư nợ, quan tâm đến lĩnh vực quản lý chuyên môn nghiệp vụ để hạn chế những sai sót về chuyên môn trong sản xuất kinh doanh.
- Phối hợp tích cực với công tác kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát giúp HĐQT theo dõi và nắm bắt tốt hơn tình hình hoạt động của công ty, đảm bảo duy trì và tăng cường cơ chế quản trị rủi ro cho hoạt động của Công ty cổ phần bất động sản Khải Hoàn Land.
- Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc.
- Bên cạnh việc thảo luận, trao đổi tại các cuộc họp định kỳ hoặc các cuộc họp khác của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị còn thường xuyên trao đổi những thông tin khác về tình hình chiến lược, kết quả hoạt động sản xuất- kinh doanh..
- Giám sát việc thực hiện các Nghị Quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành.
- Chỉ đạo và triển khai thực hiện mở rộng quy mô của Công ty thông qua việc thành lập các chi nhánh trực thuộc Công ty.
- Chỉ đạo và triển khai thực hiện việc phát hành trái phiếu và công bố thông tin theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Về tổng thể, công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và quản trị rủi ro nói chung và việc tuân thủ các quy định về phòng chống dịch bệnh Covid-19 của cơ quan có thẩm quyền trong 06 tháng cuối năm nói riêng được triển khai có hệ thống và chặt chẽ, thỏa mãn các vấn đề về hoạt động sản xuất - kinh doanh, tài chính và tuân thủ.

- **Các nghị quyết, quyết định đã ban hành**

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐQT	19/08/2020	Triển khai phương án chuyển nhượng Cổ phần cho nhân viên
2	Quyết định số 02/2020/QĐ- HĐQT	01/10/2020	Bổ nhiệm bà Đinh Thị Nhật Hạnh giữ chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
3	Quyết định số 03/2020/QĐ- HĐQT	26/10/2020	Thành lập chi nhánh tại 97 L1 Nguyễn Duy Dương, Phường 9, Quận 5, TP.HCM
4	Quyết định số 04/2020/QĐ-HĐQT	10/11/2020	Thành lập chi nhánh tại 908 Nguyễn Chí Thanh, Phường 4, Quận 11, TP.HCM
5	Quyết định số 05/2020/QĐ-HĐQT	04/12/2020	Thành lập chi nhánh tại 127 Đường số 5, Khu phố 5, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
6	Nghị quyết số 08/2020/NQ-HĐQT	22/12/2020	Phát hành trái phiếu năm 2020 mã trái phiếu KHLH2021002
7	Nghị quyết số 09/2020/NQ-HĐQT	31/12/2020	Thực hiện thủ tục đăng ký lưu ký cổ phiếu của Công ty tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam

III. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra và chịu trách nhiệm trước các cổ đông và pháp luật về những kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát với Công ty. Ban kiểm soát hoạt động trong năm của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land gồm 03 thành viên.

- **Thành viên Ban Kiểm soát của Công ty gồm:**

STT	Thành viên Ban Kiểm Soát	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm, từ nhiệm
1	Hoàng Phương	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 14/08/2020
2	Nguyễn Thị Phương Kiều	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 14/08/2020
3	Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 20/10/2020
4	Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 14/08/2020 Từ nhiệm ngày 20/10/2020

- **Hoạt động của ban kiểm soát trong năm 2020**

Trong năm 2020, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty trong việc quản lý và điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, bao gồm:

- Thực hiện giám sát, kiểm tra công tác triển khai và thực thi của HĐQT, Ban Tổng giám đốc theo Quy chế quản trị Công ty, Điều lệ Công ty.
- Rà soát Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ, hệ thống văn bản quy định của Công ty trên cơ sở đó đưa ra kiến nghị sửa đổi cho phù hợp các quy định pháp luật của Nhà nước hiện hành và nâng cao hiệu quả Công ty.
- Tham gia ý kiến trong lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;
- Giám sát, kiểm tra quá trình triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc trong năm 2020.
- Kiểm tra tính trung thực, hợp lý và mức độ thận trọng trong công tác kế toán, lập Báo cáo tài chính của Công ty năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt;

- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và quy định nội bộ Công ty trong công tác sản xuất, bán hàng, kế toán, kiểm kê tài sản, định mức chi phí tại Công ty và các Chi nhánh.

- **Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc năm 2020**
  - Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã triển khai quyết liệt kế hoạch kinh doanh và cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu về doanh thu, được thể hiện trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán An Việt.
  - Hội đồng Quản trị đã thực hiện trách nhiệm quản lý của mình, tuân thủ quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định khác của pháp luật.
  - Các nghị quyết và nội dung nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã được ban hành tuân thủ đúng thẩm quyền của Hội đồng Quản trị, tuân thủ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
  - Các quyết định của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2020 được đưa ra kịp thời, chính xác và phù hợp với tinh thần của Hội đồng Quản trị, các quy định, Điều lệ Công ty và được công bố thông tin đến cổ đông đầy đủ.
  - Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc là những thành viên có năng lực, có tinh thần trách nhiệm trong công việc. Ban kiểm soát nhận định trong năm 2020, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã có nhiều cố gắng trong việc ổn định tổ chức và phát triển doanh thu theo kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

IV. Quản trị rủi ro

Trong hoạt động kinh doanh của Công ty, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc đã xác định quản trị rủi ro là một trong những nguyên tắc quản trị công ty hàng đầu cần được đặc biệt chú trọng. Ban lãnh đạo đã đề xuất và thực hiện nhiều biện pháp để quản trị rủi ro nhằm hạn chế ở mức thấp nhất các ảnh hưởng xấu của những rủi ro này đến hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Hoạt động quản trị rủi ro của Khải Hoàn Land hướng đến các mục tiêu:

- Kịp thời nhận diện rủi ro và khai thác các cơ hội, tối ưu hóa hiệu quả hoạt động;
- Tăng cường năng lực trong việc ra quyết định, lập kế hoạch và sắp xếp thứ tự ưu tiên công việc trên cơ sở hiểu biết thấu đáo và chặt chẽ về hoạt động kinh doanh, môi trường kinh doanh, cơ hội và thách thức của Công ty;
- Bảo vệ và tăng cường tài sản cũng như hình ảnh Công ty;
- Phân định rõ ràng trách nhiệm sở hữu và quản trị rủi ro, xây dựng cơ chế giám sát và báo cáo rủi ro liên tục trong toàn Công ty.

