

Số: 01/2021/KPF/CBTT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 01 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

A. THÔNG TIN CÔNG TY

1. Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH
2. Mã chứng khoán: KPF
3. Mã số thuế: 0103930374
4. Địa chỉ trụ sở chính: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
5. Điện thoại: 0934981818

B. NỘI DUNG THÔNG TIN CÔNG BỐ

Loại thông tin công bố ☐ Định kỳ ☒ Bất thường ☐ Theo yêu cầu

1. Nhận Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu số 348/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31/12/2020.
2. Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng đã được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt.
3. Thông báo phát hành cổ phiếu ra công chúng.
4. Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Hoàng Minh vào ngày 06/01/2021 tại đường link Website của Công ty: <http://www.kpf.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Tổng Giám đốc

Đinh Kim Nhung

BỘ TÀI CHÍNH
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 348 /GCN-UBCK

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2020

GIẤY CHỨNG NHẬN
Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng

CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 29 tháng 06 năm 2006;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ngày 24 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Quyết định số 48/2015/QĐ-TTg ngày 08 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;

Xét Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Quản lý Chào bán Chứng khoán,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH

– Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HOANG MINH FINANCE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY;

– Tên viết tắt: HM FINANCE INVEST.,JSC;

– Địa chỉ trụ sở chính: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành



phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;

– Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103930374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 06 năm 2009 và do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 17 tháng 10 năm 2020;

– Vốn điều lệ: 180.178.960.000 đồng (*Một trăm tám mươi tỷ một trăm bảy mươi tám triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Điều 2. Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh được chào bán ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại chứng khoán: cổ phiếu phổ thông;
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (*Mười nghìn đồng*);
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 39.951.081 cổ phiếu (*Ba mươi chín triệu chín trăm năm mươi một nghìn không trăm tám mươi một cổ phiếu*), trong đó:
 - Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức: 1.801.789 cổ phiếu;
 - Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 36.035.792 cổ phiếu;
 - Chào bán cổ phiếu riêng lẻ: 2.133.500 cổ phiếu.
4. Tổng giá trị chào bán tính theo mệnh giá: 399.510.810.000 đồng (*Ba trăm chín mươi chín tỷ năm trăm mười triệu tám trăm mười nghìn đồng*);
5. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực;
6. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
7. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán Rồng Việt.

Điều 3. Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh phải tuân thủ pháp luật Việt Nam, các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán và nội dung trong Giấy chứng nhận này.

Điều 4. Giấy chứng nhận này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Giấy chứng nhận này được lập thành bốn (04) bản chính: Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh giữ 01 bản, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước giữ 01 bản, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và 01 bản gửi cho Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phạm Hồng Sơn

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

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103930374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/06/2009, đăng ký thay đổi lần 11 ngày 17/10/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số ...348.../GCN - UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ...31.../12.../2020)

(QUYỂN 1/2)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH

20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: 0934981818

Fax: (024) 3868 6263 Website: <http://www.kpf.com.vn>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Tel: (028) 6299 2006

Fax: (028) 6291 7986 Website: <http://www.vdsc.com.vn>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Bà Phạm Thị Thu Thảo – Chuyên viên Pháp lý

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: 0934981818

Fax: (024) 3868 6263

Website: <http://www.kpf.com.vn>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103930374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/06/2009, đăng ký thay đổi lần 11 ngày 17/10/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh |
| - Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| - Mệnh giá: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| - Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: | 39.951.081 cổ phiếu |
| + Chào bán cho cổ đông hiện hữu: | 36.035.792 cổ phiếu |
| + Chào bán riêng lẻ: | 2.113.500 cổ phiếu |
| + Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: | 1.801.789 cổ phiếu |
| - Giá chào bán: | |
| + Chào bán cho cổ đông hiện hữu: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| + Chào bán riêng lẻ: | 30.000 đồng/cổ phiếu |

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội
Tel: (024) 3742 5888 Fax: (024) 3757 8666 Website: <http://www.kiemtoanttp.com>

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM
Tel: (028) 6299 2006 Fax: (028) 6291 7986 Website: <http://www.vdsc.com.vn>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Bà Phạm Thị Thu Thảo – Chuyên viên Pháp lý

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: 0934981818

Fax: (024) 3868 6263

Website: <http://www.kpf.com.vn>

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro về luật pháp.....	8
3. Rủi ro đặc thù	8
4. Rủi ro từ đợt chào bán và phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến từ đợt phát hành	9
5. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	10
6. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu	11
7. Rủi ro quản trị công ty.....	13
8. Rủi ro khác	14
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	14
1. Tổ chức phát hành.....	14
2. Tổ chức tư vấn.....	14
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	16
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	16
2. Cơ cấu tổ chức	18
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	19
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông	22
5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.....	24
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	25
7. Hoạt động kinh doanh.....	26
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	35
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	38
10. Chính sách đối với người lao động.....	42
11. Chính sách cổ tức.....	43

12. Tình hình hoạt động tài chính	44
13. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và Kế toán trưởng	51
14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)	51
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020 - 2021	64
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	67
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	67
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	67
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	67
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	68
1. Loại cổ phiếu	68
2. Mệnh giá	68
3. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán	68
4. Giá dự kiến chào bán	68
5. Phương pháp tính giá	68
6. Phương thức phân phối	68
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	73
8. Đăng ký mua cổ phần	74
9. Phương thức thực hiện quyền	75
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	75
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	75
12. Các loại thuế có liên quan	76
13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	76
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	76
VII. PHƯƠNG ÁN KHẢ THI	77
VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	91
IX. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH	92
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH	93
XI. PHỤ LỤC	93

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

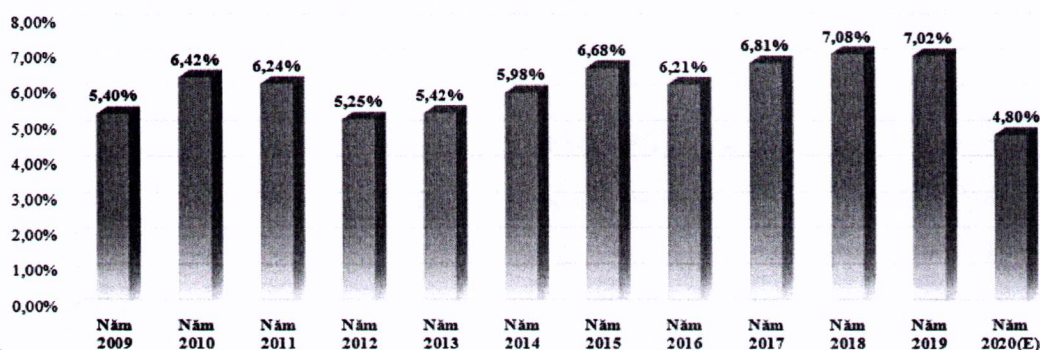
1. Rủi ro về kinh tế

Các chỉ số kinh tế vĩ mô chính thường được sử dụng để đánh giá sự phát triển của nền kinh tế một quốc gia, trong đó tiêu biểu bao gồm các chỉ số về tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất và tỷ giá hối đoái. Sự biến động của các yếu tố này thường mang tính tác động hệ thống tới hầu hết các chủ thể tham gia vào nền kinh tế. Ngoài ra, các chính sách phát triển ngành của Chính phủ cũng sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh nói riêng.

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế - tỷ lệ lạm phát

Năm 2019, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02% vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6%-6,8%. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,9%; khu vực dịch vụ tăng 7,3%.

TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP GIAI ĐOẠN 2009 - 2019 VÀ DỰ KIẾN 2020



Trong ngắn hạn, theo Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB), tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2020 được dự báo đạt 4,8%, giảm nhiều nhất trong vòng 10 năm gần đây tác động của dịch COVID-19 và sự suy giảm thương mại toàn cầu. Cụ thể hơn, ADB nhận định kinh tế Việt Nam đang gặp nhiều khó khăn do đại dịch, sự bùng phát của dịch bệnh đã leo thang lên một giai đoạn mới vào tháng 3, tác động mạnh đến tất cả các đối tác thương mại và đầu tư quan trọng của Việt Nam, hình thành các cú sốc đối với cả phía cung và cầu ở hầu hết mọi lĩnh vực của nền kinh tế. Hàng loạt lĩnh vực, từ chế biến chế tạo, bán lẻ, xuất nhập khẩu đều đi xuống trong quý 1/2020. Tăng trưởng đã giảm xuống mức 3,8% trong quý 1-2020 so với mức 6,8% của cùng kỳ năm 2019.

Lũy kế tới cuối quý II/2020, GDP tăng 1,81%, là mức tăng thấp nhất của 6 tháng các năm trong giai đoạn 2011-2020. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 1,19%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 2,98%, khu vực dịch vụ tăng 0,57%.

Trong trung và dài hạn, so với bối cảnh chung, nền tảng kinh tế Việt Nam vẫn được đánh giá vững mạnh do được hỗ trợ bởi các yếu tố nhân khẩu học như dân số đông, cơ cấu dân số trẻ, thu nhập bình quân ngày càng tăng,... Ngoài ra, Việt Nam còn là điểm sáng trong việc khống chế dịch Covid-19 trong giai đoạn 1 và vẫn đang kiểm soát tốt “làn sóng thứ hai” của dịch bệnh. Do đó, GDP năm 2020 của Việt Nam được dự báo sẽ đạt khoảng 4,16% so với năm 2019.

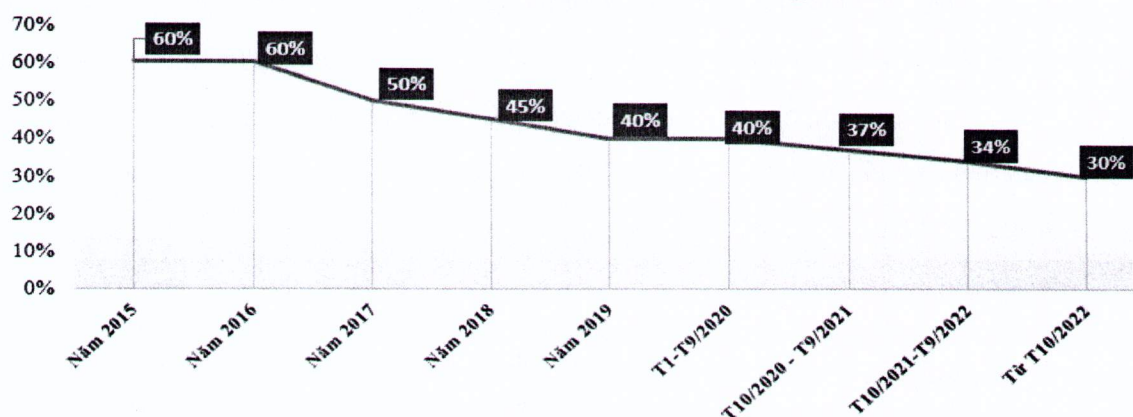
Tốc độ tăng trưởng GDP giảm sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh nói riêng, đặt Công ty trước tình thế phải đổi mới, vươn lên và có những chính sách kinh doanh linh hoạt để phù hợp với điều kiện kinh tế nhiều thay đổi hiện tại.

1.2. Rủi ro về lãi suất

Lãi suất huy động

Trong năm 2020, lãi suất huy động nhiều khả năng sẽ có xu hướng giảm nhẹ từ 0,3 - 0,5%/năm do các nguyên nhân như hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, Ngân hàng Nhà nước áp dụng chính sách tiền tệ nới lỏng, với mục tiêu giảm lãi suất cho vay. Tuy nhiên, dự báo lãi suất huy động các kỳ hạn dài nhiều khả năng sẽ tăng trở lại vào tháng 10 - 11/2020 do áp lực lạm phát có thể tăng vào thời điểm cuối năm, cũng như quy định mới về tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn (Thông tư số 22/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước) bắt đầu được áp dụng vào cuối quý III/2020.

Giới hạn tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn.



Nguồn: Các Thông tư 36/2014/TT-NHNN ngày 20/11/2014, Thông tư số 19/2017/TT-NHNN ngày 28/12/2017 và Thông tư số 22/2019/TT-NHNN ngày 15/11/2019 Quy định về giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của Ngân hàng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài.

📌 Lãi suất cho vay

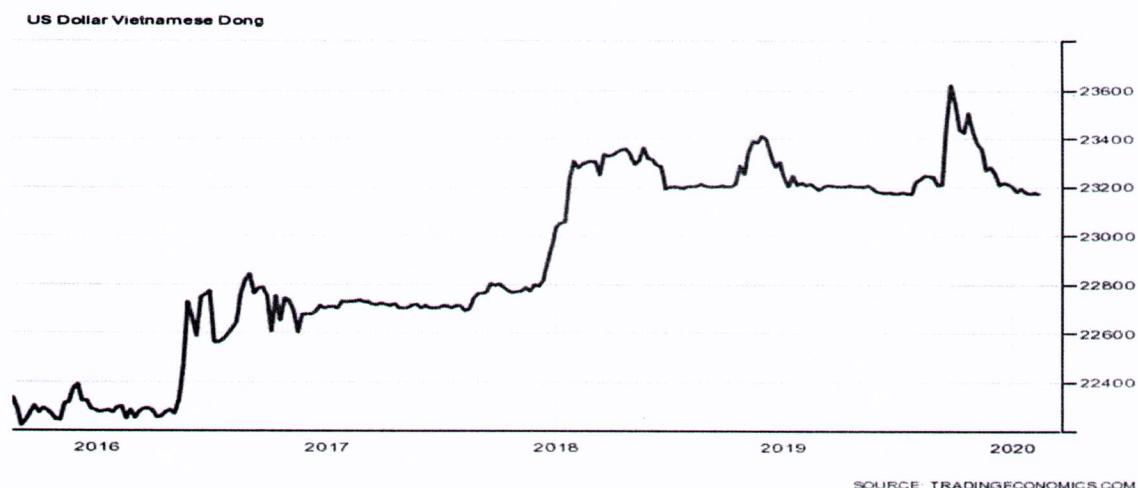
Mặt bằng lãi suất cho vay VND trong 06 tháng đầu năm 2020 khá ổn định, phổ biến ở mức 6,0-9,0%/năm đối với ngắn hạn; 9,0-11%/năm đối với trung và dài hạn.

Lãi suất cho vay dự báo sẽ khó giảm ở các kỳ hạn dài, tức là các doanh nghiệp có nhu cầu mở rộng sản xuất, xây dựng cơ bản, cần huy động vốn trung và dài hạn sẽ duy trì ở mức hiện tại. Nguyên nhân chủ yếu do nguồn vốn của các ngân hàng tương đối mỏng, trong khi nhiều ngân hàng đang muốn chuyển dịch cho vay từ khu vực sản xuất sang bán lẻ (để được hưởng lãi suất cao hơn). Do vậy, vốn dành cho khu vực sản xuất cơ bản vẫn hạn chế. Lãi suất cho vay kỳ hạn dưới 12 tháng sẽ có sự điều chỉnh giảm, do tác động từ các quy định của Chính phủ, với mặt bằng lãi suất huy động thấp hơn từ tháng 12/2019.

Trước những thay đổi về lãi suất như trên, Công ty cần xem xét năng lực hiện tại cũng như xu hướng thay đổi của lãi suất cho vay, huy động đối với doanh nghiệp để có giải pháp tài chính phù hợp trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, tránh bị động trước những thay đổi của lãi suất.

1.3. Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Trong năm 2019, thị trường ngoại hối được nhận định có nhiều biến động. Tỷ giá VND/USD những tháng đầu năm 2019 vẫn còn trong áp lực tăng do xu hướng các đồng tiền của nền kinh tế lớn như Mỹ, châu Âu, Nhật Bản diễn biến khó lường trong bối cảnh FED sẽ tiếp tục tăng dần lãi suất, trong khi chiến tranh thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc vẫn diễn biến phức tạp.



Tuy nhiên, bước sang năm 2020, do triển vọng tiêu cực của kinh tế Hoa Kỳ và làn sóng dịch bệnh Covid-19 diễn biến khó lường, làm giá trị USD trên thị trường thế giới giảm mạnh. Bên cạnh đó, FED tiếp tục duy trì điều hành chính sách theo hướng kích thích, cũng như việc quốc hội nước này phân hóa trong định hướng chính sách cứu trợ khiến cho lãi suất của nước này tiếp tục duy trì ở mức thấp.

Về dài hạn, đồng VND sẽ tăng giá nhẹ so với đồng USD trong giai đoạn cuối năm 2020 nhờ sự hỗ trợ của các yếu tố tích cực từ tình hình sản xuất kinh doanh, tăng trưởng kinh tế ở cả trong lẫn ngoài nước.

Do hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh vật liệu xây dựng và đầu tư bất động sản nên hoạt động kinh doanh của Công ty không chịu nhiều ảnh hưởng từ rủi ro tỷ giá hối đoái.

2. Rủi ro về luật pháp

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần và niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh nên Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Thuế và các văn bản pháp lý liên quan.

Do hệ thống pháp luật Việt Nam và cơ chế quản lý đang trong quá trình hoàn thiện nên các rủi ro về mặt pháp lý vẫn luôn hiện hữu và đòi hỏi Công ty phải luôn chủ động trong công tác nghiên cứu, cập nhật nhanh chóng các quy định pháp lý để vận dụng phù hợp, hạn chế những rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro về ngành

Quá trình rà soát pháp lý các dự án đầu tư bất động sản chưa được tháo gỡ: vấn đề pháp lý bắt đầu diễn ra từ cuối năm 2017, theo đó quá trình rà soát, thanh tra, kiểm tra và phê duyệt dự án kéo dài. Bên cạnh đó, các vấn đề liên quan đến chính sách như pháp lý dự án, tăng giá đất tại các tỉnh có thể tác động rất lớn đến các chủ đầu tư và khiến cho giá bất động sản tăng cao, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận bất động sản của người mua, đồng thời khiến cho các doanh nghiệp bất động sản mất đi cơ hội kinh doanh, chi phí đầu tư dự án tăng, tồn đọng vốn, tồn kho tăng, mất thanh khoản, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh thiếu hụt, qua đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và tài chính của doanh nghiệp.

Khung giá đất tăng tác động đến giá nhà ở: Chính Phủ đã chính thức ban hành khung giá đất mới cho giai đoạn 2020 – 2024 với mức tăng chung 20% so với giai đoạn 2015-2019. Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất tại địa phương. Mức giá đất theo khung tăng ảnh hưởng nghĩa vụ tài chính của Công ty khi tiền sử dụng đất, giá đền bù, giải phóng mặt bằng tăng. Theo đó, giá thành của bất động sản cũng cao hơn dẫn tới mặt bằng giá bán chung của các sản phẩm bất động sản tăng.

Siết tín dụng bất động sản: Ngân hàng nhà nước ban hành Thông tư 22 với nội dung tiếp tục siết cho vay bất động sản, chính thức đưa ra lộ trình giảm dần tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung dài hạn.

3.2. Rủi ro thanh toán

Hoạt động xây dựng thường có thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao, quyết toán với chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Vì vậy, việc thu hồi nợ và vòng quay vốn từ các công trình thường khá chậm.

Để giảm thiểu rủi ro thanh toán của khách hàng, Công ty đã và đang cải thiện quy trình ứng trước – bán hàng – thu tiền của Công ty với các đối tác. Bên cạnh đó, Ban Điều hành có kế hoạch thuê các cố vấn chuyên môn và thiết lập cơ chế quản lý rủi ro hoạt động để hỗ trợ quản lý rủi ro. Ngoài ra, Công ty còn tích cực tìm kiếm các đối tác có uy tín để giảm thiểu tối đa rủi ro và trách nhiệm pháp lý của Công ty.