Công ty đang dần hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro dựa trên những thông lệ và chuẩn mực quốc tế, đồng thời áp dụng linh hoạt phù hợp với mô hình của hoạt động công ty và môi trường hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc công ty đã nhận diện những rủi ro chính ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

- ***Rủi ro từ thị trường bất động sản***

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

Từ đầu năm 2020 đến nay dịch COVID-19 gây ảnh hưởng khá nặng nề tới hầu hết các ngành nghề kinh doanh của Việt Nam. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh năm 2020 của Công ty vẫn đạt được kết quả khá khả quan, với doanh thu đạt 302,97 tỷ đồng, tăng 121,71% so với năm trước. Để hạn chế rủi ro thị trường có thể xảy ra, trong thời gian sắp tới, Công ty dự kiến sẽ ký kết thêm các Hợp đồng môi giới Bất động sản với các chủ đầu tư lớn, uy tín trên thị trường để phân phối sản phẩm.

- ***Rủi ro thực hiện dự án***

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

- ***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 chéo.

- ***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.

- ***Rủi ro lãi suất***

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

Bước sang năm 2020, dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp và tác động tiêu cực đến hoạt động kinh tế trên phạm vi toàn cầu. Để phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường tài chính quốc tế và tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã tiến hành giảm lãi suất điều hành và hạ trần lãi suất tiền gửi. Trước động thái của Ngân hàng Nhà nước, các Ngân hàng Thương mại đồng loạt hạ lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay với các khoản vay mới và cả trên dư nợ hiện hữu. Theo đó, lãi suất tiền gửi dưới 6 tháng cao nhất chỉ còn 4,75%/năm; mức giảm lãi suất là 0,5-2,5% cho các khoản vay mới và giảm 0,75-1,5% cho các khoản vay hiện hữu. Để hạn chế rủi ro tối đa, Công ty đã thực hiện phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Công ty.

D. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

I. Mục Tiêu phát triển bền vững

PHÁT TRIỂN CÁC GIÁ TRỊ BỀN VỮNG QUỐC GIA

Mục tiêu Phát triển Bền vững (Sustainable Development Goals - SDGs) là một bộ 17 mục tiêu phổ quát mà các nước thành viên Liên Hiệp Quốc áp dụng vào chương trình nghị sự và chính trị đến năm 2030 sau khi Các mục tiêu phát triển Thiên niên kỷ (Millennium Development Goals - MDGs) hết hạn vào cuối năm 2019. Đây là định hướng chiến lược cho giai đoạn mới đối với sự phát triển bền vững của nền kinh tế toàn cầu, nhằm khuyến khích các quốc gia trên thế giới cùng tham gia tạo nên một thế giới năng động, phát triển hài hòa và bền vững trong dài hạn. Tại Việt Nam, Thủ tướng Chính phủ cũng đã ban hành Kế hoạch hành động quốc gia thực hiện Chương trình nghị sự 2030 thông qua 17 Mục tiêu Phát triển Bền vững quốc gia đến năm 2030.

Bám sát với các mục tiêu của Kế hoạch hành động quốc gia 2030, Song song với phát triển kinh tế, Khải Hoàn Land sẽ chung tay triển khai, tham gia nhiều dự án ý nghĩa vì cộng đồng, tiếp tục lan toả những giá trị nhân văn, phát huy đặc trưng văn hóa doanh nghiệp mà Khải Hoàn Land theo đuổi và xây dựng từ khi thành lập cho đến nay.

Tất cả nhân viên của Khải Hoàn Land thường xuyên được huấn luyện, tuyên truyền về cách thức bảo vệ môi trường từ những việc nhỏ hàng ngày như phân loại rác thải để tái chế, sử dụng tiết kiệm năng lượng, điện, nước, tắt khi không sử dụng, hạn chế sử dụng túi nilon, trồng và chăm sóc cây xanh,... Những hành động, việc làm tưởng chừng như rất nhỏ, sẽ góp phần hình thức lối sống tích cực.

Khải Hoàn Land luôn cam kết: Nghiêm túc thực hiện các tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường, nâng cao công tác quản lý, giám sát, thực hiện sản xuất xanh, sạch, môi trường làm việc an toàn. Thường xuyên tham gia, ủng hộ và hưởng ứng tích cực các phong trào từ thiện xã hội thể hiện trách nhiệm của Công ty với cộng đồng.

II. Quan hệ chủ đầu tư

Khải Hoàn Land hoạch định chiến lược phát triển bền vững, không phải là chỉ vượt qua khó khăn của đại dịch mà là đáp ứng yêu cầu ngày càng cao và khắt khe của thị trường hiện nay; phát huy mạnh mẽ lợi thế sẵn có như tiềm lực tài chính mạnh, nguồn nhân lực dồi dào, giàu kinh nghiệm, hệ thống phân phối hàng đầu.

Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Khải Hoàn Land luôn là đối tác chiến lược với các chủ đầu tư trong và ngoài nước danh tiếng như Vinhomes, GS E&C Hàn Quốc, Keppel Land, Sunshine Group,... Để được các chủ đầu tư tin tưởng và hợp tác, Khải Hoàn Land luôn luôn nỗ lực, cố gắng mang đến những giá trị lớn lao cho các chủ đầu tư bằng những lợi thế được xây dựng bằng tâm huyết của cả một tập thể sau:

- **Đội ngũ môi giới đông đảo**

Với đội ngũ nhân viên kinh doanh đông đảo, khả năng bán hàng xuất sắc cùng hệ thống chi nhánh rộng khắp, Khải Hoàn Land đã giúp các chủ đầu tư nhanh chóng bán hết giỏ hàng tạo nên sự đảm bảo về nguồn tiền và thực hiện đúng những cam kết với khách hàng đã đề ra. Chính lợi thế này đã giúp Khải Hoàn Land luôn được các chủ đầu tư tin tưởng và hợp tác, phân phối các dự án tốt nhất trên thị trường bất động sản.