4. Rủi ro từ đợt chào bán và phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến từ đợt phát hành

⚡ Rủi ro từ đợt chào bán

Rủi ro của đợt chào bán có thể xảy ra khi Công ty không phân phối hết số lượng cổ phiếu chào bán. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm là 36.035.792 cổ phiếu tương ứng tỷ lệ 200% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Với mức giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần, thấp hơn so với giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2019 là 12.460 đồng/cổ phần (theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 của KPF, đã loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát) và giá thị trường của cổ phiếu KPF trên sàn HOSE tại ngày 17/08/2020 là 15.000 đồng/cổ phần, Công ty đánh giá khả năng xảy ra rủi ro này tương

đối thấp. Hơn nữa, số tiền huy động được từ đợt phát hành lần này chủ yếu được sử dụng để góp vốn mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn và góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi – Giai đoạn 1. Hai dự án đầu tư này được Công ty đánh giá tiềm năng trong tương lai và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

Trên cơ sở đánh giá về mức giá chào bán so với giá trị sổ sách và giá thị trường, khả năng góp vốn của các cổ đông lớn, và tiềm năng phát triển của hai dự án đầu tư nêu trên, Công ty dự kiến tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu đạt 80%, tương ứng với số tiền thu được tối thiểu là 288.286.336.000 đồng.

Đối với việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ, Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận mua bán cổ phiếu với hai nhà đầu tư là CTCP Bất động sản Happy House và Công ty TNHH Central Capital Finance. Do đó, Công ty dự kiến tỷ lệ chào bán thành công đạt 100% với số tiền thu được là 63.405.000.000 đồng.

Phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến từ đợt phát hành

Trong trường hợp Công ty không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến, Công ty sẽ điều tiết nguồn vốn và ưu tiên thực hiện đầu tư theo thứ tự như sau: (i) Góp vốn mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn, (ii) Góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi – Giai đoạn 1, (iii) Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

5. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán lần này sẽ được sử dụng để đầu tư góp vốn mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn và góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi – Giai đoạn 1.

Về việc góp vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn:

Công ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn hiện đang vận hành và kinh doanh Khách sạn tại trung tâm Quận 1, Tp.HCM (Diện tích xây dựng là 148,6 m² và tổng diện tích sàn là 1.996,6 m²) với 70 phòng tiêu chuẩn 3 sao, kết cấu bao gồm 8 tầng nổi, 1 tầng lửng, 2 tầng hầm và sân thượng.

Trên cơ sở đánh giá về tiềm năng nhu cầu thuê văn phòng tại các quận trung tâm của Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty dự kiến mua lại CTCP TTC Deluxe Sài Gòn để đầu tư khai thác cải tạo vận hành công trình Nhà văn phòng kết hợp cửa hàng showroom và dịch vụ tài chính tại trung tâm Quận 1.

Trong ngắn hạn, do tác động của dịch bệnh COVID-19 khiến cho hoạt động kinh doanh của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn kém hiệu quả. Tuy nhiên, trong dài hạn, Công ty đánh giá việc đầu tư vào CTCP TTC Deluxe Sài Gòn sẽ góp phần mang lại nguồn sinh lợi tốt và ổn định cho Công ty.

⚡ Về việc góp vốn hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi – Giai đoạn 1:

Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi của Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Địa ốc Happy hiện nay đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6643833283 đăng ký lần đầu ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 09/02/2012, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 30/06/2015, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 08/05/2020.

Theo đó, Công ty sẽ hợp tác cùng Công ty Cổ phần Địa ốc Happy để đầu tư xây dựng Giai đoạn 1 của Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi gồm: 147 căn nhà liên kế, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan.

Rủi ro của Dự án chủ yếu đến từ ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19, tình hình siết chặt tín dụng bất động sản của Ngân hàng Nhà nước và giá nhà ở tăng (do khung giá đất mới cho giai đoạn 2020 – 2024 tăng 20% so với giai đoạn 2015 – 2019) khiến cho nhu cầu mua nhà tại Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi chịu tác động trong ngắn hạn. Về dài hạn, Công ty vẫn đánh giá đây là Dự án có nhiều tiềm năng.

6. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

⚡ Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ sẽ không tránh khỏi rủi ro biến động giá trên thị trường chứng khoán, giá cả chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động kinh doanh của tổ chức phát hành chỉ là một yếu tố mang tính tham khảo.

Giá cả cổ phiếu biến động phụ thuộc rất nhiều vào cung cầu cổ phiếu, yếu tố tâm lý nhà đầu tư, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, tình hình kinh tế - xã hội... Sự biến động giá cả cổ phiếu chung trên thị trường chắc chắn có ảnh hưởng đến cổ phiếu Công ty đang giao dịch. Do đó, các nhà đầu tư cần theo dõi trước và cân nhắc trước khi đưa ra các quyết định đầu tư.

⚡ Pha loãng quyền biểu quyết, giá cổ phiếu:

Số lượng cổ phiếu đã phát hành:	18.017.896 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	18.017.896 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	39.951.081 cổ phiếu
Tỷ lệ số lượng phát hành trên số lượng cổ phiếu hiện có:	221,73%
Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi hoàn thành đợt phát hành:	57.968.977 cổ phiếu

Lượng cổ phiếu phát hành đợt này sẽ làm cho tổng số cổ phiếu lưu hành của Công ty tăng lên đáng kể, điều này phần nào có thể làm giảm sự hấp dẫn của cổ phiếu Công ty nếu xét về lý thuyết phân tích kỹ thuật và gián tiếp tạo nên hiệu ứng pha loãng các chỉ số cơ bản, bao gồm:

- Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần - EPS;
- Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần;
- Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

❖ Về pha loãng EPS và giá trị sổ sách:

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu của Công ty sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như giá trị sổ sách của Công ty, cụ thể như sau:

i. Thu nhập ròng trên mỗi cổ phần - EPS

+ Công thức tính :	EPS (cơ bản) = $\frac{\text{Lợi nhuận sau thuế TNDN}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}}$	
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	(1)	18.017.896
+ Số lượng cổ phiếu phát hành đợt này:	(2)	39.951.081
+ Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành:	(3)	57.968.977
+ SLCP lưu hành bình quân sau khi phát hành:	(4)	21.347.153
+ Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2020 (đồng):	(5)	44.000.000.000
+ EPS trước khi chào bán (đồng/cổ phiếu):	(6)=(5)/(1)	2.442
+ EPS sau khi chào bán (đồng/cổ phiếu):	(7)=(5)/(4)	2.061

(*) Giả sử Công ty phát hành thành công 39.951.081 cổ phiếu vào thời điểm tháng 11/2020 và có thể sử dụng vốn mới trong 1 tháng còn lại của năm 2020. Lúc đó, số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân của năm 2020 là:

$$[(18.017.896 \times 11) + (57.968.977 \times 1)] / 12 = 21.347.153 \text{ cổ phần}$$

ii. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

+ Công thức tính :

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi CP} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}}$$

- + Tại ngày 31/12/2019, giá trị sổ sách theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019 của Công ty là 12.460 đồng/cổ phần (đã loại trừ lợi ích của cổ đông không kiểm soát). Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (tối đa là 221,73% và với giả định không mua cổ phiếu quỹ) thì giá trị sổ sách của Công ty sẽ giảm.

❖ Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

Tuy nhiên, những rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hoạt động sản xuất kinh doanh sau đợt chào bán.

7. Rủi ro quản trị công ty

Cơ cấu điều hành và quản trị của Công ty được thiết lập và tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật có liên quan.

Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin trong lĩnh vực chứng khoán, hệ thống quản trị của Công ty còn được kiểm soát chặt chẽ bởi đội ngũ Ban kiểm soát uy tín và chuyên nghiệp do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Do đó, các hoạt động điều hành của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành luôn minh bạch và được giám sát một cách cẩn trọng. Ngoài ra, đội ngũ quản trị Công ty luôn nỗ lực hạn chế tối đa các rủi ro trong vấn đề quản trị Công ty.

Hiện nay, Công ty đã ban hành Quy chế nội bộ về quản trị công ty để đảm bảo công tác quản trị theo quy định pháp luật.

8. Rủi ro khác

Bên cạnh việc chú ý và phòng ngừa những rủi ro thường thấy trong quá trình hoạt động, Công ty còn phải quan tâm đến những rủi ro tuy ít xảy ra nhưng có thể gây ra tổn thất lớn cho doanh nghiệp như hỏa hoạn, dịch bệnh, tai nạn lao động.

Dù các rủi ro này khó lường trước nhưng Công ty có thể thực hiện phòng ngừa cũng như giảm thiểu tổn thất bằng cách mua bảo hiểm như bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm nhà xưởng, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn, thường xuyên kiểm tra các thiết bị, cập nhật thông tin thời tiết, xã hội,... nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động, đảm bảo cho hoạt động kinh doanh liên tục và tránh các tổn thất không đáng có.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**1. Tổ chức phát hành****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH**

Ông Lê Anh Đức	- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Đinh Kim Nhung	- Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Phan Vũ Thanh	- Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà Lâm Thị Mỹ Hà	- Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT**

Ông: Nguyễn Hiếu	- Chức vụ: Tổng Giám đốc
------------------	--------------------------

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do CTCP Chứng khoán Rồng Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

TỪ NGỮ, KHÁI NIỆM

DIỄN GIẢI

Bản cáo bạch	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính
Công ty, KPF, Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh
Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM
VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
TTCK	Thị trường Chứng khoán
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
BĐH	Ban Điều hành
CBNLĐ	Cán bộ người lao động
BCTC	Báo cáo tài chính
CTCP	Công ty cổ phần
Giấy CN ĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Công ty

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH**

Tên tiếng Anh: **HOANG MINH FINANCE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

Tên viết tắt: **HM FINANCE INVEST.,JSC**

Vốn điều lệ đăng ký: 180.178.960.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 180.178.960.000 đồng

Trụ sở chính: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Số điện thoại: 0934981818

Số fax: (024) 3868 6263

Email: info@kpf.com.vn

Website: www.kpf.com.vn

Giấy CN ĐKDN: Số 0103930374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 04/06/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 17/10/2020.

Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính theo Giấy CN ĐKDN:

- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê – Mã ngành: 6810;
- + Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng – (Chi tiết: Kinh doanh vật tư, vật liệu và các sản phẩm trang trí nội ngoại thất công trình) – Mã ngành: 4663.

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Hoàng Minh, tiền thân là Công ty cổ phần Tư vấn dự án Quốc tế KPF, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025669 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/06/2009.

Công ty xác định tầm nhìn chiến lược là phát triển kinh doanh trong các lĩnh vực cung ứng vật liệu xây dựng; xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông, công nghiệp, đầu tư vào nông nghiệp công nghệ cao; nên ngay từ những ngày đầu mới thành lập, Công ty tập trung công tác tư vấn, khảo sát, lập dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật các công trình,... các dự án đầu tư xây dựng cơ bản và nông nghiệp nhằm khảo sát thị trường, xây dựng thị trường đầu ra cho các sản phẩm vật liệu xây dựng sau này của Công ty, đồng thời xây dựng lực lượng cán bộ có kinh nghiệm, tích lũy các mối quan hệ cần thiết.

❖ **Một số mốc thời gian quan trọng:**

<u>Năm 2010</u>	Đánh dấu một bước ngoặt lớn đối với sự phát triển của Công ty khi quyết định chuyển dần từ công tác tư vấn sang cung ứng vật liệu xây dựng.
<u>Năm 2011</u>	Cuối năm 2011, Công ty đã xây dựng kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 5 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
<u>Năm 2012</u>	Công ty duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trên 3 lĩnh vực chính: (i) Một là khai thác cát Sông Hồng phục vụ công trình san lấp hạ tầng, liên kết xuất khẩu cát nước mặn, kinh doanh thương mại ngành hàng và vật liệu xây dựng; (ii) hai là phát triển dự án nông nghiệp công nghệ cao, xuất nhập khẩu nông sản; (iii) Ba là góp vốn đầu tư bất động sản. Trong đó, hoạt động khai thác cát san lấp hạ tầng, xuất khẩu cát là hoạt động chủ lực, đóng góp phần lớn vào doanh thu và lợi nhuận hàng năm của Công ty. Dự án phát triển nông nghiệp và góp vốn đầu tư bất động sản đang trong giai đoạn đầu tư nên chưa ghi nhận kết quả kinh doanh đáng kể. Tuy nhiên, công ty xác định đây sẽ là bước đi chiến lược tạo doanh thu và lợi nhuận trong các năm tới.
<u>Năm 2015</u>	Công ty thực hiện tăng vốn lên 156 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu để cân trừ các khoản công nợ phát sinh từ năm 2014. Với nguồn vốn được bổ sung, thông qua các hình thức đầu tư góp vốn, mua phần lớn doanh nghiệp có giấy phép khai thác các vùng nguyên liệu cát có trữ lượng lớn, thời gian khai thác dài hạn tại các tỉnh đồng bằng Bắc bộ, đồng thời ký kết các hợp đồng khai thác cát độc quyền với các đối tác liên doanh liên kết, theo đó công ty đã có quyền khai thác tại 2 mỏ cát và Bến kinh doanh vật liệu xây dựng

tại huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam. Ngoài ra, công ty còn đồng sở hữu quyền khai thác đối với quỹ đất nông nghiệp màu mỡ, phì nhiêu trên 71 ha tại bãi giữa xã Chân Lý, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam với chi phí thuê đất thấp. Công ty đã tiến hành trồng canh tác thử nghiệm chuối giống Thái chất lượng cao trên một phần diện tích, và bước đầu cho hiệu quả rất khả quan.

Năm 2016 Ngày 02/3/2016: KPF được chấp thuận chính thức giao dịch 15.600.000 cổ phiếu với mã chứng khoán KPF tại Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM theo Quyết định số 60/QĐ-SGDHCM.

Năm 2017 Ngày 08/06/2017: KPF đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Hoàng Minh với Vốn điều lệ là 171.600.000.000 đồng.

Năm 2018 KPF đã nhận chuyển nhượng phần vốn góp và trở thành Công ty mẹ của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm.

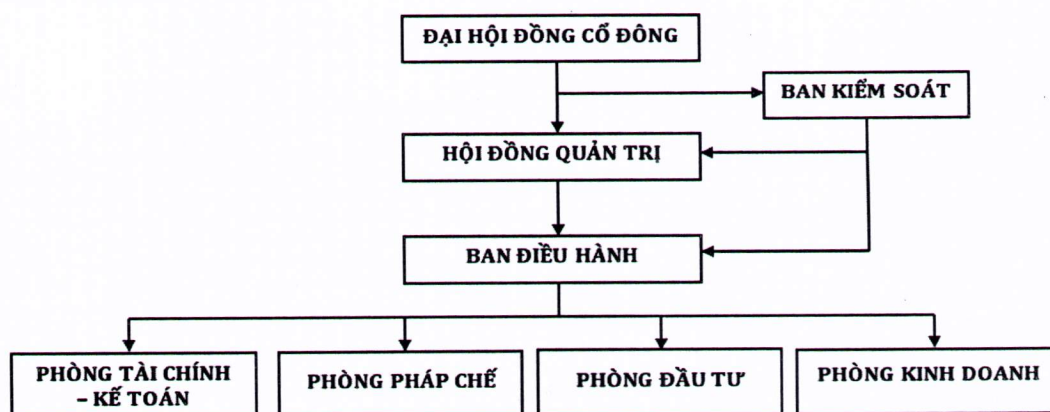
Năm 2019 Ngày 02/07/2019, KPF được chấp thuận thay đổi giá trị niêm yết (theo mệnh giá) 180.017.896.000 đồng sau đợt phát hành thành công 857.896 cổ phiếu để trả cổ tức vào ngày 06/06/2019.

2. Cơ cấu tổ chức

Stt	Đơn vị	Địa chỉ
I	CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh	
1	Trụ sở Công ty	20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
II	Công ty con	
1	Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	Lô D14C, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa

Nguồn: KPF.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: KPF.

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần với chi tiết như sau:

3.1 Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn những chính sách dài hạn và ngắn hạn về phát triển của Công ty; thông qua báo cáo tài chính hằng năm; phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận; chia cổ tức và trích lập, sử dụng các quỹ theo đề nghị của HĐQT; bầu và bãi miễn HĐQT, BKS; quyết định loại và số lượng cổ phần phát hành; sửa đổi, bổ sung Điều lệ; tổ chức lại và giải thể Công ty;...

3.2 Hội đồng Quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ mà không được ủy quyền. HĐQT có nhiệm vụ quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty; xây dựng các kế hoạch sản xuất kinh doanh; quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty; đưa ra các biện pháp, các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do ĐHĐCĐ đề ra.

3.3 Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan thay mặt cổ đông để kiểm soát một cách độc lập, khách quan và trung thực mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

3.4 Ban Điều hành

Ban Điều hành là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh và thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.

3.5 Các phòng ban nghiệp vụ

- **Phòng Tài chính – kế toán:** có nhiệm vụ

- Tổng hợp ghi chép lại số liệu, tình hình tài chính của Công ty; báo cáo trực tiếp lên Ban Điều hành; rà soát tình hình tài chính giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện chế độ báo cáo theo định kỳ, thực hiện tốt các yêu cầu kiểm toán, thanh tra tài chính của các cấp có thẩm quyền.
- Phản ánh chính xác, trung thực, đầy đủ, kịp thời, rõ ràng và dễ hiểu toàn diện các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trên nguyên tắc kế toán độc lập về nghiệp vụ.
- Đề xuất những biện pháp điều chỉnh, xử lý kịp thời những sai lệch trong hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính.
- Phân tích tình hình tài chính trong hoạt động khai thác mỏ, tham mưu những biện pháp cho kế hoạch tài chính của Ban Điều hành.

- **Phòng Pháp chế:** có nhiệm vụ:

- Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc quản lý, điều hành công tác pháp chế trong Công ty, những vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty; bảo vệ quyền và lợi ích pháp lý của Công ty;
- Đề xuất với lãnh đạo Công ty những kiến nghị lên cơ quan có thẩm quyền trong việc xây dựng mới, sửa đổi, bổ sung văn bản quy phạm pháp luật nói chung và trong lĩnh vực hoạt động nói riêng;
- Đầu mối quản lý các quy chế quản lý nội bộ áp dụng thống nhất trong Công ty;
- Thực hiện cập nhật, rà soát, hệ thống hóa các văn bản pháp luật mới ban hành, các quy chế quản lý nội bộ trong công ty. Tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật, các quy chế quản lý nội bộ cho Cán bộ công nhân viên của Công ty và các đơn vị thành viên, đặc biệt là các văn bản pháp luật mới ban hành có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Phối hợp với các phòng ban khác kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật và quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

- Thẩm định về mặt pháp lý đối với các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, các thỏa thuận, hợp đồng hoặc tài liệu mà KPF sẽ ký kết với các đối tác để báo cáo Tổng Giám đốc phê duyệt hoặc thông qua trình duyệt. Thẩm định về mặt pháp lý đối với các văn bản khác của KPF theo yêu cầu của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc;
 - Xây dựng và thực hiện quản trị Cổng thông tin pháp chế trên trang thông tin nội bộ của KPF;
 - Xây dựng các mẫu hợp đồng của KPF;
 - Chủ trì đàm phán và thực hiện Hợp đồng với đối tác;
 - Tư vấn và cung cấp các ý kiến pháp lý độc lập khi cần thiết;
 - Đăng ký bảo hộ, bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả, theo dõi việc thực hiện quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả của KPF;
 - Xây dựng, phát triển và quản trị thương hiệu KPF;
 - Chủ trì trong việc khiếu nại với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phối hợp với các cơ quan hữu quan để xử lý đối với những hành vi vi phạm quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả của KPF;
 - Soạn thảo các văn bản ủy quyền của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc khi có yêu cầu.
- **Phòng Đầu tư:** có nhiệm vụ:
- Nghiên cứu, đề xuất phương hướng, chiến lược, dự án đầu tư phù hợp với nguồn lực Công ty trong từng giai đoạn phát triển;
 - Quản lý dự án đầu tư (quá trình lập, thẩm định, triển khai dự án,...);
 - Nghiên cứu đề xuất, lựa chọn đối tác đầu tư liên doanh, liên kết;
 - Quản lý công ty con (Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm).
- **Phòng Kinh doanh:** có nhiệm vụ:
- Chủ động tìm kiếm đối tác để phát triển, mạng lưới phân phối, từng bước mở rộng thị trường trong và ngoài nước. Nghiên cứu và tham mưu cho Ban Điều hành trong công tác định hướng kinh doanh. Đây là chức năng, nhiệm vụ chủ yếu của Phòng Kinh doanh.
 - Thực hiện công tác Marketing, nghiên cứu thị trường; chọn lựa sản phẩm chủ lực và xây dựng chiến lược phát triển, thúc đẩy hoạt động xúc tiến thương mại, tham gia hội thảo, hội chợ, tìm kiếm đối tác; thực hiện liên doanh, liên kết, mở rộng mạng lưới kinh doanh và phát triển kinh doanh. Chủ động giao dịch, đàm phán trong và ngoài nước,

ký các thư từ, đơn chào hàng, trao đổi thông tin với khách hàng trong nước và nước ngoài trong quá trình giao dịch khi đi đến ký kết hợp đồng kinh doanh của Công ty.