- **Kinh nghiệm dầy dặn**

Với hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tư vấn và bán hàng cho hàng trăm dự án trên khắp cả nước, Khải Hoàn Land luôn chứng minh được năng lực vượt trội của mình, tạo niềm tin vững chắc để các chủ đầu tư danh tiếng lựa chọn làm đại lý phân phối chính thức các dự án giàu tiềm năng, từ đó mang tới những giá trị sinh lời hấp dẫn cho mọi khách hàng.

- **Nguồn khách hàng lớn**

Với lượng data khách hàng vô cùng lớn – hơn 50.000 khách hàng thân thiết đã giúp Khải Hoàn Land dẫn đầu về các kỷ lục bán hàng, trở thành một trong những nhà phân phối có doanh thu đứng đầu. Có một số lượng khách hàng từ trước chính là lợi thế vô cùng to lớn giúp Khải Hoàn Land chinh phục các chủ đầu tư.

- **Thương hiệu uy tín**

Là nhà môi giới và phát triển bất động sản hàng đầu trên thị trường, Khải Hoàn Land luôn giữ uy tín với chủ đầu tư để xứng đáng với danh hiệu này, Khải Hoàn Land luôn tự chủ trong việc bán hàng, thời gian bán hàng nhanh giúp các chủ đầu tư chủ động về dòng tiền dự án, giảm chi phí lãi vay. Đội ngũ nhân viên được đào tạo bài bản, nắm vững kiến thức và chuyên môn giúp hạn chế tối đa các lỗi về truyền thông và sự cố.

- **Quản lý và giám sát bán hàng chặt chẽ**

Đội ngũ quản lý và giám sát bán hàng hùng hậu giúp việc bán hàng luôn được thúc đẩy và đảm bảo thông tin tư vấn cho khách hàng luôn chính xác, minh bạch và rõ ràng. Trong chặng đường phát triển tiếp theo, Khải Hoàn Land sẽ tiếp tục giữ vững vị thế là nhà phát triển và môi giới bất động sản hàng đầu trên thị trường, hợp tác bền vững với các chủ đầu tư danh tiếng để mang đến những sản phẩm bất động sản chất lượng với chi phí tối ưu nhất cho mọi khách hàng.

III. Quan hệ với khách hàng

Với hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, Khải Hoàn Land đã xây dựng được hình ảnh đáng tin cậy và lòng tin bền vững với đông đảo quý khách hàng. Minh chứng cho điều này là việc sở hữu nguồn khách hàng thân thiết với hơn 50.000 khách. Có được điều này chính là nhờ các lợi thế hấp dẫn và khác biệt sau:

- **Khải Hoàn Land - Thương hiệu uy tín**

Sự uy tín của Khải Hoàn Land thể hiện trong 2 chữ TÂM và TẦM xuyên suốt trong quá trình hình thành và phát triển. Chữ TÂM của Khải Hoàn Land chính là luôn đặt quyền lợi của khách hàng lên hàng đầu bằng việc lựa chọn kỹ lưỡng các dự án mà Khải Hoàn Land tham gia phân phối. Chính chữ TÂM này đã thu hút được mọi đối tượng khách hàng đến với Khải Hoàn Land. Chữ TẦM của Khải Hoàn Land là luôn luôn rèn luyện, nâng cao năng lực bản thân để không chỉ là bán hàng mà còn đánh giá được mọi rủi ro cho khách hàng dù là mua đầu tư hay để an cư. Chính sự tín nhiệm và hài lòng tối đa của khách hàng là minh chứng lớn lao nhất cho thương hiệu Khải Hoàn Land ngày càng phát triển và lớn mạnh.

- **Khải Hoàn Land - Tận Tâm với khách hàng**

Được đào tạo một cách bài bản, chuyên nghiệp, đội ngũ nhân sự Khải Hoàn Land luôn phục vụ khách hàng một cách tận tâm, tận lực cũng như đặt lợi ích của khách hàng lên vị trí hàng đầu. Đây là yếu tố quan trọng giúp khách hàng tin tưởng và đồng hành cùng Khải Hoàn Land trong suốt thời gian qua với số lượng vô cùng đông đảo.

- **Khải Hoàn Land - Giỏ hàng đa dạng**

Là đối tác chiến lược của nhiều chủ đầu tư danh tiếng trên thị trường, Khải Hoàn Land tự hào là đơn vị môi giới có số lượng sản phẩm phong phú, đa dạng và chất lượng đến từ nhiều phân khúc khác nhau. Nhờ lợi thế này, Khải Hoàn Land có thể dễ dàng thỏa mãn nhu cầu đa dạng của nhiều đối tượng khách hàng khác nhau.

Với thương hiệu đã được khẳng định – Nhà phát triển dự án và môi giới bất động sản hàng đầu tại thị trường phía Nam, hướng đến giá trị bền vững và thịnh vượng, bằng tất cả tâm huyết và năng lực, Khải Hoàn Land cam kết mang đến lợi ích tối ưu cho Quý Đối tác – Quý Khách hàng, góp phần nâng cao trải nghiệm sống cho cộng đồng cũng như thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ngày càng chuyên nghiệp và toàn diện.

IV. Trách nhiệm với người lao động

Nguồn nhân lực là một phần cốt yếu cho sự hình thành và phát triển của công ty, trong đó, trình độ phát triển nguồn nhân lực là thước đo đánh giá sự tiến bộ của một doanh nghiệp. Thấu hiểu được vấn đề đó, Khải Hoàn Land đã không ngừng mở rộng, phát triển đội ngũ nhân viên có chất lượng và toàn diện trên mọi mặt trong suốt những năm qua.

Song song với đó là đẩy mạnh một số yếu tố thu hút nhân sự có chuyên môn cao như chế độ phúc lợi hấp dẫn, các hoạt động, chương trình cải thiện đời sống tinh thần và vật chất cho nhân viên, chú trọng nâng cao kỹ năng và trình độ của nhân viên với các chương trình đào tạo mọi lúc mọi nơi, chế độ lương thưởng cạnh tranh nhưng tốt, đặc biệt là mức hoa hồng cao nhất thị trường cho nhân viên kinh doanh.

Bên cạnh đó Khải Hoàn Land còn chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp lấy nền tảng văn hóa đọc sách làm trọng tâm. Theo định hướng của ban lãnh đạo Khải Hoàn Land, con người là tài sản lớn nhất. Việc phát triển đội ngũ nhân sự đông đảo, hùng hậu là cần thiết, nhưng quan trọng hơn đó phải là đội ngũ trí thức vững mạnh sở hữu năng lực chuyên môn cao song hành cùng đạo đức nghề nghiệp chuẩn mực.

Trong khi đó, sách là nguồn tri thức bất tận của nhân loại. Tinh hoa trong từng trang sách giúp con người tiếp cận, tích lũy kiến thức phong phú, nhận thức sâu sắc nhiều khía cạnh trong cuộc sống, hình thành nhân cách tốt đẹp, trưởng thành hơn và thành công hơn.

Hiểu rõ vai trò của sách có tác động mạnh tới sự phát triển toàn diện của mỗi con người, bên cạnh nhiều khóa đào tạo – bồi dưỡng nghiệp vụ được diễn ra thường xuyên trong năm, Khải Hoàn Land đặc biệt khuyến khích tinh thần đọc sách cũng như tạo điều kiện cho tất cả các thành viên trong toàn hệ thống được tiếp cận nhiều nguồn sách hay và chất lượng.

Với Khải Hoàn Land, "văn hóa đọc" không phải là sự hưởng ứng trào lưu nhất thời, mà là giá trị cốt lõi được đặc biệt chú trọng xây dựng, phát triển bền vững. Từ các cấp lãnh đạo đến từng nhân viên trong hệ thống Khải Hoàn Land, đọc sách – chia sẻ những quyển sách hay đến mọi người không đơn thuần là hình thức giải trí, thư giãn mà hơn hết là một phần không thể thiếu trong cuộc sống, một phương thức trau dồi, học hỏi và tu dưỡng, rèn luyện phẩm chất.

Ngoài ra, Nhằm gắn kết lợi ích của người lao động với hiệu quả hoạt động của Công ty và ghi nhận thành tích đóng góp của nhân viên đang công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land trong suốt thời gian qua. Ngày 20/08/2020 Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt Phương án chuyển nhượng cổ phần cho nhân viên Công ty cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land nhằm động viên người lao động Công ty.

V. Trách nhiệm với Cộng đồng, xã hội

Luôn đề cao tinh thần trách nhiệm vì sự phát triển chung của cộng đồng, Khải Hoàn Land thường xuyên tổ chức, tham gia nhiều hoạt động ý nghĩa, khuyến khích tinh thần sẻ chia, tương thân tương ái trong mỗi thành viên của công ty. Trong đó, "văn hóa đọc" là nét đặc trưng trong văn hóa doanh

nghiệp, là giá trị cốt lõi được Khải Hoàn Land chú trọng phát triển bền vững và lan tỏa rộng rãi đến toàn thể cộng đồng.

Khát khao lan tỏa nguồn tri thức quý giá đến cộng đồng

Xây dựng – phát triển "văn hóa đọc" là nền tảng có ý nghĩa quan trọng trong sự thành công của mỗi cá nhân tại Khải Hoàn Land. Tuy nhiên, không chỉ dừng lại trong phạm vi nội bộ, khát vọng lớn hơn của doanh nghiệp bất động sản này là lan tỏa văn hóa đọc một cách rộng rãi và hiệu quả đến với cộng đồng, góp phần vào sự nghiệp phát triển văn hóa, giáo dục của đất nước.

Cụ thể trong số đó là dự án "Tủ sách Khải Hoàn" đang nhận được sự hưởng ứng nhiệt tình của đông đảo các cá nhân trong và ngoài công ty. Khuyến khích tinh thần đọc sách đến mọi người, Khải Hoàn Land đã tiến hành đặt các tủ sách miễn phí tại trụ sở, hoan nghênh các cá nhân đến tìm hiểu và mượn đọc. Công ty cũng khuyến khích và đón nhận sự ủng hộ, đóng góp nguồn sách hay từ tất cả các cá nhân, hướng đến mục tiêu chung duy trì - phát triển văn hóa đọc ngày thêm rộng rãi.

Luôn tâm niệm "trong tất cả sự sẻ chia, sẻ chia tinh thần là quý giá nhất", trong các chương trình thiện nguyện của mình, bên cạnh các phần quà nhu yếu phẩm, Khải Hoàn Land thường trao tặng thêm các đầu sách chất lượng với hy vọng tiếp thêm nguồn năng lượng tích cực cho những hoàn cảnh còn khó khăn trong cuộc sống.

Ngoài ra trong năm 2020, Khải Hoàn Land cũng thường xuyên đồng hành cùng cộng đồng qua nhiều chương trình thiện nguyện ý nghĩa như hiến máu nhân đạo, tặng nhu yếu phẩm cho các chiến sĩ tuyến đầu Covid-19, các Mẹ Việt Nam anh hùng, các em thiếu nhi ở vùng sâu vùng xa,... tặng sách cho các em thiếu nhi ở vùng cao Đa Mi, Bình Thuận nhân Tết Trung thu, trao vật phẩm cứu trợ cho đồng bào Thừa Thiên - Huế, tặng tủ sách cho trường tiểu học Bù Cà Ma...

Nổi bật là dự án "Ghế đá danh ngôn" được doanh nghiệp này thực hiện xuyên suốt trong nhiều năm qua. Với hàng ngàn ghế đá danh ngôn được đặt tại nhiều vỉa hè, công viên, khu dân cư... trong thành phố, tất cả mọi cá nhân, đặc biệt là các bạn trẻ sẽ được tiếp cận những tinh hoa trí tuệ, những thông điệp sâu sắc trong cuộc sống một cách tự nhiên.

E. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 chi tiết theo file đính kèm.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHAI HOÀN LAND

ĐINH THỊ NHẬT HẠNH
Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
KHẢI HOÀN LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

TP. Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2021

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 26

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 01/10/2020)
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT
Bà Võ Thị Hồng Mai	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14/08/2020, miễn nhiệm ngày 29/12/2020)
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 14/08/2020)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 20/10/2020)
Bà Vũ Thị Thanh Tâm	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/12/2020)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/07/2020)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20/10/2020)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Công ty,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc
TP Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

Số: 02/2021/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 01 năm 2021, từ trang 04 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất. 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất 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 hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. 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 việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Thương
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 0308-2018-055-1

Đoàn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 1396-2018-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**838.339.960.162**	**668.970.368.279**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**161.891.071.672**	**19.293.115.973**
1.	Tiền	111	5	161.891.071.672	19.293.115.973
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**675.493.478.583**	**649.130.332.629**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	178.615.945.043	13.162.340.265
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	261.338.112.986	599.206.686.754
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	235.539.420.554	36.761.305.610
III.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**955.409.907**	**546.919.677**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	954.017.907	545.527.677
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.392.000	1.392.000
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.532.183.350.977**	**730.775.484.255**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.316.156.437.000**	**516.656.437.000**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	8	1.316.156.437.000	516.656.437.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**-**	**72.730.052**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	-	11.281.302
	- Nguyên giá	*222*		*2.985.914.820*	*2.985.914.820*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(2.985.914.820)*	*(2.974.633.518)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	11	-	61.448.750
	- Nguyên giá	*228*		*221.215.500*	*221.215.500*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(221.215.500)*	*(159.766.750)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**213.679.143.054**	**213.726.643.054**
1.	Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		599.989.498	599.989.498
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	213.079.153.556	213.126.653.556
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.347.770.923**	**319.674.149**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	9	2.347.770.923	319.674.149
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.370.523.311.139**	**1.399.745.852.534**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**612.448.672.448**	**138.376.874.709**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**390.679.307.367**	**109.176.874.709**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311		146.094.362	406.297.636
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		74.988.091	59.529.948.562
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	41.940.819.301	7.132.494.924
4.	Phải trả người lao động	314		20.904.811.364	8.728.678.479
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	73.454.104.506	18.711.269.101
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	14	103.398.489.743	14.668.186.007
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	150.760.000.000	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**221.769.365.081**	**29.200.000.000**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	14	11.650.000.000	11.000.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	210.119.365.081	18.200.000.000
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.758.074.638.691**	**1.261.368.977.825**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**17**	**1.758.074.638.691**	**1.261.368.977.825**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.200.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.600.000.000.000*	*1.200.000.000.000*
2.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		158.074.638.691	61.368.977.825
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*61.368.977.825*	*51.213.335.487*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*96.705.660.866*	*10.155.642.338*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.370.523.311.139**	**1.399.745.852.534**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Khu Việt Nghĩa	Phùng Quang Hải	Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**18**	**302.970.443.350**	**136.649.941.164**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**302.970.443.350**	**136.649.941.164**
4.	Giá vốn hàng bán	11	19	159.868.248.240	89.144.410.598
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**143.102.195.110**	**47.505.530.566**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	45.594.894.089	25.272.978.518
7.	Chi phí tài chính	22	21	23.714.895.481	910.202.719
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*20.373.530.400*	*546.202.719*
8.	Chi phí bán hàng	25	22	21.337.839.818	35.141.663.442
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	22.458.863.154	22.384.068.396
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**121.185.490.746**	**14.342.574.527**
11.	Thu nhập khác	31	24	640.818.998	20.299.131
12.	Chi phí khác	32	25	623.626.260	982.473.603
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**17.192.738**	**(962.174.472)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**121.202.683.484**	**13.380.400.055**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		24.497.022.618	3.224.757.717
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**96.705.660.866**	**10.155.642.338**
18.	*Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*	*61*		*96.705.660.866*	*10.155.642.338*
19.	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*62*		-	-
20.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**26**	**709**	**85**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Khu Việt Nghĩa	Phùng Quang Hải	Đinh Thị Nhật Hạnh

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

MẪU SỐ B03 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**121.202.683.484**	**13.380.400.055**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	72.730.052	545.689.278
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(45.594.894.089)	(25.272.978.518)
- Chi phí lãi vay	06	23.292.895.481	546.202.719
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**98.973.414.928**	**(10.800.686.466)**
- Tăng các khoản phải thu	09	19.702.859.525	31.515.478.056
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	116.980.477.930	(39.558.474.745)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(10.469.721.923)	407.408.316
- Tiền lãi vay đã trả	14	(29.169.395.304)	(546.202.719)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.208.568.067)	(6.083.261.525)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**191.809.067.089**	**(25.065.739.083)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(86.816.200)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(800.000.000.000)	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.888.610	1.385.478.518
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(799.971.111.390)**	**1.298.662.318**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	400.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	350.760.000.000	18.200.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**750.760.000.000**	**18.200.000.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**142.597.955.699**	**(5.567.076.765)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**19.293.115.973**	**24.860.192.738**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**161.891.071.672**	**19.293.115.973**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Khu Việt Nghĩa	Phùng Quang Hải	Đinh Thị Nhật Hạnh

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 14/08/2020

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký 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-GSĐC ngày 30 tháng 12 năm 2020 của UBCK Nhà nước.

Ngành nghề kinh doanh chính 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); đại lý du lịch; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; quảng cáo; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; điều hành tua du lịch; 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 chính của Công ty trong năm là tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

	Thành lập và hoạt động	Tỷ lệ Sở hữu	Quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	TP HCM	100%	100%	Kinh doanh - môi giới BĐS
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	TP HCM	100%	100%	Kinh doanh - môi giới BĐS

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các chi nhánh, văn phòng đại diện như sau:

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
1.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh, KP Mỹ Toàn 1 – H3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
2.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	11C Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 19, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
3.	Chi nhánh	Kim Sơn	B8 Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
4.	Chi nhánh	Him Lam	B10-B11 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
5.	Văn phòng đại diện	Mỹ Toàn 3	970 Nguyễn Văn Linh, Khu Mỹ Toàn 3, P. Tân Phong, Quận 7, TP. HCM
6.	Văn phòng đại diện	Dragon 2	218 Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, TP. HCM
7.	Chi nhánh	Lake View 2	Lầu 1 – 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, Quận 2, TP.HCM
8.	Chi nhánh	An Phú 2	Lầu 2 – 193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, Quận 2, TP.HCM
9.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	Lầu 2 SH 5-7, số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, Quận 2, TP.HCM
10.	Chi nhánh	Sala 2	Lầu 1 SH5-7, Số 75 Nguyễn Cơ Thạch, P. An Lợi Đông, Quận 2, TP.HCM
11.	Chi nhánh	Q7	B9 Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Kim Sơn, P. Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
12.	Chi nhánh	Quận 8	55/1 Nguyễn Chế Nghĩa, Phường 13, Quận 8, TP. HCM
13.	Chi nhánh	Tân Phú	90C Gò Dầu, P. Tân Phú, Q. Tân Phú, TP.HCM
14.	Chi nhánh	Song Hành	127 Đường số 5, KP5, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
15.	Chi nhánh	Nguyễn Chí Thanh	908 Nguyễn Chí Thanh, Phường 4, Quận 11, TP.HCM
16.	Chi nhánh	An Đông	97L1 Nguyễn Duy Dương, Phường 9, Quận 5, TP.HCM