- Chủ động soạn thảo các hợp đồng kinh tế có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty; Tổ chức thực hiện đúng quy định các hợp đồng kinh doanh đã ký kết.
- Xây dựng và triển khai thực hiện phương án kinh doanh sau khi được Ban Điều hành công ty phê duyệt. Thống kê, báo cáo hoạt động kinh doanh theo đúng tiến độ và quy định. Chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động kinh doanh trước Ban Điều hành.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông sáng lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh tiền thân là Công ty cổ phần Tư vấn dự án Quốc tế KPF được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025669 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/06/2009 với vốn điều lệ là 5.000.000.000 đồng.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103930374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 17/10/2020 với vốn điều lệ là 180.178.960.000 đồng. Ngoài ra, các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với các cổ đông sáng lập của Công ty đã hết hiệu lực.

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan đến cổ đông lớn

Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 16/03/2020 như sau:

Stt	Cổ đông lớn	Số ĐKSH	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%VĐL)
1	Vũ Đức Toàn	001082000095	D5A 28 Khu D5, Khu ĐG 18.6 ha, Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	3.307.500	18,36%
2	Trần Thị Dịu Hòa	079182006504	4 Đường 18 Khu Mỹ Gia 2 S5-1, P. Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM	2.592.500	14,39%

Stt	Cổ đông lớn	Số ĐKSH	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%VĐL)
3	Đinh Kim Nhung	001173019830	61D Tú Xương, Phường 7, Quận 3, TP.HCM	2.362.500	13,11%
4	Lê Anh Đức	001077022318	Số 6 Ngõ 69, Đặng Văn Ngũ, Phường Trung Tự, Quận Đống Đa, Hà Nội	2.205.000	12,24%
5	Lê Thị Ngọc	012915487	12 Ngõ 342 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội	1.967.500	10,92%
6	Nguyễn Hùng Cường	012915702	12 Ngõ 342 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội	1.445.000	8,02%
Tổng cộng				13.880.000	77,03%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 16/03/2020 của KPF.

Tại ngày 16/03/2020, những người liên quan của các cổ đông lớn có sở hữu cổ phiếu KPF như sau:

Stt	Cổ đông lớn	Số ĐKSH	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%VĐL)
1	Lê Thị Ngọc	012915487	12 Ngõ 342 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội	1.967.500	10,92%
Người có liên quan:					
	Nguyễn Mạnh Hùng (Chồng)	012915486	12 Ngõ 342 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội	494.660	2,75%
	Nguyễn Hùng Cường (Con trai)	012915702	12 Ngõ 342 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội	1.445.000	8,02%
Tổng cộng				3.907.160	21,68%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 16/03/2020 của KPF.

4.3. Cơ cấu cổ đông Công ty

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 16/03/2020 như sau:

Stt	Cơ cấu Cổ đông	Số cổ đồng	Số cổ phiếu sở hữu	Giá trị cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%VĐL)
1	Cổ đông trong nước	284	18.014.920	180.149.200.000	99,98%
	- Tổ chức	7	48	480.000	0,0003%
	- Cá nhân	277	18.014.872	180.148.720.000	99,98%
2	Cổ đông nước ngoài	4	2.976	29.760.000	0,02%
	- Tổ chức	1	9	90.000	0,00005%
	- Cá nhân	3	2.967	29.670.000	0,02%
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0%
	Tổng cộng	288	18.017.896	180.178.960.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 16/03/2020 của KPF.

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

5.1. Công ty mẹ của KPF

Không có.

5.2. Danh sách công ty con, công ty liên doanh, liên kết của KPF

Công ty con của KPF:

Tên Công ty:	Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm
Trụ sở chính:	Lô D14C – khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.
Vốn điều lệ đăng ký:	150.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp:	150.000.000.000 đồng
Vốn góp của KPF tại công ty:	139.500.000.000 đồng, chiếm 93% vốn điều lệ.
Giấy CN ĐKDN:	Số 4201608162 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 31/07/2014
Ngành nghề KD chính:	Xây dựng nhà để ở

Danh sách công ty liên kết của KPF: Không có.

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Thời điểm	VĐL tăng thêm (ĐVT: nghìn đồng)	VĐL sau tăng vốn	Phương thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý
06/2009	5.000.000		3 cổ đông sáng lập góp vốn thành lập Công ty.	✓ Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103025669 do Sở KH&ĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 04/06/2009.
12/2011	25.000.000	30.000.000	Chào bán cổ phiếu cho 3 cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:5.	✓ NQ ĐHĐCĐ số 28/2011/KPF/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/12/2011; ✓ Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103930374 do Sở KH&ĐT Tp. Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 03/01/2012.
01/2015	126.000.000	156.000.000	Chào bán cổ phiếu cho 3 cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:42.	✓ NQ ĐHĐCĐ số 02/2015/KPF/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/01/2015; ✓ Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103930374 do Sở KH&ĐT Tp. Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 27/01/2015.
10/2016	15.600.000	171.600.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1.	✓ Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2016/KPF/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/10/2016; ✓ Nghị quyết HĐQT số 16/2016/KPF/NQ-HĐQT ngày 24/10/2016; ✓ Báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức số 70/2016/CV-KPF ngày 24/10/2016; ✓ Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức số 86/2016/CV-KPF ngày 01/12/2016; ✓ Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103930374 do Sở KH&ĐT Tp. Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 08/06/2017.
05/2019	8.578.960	180.178.960	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 20:1.	✓ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2019; ✓ Nghị quyết HĐQT số 173/2019/KPF/NQ-HĐQT ngày 07/05/2019; ✓ Báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức ngày 7/5/2019; ✓ Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức số 217/2019/KPF ngày 6/6/2019; ✓ Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103930374 do Sở KH&ĐT Tp. Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 19/06/2019.

Nguồn: KPF.

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản phẩm, dịch vụ của Công ty

7.1.1 Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng

Hiện nay, KPF hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng các loại. Với nguồn nguyên liệu dồi dào, KPF luôn đáp ứng được nhu cầu của đối tác về số lượng và chất lượng, là nhà cung cấp uy tín của nhiều khách hàng.

Cơ cấu sản lượng tiêu thụ các mặt hàng vật liệu xây dựng của KPF qua các năm:

Mặt hàng	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	9T/2020
Thép, đồng các loại	Kg	22.877.269	17.708.628	-
Gạch ốp các loại	Hộp	204.545	117.899	-
Than, vôi xi măng cho sản xuất gạch	Tấn	5.043	3.092	-
Gạch Tuynel	viên	327.000	-	-
Đá Granite tự nhiên	M ³	5.090	-	-
Than Indonesia 3400 - 4.100 Kcal/Kg	Tấn	-	52.370	-

Nguồn: KPF

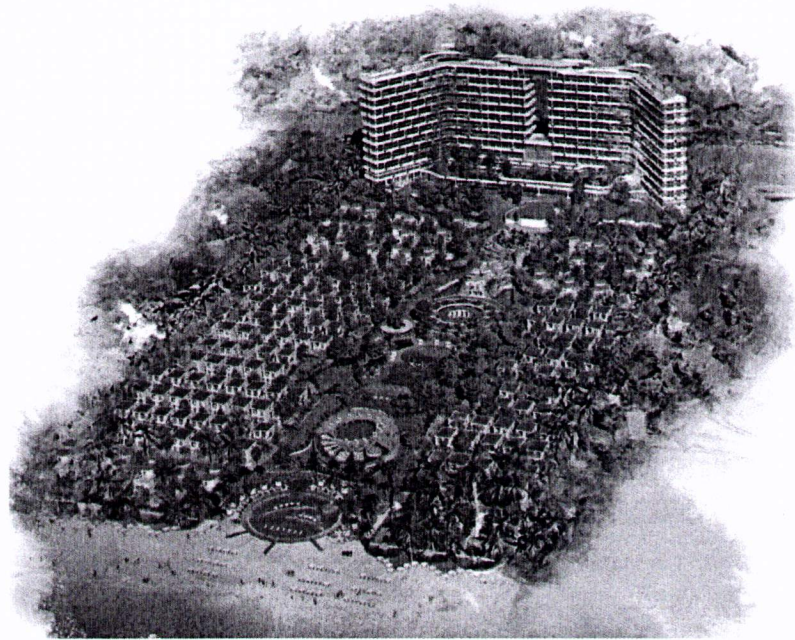
7.1.2 Hoạt động kinh doanh bất động sản

Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản được KPF xác định sẽ là mảng hoạt động mang lại doanh thu chủ lực của Công ty trong tương lai.

Hiện tại, KPF đã và đang đầu tư, sở hữu và vận hành Dự án Cam Ranh Bay Hotels & Resorts thông qua Công ty con của KPF là Công Ty TNHH Đầu tư Cam Lâm.

Dự án Cam Ranh Bay Hotels & Resorts tọa lạc tại Bãi Dài Cam Ranh – 1 trong 10 bãi biển đẹp nhất hành tinh do tạp chí National Geographic (US) bình chọn. Cùng với vị trí chiến lược một mặt hướng biển, một mặt là Đại lộ Nguyễn Tất Thành nơi kết nối với Sân bay Quốc Tế Cam Ranh 5 phút và cách thành phố Nha Trang 30 phút di chuyển, Cam Ranh Bay Hotels & Resorts hứa hẹn sẽ trở thành tuyệt phẩm “độc nhất” tại Bãi Dài Cam Ranh.

Phối cảnh Dự án Cam Ranh Bay Hotels & Resorts:



Nguồn: KPF

Một số thông tin về dự án Cam Ranh Bay Hotels & Resorts:

Chủ đầu tư : Công Ty TNHH Đầu Tư Cam Lâm

Logo dự án :



CAM RANH BAY
Hotels & Resorts

Địa chỉ : Lô D14C - Khu du lịch Bắc Bán Đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Diện tích : 130.826 m²

Vốn đầu tư : 3.000 tỷ đồng.

Quy mô : 696 Căn hộ dịch vụ, 175 Biệt thự và Siêu biệt thự biển

Công trình : Đồi cảnh quan Santorini, Công viên chủ đề hoàn đạo, Spa & Gym, tiện ích
Kid Club, Hồ Bơi Vô Cực, Hồ Cá Heo, Hồ Bơi Trung Tâm, Game Club, Cụm Nhà Hàng (Ý, Pháp, Nhật, Hàn) trên đồi cảnh quan Santorini, Con đường hoa giấy, ...

- Đơn vị quản lý vận hành :** ✓ **The Ascott Limited (Ascott):** là đối tác chính thức quản lý, vận hành khu căn hộ dịch vụ thương hiệu Somerset đầu tiên tại Cam Ranh.
- ✓ **TAUZIA, thành viên của Ascott:** quản lý khách sạn mang thương hiệu Vertu đầu tiên tại Việt Nam.
- ✓ **Sailing Club Leisure Group:** quản lý 175 căn biệt thự và siêu biệt thự biển cao cấp.
- Tiến độ :** ✓ **Năm 2019:** Khai thác vận hành Biệt Thự và Siêu Biệt Thự Biển.
- ✓ **Năm 2022:** Khai thác vận hành Căn hộ Dịch vụ và Khách sạn.

Dự kiến trong 6 tháng cuối năm 2020, 60 biệt thự của dự án Cam Ranh Bay Hotels & Resorts sẽ được đưa vào vận hành cùng khu vực dịch vụ ăn uống, vui chơi, giải trí,... gia tăng doanh thu và lợi nhuận hợp nhất về KPF.

Ngoài ra, Công ty vẫn đang thực hiện việc phân tích, tìm kiếm các dự án tốt khác có giá trị hợp lý để thực hiện đầu tư, hoặc mua lại và chuyển nhượng để mang lại doanh thu cho mảng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản.

7.1.3 Hoạt động đầu tư tài chính

Ngoài hai hoạt động kinh doanh chính nêu trên, Công ty còn hoạt động trong lĩnh vực đầu tư tài chính như đầu tư kinh doanh cổ phiếu và các thu nhập tài chính khác như lãi tiền gửi, tiền cổ tức từ công ty con.

7.2. Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty

7.2.1. Cơ cấu doanh thu và Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm

❖ Cơ cấu doanh thu

✚ Cơ cấu doanh thu theo BCTC riêng:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Doanh thu	Năm 2018		Năm 2019		% (+/-)	9T/2020	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
I	Doanh thu thuần	325.576	94,38%	301.786	90,42%	(7,31%)	1.500	5,35%
1	Kinh doanh VLXD	325.576	94,38%	301.786	90,42%	(7,31%)	-	-
2	Thanh lý tài sản	-	-	-	-	-	1.500	5,35%

Stt	Doanh thu	Năm 2018		Năm 2019		% (+/-)	9T/2020	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
II	Doanh thu tài chính	19.370	5,62%	31.978	9,58%	65,09%	26.532	94,65%
1	Lãi tiền gửi, cho vay	5.070	1,47%	385	0,12%	(92,41%)	9.745	34,76%
2	Lãi từ chuyển nhượng quyền góp vốn	-	-	5.500	1,65%	-	-	-
3	Chênh lệch tỷ giá	-	-	72	0,02%	-	-	-
4	Cổ tức từ công ty con	-	-	13.020	3,90%	-	16.787	59,89%
5	Tiền lãi từ hợp tác đầu tư cổ phiếu	14.300	4,15%	13.000	3,89%	(9,09%)	-	-
Tổng cộng		344.946	100%	333.764	100%	(3,24%)	28.032	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020 của KPF

Theo BCTC riêng, doanh thu năm 2019 của KPF đạt giá trị gần 333,76 tỷ đồng, giảm 3,24% so với cùng kỳ năm 2018 (344,95 tỷ đồng). Trong đó, hơn 90% doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng và khoảng 10% doanh thu đến từ hoạt động đầu tư tài chính.

Trong 9 tháng đầu năm 2020, Công ty không thực hiện hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng do lo ngại ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 sẽ ảnh hưởng đến việc thu hồi công nợ, dẫn đến nợ quá hạn, mà chỉ chú trọng vào hoạt động đầu tư tài chính. Do đó, doanh thu thuần của Công ty chỉ đạt 1,5 tỷ đồng giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là 306,78 tỷ đồng, trong khi doanh thu tài chính của Công ty đạt 26,53 tỷ đồng tăng hơn 104% so với cùng kỳ năm trước.

Cơ cấu doanh thu hợp nhất:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Doanh thu	Năm 2018		Năm 2019		% (+/-)	9T/2020	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
I	Doanh thu thuần	469.809	95,06%	342.194	94,60%	(27,16%)	9.500	88,07%
1	Kinh doanh VLXD	325.576	65,87%	302.194	83,55%	(7,18%)	-	-
2	Kinh doanh BĐS	143.951	29,13%	40.000	11,06%	(72,21%)	8.000	74,16%
3	Cung cấp dịch vụ	282	0,06%	-	-	(100%)	-	-
4	Thanh lý tài sản	-	-	-	-	-	1.500	13,91%

Stt	Doanh thu	Năm 2018		Năm 2019		% (+/-)	9T/2020	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
II	Doanh thu tài chính	24.429	4,94%	19.517	5,40%	(20,11%)	1.287	11,93%
1	Lãi tiền gửi, cho vay	10.129	2,05%	944	0,26%	(90,68%)	1.287	11,93%
2	Lãi từ chuyển nhượng quyền góp vốn	-	-	5.500	1,52%	-	-	-
3	Tiền lãi từ hợp tác đầu tư cổ phiếu	14.300	2,89%	13.000	3,59%	(9,09%)	-	-
4	Chênh lệch tỷ giá	-	-	72	0,02%	-	-	-
Tổng cộng		494.238	100%	361.711	100%	(26,81%)	10.787	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF

Trong quý 4 năm 2019, Công ty đã tiến hành cơ cấu lại bộ máy quản trị, duy trì và củng cố hoạt động đầu tư là Công ty TNHH Cam Lâm để tiếp tục giữ vững được tình hình kinh doanh ổn định trong bối cảnh có nhiều thay đổi về quy định pháp lý ảnh hưởng đến thị trường bất động sản Khánh Hòa. Ngoài ra Công ty cũng đã tận dụng các quan hệ đối tác, nắm bắt cơ hội khai thác nhu cầu tái cơ cấu tài sản trong thị trường bất động sản nhằm tạo doanh thu, lợi nhuận và đảm bảo lợi ích của các cổ đông.

Doanh thu hợp nhất năm 2019 của KPF đạt giá trị là 361,71 tỷ đồng, giảm 26,81% so với cùng kỳ năm 2018 (494,24 tỷ đồng). Trong đó, doanh thu thuần giảm từ 469,81 tỷ đồng xuống còn 342,19 tỷ đồng (giảm 27,16%) chủ yếu do doanh thu kinh doanh bất động sản của Công ty chỉ đạt 40 tỷ đồng trong năm 2019, giảm mạnh 72,21% so với năm 2018 (143,95 tỷ đồng). Ngoài ra, doanh thu tài chính của Công ty giảm từ 24,43 tỷ đồng xuống còn 19,52 tỷ đồng (giảm 20,11%) chủ yếu do thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay giảm mạnh từ 10,13 tỷ đồng xuống còn 944 triệu đồng (90,68%).

Trong 9 tháng đầu năm 2020, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty chủ yếu đến từ kinh doanh bất động sản (8 tỷ đồng), thanh lý tài sản (1,5 tỷ đồng) và lãi tiền gửi, cho vay (1,29 tỷ đồng).

❖ Cơ cấu lợi nhuận

✚ Cơ cấu lợi nhuận theo BCTC riêng:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Lợi nhuận	Năm 2018		Năm 2019		% (+/-)	9T/2020	
		Giá trị	Biên LN	Giá trị	Biên LN		Giá trị	Biên LN
I	Lợi nhuận gộp	735	0,23%	1.697	0,56%	131,07%	-	-
1	Kinh doanh VLXD	735	0,23%	1.697	0,56%	131,07%	-	-
II	Lợi nhuận tài chính	19.052	98,36%	31.704	99,14%	66,41%	26.482	99,81%
Tổng cộng		19.787	5,74%	33.401	10,01%	68,80%	26.482	94,47%

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020 của KPF

Nhìn chung, lợi nhuận của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động tài chính. Trong hai năm 2018 và 2019, doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty chiếm khoảng 95% tổng doanh thu (doanh thu thuần và doanh thu tài chính). Tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp từ mảng hoạt động kinh doanh này chỉ đạt 0,23% - 0,56% khiến cho lợi nhuận gộp của Công ty chỉ đạt từ 735 triệu đồng đến 1,70 tỷ đồng. Trong khi đó, lợi nhuận từ hoạt động tài chính của Công ty đạt 19,05 tỷ đồng trong năm 2018 và 31,70 tỷ đồng trong năm 2019.

Trong 9 tháng đầu năm 2020, toàn bộ lợi nhuận của Công ty đến từ hoạt động tài chính (26,48 tỷ đồng) do Công ty không kinh doanh vật liệu xây dựng.