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

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được hợp nhất trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT – BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Thuê hoạt động

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, ... và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay

chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về các khoản chi phí thực tế phải trả, số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi; lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp số dư. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	172.288.814	5.258.789.912
Tiền gửi ngân hàng	161.718.782.858	14.034.326.061
Cộng	**161.891.071.672**	**19.293.115.973**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty TNHH RIVIERA POINT	776.064.300	3.680.924.775
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	164.936.089.481	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	7.503.739.525	-
Công Ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	2.019.842.107	58.947.635
Công ty TNHH Bất Động Sản NEWVISION	200.070.000	1.942.993.043
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn SUNSHINE Sài Gòn	-	5.801.452.530
Phải thu các khách hàng khác	3.180.139.630	1.678.022.282
Cộng	**178.615.945.043**	**13.162.340.265**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Mỹ	822.800.000	822.800.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	263.700.000	263.700.000
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	258.500.000.000	258.500.000.000
Ông Lê Ngọc Chung (**)	-	332.405.328.500
Công ty TNHH Liên minh thiết kế Quốc Tế FINKO	900.000.000	900.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	-	5.200.000.000
Các đối tượng khác	851.612.986	1.114.858.254
Cộng	**261.338.112.986**	**599.206.686.754**

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

(**) Trong kỳ ông Lê Ngọc Chung - Trưởng phòng phát triển Dự án đã thu hồi toàn bộ số tiền được Công ty ứng để thực hiện công tác thương thảo, thanh toán và các thủ tục cần thiết với các bên có liên quan để phát triển quỹ đất theo chiến lược kinh doanh của Công ty theo Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 15/08/2018 của Hội đồng quản trị.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**235.539.420.554**	**-**	**36.761.305.610**	**-**
Tạm ứng	5.586.209.181	-	10.716.368.041	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.100.000.000	-	2.050.000.000	-
Phải thu lãi cho vay (a)	27.100.000.000	-	23.887.500.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (b)	187.144.981.881	-	-	-
Trần Thị Lê Hải	10.000.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	3.608.229.492	-	107.437.569	-
Dài hạn	**1.316.156.437.000**	**-**	**516.656.437.000**	**-**
Ký quỹ thực hiện dự án (c)	21.500.000.000	-	21.500.000.000	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	2.000.000.000	-	3.100.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	2.636.437.000	-	2.036.437.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (a)	490.000.000.000	-	490.000.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (d)	800.000.000.000		-	-
Phải thu dài hạn khác	20.000.000	-	20.000.000	-
Cộng	**1.551.695.857.554**	**-**	**553.417.742.610**	**-**

(a) Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (Khải Hoàn - Vũng Tàu Group - bên liên quan) và Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land (Khải Hoàn Land) đã ký hợp đồng vay vốn trung và dài hạn với mục đích tài trợ vốn cho Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu. Theo đó số tiền vay vốn là 490 tỷ đồng, thời gian vay là 12 tháng và sẽ tiếp tục được gia hạn theo thỏa thuận giữa hai bên. Lãi suất vay theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Lợi ích Khải Hoàn Land thu được là sau khi Khải Hoàn - Vũng Tàu Group hoàn tất các điều kiện pháp lý tiên quyết của Dự án bao gồm: Văn bản chấp thuận đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư; Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khải Hoàn Land sẽ được quyền quyết định tham gia hợp tác đầu tư phát triển 02 Tiểu khu của Dự án với diện tích khoảng 170 hecta.

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

Khoản tiền 106.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 03/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land thay mặt Giao Hưởng Xanh chuyển tiền cho bên Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt số tiền tương ứng 10% giá trị hợp đồng thiết kế, giám sát, thi công và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án La Partenza ký giữa Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Thuận Việt (Nhà thầu chính). Hợp đồng số 01/2020/GHX-TV ngày 02/03/2020.

Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh số tiền 81.144.981.881 đồng theo hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh - Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án La Partenza.

(c) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn số 03-BQLKKTPQ.KHL.BIDV/2018/HĐTG năm 2018 giữa 3 bên là Ngân hàng BIDV - CN Phú Quốc, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc và Công ty CP Bất động sản Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm, tự động gia hạn khi đáo hạn.

(d) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/2020/HĐHTĐTKD/GHX-KHL ngày 01/08/2020 nhằm hợp tác đầu tư kinh doanh dự án La Partenza, trong đó Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land góp vốn 800 tỷ đồng vào dự án và sẽ nhận được 450 căn hộ tại dự án này. Giá trị căn hộ được xác định theo giá trị Chủ đầu tư công bố tại thời điểm bán.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	**954.017.907**	**545.527.677**
Công cụ, dụng cụ	954.017.907	485.527.677
Tiền thuê nhà	-	60.000.000
Dài hạn	**2.347.770.923**	**319.674.149**
Công cụ, dụng cụ	371.817.132	218.354.639
Chi phí sửa chữa văn phòng	8.835.611	101.319.510
Chi phí trả trước khác	1.967.118.180	-
Cộng	**3.301.788.830**	**865.201.826**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2020	**2.985.914.820**	**2.985.914.820**
Tại ngày 31/12/2020	**2.985.914.820**	**2.985.914.820**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2020	**2.974.633.518**	**2.974.633.518**
Khấu hao trong năm	11.281.302	11.281.302
Tại ngày 31/12/2020	**2.985.914.820**	**2.985.914.820**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2020	**11.281.302**	**11.281.302**
Tại ngày 31/12/2020	**-**	**-**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*2.985.914.820*	*2.985.914.820*

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2020	**221.215.500**	**221.215.500**
Tại ngày 31/12/2020	**221.215.500**	**221.215.500**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2020	**159.766.750**	**159.766.750**
Khấu hao trong năm	61.448.750	61.448.750
Tại ngày 31/12/2020	**221.215.500**	**221.215.500**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2020	**61.448.750**	**61.448.750**
Tại ngày 31/12/2020	**-**	**-**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*221.215.500*	*221.215.500*