✚ Cơ cấu lợi nhuận theo BCTC hợp nhất:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Lợi nhuận	Năm 2018		Năm 2019		% (+/-)	9T/2020	
		Giá trị	Biên LN	Giá trị	Biên LN		Giá trị	Biên LN
I	Lợi nhuận gộp	30.258	6,44%	41.697	12,19%	37,80%	8.000	100%
1	Kinh doanh VLXD	735	0,23%	1.697	0,56%	131,07%	-	-
2	Kinh doanh BĐS	29.555	20,53%	40.000	100%	35,34%	8.000	100%
3	Cung cấp dịch vụ	(31)	(10,96%)	-	-	(100%)	-	-
II	Lợi nhuận tài chính	24.105	98,67%	19.243	98,60%	(20,17%)	1.237	96,11%
Tổng cộng		54.363	11,00%	60.940	16,85%	12,10%	9.237	85,63%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF

Theo BCTC hợp nhất của KPF, lợi nhuận từ các hoạt động của KPF trong năm 2019 đạt 60,94 tỷ đồng, tăng hơn 12,10% so với lợi nhuận cùng kỳ năm 2018 (54,36 tỷ đồng). Trong đó, lợi

nhuận gộp từ hoạt động bán hàng tăng từ mức 735 triệu trong năm 2018 lên hơn 1,69 tỷ đồng trong năm 2019 (tăng 131%) và lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh bất động sản tăng từ mức 29,55 tỷ đồng lên 40 tỷ đồng (tăng là 35,34%).

Về cơ cấu, hoạt động kinh doanh bất động sản (hợp nhất từ Công ty con) có hiệu quả hoạt động cao và có biên lợi nhuận cao hơn hoạt động bán hàng hóa và dịch vụ, với biên lợi nhuận gộp dao động quanh mức 20,53% - 100%. Trong khi đó, hoạt động bán hàng hóa mang lại doanh thu cao hơn nhưng biên lợi nhuận gộp lại thấp hơn, duy trì quanh mức mức 0,23% đến 0,56%.

7.2.2. Chi phí hoạt động kinh doanh

 **Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh theo BCTC riêng:**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chi phí hoạt động	Năm 2018		Năm 2019		%	9T/2020	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
1	Giá vốn hàng bán	324.842	94,17%	300.088	89,91%	(7,62%)	1.500	5,35%
2	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-
3	Chi phí QLDN	9.395	2,72%	14.524	4,35%	54,59%	3.905	13,93%
4	Chi phí tài chính	318	0,09%	274	0,08%	(13,90%)	50	0,18%
Tổng cộng		334.555	96,99%	314.886	94,34%	(5,88%)	5.455	19,46%

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020 của KPF

Theo BCTC riêng, tổng giá trị các loại chi phí phát sinh trong năm 2019 là 314,88 tỷ đồng, giảm 5,88% so với cùng kỳ năm 2018 (334,55 tỷ đồng). Trong đó, chi phí giá vốn hàng bán giảm từ mức 324,84 tỷ đồng trong năm 2018 xuống còn 300,09 tỷ đồng trong năm 2019 (tương ứng mức giảm 7,62%), chi phí quản lý doanh nghiệp tăng từ mức 9,39 tỷ đồng tăng lên 14,52 tỷ đồng (tương ứng mức tăng là 54,59%) và chi phí tài chính giảm từ mức 318 triệu đồng xuống còn 274 triệu đồng (tương ứng mức giảm là 13,90%).

Với đặc thù của KPF là hoạt động bán hàng chiếm phần lớn doanh thu, phần lớn chi phí hoạt động của Công ty là giá vốn hàng bán với tỷ lệ trên doanh thu hơn 90% trong giai đoạn 2018 - 2019. Kế tiếp là chi phí quản lý doanh nghiệp với tỷ lệ trên doanh thu dao động quanh mức 2,72% - 4,35% trong giai đoạn 2018 - 2019. Các loại chi phí khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong tổng doanh thu.

Trong 9 tháng đầu năm 2020, chi phí hoạt động của KPF đạt 5,45 tỷ đồng, chiếm 19,46% doanh thu.

✦ **Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh theo BCTC hợp nhất:**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chi phí hoạt động	Năm 2018		Năm 2019		%	9T/2020	
		Giá trị	%DT	Giá trị	%DT		Giá trị	%DT
1	Giá vốn hàng bán	439.551	88,94%	300.497	83,08%	(31,64%)	1.500	13,91%
2	Chi phí bán hàng	15	0,003%	-	-	(100%)	-	-
3	Chi phí QLDN	26.734	5,41%	21.982	6,08%	(17,77%)	8.608	79,80%
4	Chi phí tài chính	324	0,07%	274	0,08%	(15,23%)	50	0,46%
Tổng cộng		466.623	94,41%	322.753	89,23%	(30,83%)	10.158	94,17%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF

Theo BCTC hợp nhất, tổng giá trị các loại chi phí phát sinh trong năm 2019 của KPF là 322,75 tỷ đồng, giảm mạnh 30,83% so với cùng kỳ năm 2018 (466,62 tỷ đồng). Trong đó, tác động chủ yếu đến sự sụt giảm tổng chi phí là do chi phí giá vốn hàng bán giảm mạnh từ mức 439,55 tỷ đồng trong năm 2018 xuống còn hơn 300,49 tỷ đồng trong năm 2019 (tương ứng mức giảm 31,64%). Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp cũng ghi nhận giảm từ mức 26,73 tỷ đồng xuống còn 21,98 tỷ đồng (tương ứng mức giảm là 17,77%) và chi phí tài chính giảm từ mức 324 triệu đồng xuống còn 274 triệu đồng (tương ứng mức giảm là 15,23%).

Tương tự như BCTC riêng, với đặc thù của KPF là hoạt động bán hàng chiếm phần lớn doanh thu, BCTC hợp nhất của KPF ghi nhận phần lớn chi phí hoạt động của Công ty là giá vốn hàng bán với tỷ lệ trên doanh thu thuần duy trì quanh mức 88,94% - 83,08% trong giai đoạn 2018 - 2019. Kế tiếp là chi phí quản lý doanh nghiệp với tỷ trọng so với doanh thu thuần dao động quanh mức 5,41% - 6,08% trong giai đoạn 2018 - 2019. Các loại chi phí khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong tổng doanh thu.

Trong 9 tháng đầu năm 2020, chi phí hoạt động của KPF đạt 10,16 tỷ đồng, chiếm 94,17% doanh thu.

7.3. Hoạt động Marketing

Song song với việc nỗ lực hết sức để mang lại sản phẩm dịch vụ một cách tốt nhất với khách hàng, công ty cũng rất chú trọng công tác quảng bá, giới thiệu sản phẩm dịch vụ. Mỗi thành viên trong công ty có nghĩa vụ quảng bá thương hiệu và sản phẩm của công ty ra ngoài thị

trường. Trong những năm qua Công ty đã thực hiện rất tốt hoạt động marketing theo những đặc thù riêng có của mình và đạt được hiệu quả cao. Các sản phẩm của công ty đã và đang hình thành một thương hiệu có uy tín trên thị trường.

Phương tiện truyền thông của Công ty bao gồm website công ty (<http://www.kpf.com.vn>), website của công ty con và dự án (<http://www.camranhbays.vn>), phương tiện thông tin đại chúng bao gồm quảng cáo truyền hình, quảng cáo báo, tạp chí, quảng cáo internet,... pano tại dự án và ngoài dự án, tiếp thị trực tiếp,... KPF ưu tiên các kênh phân phối nhanh và tiếp xúc với khách hàng mục tiêu.

Công ty thực hiện nghiên cứu thị trường, xây dựng chiến lược marketing trong từng giai đoạn và có điều chỉnh hằng năm để phù hợp với nhu cầu thị trường và dự án. Để nâng cao uy tín thương hiệu, công ty tăng cường hợp tác, liên doanh, liên kết với các thương hiệu đã có uy tín trên thị trường, tăng cường cơ hội giao lưu, hội thảo giới thiệu năng lực và chứng minh bằng các sản phẩm dịch vụ đã cung cấp và đang thực hiện..

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

Logo công ty:



Biểu tượng trên được công ty thống nhất dùng làm nhãn hiệu cho việc quảng bá hình ảnh, dự án, sử dụng trên các ấn phẩm giới thiệu sản phẩm và dịch vụ. Công ty đã đăng ký sử dụng Logo tại Cục Sở hữu Trí tuệ trực thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ.

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về kết quả hoạt động kinh doanh

✚ Theo BCTC riêng:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% (+/-)	9T/2020
1	Tổng giá trị tài sản	247.175	205.999	(16,66%)	227.164
2	Doanh thu thuần	325.576	301.786	(7,31%)	1.500
4	Lợi nhuận từ HĐKD	10.392	18.877	81,65%	22.577
5	Lợi nhuận khác	9	254	2.686%	(1)
6	Lợi nhuận trước thuế	10.401	19.131	83,93%	22.576
7	Lợi nhuận sau thuế	8.314	17.736	113,33%	22.576

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020 của KPF

Về tổng quan, theo BCTC riêng, tổng tài sản của công ty giảm từ giá trị 247,17 tỷ đồng trong năm 2018 xuống còn 206 tỷ đồng trong năm 2019, tương ứng với mức giảm là 16,66%.

Tương tự tài sản, doanh thu thuần của Công ty năm 2019 đạt giá trị 301,78 tỷ đồng, giảm 7,31% so với cùng kỳ năm 2018. Tuy nhiên, nhờ vào việc cắt giảm chi phí cũng như gia tăng lợi nhuận từ hoạt động tài chính, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng mạnh từ mức 10,39 tỷ đồng trong năm 2018 lên 18,87 tỷ đồng trong năm 2019 (tương ứng mức tăng là 81,65%). Lợi nhuận trước thuế và sau thuế trong năm 2019 cũng tăng tương ứng lần lượt là 83,93% và 113,33% so với cùng kỳ năm 2018.

Trong 9 tháng năm 2020, tổng tài sản của công ty có xu hướng tăng trở lại mức 227,16 tỷ đồng. doanh thu thuần của Công ty chỉ đạt 1,5 tỷ đồng nhưng nhờ vào hoạt động tài chính, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh, lợi nhuận trước thuế và sau thuế của KPF đều đạt giá trị khoảng 22,58 tỷ đồng.

➤ Theo BCTC hợp nhất:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% (+/-)	9T/2020
1	Tổng giá trị tài sản	684.438	857.935	25,35%	1.219.884
2	Doanh thu thuần	469.809	342.194	(27,16%)	9.500
4	Lợi nhuận từ HĐKD	27.615	38.958	41,07%	628
5	Lợi nhuận khác	151	227	50,29%	575
6	Lợi nhuận trước thuế	27.767	39.185	41,12%	1.203
7	Lợi nhuận sau thuế	22.233	31.106	39,91%	405
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	10%	10%	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF

Tổng tài sản hợp nhất của công ty tăng từ giá trị 684,44 tỷ đồng trong năm 2018, lên 857,93 tỷ đồng trong năm 2019 và 1.028,3 tỷ đồng trong 6 tháng đầu năm 2020 chủ yếu do hợp nhất tài sản từ Công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm – Công ty đang phát triển dự án Cam Ranh Bay Hotels & Resorts của KPF.

Doanh thu thuần hợp nhất của Công ty năm 2019 đạt giá trị 342,19 tỷ đồng, giảm 27,16% so với cùng kỳ năm 2018. Tuy nhiên, nhờ vào việc gia tăng thêm lợi nhuận từ hoạt động bất động sản của công ty con và lợi nhuận từ hoạt động tài chính, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng mạnh từ mức 27,6 tỷ đồng trong năm 2018 lên 38,96 tỷ đồng trong năm 2019 (tương ứng mức tăng là 41,07%). Lợi nhuận trước thuế và sau thuế trong năm 2019 cũng tăng tương ứng lần lượt là 41,12% và 39,91% so với cùng kỳ năm 2018.

Công ty ghi nhận doanh thu thuần hợp nhất từ hoạt động kinh doanh là 9,5 tỷ đồng, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất là 628 triệu đồng, lợi nhuận trước thuế và sau thuế lần lượt đạt giá trị là 1,20 tỷ đồng và 405 triệu đồng trong 9 tháng đầu năm 2020.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

➤ Thuận lợi:

- Với bề dày kinh nghiệm tư vấn lâu năm và mối quan hệ với các khách hàng, các hợp đồng đầu ra của Công ty trong các năm qua ổn định, tạo thuận lợi cho hoạt động kinh doanh, đảm bảo doanh thu và lợi nhuận ổn định.
- KPF có đội ngũ cán bộ nhân viên tận tâm và trình độ chuyên môn cao. Công ty được vận hành, quản lý bởi những cán bộ, lãnh đạo có uy tín, có tầm nhìn và kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực có liên quan.
- Mức độ quan tâm của Nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường bất động sản nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí vẫn rất cao, có tiềm năng khai thác tốt trong dài hạn bất chấp các khó khăn về yếu tố dịch bệnh trong ngắn hạn.

➤ Khó khăn:

- Dịch bệnh Covid-19 làm lung lay niềm tin của giới kinh doanh và gia tăng những thách thức, khó khăn mà nền kinh tế phải đối mặt. Dịch bệnh không chỉ ảnh hưởng đến du lịch, hàng không mà hoạt động sản xuất có thể bị trì trệ, thương mại bị hạn chế, gây tác động xấu lên các ngành nông nghiệp, bán lẻ, du lịch cũng như dòng vốn đầu tư quốc tế vào các ngành này.
- Quá trình rà soát pháp lý các dự án đầu tư bất động sản chưa được tháo gỡ: Vấn đề pháp lý bắt đầu diễn ra vào cuối năm 2017 đã phần nào ảnh hưởng đến thị trường trong năm 2018, ngày càng lan tỏa và ảnh hưởng sâu rộng hơn đến nhiều doanh nghiệp trong năm 2019 và kéo dài đến năm 2020. Theo đó, quá trình rà soát, thanh tra, kiểm tra và phê duyệt dự án kéo dài. Bên cạnh đó, các vấn đề liên quan đến chính sách như pháp lý dự án, tăng giá đất tại các tỉnh có thể tác động rất lớn đến các chủ đầu tư và khiến cho giá bất động sản tăng cao, ảnh hưởng tới khả năng tiếp cận các sản phẩm bất động sản của người dân. Đồng thời, vấn đề này còn khiến các doanh nghiệp bất động sản mất đi cơ hội kinh doanh, các chi phí đầu tư dự án tăng, tồn đọng vốn, tồn kho tăng, mất thanh khoản, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh thiếu hụt, qua đó ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh và tình hình tài chính của doanh nghiệp.

- Khung giá đất tăng tác động đến giá nhà ở: Chính phủ đã chính thức ban hành khung giá đất mới cho giai đoạn 2020 – 2024 với mức tăng chung 20% so với giai đoạn 2015 – 2019. Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để Ủy ban Nhân dân tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương xây dựng, điều chỉnh bằng giá đất tại địa phương. Mức giá đất theo khung tăng ảnh hưởng đến nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp khi tiền sử dụng đất, giá đền bù, giải phóng mặt bằng đều tăng. Theo đó, giá thành của bất động sản cũng cao hơn dẫn tới mặt bằng giá bán chung của các sản phẩm bất động sản tăng.
- Tín dụng bất động sản bị siết chặt: Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 22 với nội dung tiếp tục siết chặt cho vay bất động sản, chính thức đưa ra lộ trình giảm dần tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn. Điều này ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn từ kênh tín dụng của các doanh nghiệp bất động sản.

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

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Được thành lập từ giữa năm 2009, hoạt động kinh doanh chính hiện tại của KPF là kinh doanh hàng hóa (vật liệu xây dựng, than,...) và đầu tư, kinh doanh bất động sản. So với các doanh nghiệp khác có bề dày hoạt động trong lĩnh vực này, KPF được xem là một doanh nghiệp có quy mô vừa và nhỏ trong ngành.

Tuy nhiên, với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn xây dựng và thi công với nhiều loại công trình khác nhau cùng với đội ngũ nhân viên và ban lãnh đạo có nhiều kinh nghiệm, KPF có thế mạnh riêng trong việc phân tích tính khả thi dự án cũng như am hiểu các loại công trình khác nhau và mối quan hệ sâu rộng với nhiều khách hàng nhỏ lẻ từ cá nhân đến tổ chức.

Không chọn đối đầu trực tiếp với các doanh nghiệp lớn, KPF đang ngày càng khẳng định hướng đi riêng của mình với việc đầu tư vào các dự án bất động sản du lịch và nghỉ dưỡng vừa và nhỏ như nhà hàng, khách sạn, resorts,... có vị trí chiến lược tại các địa điểm du lịch hàng đầu Việt Nam, với giá cả hợp lý và đánh đúng thị hiếu của khách hàng.

Trong tương lai, cùng với việc khai thác các thế mạnh hiện tại, KPF định hướng trở thành nhà cung cấp hàng đầu những dự án chất lượng cao tại Việt Nam với khách sạn, khu nghỉ dưỡng đẳng cấp, chất lượng quốc tế và những giải pháp mang lại giá trị đặc biệt cho khách hàng.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Xu hướng phát triển của ngành bất động sản có tác động đến doanh thu và lợi nhuận của KPF về cả (i) nhu cầu xây dựng nói chung đối với hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng và (ii) nhu cầu của khách quốc tế và Việt nam đối với bất động sản nghỉ dưỡng và du lịch nói riêng.

➤ Triển vọng ngành bất động sản tại Việt Nam

Trong năm 2020, kinh tế Việt Nam nói chung và ngành bất động sản, xây dựng nói riêng chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên trong dài hạn, tăng trưởng ngành bất động sản và xây dựng ở nước ta vẫn được hỗ trợ bởi một số yếu tố như sau:

- Trong quá trình phát triển, lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng được chú trọng và có tiềm năng tăng trưởng mạnh trong thời gian tới. Việt Nam được đánh giá là một trong những nền kinh tế mới nổi, có tiềm năng tăng trưởng cao nhờ vào nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hóa nhanh và tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi.
- Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt nhờ vào tốc độ tăng trưởng chung của nền kinh tế và tầng lớp trung lưu. Theo thống kê của World Bank, theo đà phát triển chung của nền kinh tế, tỷ lệ tầng lớp trung lưu dự kiến có thể tăng mạnh, từ mức 10% năm 2016 lên đến mức 26% năm 2026 và 50% vào năm 2035.
- Bên cạnh đó, tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam tuy thấp hơn so với các nước trong khu vực, nhưng tốc độ tăng trưởng đô thị hóa của Việt Nam trong 5 năm qua đã tăng trưởng nhanh hơn so với các nước láng giềng. Theo thống kê của World Bank, với tốc độ đô thị hóa của Việt Nam, thị trường bất động sản cần thêm 375.000 căn hộ mỗi năm, cao hơn 6 lần tổng số căn hộ bán ra tại 02 thị trường lớn nhất Việt Nam là TP.HCM và Hà Nội trong 03 năm trở lại đây.
- Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực từ tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu BĐS tại Việt Nam, đã tạo nên sự tăng trưởng đáng kể của thị trường bất động sản cả nước.
- Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ Tướng ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030: 1) Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m2 sàn/người; 2) Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn

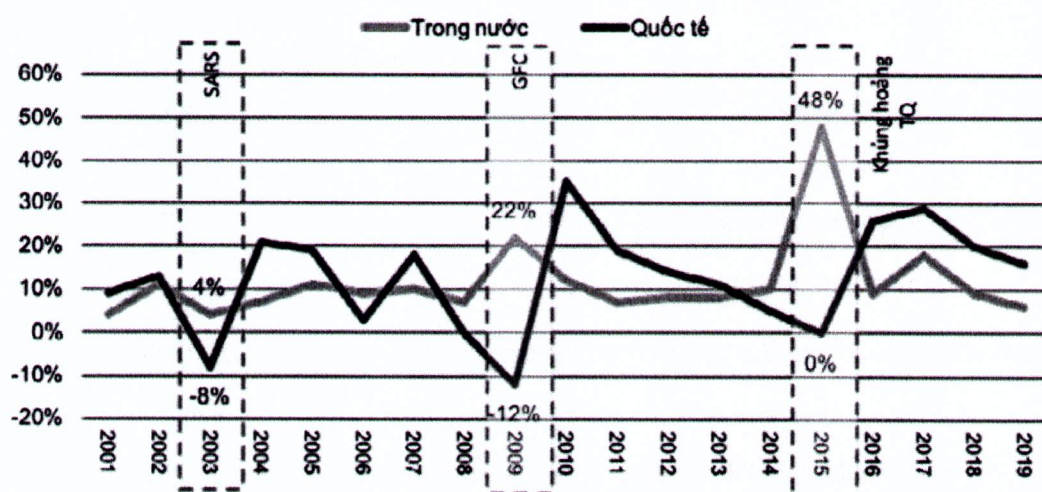
quốc đạt khoảng 70%; 3) Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.

➤ Triển vọng bất động sản du lịch

Với những ưu đãi đặc biệt của thiên nhiên, hệ thống giao thông ngày một cải thiện, chính sách đầu tư thông thoáng và tạo nhiều điều kiện cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, Việt Nam đang có những lợi thế riêng so với các nước trong khu vực về việc thu hút nguồn vốn cho ngành du lịch và phân khúc đầu tư bất động sản du lịch.

Do tác động của dịch bệnh Covid-19, trong năm 2020, tổ chức Du lịch thế giới (UNWTO) ước tính lượng khách du lịch quốc tế trên thế giới sẽ giảm trong khoảng 20% - 30%, dẫn đến sự sụt giảm 30 – 50 tỷ USD chi tiêu của khách du lịch. Theo tổng cục du lịch Việt Nam, trường hợp khả quan nhất, du lịch Việt Nam trong năm 2020 sẽ đón 5,5 triệu lượt khách quốc tế, giảm 70% so với cùng kỳ năm 2019. Điều này gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp vận hành bất động sản du lịch.

Biểu đồ: Tăng trưởng khách du lịch Việt Nam theo năm



Nguồn: Savills Việt Nam

Theo đánh giá của Savills Việt Nam, bất động sản du lịch khách sạn là ngành đầu tiên chịu ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19, tuy nhiên trong dài hạn, đây cũng là ngành có khả năng phục hồi nhanh nhất sau khi dịch bệnh qua đi bởi các yếu tố sau:

- ✓ **Yếu tố đầu tiên** là sự phụ thuộc của Việt Nam vào thị trường khách nội địa (82,5% tổng lượng khách năm 2019) và những thị trường quốc tế chính như Trung Quốc và Hàn Quốc có thể sẽ là lợi thế lớn khi những thị trường này có nhiều khả năng sẽ phục hồi và mở cửa du lịch sớm nhất so với các nước khác trên thế giới. Sau đại dịch, trước hết du khách trong nước dự kiến sẽ là nhân tố trước hết thúc đẩy thị trường du lịch. Từ năm 2011- 2017, chi tiêu trung bình hàng ngày của khách du lịch nội địa tăng 4% mỗi năm. Nhu cầu lưu trú của khách trong nước cao gấp 4 lần so với khách quốc tế giai đoạn 2000 – 2009 và gấp 8 lần giai đoạn 2010 – 2017.
- ✓ **Yếu tố thứ hai**, các nước Châu Á dự kiến sẽ hồi phục nhanh hơn sau dịch bệnh so với các khu vực khác, điều này có ý nghĩa tích cực đối với thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng trong nước với sự đóng góp chủ yếu từ thị trường Châu Á. Theo tổng cục du lịch, các nước Châu Á chiếm khoảng 80% lượng khách quốc tế của Việt Nam. Trong đó, Trung Quốc và Hàn Quốc có tỷ trọng cao nhất, chiếm đến 56% vào năm 2019. Đặc biệt, lượng khách từ Trung quốc đóng góp nhiều nhất trong những năm qua.
- ✓ **Yếu tố thứ ba**, ngành du lịch Việt Nam dự kiến sẽ được Chính phủ hỗ trợ hồi phục bằng nhiều ưu đãi và chính sách.

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

Tuy thị trường bất động sản nói chung và kinh doanh bất động sản du lịch nói riêng gặp phải nhiều yếu tố tiêu cực do tình hình phức tạp của Covid-19 diễn ra trên phạm vi toàn thế giới. Tuy nhiên, khi dịch bệnh qua đi, nhu cầu du lịch của người dân dự kiến sẽ tiếp tục tăng cao tiếp diễn xu hướng tăng trưởng trước khi dịch bệnh xảy ra.

Nhiều chuyên gia dự báo, trong tương lai, thị trường bất động sản của Việt Nam, nhất là bất động sản du lịch và nghỉ dưỡng sẽ là đích nhắm của nhiều nhà đầu tư. Đặc biệt, sẽ có nhiều nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội đầu tư vào bất động sản tại các thị trường du lịch lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, Nha Trang, Đà Nẵng,... Thị trường bất động sản khi đó sẽ trở nên sôi động đặc biệt là các bất động sản ở phân khúc trung và cao cấp như khách sạn, resorts, condotel,... Trong khi đó, định hướng phát triển của KPF là thực hiện tìm kiếm cơ hội đầu tư ở các dự án du lịch và nghỉ dưỡng có tiềm năng cao, phù hợp với xu thế nghỉ dưỡng và du lịch hiện đại của Người Việt Nam cũng như người nước ngoài.

Như vậy, về cơ bản, các hoạt động kinh doanh của KPF trong giai đoạn hiện nay được xem là phù hợp, mang tính chiến lược và tạo tiền đề cho việc tăng trưởng bền vững và ổn định trong những năm tiếp theo của Công ty.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tại thời điểm 30/09/2020, cơ cấu nhân sự của Công ty như sau:

Phân loại theo trình độ lao động	Số lượng (người)	Cơ cấu
+ Đại học, trên đại học	9	81,8%
+ Cao đẳng, trung cấp	2	18,2%
+ Công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông	0	0%
Tổng cộng	11	100%

Nguồn: KPF.

Cuối năm 2019, Công ty đã điều động 1 số nhân sự xuống Công ty con nhằm hỗ trợ thực hiện các Dự án đang triển khai để cắt giảm chi phí quản lý doanh nghiệp và gia tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh.

10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng và chế độ phúc lợi

Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực được Công ty ưu tiên hàng đầu nhằm phát huy hiệu quả tối đa mọi nguồn lực sẵn sàng ứng phó trước mỗi chuyển biến phức tạp của thị trường, tạo đà cho sự phát triển bền vững của công ty.

✚ Chính sách nhân sự:

Công ty luôn thực hiện đầy đủ các chính sách chế độ đối với người lao động theo quy định của pháp luật (BHXH, BHYT, BHTN theo tiền lương thực nhận), duy trì các hoạt động tổ chức đoàn thể. Ngoài ra, Công ty còn thực hiện tốt các chính sách liên quan người lao động như bảo hiểm tai nạn con người, khám sức khỏe định kỳ, duy trì trợ cấp nghỉ việc cho các cán bộ hưu trí, nâng lương theo quy định, thưởng định kỳ cho các ngày lễ tết trong năm. Xét thưởng năng suất hàng quý, tổ chức tham quan du lịch cho Cán bộ người lao động Công ty.

✚ Chính sách đào tạo:

Trong công tác đào tạo, Công ty đã chú trọng đến công tác tự đào tạo, đào tạo tại chỗ và dành sự quan tâm khuyến khích các cán bộ trẻ nâng cao trình độ chuyên môn. Ngoài ra cán bộ người lao động cũng được công ty tạo điều kiện tham gia các chương trình đào tạo trong và ngoài nước nhằm nâng cao trình độ chuyên môn để phát triển năng lực bản thân.

Trong thời gian tới ban lãnh đạo tiếp tục xây dựng chế độ lương thưởng và phúc lợi để khuyến khích và thu hút nhân tài. Tiếp tục đào tạo nhóm các bộ kế thừa để chuẩn bị nguồn lực thay thế cho các định hướng phát triển trong tương lai.

Chính sách lương thưởng và chế độ phúc lợi:

Công tác tiền lương tại Công ty được thực hiện nghiêm ngặt theo quy định của Pháp luật, tuyệt đối tuân thủ quy chế tiền lương đã đăng ký với Cơ quan nhà nước, Quy chế trả lương và các cam kết với người lao động. Người lao động được hưởng các chế độ thu nhập, tiền thưởng theo quy chế rõ ràng. Thu nhập được trả căn cứ thị trường lao động, trình độ, năng lực, trách nhiệm, khối lượng công việc thực tế và kết quả công việc của cá nhân.

11. Chính sách cổ tức

Theo Điều lệ Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng Quản trị đề xuất và được Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
- Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ sở hữu vốn góp.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.

Năm	Tỷ lệ cổ tức/mệnh giá	Hình thức
2018	10%	Cổ tức bằng tiền mặt 5% và cổ tức bằng cổ phiếu 5% (Đã thanh toán) ⁽¹⁾
2019	10%	Cổ tức bằng cổ phiếu (Chưa thanh toán) ⁽²⁾

Nguồn: KPF

⁽¹⁾ Công ty đã thực hiện chốt danh sách cổ đông vào ngày 16/05/2019 để trả cổ tức năm 2018 cho cổ đông với tỷ lệ 10%, trong đó chi trả cổ tức bằng tiền mặt là 5% (01 cổ phiếu nhận được 500 đồng) và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 5% (100 cổ phiếu nhận được 5 cổ phiếu trả cổ tức), thời gian thanh toán là ngày 18/06/2019.

⁽²⁾ Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 ngày 31/03/2020, tỷ lệ cổ tức năm 2019 được ĐHĐCĐ thông qua là 10% (10 cổ phiếu nhận được 1 cổ phiếu trả cổ tức).

12. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản**12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng VDL, vốn kinh doanh**

✚ *Theo BCTC riêng của KPF*

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Vốn điều lệ	171.600	180.179	180.179
2	Vốn kinh doanh	247.175	205.999	227.164
	- Vốn chủ sở hữu:	190.827	199.983	222.560
	- Nợ phải trả	56.348	6.016	4.604
3	Tổng tài sản:	247.175	205.999	227.164
	- Tài sản ngắn hạn	102.412	64.158	87.312
	- Tài sản dài hạn	144.763	141.841	139.852

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020 của KPF

✚ *Theo BCTC hợp nhất của KPF*

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Vốn điều lệ	171.600	180.179	180.179
2	Vốn kinh doanh	684.438	857.935	1.219.884
	- Vốn chủ sở hữu:	215.810	237.357	234.600
	- Nợ phải trả	468.627	620.579	985.284
3	Tổng tài sản:	684.438	857.935	1.219.884
	- Tài sản ngắn hạn	627.304	584.050	789.204
	- Tài sản dài hạn	57.134	273.886	430.680

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF.

12.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 08 năm

12.1.3. Mức thu nhập bình quân

Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2020 là 23.800.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập tương đối hấp dẫn so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.

12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay. Hiện nay, Công ty không có nợ quá hạn.

12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2018, ngày 31/12/2019 và ngày 30/09/2020 như sau:

📌 *Theo BCTC riêng của KPF:*

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	783	-	
2	Thuế thu nhập cá nhân	882	51	18
	TỔNG CỘNG	1.665	51	18

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020 của KPF

✚ Theo BCTC hợp nhất của KPF:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	783	5.168	2.039
2	Thuế thu nhập cá nhân	1.277	512	361
	TỔNG CỘNG	2.060	5.680	2.400

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF.

12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ được dùng để trích lập các quỹ theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Số dư các quỹ như sau:

✚ Theo BCTC riêng của KPF:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Lợi nhuận chưa phân phối	19.257	19.834	42.411
	TỔNG CỘNG	19.257	19.834	42.411

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020 của KPF

✚ Theo BCTC hợp nhất của KPF:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Lợi nhuận chưa phân phối	33.247	44.349	41.469
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	1.357
	TỔNG CỘNG	33.247	44.349	42.826

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF.

12.1.7. Tổng dư nợ vay

Tình hình nợ vay ngắn hạn và nợ vay dài hạn tại thời điểm 31/12/2018, 31/12/2019 và 30/09/2020 của Công ty như sau:

📌 **Theo BCTC riêng của KPF:**

Theo BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020, KPF không có dư nợ vay ngắn hạn và vay dài hạn tại thời điểm 31/12/2018, 31/12/2019 và 30/09/2020.

📌 **Theo BCTC hợp nhất của KPF:**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Vay ngắn hạn	-	148.460	322.388
	Vay ông Vũ Ngọc Khánh Đạt (*)	-	6.130	197.558
	Vay ông Nguyễn Đức Toàn (*)	-	134.830	124.830
	Vay ông Lê Đức Huyền (*)	-	7.500	-
2	Vay dài hạn	-	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF.

(*) Các khoản vay, mượn tiền, của các cá nhân với lãi suất 0%/năm. Thời gian vay 9 – 12 tháng kể từ ngày vay. Mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn xây dựng dự án Cam Ranh Bay Hotel & Resorts – Khu Villas. Khoản vay không có tài sản và bên cho vay sẽ được quyền mua sản phẩm với chính sách ưu đãi riêng.

12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

📌 **Các khoản phải thu theo BCTC riêng của KPF:**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	74.319	61.782	84.944
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	68.579	3.526	1.877
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.397	2.961	3.036
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	41.525	76.726
4	Phải thu ngắn hạn khác	2.343	13.769	3.304
II	Các khoản phải thu dài hạn	1.100	192	190
1	Phải thu dài hạn khác	1.100	192	190
	TỔNG CỘNG	75.419	61.973	85.134

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020 của KPF

± Các khoản phải thu theo BCTC hợp nhất của KPF:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	327.418	112.989	179.643
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	68.604	20.749	2.024
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	255.626	88.556	88.187
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	46.995
4	Phải thu ngắn hạn khác	3.188	3.684	42.437
II	Các khoản phải thu dài hạn	1.100	192	190
1	Phải thu dài hạn khác	1.100	192	190
	TỔNG CỘNG	328.518	113.181	179.833

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF.

- Các khoản phải trả

± Các khoản phải trả theo BCTC riêng của KPF:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Nợ ngắn hạn	56.348	6.016	4.604
1	Phải trả người bán ngắn hạn	50.905	4.536	4.365
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.295	-	-
3	Thuế và các khoản phải nộp NN	1.666	51	18
4	Phải trả người lao động	459	429	202
5	Phải trả ngắn hạn khác	24	1.000	19
II	Nợ dài hạn	-	-	-
	TỔNG CỘNG	56.348	6.016	4.605

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020 của KPF

✚ *Các khoản phải trả theo BCTC hợp nhất của KPF:*

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Nợ ngắn hạn	468.627	620.579	985.284
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	148.460	322.388
2	Phải trả người bán ngắn hạn	81.916	209.879	409.799
3	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-	300
4	Thuế và các khoản phải nộp NN	2.060	5.680	2.400
5	Phải trả người lao động	2.223	2.885	1.601
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	212.379	205.618	205.268
7	Phải trả ngắn hạn khác	170.049	48.058	42.172
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	1.357
II	Nợ dài hạn	-	-	-
	TỔNG CỘNG	468.627	620.579	985.284

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF.

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

✚ *Theo BCTC kiểm toán riêng của KPF:*

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,82	10,66
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
(TS ngắn hạn- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	1,58	10,66
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,23	0,03
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,30	0,03
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho bình quân	vòng	24,28	44,86
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	vòng	1,32	1,33

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	2,55%	5,88%
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	5,45%	9,79%
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	3,36%	7,83%
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	3,19%	6,26%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cp	484	984

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 của KPF.

✚ Theo BCTC kiểm toán hợp nhất của KPF:

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,34	0,94
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	1,01	0,31
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,68	0,72
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,17	2,61
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho bình quân	vòng	2,88	1,10
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	vòng	0,69	0,44
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	4,73%	9,09%
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	10,30%	13,73%
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	3,25%	4,03%
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	5,88%	11,38%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cp	1.296	1.726

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 của KPF.

13. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và Kế toán trưởng

Stt	Họ tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%VĐL)
Hội đồng quản trị				
1	Ông Lê Anh Đức	Chủ tịch	2.205.000	12,24%
2	Bà Đinh Kim Nhung	Thành viên	2.362.500	13,11%
3	Bà Lê Thị Mộng Đào	Thành viên	0	0%
4	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	0	0%
5	Ông Nguyễn Viết Tuấn	Thành viên độc lập	0	0%
Ban kiểm soát				
1	Bà Lâm Thị Mỹ Hà	Trưởng ban	0	0%
2	Ông Lê Đình Minh Hiếu	Thành viên	0	0%
3	Bà Trần Thị Lý	Thành viên	0	0%
Ban Điều hành và Kế toán trưởng				
1	Bà Đinh Kim Nhung	Tổng Giám đốc	2.362.500	13,11%
2	Ông Phan Vũ Thanh	Kế toán trưởng	0	0%

13.1. Hội đồng quản trị

13.1.1. Ông Lê Anh Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: **Lê Anh Đức**

Giới tính: **Nam**

Ngày tháng năm sinh: **07/07/1977**

Nơi sinh: **Hà Nội**

CCCD: **001077022318 Ngày cấp: 11/03/2019, Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và QLQG về dân cư**

Quốc tịch: **Việt Nam**

Dân tộc: **Kinh**

Địa chỉ thường trú: Số 6 Ngõ 69, Đặng Văn Ngữ, P. Trung Tự, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ 12/1999 – 12/2001	Chuyên viên kế hoạch tại Phòng Tham mưu/Kế hoạch của Tổng Công ty trực thăng Việt Nam.
+ 01/2002 – 11/2008	Kế toán tổng hợp tại Phòng Tài chính – Kế toán của Tổng Công ty trực thăng Việt Nam.
+ 04/2009 – 10/2015	Kế toán trưởng CTCP Địa ốc MB (MBLand)
+ 11/2015 – 05/2016	Kế toán trưởng CTCP MBLand Invest
+ 01/2019 – 07/2019	Giám đốc tài chính – Khối tài chính Kế toán CTCP TCT MBLand
+ 2019 - nay	Chủ tịch HĐQT – CTCP Đầu tư tài chính Hoàng Minh

Chức vụ công tác tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

- ✓ Chủ tịch HĐQT CTCP Bách Niên Gia
- ✓ Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc CTCP BNG Construction
- ✓ Thành viên BKS Công ty cổ phần Quản lý quỹ Trí Tuệ Việt Nam

Số CP nắm giữ (thời điểm 16/3/2020): 2.205.000 cổ phiếu, chiếm 12,24% vốn điều lệ

- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu: 2.205.000 cổ phiếu, chiếm 12,24% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người Không có
có liên quan:

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.2. Bà Đinh Kim Nhung – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên: **Đinh Kim Nhung**

Giới tính: **Nữ**

Ngày tháng năm sinh: **13/06/1973**

Nơi sinh: **Thành phố Hà Nội**

CCCD: **001173019830, ngày cấp: 13/05/2019, nơi cấp : Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và QLQG về dân cư**

Quốc tịch: **Việt Nam**

Dân tộc: **Kinh**

Địa chỉ thường trú: **61D Tú Xương, Phường 7, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh**

Trình độ chuyên môn: **Thạc sỹ tài chính**

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ 2007 – 2009	Giám đốc Môi giới CTCP Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HSC)
+ 2009 - 2013	Phó Giám đốc Chi nhánh TP.HCM – CTCP Chứng khoán VNDirect (VNDS)
+ 2013 - 2017	Giám đốc đầu tư CTCP Tổ chức Nhà quốc gia
+ 2019 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư tài chính Hoàng Minh

Chức vụ công tác tại Công ty: **Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: **Chủ tịch HĐQT CTCP Nông nghiệp Trung Sơn**

Số CP nắm giữ (thời điểm 16/03/2020): **2.362.500 cổ phiếu, chiếm 13,11% vốn điều lệ**

+ Đại diện sở hữu: **0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ**

+ Cá nhân sở hữu: **2.362.500 cổ phiếu, chiếm 13,11% vốn điều lệ**

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: **Không có**

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: **Không có**

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.3. Bà Lê Thị Mộng Đào – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: Lê Thị Mộng Đào

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 08/02/1981

Nơi sinh: Thành phố Đà Nẵng

CMND: 048181000026, ngày cấp: 30/08/2016, nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và QLQG về dân cư

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 368/7-1-12 Chung cư 368/7 Phan Văn Trị, phường 5, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ 06/2006 – 10/2009	Kế toán trưởng, Trưởng phụ trách hành chính – Nhân sự tại Công ty TNHH Kotobuki Sea Đồng Nai
+ 11/2009 – 02/2010	Kế toán trưởng Công ty TNHH Dòng Di sản Tp.HCM
+ 03/2010 – 04/2014	Trưởng phòng tài chính, kế toán trưởng tại CTCP Kỹ Thuật Xây dựng Phú Mỹ
+ 05/2014 – 10/2015	Kế toán trưởng – Phó trưởng Chi nhánh An Giang – Phó Giám đốc dự án Chi nhánh CTCP Tổ chức Nhà quốc gia tại An Giang
+ 05/2012 đến nay	Kế toán trưởng, Tư vấn thuế, Phó Tổng giám đốc tại các Công ty sau: Công ty TNHH Đầu tư Four Square; Công ty TNHH Phát triển D4; Công ty TNHH Phát triển thế giới mới; Công ty TNHH Đầu tư Phúc Hậu; Công ty TNHH Đà Nẵng Invest; Công ty

	TNHH Happy Land Việt Nhật; Công ty TNHH Kinh doanh đầu tư xây dựng Phú Mỹ
+ 08/2019 - nay	Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư tài chính Hoàng Minh

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.