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nhà mẫu La Partenza	1.079.153.556	1.079.153.556
Chi phí thiết kế website Công ty	-	47.500.000
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Cộng	**213.079.153.556**	**213.126.653.556**

(*): Chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m2 đất tại Xã Tiến Lợi - TP Phan Thiết - Tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 22.575 m2 đất tại Xã An Thạnh - Huyện Bến Lức - Tỉnh Long An với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng. Hiện các lô đất này đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương (bên liên quan) và Bà Đinh Thị Nhật Hạnh (Tổng Giám đốc) theo ủy quyền của Hội đồng quản trị. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các Công ty con đều trong giai đoạn mới đi vào hoạt động và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	71.249.969.410	18.711.269.101
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	2.204.135.096	-
Cộng	**73.454.104.506**	**18.711.269.101**

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	**103.398.489.743**	**14.668.186.007**
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	16.119.209.387	4.346.701.273
- Dự án Vinhomes Grand Park (Quận 9)	*8.212.657.050*	*292.591.050*
- Dự án Vinpearl Grand World, Phú Quốc	*4.800.016.500*	*980.087.575*
- Dự án GS Metro City	*1.800.014.040*	*-*
- Dự án Condotel Hòn Tre - Nha Trang Vinpearl	*199.989.000*	*599.989.000*
- Dự án Sunshine Diamond River Quận 7	*-*	*1.017.500.000*
- Các dự án khác	*1.106.532.797*	*1.456.533.648*
Kinh phí công đoàn	24.148.100	15.257.400
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (*)	83.059.029.392	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	4.196.102.864	10.306.227.334
Dài hạn	**11.650.000.000**	**11.000.000.000**
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	11.650.000.000	11.000.000.000
Cộng	**115.048.489.743**	**25.668.186.007**

(*) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land chuyển về Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land theo hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án La Partenza Số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020. Theo hợp đồng, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh giao cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land thực hiện thu chi, phân phối độc quyền dự án La Partenza và sẽ chuyển số tiền thu được về cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land sau khi đã trừ các chi phí liên quan và sẽ được chuyển về cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán khi đã trừ các chi phí liên quan.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Điều chỉnh khác	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.766.251.326	29.173.031.921	(120.217.304)	14.584.241.388	17.234.824.555
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.397.996.067	24.497.022.618	(189.428.000)	4.208.568.067	23.497.022.618
Thuế thu nhập cá nhân	956.682.644	11.072.203.379	3.327.291	10.823.241.186	1.208.972.128
Các khoản thuế, phí khác	11.564.887	595.653.591	(11.564.887)	595.653.591	-
Cộng	**7.132.494.924**	**65.337.911.509**	**(317.882.900)**	**30.211.704.232**	**41.940.819.301**

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu ngắn hạn	**150.760.000.000**		**-**	
Mệnh giá Trái phiếu KHLH2021002	150.760.000.000	1	-	-
Trái phiếu dài hạn	**210.119.365.081**		**18.200.000.000**	
Mệnh giá Trái phiếu KHL082022-01	18.200.000.000	3	18.200.000.000	3
Mệnh giá Trái phiếu BOND.KHL2020	200.000.000.000	3	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.080.634.919)	-	-	-
Cộng	**360.879.365.081**		**18.200.000.000**	

Chi tiết trái phiếu đã phát hành đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
			VND	*%/năm*		
Trái phiếu ngắn hạn						
Trái phiếu KHLH2021002 ngày 28/12/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.507.600	100 nghìn	12	Kỳ hạn 12 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu dài hạn						
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/7/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	147	100 triệu	11	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHL082022-01 ngày 30/9/2019	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	35	100 triệu	11	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Không có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.01 ngày 25/02/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	800	100 triệu	Lãi suất 4 kỳ đầu của Trái phiếu là 11,5% sau đó thả nổi	Kỳ hạn 36 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần	Có tài sản đảm bảo
Trái phiếu BOND.KHL2020.02 ngày 25/05/2020	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	1.200	100 triệu	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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn Điều lệ	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2019	**1.200.000.000.000**	**51.213.335.487**	**1.251.213.335.487**
Lợi nhuận trong năm	-	10.155.642.338	10.155.642.338
Tại ngày 31/12/2019	**1.200.000.000.000**	**61.368.977.825**	**1.261.368.977.825**
Tăng vốn trong năm	400.000.000.000	-	400.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	96.705.660.866	96.705.660.866
Tại ngày 31/12/2020	**1.600.000.000.000**	**158.074.638.691**	**1.758.074.638.691**

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND		VND	
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	-	-	396.480.000.000	33,04%
Ông Nguyễn Khải Hoàn	576.000.000.000	36,00%	709.520.000.000	59,13%
Bà Trần Thị Thu Hương	256.000.000.000	16,00%	54.000.000.000	4,50%
Ông Phan Tuấn Nghĩa	396.040.000.000	24,75%	-	-
Cổ đông khác	371.960.000.000	23,25%	40.000.000.000	3,33%
Cộng	**1.600.000.000.000**	**100%**	**1.200.000.000.000**	**100%**

Trong năm 2020, cổ đông lớn của Công ty là Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu đã chuyển nhượng toàn bộ vốn sở hữu trong công ty cho các cổ đông cá nhân với số lượng cổ phần là 39.648.000 cổ phần, tương ứng mệnh giá 396.480.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2020, Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu không còn là cổ đông lớn nhưng vẫn là bên liên quan của Công ty.

Cổ phần

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	160.000.000	120.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*160.000.000*	*120.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	120.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*160.000.000*	*120.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	**10.000**	**10.000**

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	302.970.443.350	136.649.941.164
Cộng	**302.970.443.350**	**136.649.941.164**

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	159.868.248.240	89.144.410.598
Cộng	**159.868.248.240**	**89.144.410.598**

Chi tiết giá vốn theo nội dung chi phí

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Hoa hồng cho nhân viên	158.650.993.008	82.288.364.257
Hoa hồng cho người mua	245.212.420	3.434.405.736
Hoa hồng cho cộng tác viên	973.439.829	1.097.932.764
Hoa hồng cho Đơn vị liên kết	(1.397.017)	2.323.707.841
Cộng	**159.868.248.240**	**89.144.410.598**

Một số nội dung giá vốn kỳ này âm là do Công ty hoàn lại chi phí đã trích thừa trong năm trước.

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.888.610	9.478.518
Lãi từ ký quỹ, ký cược	1.466.005.479	1.376.000.000
Lãi cho vay	44.100.000.000	23.887.500.000
Cộng	**45.594.894.089**	**25.272.978.518**

Doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	44.100.000.000	23.887.500.000

21. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	20.373.530.400	546.202.719
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	2.919.365.081	364.000.000
Chi phí tài chính khác	422.000.000	-
Cộng	**23.714.895.481**	**910.202.719**

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên	11.949.173.962	18.322.135.538
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	239.189.229	904.252.124
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	4.986.059.500	9.283.118.210
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.444.542.922	4.583.217.591
Chi phí bằng tiền khác	718.874.205	2.048.939.979
Cộng	**21.337.839.818**	**35.141.663.442**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.426.541.517	16.883.514.901
Chi phí vật liệu quản lý	1.494.124.353	656.964.734
Chi phí khấu hao tài sản cố định	73.040.052	545.689.278
Thuế, phí và lệ phí	24.500.000	25.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.830.680.649	3.260.727.678
Chi phí khác bằng tiền	609.976.583	1.012.171.805
Cộng	**22.458.863.154**	**22.384.068.396**

24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	16.700.000
Xử lý số dư công nợ	639.227.744	-
Các khoản khác	1.591.254	3.599.131
Cộng	**640.818.998**	**20.299.131**

25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính, chậm nộp thuế	571.153.591	316.476.333
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	50.000.000	279.900.000
Xử lý số dư công nợ	2.336.769	386.097.270
Chi phí khác	135.900	-
Cộng	**623.626.260**	**982.473.603**

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	96.705.660.866	10.155.642.338
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**96.705.660.866**	**10.155.642.338**
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	136.346.448	120.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**709**	**85**

27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	4.986.059.500	9.283.118.210

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trong vòng một năm	5.313.449.292	6.018.903.250
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	13.800.082.415	15.188.513.077
Sau năm năm	156.900.000	156.900.000
Cộng	**19.270.431.707**	**21.364.316.327**

Các khoản thuê hoạt động trên thể hiện số tiền thuê mặt bằng. Chi tiết thời gian thuê như sau:

- Thuê nhà làm văn phòng tại Lô B10 thuộc khu nhà ở Tân Phong, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 7 năm kể từ ngày 15 tháng 05 năm 2018.
- Thuê nhà làm văn phòng tại Lô B11 thuộc khu nhà ở Tân Phong, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 7 năm kể từ ngày 15 tháng 05 năm 2018.
- Thuê nhà làm văn phòng tại Lô B8, B9 thuộc khu nhà ở Tân Phong, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 10 năm kể từ ngày 01 tháng 05 năm 2015.
- Thuê nhà làm văn phòng tại 1479 Khu phố Mỹ Toàn 1-H3, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 8 năm từ ngày 01 tháng 08 năm 2015.
- Thuê nhà làm văn phòng tại 970 Nguyễn Văn Linh, khu Mỹ Toàn 3, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 10 năm kể từ ngày 01 tháng 04 năm 2016.
- Thuê nhà làm văn phòng tại 11C Nguyễn Hữu Cảnh, phường 19, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 7 năm kể từ ngày 15/11/2014 đến 15/12/2021.
- Thuê nhà làm văn phòng tại căn SH5-7, số 75 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn từ ngày 18/08/2018 đến hết ngày 11/02/2022.
- Thuê nhà làm văn phòng tại số DP-03 Dragon Parc 2, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm kể từ ngày 10/07/2018.

- Thuê nhà làm văn phòng tại số 193 Nguyễn Hoàng, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với thời gian từ ngày 10/07/2020 đến 30/06/2023.

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Chủ tịch HĐQT của Công ty là cá nhân có ảnh hưởng đáng kể đến công ty này
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Thu Hương	Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tạm ứng		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	731.525.657	8.013.954.857
Bà Trần Thị Thu Hương	998.137.303	418.137.303
Phải trả ngắn hạn khác		
Bà Trần Thị Thu Hương	6.070.698	6.070.698

Thu nhập của Ban Tổng Giám Đốc và thù lao của Hội đồng quản trị

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lương và thưởng	1.458.600.000	668.136.239

29. CAM KẾT VỐN ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đang hợp tác cùng Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (bên liên quan) để phát triển các dự án đầu tư với qui mô lớn tại Thành phố Vũng Tàu, Phú Quốc, Nam Sài Gòn. Theo đó, Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land sẽ được ưu tiên mua sỉ và phân phối độc quyền các dự án do Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu làm chủ đầu tư. Thông tin sơ bộ một số Dự án do Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu đang cùng nhau hợp tác, phát triển như sau:

- Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu: Qui mô dự án 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 nghỉ dưỡng Phú Quốc - Khải Hoàn (Helios Coastal Phú Quốc): Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng của Công ty với qui mô 54,5 hecta, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng, bắt đầu đầu tư năm 2019 đến năm 2024 đưa vào vận hành khai thác. Đây là dự án phát triển khu du lịch sinh thái với đầy đủ các dịch vụ du lịch biển đến các khu nghỉ dưỡng cao cấp, hiện đại nhưng hòa nhập với thiên nhiên hoang sơ cùng các dịch vụ đẳng cấp. Nằm ở địa điểm Gành Gió, bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, Huyện Phú Quốc. Dự án đã nhận được Quyết định chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Hiện nay, Bãi Ông Lang đã được phê duyệt đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được phê duyệt đồ án chi tiết 1/500; tiến hành thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho Dự án này.

- Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là La Partenza - trước đây là Sky Symphony): Quy mô dự án khoảng 2 hecta bao 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 qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

  Tại ngày 31/12/2020, Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land đang sử dụng phần lớn vốn do các cổ đông đóng góp để tham gia hợp tác, đầu tư, phát triển vào các dự án bất động sản nêu trên dưới hình thức các khoản cho vay và đầu tư vào các công ty trong Tập đoàn. Hiện các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo đúng tiến độ đề ra. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land và các bên đầu tư 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, Tổng Giám đốc 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.

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoài ra, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Khu Việt Nghĩa	Phùng Quang Hải	Đinh Thị Nhật Hạnh

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN KHẢI HOÀN LAND