Số CP nắm giữ (thời điểm 16/03/2020) 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.4. Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Họ và tên: Nguyễn Tuấn Anh

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 17/09/1983

Nơi sinh: Thành phố Hà Nội

CMND: 033083006688, ngày cấp: 24/12/2019, nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và QLQG về dân cư

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Số nhà 04, phố Bảo Khánh, phường Hàng Trống, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ 2007 - 2009	Giám đốc khối khách hàng doanh nghiệp – Công ty chứng khoán Thái Bình Dương
+ 2010 - 2012	Phó Giám đốc CTCP ALP
+ 2013 - 2015	Phó Giám đốc dự án CTCP ALP Group
+ 2016 - nay	Giám đốc – Founder - Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ công nghệ Tâm An
+ 2017 - nay	Giám đốc kiêm thành viên HĐQT tại CTCP Đầu tư và Tư vấn Bất động sản Tâm An
+ 2019 - nay	Thành viên HĐQT độc lập – CTCP Đầu tư tài chính Hoàng Minh

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT độc lập

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

- ✓ Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ công nghệ Tâm An – thuộc Tâm An Group
- ✓ Giám đốc CTCP Đầu tư và Tư vấn Bất động sản Tâm An – thuộc Tâm An Group

Số CP nắm giữ (thời điểm 16/03/2020): 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người
có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.5. Ông Nguyễn Viết Tuấn – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Họ và tên: Nguyễn Viết Tuấn

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 16/01/1988

Nơi sinh: Hà Tĩnh

CCCD: 1836782226, ngày cấp: 11/09/2013, nơi cấp: CA Hà Tĩnh

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Xóm Liên Phú, Xã Thạch Trung, Tp. Hà Tĩnh, Hà Tĩnh

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ 06/2010 – 09/2012	Chuyên viên pháp lý Công ty TNHH Thành Việt
+ 10/2012 – 04/2014	Phó phòng Pháp lý đầu tư CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia
+ 04/2014 – 04/2018	Trưởng phòng pháp lý – CTCP Tổ chức Nhà quốc gia.
+ 04/2018 - nay	Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Happy Land Việt Nhật
+ 03/2020 - nay	Thành viên HĐQT độc lập – CTCP Đầu tư tài chính Hoàng Minh

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT độc lập

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

- ✓ Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phúc Hậu
- ✓ Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Happy Land Việt Nhật
- ✓ Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Happy Home
- ✓ Giám đốc Công ty Cổ phần Allied World Investment Việt Nam

Số CP nắm giữ (thời điểm 16/03/2020): 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người
có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.2. Ban Kiểm soát

13.2.1. Bà Lâm Thị Mỹ Hà – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên: Lâm Thị Mỹ Hà

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 05/03/1986

Nơi sinh: Đà Nẵng

CMND: 201530994, ngày cấp: 11/04/2015, nơi cấp: CA TP. Đà Nẵng

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 109 Nguyễn Thanh Năm, Tổ 13, Phường An Khê, Quận Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ 2008 - 2013	Kế toán trưởng CTCP Đại Lộc Phú
+ 2013 - 2018	Kế toán trưởng Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ
+ 2018 - 2019	Kiểm soát nội bộ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Vnam Real
+ 2019 - nay	Thành viên BKS – CTCP Đầu tư tài chính Hoàng Minh

Chức vụ công tác tại Công ty: Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH Central Legal toàn cầu

Số CP nắm giữ (thời điểm 16/3/2020): 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người

có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.2.2. Ông Lê Đình Minh Hiếu – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên: **Lê Đình Minh Hiếu**

Giới tính: **Nam**

Ngày tháng năm sinh: **07/04/1992**

Nơi sinh: **Đà Nẵng**

CCCD: **201609821 ngày cấp: 06/02/2014, nơi cấp: CA Đà Nẵng**

Quốc tịch: **Việt Nam**

Dân tộc: **Kinh**

Địa chỉ thường trú: **59 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Nam Dương, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng**

Trình độ chuyên môn: **Cử nhân tài chính**

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ 04/2014 – 08/2018	Nhân viên tại Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Q7
+ 12/2018 – 04/2019	Nhân viên tại Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Đông Sài Gòn
+ 06/2019 – nay	Nhân viên CTCP Tri Việt Hội An
+ 03/2020 - nay	Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh

Chức vụ công tác tại Công ty: **Thành viên BKS**

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: **Nhân viên CTCP Tri Việt Hội An**

Số CP nắm giữ (thời điểm 16/03/2020): **0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ**

Đại diện sở hữu: **0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ**

Cá nhân sở hữu: **0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ**

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.2.3. Bà Trần Thị Lý – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên: Trần Thị Lý

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 13/02/1997

Nơi sinh: Đa Phú 1, Tam Mỹ Đông, Núi Thành, Quảng Nam

CMND: 205981947, ngày cấp: 30/10/2018, nơi cấp: CA Quảng Nam

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Đa Phú 1, Tam Mỹ Đông, Núi Thành, Quảng Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ 2017 - 2019	Kế toán tại Công ty TNHH Dịch vụ Kỳ Phong
+ 2019 - nay	Kế toán tại Công ty TNHH Bất động sản Central Invest
+ 03/2020 - nay	Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên BKS

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán tại Công ty TNHH Bất động sản Central Invest

Số CP nắm giữ (thời điểm 16/3/2020): 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.3. Ban Điều hành và Kế toán trưởng

13.3.1. Bà Đinh Kim Nhung – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Xem Mục 13.1.2)

13.3.2. Ông Phan Vũ Thanh – Kế toán trưởng

Họ và tên: Phan Vũ Thanh

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 15/04/1984

Nơi sinh: Cà Mau

CMND: 096084000180 Nơi cấp: Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính Về Trật Tự Xã Hội, Ngày cấp: 13/03/2020

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 9.03 Lô A Chung cư Phước Long B, Phường Phước Long B, Quận 09, Tp.HCM

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ 01/2006 – 03/2009	Công ty TNHH Sắt Thép Đông Dương – Kế toán thanh toán
+ 04/2009 – 06/2010	Công ty CP Vận Tải và Tiếp Vận Châu Á Thái Bình Dương – Kế toán thanh toán
+ 07/2010 – 10/2011	Công ty CP Thanh Toán Trực tuyến Mùa Xuân – Kế toán tổng hợp
+ 10/2011 – 09/2012	Công ty CP Hỗ trợ Dịch vụ Thanh toán Việt Phú – Kế toán tổng hợp

+ 10/2012 – 11/2015	Công Ty TNHH TM DV DL Đến Và Đi Việt Nam – Kế toán trưởng
+ 01/2015 – 12/2015	Công ty Cổ Phần Tổ Chức Nhà Quốc Gia – Kế toán tổng hợp
+ 12/2015 – 12/2018	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Linkhouse – Kế toán trưởng
+ 01/2019 – 08/2020	Công ty TNHH Đầu Tư Cam Lâm – Kế toán trưởng
+ 09/2020 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh – Kế toán trưởng

Chức vụ công tác tại Công ty:	Kế toán trưởng
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (thời điểm 16/3/2020):	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)

Tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 30/09/2020 như sau:

✚ Theo BCTC riêng của KPF:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Tài sản cố định	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%)
I.	TSCĐ hữu hình	253	85	33,60%
1.	Máy móc thiết bị	253	85	33,60%
II.	TSCĐ vô hình	65	61	93,85%
1.	Phần mềm máy tính	65	61	93,85%
	TỔNG CỘNG	318	146	45,91%

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2020 của KPF

📌 Theo BCTC hợp nhất của KPF:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Tài sản cố định	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%)
I.	TSCĐ hữu hình	1.562	552	35,34%
1.	Máy móc thiết bị	178	-	-
2.	Thiết bị quản lý	1.337	539	40,31%
3.	Tài sản cố định hữu hình khác	47	13	27,66%
II.	TSCĐ vô hình	65	61	93,85%
1.	Phần mềm máy tính	65	61	93,85%
	TỔNG CỘNG	1.627	613	37,68%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2020 của KPF

Các tài sản dở dang dài hạn của Công ty như sau:

📌 Theo BCTC riêng của KPF:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Tài sản dở dang	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1.	Xây dựng cơ bản dở dang	1.844	1.896	-
	- Chi phí sửa chữa văn phòng	1.844	1.896	-
	TỔNG CỘNG	1.844	1.896	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng quý 3 năm 2020

📌 Theo BCTC hợp nhất của KPF:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Tài sản dở dang	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1.	Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn của dự án Sa Huỳnh	-	553	717
2.	Xây dựng cơ bản dở dang	51.948	261.953	405.779
	- Dự án Khu du lịch sinh thái Prime Resort & Hotels – Khu A Condotel (*)	50.104	260.057	405.779

Stt	Tài sản dở dang	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
	- Chi phí sửa chữa văn phòng	1.844	1.896	-
	TỔNG CỘNG	51.948	262.506	406.496

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2020

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm là chi phí xây dựng dự án khách sạn và Khu vui chơi giải trí với tổng diện tích là 25.055 m². Khách sạn thuộc dự án xây dựng tại Lô D14C khu 4, Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, xã Đông Hải huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Dự án được Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 01/10/2014 và được sửa đổi lần thứ nhất ngày 13/03/2015. Dự án xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 90/GPXD-SXD ngày 09/08/2016 với tổng diện tích dự án là 130.848,7 m².

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2020 - 2021

15.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2020 – 2021

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển, lợi thế cạnh tranh và tiềm năng phát triển thị trường mà Công ty hiện đang kinh doanh và đầu tư, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức hợp nhất của Công ty trong năm 2020 như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020	
		Giá trị	% (+/-) so với TH2019
Vốn điều lệ	180.179	579.690(*)	221,73%
Doanh thu thuần	342.194	440.000	28,58%
Lợi nhuận trước thuế	39.185	65.000	65,88%
Lợi nhuận sau thuế	31.106	44.000	40,45%
Tỷ lệ LNST/DTT	9,09%	10%	/
Tỷ lệ LNST/VĐL	17,26%	7,59%	/
Tỷ lệ cổ tức	10%	Tối đa 8%	/

Nguồn: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2020 được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 ngày 31/03/2020.

(*) Tổng vốn điều lệ dự kiến sau khi công ty thực hiện hoàn tất tăng vốn điều lệ theo phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức, phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2020 ngày 31/03/2020.

Hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty chưa có kế hoạch kinh doanh cho năm 2021.

15.2. Cơ sở thực hiện kế hoạch

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên được xây dựng căn cứ vào định hướng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2020 của Công ty như sau:

✚ Định hướng chung và chiến lược kinh doanh:

- Theo đánh giá phân tích tình hình vĩ mô của năm 2020, Công ty nhận thấy các dấu hiệu khó khăn trong lĩnh vực đầu tư bất động sản nói riêng và các ngành kinh tế của Việt Nam nói chung vẫn chưa hoàn toàn rõ ràng. Công ty vẫn đang có kế hoạch kiểm soát tình hình với những biện pháp linh hoạt để đối phó trong ngắn hạn cũng như dài hạn. Cụ thể, KPF cần phải đưa ra một kế hoạch kinh doanh thận trọng, tập trung vào việc quản trị chặt chẽ chi phí, gia tăng khai thác các dịch vụ và tiện ích đi kèm với các chương trình thu hút khách hàng ngay sau khi thị trường có dấu hiệu hồi phục.
- Trong năm 2020, dự kiến 70% - 80% doanh thu sẽ đến từ mảng kinh doanh hợp tác đầu tư bất động sản và 20% - 30% đến từ việc mở rộng hoạt động khai thác vận hành của dự án Cam Ranh Bay.

✚ Đầu tư bất động sản:

- Trong ngắn hạn, thị trường khách sạn nói riêng và bất động sản nghỉ dưỡng nói chung sẽ đối mặt với nguy cơ phải đóng cửa thường xuyên, cắt giảm nhân lực, chi phí,... Về dài hạn, khi dịch bệnh kết thúc, nhu cầu nghỉ dưỡng, du lịch có thể gia tăng mạnh trở lại, nên KPF nhận định đây sẽ là cơ hội cho các Nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn ngay ở thời điểm này có thể mua được các tài sản với giá hợp lý và có hệ thống kiểm soát vận hành tốt.
- Công ty nhận thấy mức độ quan tâm của Nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường bất động sản nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí vẫn rất cao, có tiềm năng khai thác tốt trong dài hạn bất chấp các yếu tố khó khăn về dịch bệnh trong ngắn hạn. Do vậy, công ty quyết định vẫn tiếp tục gia tăng các hoạt động phân tích đầu tư, hợp tác kinh doanh nhằm tìm kiếm và mở rộng các cơ hội từ những biến động của thị trường.

- Năm 2020, Công ty triển khai tiếp tục kế hoạch đàm phán với các đối tác để thuê, hợp nhất các khách sạn, khu nghỉ dưỡng đang có giá trị tài sản khai thác tốt tại Khu vực Trung tâm TP. Hồ Chí Minh, khu vực biển tại các tỉnh thành có hạ tầng giao thông tốt như Vũng Tàu, Đà Nẵng và Nha Trang. Các dự án đang nghiên cứu khả thi và dự kiến đầu tư, phát triển bao gồm:

- ✓ Dự án khách sạn, văn phòng với tổng diện tích sử dụng là 1.400 m² tại Khu vực Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh;
- ✓ Dự án Nhà phố thuộc khu dân cư Phước Lợi, Thành phố Nha Trang;
- ✓ Dự án khách sạn quy mô 259 phòng tại Quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;
- ✓ Dự án Bất động sản nghỉ dưỡng tại Khu vực thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam;
- ✓ Dự án xây dựng Khu khách sạn và Condotel tại TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

✚ Hoạt động khai thác vận hành:

- Ngành du lịch đang chịu ảnh hưởng nặng nề từ tình hình dịch bệnh Covid-19 và được dự báo sẽ tiếp tục suy yếu trong năm 2020 khiến các kế hoạch kinh doanh khối Condotel và khai thác vận hành khối Villa và Khu thương mại dịch vụ của Dự án Cam Ranh bay cũng bị điều chỉnh sụt giảm mạnh trong năm 2020.
- Trong điều kiện dịch bệnh được kiểm soát, dự kiến trong 6 tháng cuối năm 2020, 60 biệt thự của dự án Cam Ranh Bay thuộc Công ty TNHH Cam Lâm (Công ty con của KPF) sẽ được đưa vào vận hành cùng khu vực dịch vụ, vui chơi, giải trí,... tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận hợp nhất về Công ty KPF.

✚ Kế hoạch tăng vốn điều lệ và tái cấu trúc tài chính:

- Trong năm 2020, ngoài kế hoạch cắt giảm chi phí hoạt động, giảm nợ vay, giãn nợ theo tiến độ phù hợp, kết hợp các phương án gia tăng doanh thu từ việc mua bán, hợp nhất công ty, hợp tác kinh doanh để duy trì nguồn thu từ nhiều nguồn khác nhau, KPF có kế hoạch cấu trúc vốn để gia tăng các loại tài sản tốt, hoạt động trong dài hạn với giá mua hợp lý từ các chủ đầu tư không có khả năng tiếp tục kinh doanh trong bối cảnh các yếu tố bất lợi trong ngắn hạn.

- Vốn điều lệ hiện nay của Công ty là 180,18 tỷ đồng. Căn cứ vào nguồn vốn hiện có và kế hoạch đầu tư trong giai đoạn sắp tới, Hội đồng Quản trị đã trình và được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ trong năm 2020 từ 180,18 tỷ đồng lên gần 579,69 tỷ đồng.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, Chúng tôi đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá về hoạt động kinh doanh của tổ chức phát hành.

Về phía tổ chức phát hành, có thể thấy Công ty đã có những phân tích chuyên sâu về thị trường, mạnh dạn tiến hành đầu tư ngay cả trong thời điểm khó khăn của nền kinh tế, nhằm tìm kiếm các bất động sản tốt với giá trị hợp lý, tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững trong thời gian tới. Theo kế hoạch đã đề ra của Ban lãnh đạo Công ty, nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tiêu cực hơn nữa tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận và cổ tức mà Công ty đã đề ra như trên có tính khả thi và đảm bảo cho mục tiêu tái đầu tư phát triển trong tương lai.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và những thông tin do Công ty cung cấp. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

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

Cổ phiếu của CTCP Đầu tư tài chính Hoàng Minh (mã chứng khoán: KPF) hiện đang được đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh. Do đó, sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
3. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán: 39.951.081 cổ phần, trong đó:
 - Số cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu: 36.035.792 cổ phần.
 - Số cổ phần chào bán riêng lẻ: 2.113.500 cổ phần.
 - Số cổ phần phát hành để trả cổ tức: 1.801.789 cổ phần.

4. Giá dự kiến chào bán:

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 số 30B/2020/KPF/NQ-HĐQT ngày 31/03/2020 đã thông qua phương án phát hành và Nghị quyết HĐQT số 05/2020/KPF/NQ-HĐQT ngày 17/08/2020 đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành, giá dự kiến chào bán cổ phần như sau:

- Giá chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phần.
- Giá chào bán cổ phần riêng lẻ: 30.000 đồng/cổ phần.

5. Phương pháp tính giá:

Nguyên tắc xác định giá chào bán cho cổ đông hiện hữu như sau:

- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2019 (căn cứ vào Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019) là 11.099 đồng/cổ phần;
- Giá trị thị trường của cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2019 là 22.900 đồng/cổ phần.

Trên cơ sở nêu trên, Hội đồng Quản trị đã đề xuất và được ĐHĐCĐ đồng ý mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần.

6. Phương thức phân phối

- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: 39.951.081 cổ phần. Trong đó:
 - Số cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu: 36.035.792 cổ phần.
 - Số cổ phần chào bán riêng lẻ: 2.113.500 cổ phần.
 - Số cổ phần phát hành để trả cổ tức: 1.801.789 cổ phần.
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 399.510.810.000 đồng. Trong đó:
 - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 360.357.920.000 đồng.

- Chào bán cổ phần riêng lẻ: 21.135.000.000 đồng.
- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức: 18.017.890.000 đồng.
- Cam kết của Công ty: Công ty cam kết tuân thủ quy định về phân phối cổ phiếu theo quy định tại Điều 4 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và quy định về đầu tư góp vốn của công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 trong trường hợp Công ty thực hiện chào bán một phần số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán ra công chúng cho một hoặc một số nhà đầu tư xác định.
- Phương thức thực hiện:

➡ **Chào bán cho cổ đông hiện hữu:** theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu, cụ thể:

a) Phân phối và thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phần chào bán:

Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 01 quyền mua sẽ được mua 02 cổ phiếu phát hành thêm.

Theo đó, số lượng cổ phần được xác định theo công thức như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Số cổ phần được quyền} & & \text{Số cổ phần tại ngày} & & 2 & & \\ \text{mua thêm} & = & \text{chốt danh sách} & \times & & & \\ & & & & 1 & & \end{array}$$

Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ phát sinh và số cổ phiếu do các cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc mua không hết (nếu có), Hội đồng quản trị sẽ phân phối hết toàn bộ số cổ phiếu cần phân phối với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Cổ phiếu cần phân phối bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Trường hợp nhà đầu tư (bao gồm cả thành viên Hội đồng quản trị) mua cổ phiếu cần phân phối theo phương án phát hành này dẫn tới việc sở hữu tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết vượt quá tỷ lệ phải chào mua công khai theo quy định của pháp luật thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

Công ty sẽ phối hợp với VSD để thông báo và phân phối quyền mua cho các cổ đông thông qua các công ty chứng khoán thành viên của VSD.

Trường hợp cổ đông chưa lưu ký cổ phiếu, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.

b) Chuyển nhượng quyền mua

Trong thời hạn tối thiểu 20 ngày để đăng ký mua, cổ đông sở hữu quyền mua cổ phiếu có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba.

Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 lần.

Việc chuyển nhượng quyền mua kết thúc trước 10 ngày so với ngày hết hạn đặt mua cổ phần chào bán.

Đối với cổ đông đã lưu ký

Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và thực hiện tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch, với thủ tục cụ thể như sau:

- ✓ Việc chuyển nhượng quyền mua được thực hiện tại CTCK bên chuyển nhượng mở tài khoản lưu ký. CTCK bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm kiểm tra tính chính xác về thông tin chuyển nhượng quyền mua của các bên. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chưa mở tài khoản thì phải mở tài khoản tại một CTCK.
- ✓ Việc xác nhận chuyển nhượng quyền mua giữa các cổ đông do VSD thực hiện.
- ✓ Trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu chuyển nhượng quyền mua chứng khoán, CTCK bên chuyển nhượng phải nhập giao dịch chuyển nhượng quyền mua qua cổng giao tiếp điện tử và gửi đến VSD các chứng từ sau:
 - + Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua chứng khoán.
 - + Tài liệu chứng minh đã công bố thông tin tại trang web của các Sở giao dịch chứng khoán (nếu có) về việc chuyển nhượng quyền mua của các đối tượng thuộc diện phải công bố thông tin theo quy định.
 - + Tài liệu liên quan khác (nếu có).
- ✓ Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền mua đầy đủ và hợp lệ, VSD xác nhận vào Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua và gửi cho CTCK liên quan.

Đối với cổ đông chưa lưu ký:

Cổ đông thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua tại:

✓ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh

Địa chỉ: Tầng 17, Thaiholdings Tower, số 17 Tông Đản, P. Tràng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (024) 3997 0803 Fax: (024) 3997 0803

c) Đăng ký thực hiện quyền mua

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đăng ký thực hiện quyền mua tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh (đối với cổ đông chưa lưu ký).

Hết thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

d) Xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết và cổ phần lẻ

Hội đồng quản trị quyết định phân phối tiếp số cổ phiếu phát sinh trong các trường hợp dưới đây cho các đối tượng khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, gồm:

- Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn (nếu có);
- Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hoặc mua không hết.

Trong trường hợp phân phối cho một số nhà đầu tư xác định: Hội đồng quản trị thực hiện phân phối số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn, số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hoặc mua không hết cho một hoặc một số nhà đầu tư xác định, số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm và đáp ứng các quy định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp 2014.

Chào bán cổ phiếu riêng lẻ:

Chào bán 2.113.500 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư có năng lực tài chính theo danh sách như sau:

Stt	Nhà đầu tư	SLCP phân phối	Tỷ lệ được phân phối	Tỷ lệ nắm giữ sau khi hoàn tất đợt phát hành ^(*)
1	CTCP Đầu tư Bất động sản Happy House	363.500	17,20%	0,63%
2	Công ty TNHH Central Capital Finance	1.750.000	82,80%	3,02%
@	Tổng cộng	2.113.500	100%	3,65%

(*) Số lượng cổ phần sau đợt phát hành cổ phiếu để chào bán cho cổ đông hiện hữu, chào bán riêng lẻ và trả cổ tức bằng cổ phiếu dự kiến là 57.968.977 cổ phần.

Công ty khẳng định và xác nhận các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty không có bất kỳ mối quan hệ nào với CTCP Đầu tư Bất động sản Happy House và Công ty TNHH Central Capital Finance.

➡ Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức:

Phát hành thêm 1.801.789 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ 10:1 (tại thời điểm chốt danh sách cổ đông, mỗi cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu sẽ được nhận 01 cổ phiếu mới).

Theo đó, cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông sẽ được quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu được xác định theo công thức như sau:

$$\text{Số cổ phiếu được nhận} = \frac{\text{Số cổ phiếu tại ngày chốt danh sách}}{10} \times 1$$

Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân sẽ bị hủy bỏ.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 101 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ phân bổ quyền 10:1, cổ đông A được nhận 101 cổ phiếu mới, phần lẻ thập phân 0,1 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu được thực hiện sau khi UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng, nhưng không vượt quá 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận có hiệu lực. Thời gian phân phối dự kiến như sau:

Bước	Công việc	Thời gian (ngày)
1	Nhận Giấy CN chào bán cổ phiếu ra công chúng từ UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định.	T+ 3
3	Gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền mua và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu (i). NĐT chiến lược nhận được Thông báo về việc mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ.	T+1 đến T+3
4	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền mua và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	T+17 đến T+20
5	Cổ đông nhận được Thông báo về việc sở hữu quyền mua (iii).	T+26 đến T+27
6	Chuyển nhượng quyền mua (đối với cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu) (iv)	T+28 đến T+38
7	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phần (v)	T+28 đến T+48
8	VSD gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần (vi)	T+49 đến T+53
9	HDQT phân phối đối với số cổ phần không bán hết (vii)	T+53 đến T+60
10	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN (viii)	T+60 đến T+65
11	Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm.	T+60 đến T+65
12	VSD và HOSE chấp thuận lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm.	T+65 đến T+80
13	Cổ phần phát hành thêm chính thức giao dịch.	T+80

(i) Bước 3 : Công ty phải gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền đầy đủ, hợp lệ tới VSD chậm nhất 10 ngày làm việc trước ngày đăng ký cuối cùng (ngày đăng ký cuối cùng là ngày làm việc do Công ty ấn định để xác định danh sách người sở hữu cổ phần được hưởng quyền mua cổ phần).

(ii) Bước 4 : Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, VSD gửi Công ty danh sách cổ đông tổng hợp.

- (iii) Bước 5 : Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, CTCK gửi thông báo quyền mua đến các cổ đông của Công ty.
- (iv) Bước 6 : Việc chuyển nhượng quyền mua kết thúc trước 10 ngày của ngày cuối cùng đăng ký mua cổ phần chào bán.
- (v) Bước 7 : Thời hạn đăng ký mua cổ phần tối thiểu là 20 ngày.
- (vi) Bước 8 : Trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn đăng ký mua cổ phần.
- (vii) Bước 9: Công ty phải hoàn thành việc phân phối cổ phần trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán có hiệu lực.
- (viii) Bước 10: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, tức là ngày kết thúc việc thu tiền mua cổ phần được chào bán từ các nhà đầu tư.

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phần dự kiến cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, tùy tình hình thực tế phát sinh, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và vẫn đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, đồng thời, cũng đảm bảo việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

Lịch trình phân phối cổ phần chính thức sẽ được công bố chính thức sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

8. Đăng ký mua cổ phần đối với cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu:

- Thời hạn đăng ký mua cổ phần: Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua ngay sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng. Theo quy định, thời hạn đăng ký mua tối thiểu là 20 ngày.
- Số lượng cổ phần đăng ký mua: là số lượng cổ phần được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phần từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phần không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.
- Phương thức thanh toán: cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phần tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh (đối với cổ đông chưa lưu ký của Công ty).
- Chuyển giao cổ phiếu: Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký giao dịch bổ sung trên SGDCK Tp.HCM và đăng ký lưu ký bổ sung tại TTLKCK Việt Nam.

9. Phương thức thực hiện quyền đối với cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu

Sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phần, các cổ đông thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phần) theo hướng dẫn tại mục V.7 và V.8 của Bản cáo bạch này.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ Công ty không quy định về giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài.
- Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tham gia mua bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; và các quy định hướng dẫn khác có liên quan.
- Trên cơ sở xác định điều kiện đầu tư và tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa đối với từng ngành nghề kinh doanh của Công ty, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%. Công ty cam kết sẽ thực hiện các thủ tục để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49% theo quy định của pháp luật.
- Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại Công ty tại thời điểm 16/03/2020 là 0,02%.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:**✚ Đối với cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu:**

- Quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông được chuyển nhượng 01 (một) lần. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho bên thứ ba.
- Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Trường hợp Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu lẻ, chưa chào bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua và đăng ký không được mua hết cho các nhà đầu tư khác có nhu cầu thì số cổ phiếu chào bán này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

- ✚ **Đối với cổ phiếu chào bán riêng lẻ:** Cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn tất đợt chào bán theo quy định của pháp luật.
- ✚ **Đối với cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức:** Cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức không bị hạn chế chuyển nhượng.

12. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng...phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương như sau:

- ✚ **Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu từ đợt chào bán ra công chúng:**
 - Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh
 - Số tài khoản: 12810000705110
 - Tại : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương
- ✚ **Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu từ đợt chào bán riêng lẻ:**
 - Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh
 - Số tài khoản: 0021000445633
 - Tại : Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 30B/2020/KPF/NQ-HĐQT ngày 31/03/2020 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2020 tại Tờ trình số 18/2020/KPF/TTr-HĐQT ngày 20/03/2020, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được sử dụng để thực hiện các mục đích như sau:

STT	Mục đích chào bán	Số tiền dự kiến (đồng)
1	Góp vốn mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn	294.000.000.000
2	Góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi	120.000.000.000

STT	Mục đích chào bán	Số tiền dự kiến (đồng)
3	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh	9.762.920.000
@	Tổng cộng	423.762.920.000

Nguồn: KPF.

Trong trường hợp số tiền huy động được thực tế không đủ theo nhu cầu nêu trên, Công ty sẽ ưu tiên thực hiện theo thứ tự như sau: (i) Góp vốn mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn, (ii) Góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi, (iii) Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh. Khi thay đổi các nội dung phương án sử dụng vốn thuộc thẩm quyền của HĐQT, Công ty sẽ báo cáo UBCKNN, công bố thông tin trên hệ thống IDS, công khai nội dung thay đổi trên website và thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định pháp luật. Mọi thay đổi sẽ được báo cáo tại ĐHĐCĐ gần nhất.

VII. PHƯƠNG ÁN KHẢ THI

1. Mua cổ phần của Công ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn

1.1. Thông tin tổng quan của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn:

- Tên công ty: Công ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn
- Mã số doanh nghiệp: 0314294544
- Vốn điều lệ: 300 tỷ đồng
- Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày (khách sạn), nhà hàng.

1.2. Hoạt động kinh doanh của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn:

- Công ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn hiện đang vận hành và kinh doanh Khách sạn tại trung tâm Quận 1, Tp.HCM. Khách sạn được xây dựng trên phần diện tích 148,6 m² với tổng diện tích sàn 1.996,6 m². Khách sạn đã được cải tạo và vận hành vào năm 2018 với 70 phòng tiêu chuẩn 3 sao, kết cấu bao gồm 8 tầng nổi, 1 tầng lửng, 2 tầng hầm và sân thượng.

1.3. Danh sách cổ đông của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn:

- Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 30.000.000 cổ phần

- Danh sách cổ đông:

Stt	Cổ đông	SLCP sở hữu	Tỷ lệ
1	Lê Trần Minh Thủy	12.000.000	40%
2	Vũ Ngọc Khánh Đạt	9.000.000	30%
3	Nguyễn Thị Phương Thảo	9.000.000	30%
@	Tổng cộng	30.000.000	100%

Nguồn: CTCP TTC Deluxe Sài Gòn.

1.4. Thông tin tài chính của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn:

✚ Tình hình tài chính:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	3.603	84.087	429.091
1	Tiền và tương đương tiền	217	942	6
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	80.000	0
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	173	0	424.899
4	Tài sản ngắn hạn khác	3.214	3.145	4.186
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	27.410	27.049	204.653
1	Tài sản cố định hữu hình	27.410	26.632	26.049
2	Tài sản dở dang dài hạn	0	126	7.862
3	Đầu tư vào công ty con	0	0	170.000
4	Tài sản dài hạn khác	0	291	742
TỔNG TÀI SẢN		31.013	111.137	633.744
C	NỢ PHẢI TRẢ	151	81.598	341.751
I	Nợ ngắn hạn	151	81.598	341.751
1	Phải trả người bán	24	375	40.637
2	Thuế và khoản phải nộp Nhà nước	6	32	64
3	Phải trả người lao động	21	209	43
4	Phải trả ngắn hạn khác	100	80.981	301.007
II	Nợ dài hạn	0	0	0

Stt	Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	30.862	29.539	291.993
1	Vốn góp của chủ sở hữu	35.000	35.000	300.000
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(4.138)	(5.461)	(8.007)
	TỔNG NGUỒN VỐN	31.013	111.137	633.744

Nguồn: BCTC năm 2019 và BCTC 6 tháng năm 2020 của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn.

📌 **Kết quả hoạt động kinh doanh:**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Khoản mục	Năm 2018	Năm 2019	6T/2020
1	Doanh thu thuần	2.692	1.101	56.423
2	Giá vốn hàng bán	0	0	56.360
3	Lợi nhuận gộp	2.692	1.101	63
4	Doanh thu tài chính	243	1	2
5	Chi phí tài chính	0	0	0
6	Chi phí bán hàng	0	0	0
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.746	2.387	2.553
8	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(4.811)	(1.285)	(2.488)
9	Lợi nhuận khác	0	(38)	(14)
10	Tổng lợi nhuận trước thuế	(4.811)	(1.323)	(2.502)
11	Thuế TNDN	0	0	0
12	Lợi nhuận sau thuế	(4.811)	(1.323)	(2.502)

Nguồn: BCTC năm 2019 và BCTC 6 tháng năm 2020 của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn.

1.5. Mục tiêu đầu tư CTCP TTC Deluxe Sài Gòn:

Theo thống kê, hiện nay trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 70 văn phòng hạng B đang hoạt động tập trung nhiều tại các quận trung tâm (Quận 1, Quận 3, Quận Phú Nhuận) nhưng phần lớn tập trung văn phòng cho thuê tại Quận 3 với giá thuê dao động từ 20-29 USD/m²/tháng. Trong đó, có khoảng 90% các văn phòng hạng B đã được ký hợp đồng. Tuy nhiên, theo xu hướng hiện tại thì con số này sẽ tiếp tục phát triển trong thời gian sắp tới.

Nhằm mục đích đầu tư khai thác cải tạo vận hành công trình Nhà văn phòng kết hợp nhà hàng, showroom, dịch vụ tài chính và dịch vụ ăn uống tại trung tâm Quận 1, KPF dự kiến sẽ mua 98% cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn với giá trị 294 tỷ đồng (mua theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

1.6. Phương thức mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn:

Căn cứ Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2020 số 30B/2020/KPF/NQ-HĐQT ngày 31/03/2020 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2020 và chủ trương đầu tư góp vốn mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn (chi tiết tại Tờ trình số 18/2020/KPF/TTr-HĐQT ngày 20/03/2020 và Tờ trình số 23/2020/KPF/TTr-HĐQT ngày 30/03/2020 đã gửi kèm hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu), Công ty sẽ sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu lần này (294 tỷ đồng) để mua 98% cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn.

Căn cứ Báo cáo tài chính bán niên năm 2020 của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn, vốn điều lệ tại thời điểm 30/06/2020 của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn là 300 tỷ đồng, tương ứng 30.000.000 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Theo Chứng thư thẩm định số 565/CT-DCSC ngày 21/07/2020 do CTCP Tư vấn – Dịch vụ về Tài sản – Bất động sản DATC, giá trị cổ phiếu của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn tại thời điểm 30/06/2020 là 14.000 đồng/cổ phần.

Trên cơ sở đó, CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh, CTCP TTC Deluxe Sài Gòn và các cổ đông của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn đã ký kết Biên bản thỏa thuận số 307/2020/BBTT-KPF-TTC ngày 30/07/2020 v/v mua bán, chuyển nhượng cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn. Theo Biên bản thỏa thuận số 307/2020/BBTT-KPF-TTC, CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh sẽ mua lại 98% cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn (tương ứng 29.400.000 cổ phần) với giá 10.000 đồng/cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn. Kế hoạch dự kiến như sau:

Stt	Cổ đông của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn	SLCP sở hữu	Tỷ lệ	SLCP được KPF mua lại theo thỏa thuận	Tỷ lệ
1	Lê Trần Minh Thủy	12.000.000	40%	12.000.000	40%

Stt	Cổ đông của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn	SLCP sở hữu	Tỷ lệ	SLCP được KPF mua lại theo thỏa thuận	Tỷ lệ
2	Vũ Ngọc Khánh Đạt	9.000.000	30%	8.400.000	28%
3	Nguyễn Thị Phương Thảo	9.000.000	30%	9.000.000	30%
@	Tổng cộng	30.000.000	100%	29.400.000	98%

Nguồn: KPF.

Về tiến độ thanh toán như sau:

- Đợt 1: Công ty sẽ thanh toán số tiền 200.000.000.000 đồng trong vòng 15 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Văn bản chấp thuận về việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Đợt 2: Công ty sẽ thanh toán số tiền 94.000.000.000 đồng còn lại trong vòng 15 ngày kể từ ngày CTCP TTC Deluxe Sài Gòn và các cổ đông hiện hữu của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn hoàn thành tất cả các thủ tục mua bán, chuyển nhượng cổ phần tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Công ty nhận được Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần do CTCP TTC Deluxe Sài Gòn phát hành.

1.7. Mối quan hệ giữa HĐQT, BKS, Ban Điều hành và cổ đông lớn của KPF với CTCP TTC Deluxe Sài Gòn:

Công ty khẳng định và xác nhận các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty không có bất kỳ mối quan hệ nào với CTCP TTC Deluxe Sài Gòn.

2. Góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi – Giai đoạn 1

2.1. Giới thiệu về Chủ đầu tư

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc Happy
- Mã số doanh nghiệp: 4200707516
- Vốn điều lệ: 40 tỷ đồng
- Địa chỉ: 123 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM
- Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất – Mã ngành 6820.

2.2. Giới thiệu về Dự án

Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi do Công ty Cổ phần Địa ốc Happy làm Chủ đầu tư (tên cũ là Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Quang Thanh, sau đó đổi tên là Công ty Cổ phần Bất động sản Quang Thanh) được xây dựng tại Thôn Phước Lợi, Xã Phước Đồng, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

Theo Văn bản số 7217/UBND-XDND ngày 26/10/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về thỏa thuận điều chỉnh phương án kiến trúc quy hoạch dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi, Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi có tổng diện tích xây dựng là 43.546m² với cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất ở - nhà liên kế (264 lô nhà ở liên kế): 26.102 m²;
- Đất thương mại, dịch vụ (1 Trung tâm thương mại): 4.820 m²;
- Đất giao thông: 10.743 m²;
- Đất công viên cây xanh – bãi xe: 1.881 m².

Trong đó, Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi được chia làm 2 giai đoạn thi công như sau:

Stt	Giai đoạn thi công	Diện tích đất (làm tròn)
I	Giai đoạn 1	25.530 m²
1	Nhà liên kế (147 lô, mật độ xây dựng 80%, cao 3 tầng)	12.906 m ²
2	Hạ tầng giao thông	10.743 m ²
3	Công viên cây xanh – bãi xe	1.881 m ²
II	Giai đoạn 2	18.016 m²
1	Nhà liên kế (117 lô, mật độ xây dựng 80%, cao 3 tầng)	13.196 m ²
2	Trung tâm thương mại (mật độ xây dựng 65%, cao 18 tầng)	4.820 m ²

Nguồn: KPF.

2.3. Kế hoạch thực hiện Dự án:

Về kế hoạch thực hiện Dự án, Chủ đầu tư dự kiến như sau:

- Tháng 05/2020 – 12/2020: Chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án.

- Tháng 07/2020 – 06/2021: Thi công phần hạ tầng giao thông.
- Tháng 11/2020 – 10/2021: Thi công nhà ở liên kế giai đoạn 1 (147 lô).
- Tháng 02/2021 – 11/2023: Thi công nhà ở liên kế (117 lô) và trung tâm thương mại giai đoạn 2.

2.4. Tiến độ thực hiện pháp lý Dự án:

Tính đến thời điểm hiện nay, tiến độ thực hiện pháp lý Dự án như sau:

Stt	Tên công việc	Thời gian	Cơ quan phê duyệt	Kết quả thực hiện
1	Xin điều chỉnh Chứng nhận đầu tư (tên chủ đầu tư và tiến độ thực hiện)	08/05/2020	UBND Tỉnh Khánh Hòa	- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6643833283 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 30/3/2011, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 08/05/2020.
2	Xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu TMDV (4.799,8 m ²)	01/07/2020	UBND Tỉnh Khánh Hòa	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 214190 do UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 01/07/2020 (Thửa đất số 935; Tờ bản đồ số: 23; diện tích: 4.799,8 m ² (trong đó: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là 3.899,2 m ² ; Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần là 900,6 m ²); Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ; Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 30/3/2051).

Stt	Tên công việc	Thời gian	Cơ quan phê duyệt	Kết quả thực hiện
3	Xin phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	07/2020	UBND Tỉnh Khánh Hòa	- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 39/2020/HĐDV/HP-VM ký ngày 22/4/2020 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Happy và Công ty TNHH TM DV Đầu tư Phát triển Việt Mỹ về tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; - Đơn vị tư vấn đang tiến hành lập báo cáo và phê duyệt tại cơ quan có thẩm quyền.
4	Thỏa thuận độ cao tính không xây dựng	07/2020	Cục tác chiến	-Văn bản số 336/TC-QC ngày 15/7/2020 của Cục tác chiến – Bộ tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.
5	Xin thẩm duyệt PCCC	10/2020	Công an Tỉnh Khánh Hòa	- Đang thực hiện
6	Xin thẩm định Thiết kế cơ sở phần condotel	10/2020	Sở Xây dựng	- Đang thực hiện
7	Xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Dự án (phần diện tích đã được giao)	10/2020	UBND Tỉnh Khánh Hòa	- Đang thực hiện

Stt	Tên công việc	Thời gian	Cơ quan phê duyệt	Kết quả thực hiện
8	Xin giao đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (12.751.1 m ²)	12/2020	UBND Tỉnh Khánh Hòa	- Đang thực hiện
9	Ký hợp đồng mua bán với khách hàng (tương ứng với từng giai đoạn nghiệm thu hạ tầng)	01/2021 (Giai đoạn 1); 08/2021 (Giai đoạn 2)	Sở Xây dựng	Sau khi có văn bản chấp thuận cho phép bán sản phẩm của Sở Xây dựng
10	Bàn giao nhà ở cho khách hàng (theo từng giai đoạn).	10/2021 (Giai đoạn 1); 11/2023 (Giai đoạn 2)	/	Sau khi hoàn tất xây dựng
11	Cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng.	11/2021 (Giai đoạn 1); 12/2023 (Giai đoạn 2)	/	Sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý

Nguồn: KPF.

2.5. Kế hoạch giải ngân vào các hạng mục của Dự án:

Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi, tổng mức đầu tư của Dự án (đối với hạng mục nhà ở) là 738.593.490.156 đồng được chia làm 2 giai đoạn như sau:

Stt	Hạng mục đầu tư	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2	Tổng cộng
1	Chi phí xây dựng	249.706.978.949	223.737.854.640	473.444.833.589
2	Chi phí thiết bị	2.091.206.700	2.091.206.700	4.182.413.400
3	Giá trị tài sản trên đất và tiền sử dụng đất	78.682.779.646	62.317.220.354	141.000.000.000
4	Chi phí quản lý dự án	1.845.759.413	5.412.437.257	7.258.196.670

Stt	Hạng mục đầu tư	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2	Tổng cộng
5	Chi phí tư vấn đầu tư XD	12.033.539.106	10.863.591.973	22.897.131.079
6	Chi phí khác của dự án	712.197.145	2.632.775.455	3.344.972.600
7	Chi phí dự phòng	-	50.998.969.334	50.998.969.334
8	Lãi vay dự án	19.791.773.471	15.675.200.013	35.466.973.484
@	Tổng mức đầu tư	364.864.234.430	373.729.255.726	738.593.490.156

Nguồn: KPF.

2.6. Mục tiêu đầu tư:

Căn cứ vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1506/2020/HĐHTKD/HAPPY-KPF ngày 15/06/2020, Công ty và Chủ đầu tư (CTCP Địa ốc Happy) chỉ hợp tác kinh doanh trong Giai đoạn 1 của Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi có tổng giá trị đầu tư là 364.864.234.430 đồng (làm tròn 364.864.000.000 đồng). Trong đó, giá trị góp vốn của Công ty là 226.220.000.000 đồng và giá trị góp vốn của Chủ đầu tư là 138.644.000.000 đồng.

Tổng vốn góp của Công ty là 226.220.000.000 đồng (trong đó, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng là 120.000.000.000 đồng và vốn vay ngân hàng là 106.220.000.000 đồng) được Chủ đầu tư sử dụng toàn bộ để đầu tư vào hạng mục chi phí xây dựng trong Giai đoạn 1 của Dự án (tổng giá trị của hạng mục chi phí xây dựng trong Giai đoạn 1 của Dự án là 249.706.978.949 đồng) như sau:

Stt	Hạng mục xây dựng	Thời gian thi công và giải ngân dự kiến
1	Thi công hạ tầng giao thông	07/2020 – 06/2021
2	Thi công nhà mẫu	11/2020 – 12/2020
3	Thi công nhà sinh hoạt cộng đồng	11/2020 – 01/2021
4	Thi công phần thô giai đoạn 1	11/2020 – 10/2021
5	Thi công công viên cây xanh – bãi xe	11/2020 – 06/2021

Nguồn: KPF.

2.7. Diện tích xây dựng:

Theo Văn bản số 7217/UBND-XDND ngày 26/10/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa, Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi có tổng diện tích xây dựng là 43.546m², trong đó:

- Diện tích đã được giao đất: 30.794,9m² (theo Quyết định số 3174/QĐ-UBND ngày 19/12/2012, Quyết định số 2819/QĐ-UBND ngày 06/10/2015 và Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 28/01/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa), trong đó:
 - Diện tích đã được cấp Giấy CN QSDĐ: 4.799,8m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 214190 ngày 01/07/2020);
 - Diện tích đang làm thủ tục xin cấp Giấy CN QSDĐ: 25.995,1 m².
- Diện tích đang thực hiện thủ tục giao đất: 12.751,1 m².

Tính đến thời điểm hiện nay, Chủ đầu tư đã hoàn tất thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng trên phần diện tích 33.964m². Đối với phần diện tích còn lại là 9.582m², Chủ đầu tư đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng.

Trong Giai đoạn 1 của Dự án, Công ty và Chủ đầu tư sẽ hợp tác đầu tư xây dựng trên phần diện tích đã được UBND tỉnh Khánh Hòa giao đất và đã hoàn tất việc đền bù, giải phóng mặt bằng là 30.794,9m². Trong đó, diện tích đất 4.799,8m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Chủ đầu tư sẽ tiếp tục hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần diện tích đất còn lại là 25.995,1m² (Dự kiến trong tháng 10/2020).

2.8. Tài liệu pháp lý của Dự án:

- **Chấp thuận chủ trương đầu tư:**
 - + Thông báo số 479/TB-UBND ngày 22/12/2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa về chấp thuận chủ trương lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Trung tâm Thương mại – Khu nhà ở liên kế thôn Phước Lợi, xã Phước Đồng, Thành phố Nha Trang do Công ty TNHH Thương mại Quang Thanh làm chủ đầu tư;
 - + Văn bản số 1475/UBND-QLĐT ngày 14/04/2013 của UBND Tp.Nha Trang về chấp thuận đầu tư dự án Trung tâm Thương mại – Khu nhà ở liên kế Phước Lợi.
- **Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:**
 - + Văn bản số 3086/UBND-XDNĐ ngày 21/06/2011 của UBND tỉnh Khánh Hòa về thỏa thuận phương án kiến trúc quy hoạch tổng thể mặt bằng công trình Trung tâm Thương mại – Khu nhà ở liên kế thôn Phước Lợi, xã Phước Đồng, Tp.Nha Trang;
 - + Văn bản số 4032/UBND-XDNĐ ngày 19/07/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về điều chỉnh thỏa thuận phương án kiến trúc quy hoạch tổng thể mặt bằng công trình Trung tâm Thương mại – Khu nhà ở liên kế thôn Phước Lợi, xã Phước Đồng, Thành phố Nha Trang;

- + Văn bản số 561/UBND-XDND ngày 30/01/2013 của UBND tỉnh Khánh Hòa về điều chỉnh cục bộ phương án kiến trúc quy hoạch và quy mô xây dựng dự án Trung tâm Thương mại – Khu nhà ở liên kế thôn Phước Lợi, xã Phước Đồng, Tp.Nha Trang;
- + Văn bản số 7217/UBND-XDND ngày 26/10/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về thỏa thuận điều chỉnh phương án kiến trúc quy hoạch dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi tại thôn Phước Lợi, xã Phước Đồng, Thành phố Nha Trang.
- **Quyền sử dụng đất:**
 - + Quyết định số 3174/QĐ-UBND ngày 19/12/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về giao đất cho Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Quang Thanh để thực hiện dự án xây dựng Trung tâm Thương mại và Khu nhà ở liên kế Phước Lợi (Giai đoạn 1) tại thôn Phước Lợi, xã Phước Đồng, Tp.Nha Trang (diện tích 26.854,0 m²);
 - + Quyết định số 2819/QĐ-UBND ngày 06/10/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về cho Công ty Cổ phần Bất động sản Quang Thanh cho thuê đất, giao đất; chuyển mục đích sử dụng đất tại thôn Phước Lợi, xã Phước Đồng, Tp.Nha Trang để thực hiện dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi (Giai đoạn 2) (diện tích 3.940,9 m²).
 - + Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 28/01/2016 UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định 3174/QĐ-UBND ngày 19/12/2012;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 214190 ngày 01/07/2020 (4.799,8m²).
- **Chứng nhận đầu tư:**
 - + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6643833283 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 08/05/2020.

2.9. Tổng mức đầu tư:

STT	Tên chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
1	Tổng mức đầu tư Dự án Phước Lợi	738.593.000.000
	Trong đó:	
	▪ Giai đoạn 1:	364.864.000.000
	▪ Giai đoạn 2:	373.729.000.000

STT	Tên chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
2	Vốn góp của các Bên để đầu tư giai đoạn 1 của Dự án Trong đó: ▪ Vốn góp của KPF: ▪ Vốn góp của CTCP Địa ốc Happy:	364.864.000.000 226.200.000.000 138.664.000.000
3	Nguồn vốn đầu tư của KPF trong giai đoạn 1 của Dự án Trong đó: ▪ Vốn tự có: ▪ Vốn vay:	226.200.000.000 120.000.000.000 106.220.000.000

Nguồn: KPF.

2.10. Hiệu quả đầu tư:

STT	Tên chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
1	Tổng doanh thu dự kiến Giai đoạn 1 Theo chính sách giá bán riêng dự kiến: + Giá bán đất dự kiến (đồng/m ²): 16 triệu/m ² + Giá nhà dự kiến (đồng/m ²): 8.5 triệu/m ²	469.781.312.000
2	Lợi nhuận Giai đoạn 1	66.822.996.400
2.1	Lợi nhuận của KPF dự kiến ▪ Trước Thuế ▪ Sau Thuế	41.430.257.348 33.144.205.878
2.2	Lợi nhuận của CTCP Địa ốc Happy	25.392.739.052

Nguồn: KPF.

2.11. Mối quan hệ giữa HĐQT, BKS, Ban Điều hành và cổ đông lớn của KPF với CTCP Địa ốc Happy:

Hiện nay, Công ty và CTCP Địa ốc Happy có mối quan hệ như sau:

- Bà Lâm Thị Mỹ Hà (Trưởng Ban Kiểm soát của KPF) là cổ đông của CTCP Địa ốc Happy (sở hữu 100.000 cổ phần, chiếm 5% vốn điều lệ);
- Bà Trần Thị Lý (Thành viên Ban Kiểm soát của KPF) là cổ đông của CTCP Địa ốc Happy (sở hữu 100.000 cổ phần, chiếm 5% vốn điều lệ).

Ngoài ra, Công ty khẳng định và xác nhận các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và cổ đông lớn của Công ty không có bất kỳ mối quan hệ nào với CTCP Địa ốc Happy.

2.12. Về giá trị chênh lệch giữa vốn đầu tư của dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án và Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án:

Theo Công văn số 1112/2020/HAPPY ngày 11/12/2020 của CTCP Địa ốc Happy (Chủ đầu tư), dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi (Dự án) có tổng vốn đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số 6643833283 thay đổi lần 3 ngày 08/05/2020 và Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án lần lượt là 105,5 tỷ đồng và 738,59 tỷ đồng, chênh lệch 633,09 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu phát sinh từ các chi phí đầu tư xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, cụ thể như sau:

Tại thời điểm lập điều chỉnh dự án đầu tư năm 2015, Chủ đầu tư chỉ tính chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng cho Dự án mà chưa tính đến các chi phí đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trên đất như nhà ở, khu thương mại dịch vụ nên tổng mức đầu tư theo Giấy CNĐT thấp hơn nhiều so với tổng vốn đầu tư thực tế.

Thời điểm lập điều chỉnh Dự án là năm 2015, đến thời điểm hiện nay, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng đã tăng cao do trượt giá trong đầu tư xây dựng, yếu tố này cũng góp phần tăng tổng mức đầu tư xây dựng Dự án. Với tổng vốn đầu tư theo Báo cáo nghiên cứu khả thi là 738,59 tỷ đồng, để đảm bảo năng lực tài chính, ĐHĐCĐ ngày 10/11/2020 của CTCP Địa ốc Happy đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 40 lên 200 tỷ đồng. Theo đó, Chủ đầu tư đã đăng ký thay đổi vốn điều lệ và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200707516 thay đổi lần thứ 16 ngày 11/11/2020 với vốn điều lệ là 200 tỷ đồng. Chủ đầu tư cam kết sẽ thực hiện thủ tục điều chỉnh tổng vốn đầu tư Dự án trên Giấy chứng nhận đầu tư là 738.593.490.156 đồng (theo tổng vốn đầu tư Dự án của Báo cáo nghiên cứu khả thi) trong Quý 1 năm 2021 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

 Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

Trong năm 2020, Công ty dự kiến thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để huy động vốn đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn, góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi – Giai đoạn 1 và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến như sau:

Stt	Đợt chào bán	Số tiền dự kiến (đồng)
1	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	63.405.000.000
2	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	360.357.920.000
@	Tổng cộng	423.762.920.000

Nguồn: KPF.

Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến như sau:

Stt	Kế hoạch sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)
1	Góp vốn mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn	294.000.000.000
	Trong đó:	
	- Số tiền thu được từ đợt chào bán riêng lẻ:	63.405.000.000
	- Số tiền thu được từ đợt chào bán cho CĐHH:	230.595.000.000
2	Góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi – Giai đoạn 1	226.220.000.000
	Trong đó:	
	- Số tiền thu được từ đợt chào bán cho CĐHH:	120.000.000.000
	- Vay ngân hàng (*):	106.220.000.000
3	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh (Số tiền thu được từ đợt chào bán cho CĐHH)	9.762.920.000
@	Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu	423.762.920.000
	Tổng nhu cầu sử dụng vốn của KPF	529.982.920.000

Nguồn: KPF.

(*) Công ty đã được Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Tp.HCM (HDBank) cam kết tài trợ vốn theo Văn bản số 1427/170820/CKTD-HDB ngày 17/08/2020) để góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi – Giai đoạn 1 với số tiền tối đa là 106.300.000.000 đồng.

➤ Phương án xử lý trong trường hợp kế hoạch phát hành không thành công:

Hiện nay, cổ phiếu KPF của Công ty đang được giao dịch trên sàn HOSE với giá giao dịch tại ngày 17/08/2020 là 15.000 đồng/cổ phần. Ngoài ra, giá trị sổ sách cổ phiếu KPF tại thời điểm 31/12/2019 (theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, đã loại trừ lợi ích cổ đông không kiểm soát) là 12.460 đồng/cổ phần.

Trên cơ sở đánh giá về mức giá chào bán (10.000 đồng/cổ phần) so với giá thị trường và giá trị sổ sách, khả năng góp vốn của các cổ đông lớn, và tiềm năng của hai Dự án đầu tư, Công ty dự kiến tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đạt 80%, tương ứng với số tiền thu được tối thiểu là 288.286.336.000 đồng.

Trong trường hợp Công ty không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến, Công ty sẽ điều tiết nguồn vốn và ưu tiên thực hiện đầu tư theo thứ tự như sau: (i) Góp vốn mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn, (ii) Góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi – Giai đoạn 1, (iii) Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh. Cụ thể, Công ty sẽ ưu tiên để góp vốn mua cổ phần của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn. Trường hợp sau khi đã ưu tiên cho mục đích sử dụng vốn nêu trên, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Phước Lợi như dự kiến 120 tỷ đồng, Công ty và Chủ đầu tư sẽ thỏa thuận điều chỉnh quy mô hợp đồng hợp tác đầu tư theo tình hình huy động vốn thực tế của Công ty.

IX. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Trên cơ sở các thông tin mà tổ chức tư vấn đã thu thập được về Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt có một số nhận định như sau:

Cổ phiếu KPF được nhà đầu tư đánh giá cao về năng lực hoạt động và tiềm năng phát triển. Thực tế trên thị trường chứng khoán, nhu cầu về cổ phiếu KPF của Nhà đầu tư tương đối lớn. Đồng thời, mong muốn sở hữu lâu dài cổ phiếu KPF khiến cho nguồn cung cổ phiếu KPF bị hạn chế. Dẫn đến tính thanh khoản của cổ phiếu KPF ở mức thấp. Việc phát hành thêm cổ

phiếu KPF sẽ giải quyết được nhu cầu nắm giữ trên của Nhà đầu tư. Với việc sử dụng tiền thu được để đẩy mạnh kinh doanh bất động sản thông qua các hoạt động đầu tư, mua bán sáp nhập sẽ thu hút Nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu.

Với những nhận định trên, tổ chức tư vấn tin tưởng đợt phát hành sẽ thành công theo đúng kế hoạch của tổ chức phát hành.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1, Tp.HCM

Điện thoại: (028) 6299 2006 - Fax: (028) 6291 7986

Website: <http://www.vdsc.com.vn> - Email: info@vdsc.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán năm 2018 và năm 2019

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (024) 3742 5888 - Fax : (024) 3757 8666

Website : <http://www.kiemtoanttp.com> - Email: ttp@kiemtoanttp.com

XI. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- 2. Phụ lục II:** Điều lệ Công ty;
- 3. Phụ lục III:** Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 ngày 31/03/2020 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
- 4. Phụ lục IV:** Nghị quyết HĐQT thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu;
- 5. Phụ lục V:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2018 và năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 3 năm 2020 của Công ty;
- 6. Phụ lục VII:** Các tài liệu khác có liên quan.

T.P.HCM, ngày 15 tháng 12 năm 2020

CHỮ KÝ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH



TỔNG GIÁM ĐỐC

CHỦ TỊCH HĐQT

Đinh Kim Nhung

Lê Anh Đức

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lâm Thị Mỹ Hà

Phan Vũ Thanh

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Hiếu



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH
THÔNG BÁO PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

RONGVIET
SECURITIES



*(Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu số 348/GCN-UBCK do
Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31/12/2020)*

1. Tên tổ chức phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH**
2. Mã chứng khoán: **KPF**
3. Địa chỉ trụ sở chính: **20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh**
4. Số điện thoại: **0934981818** – Fax : (024) 3868 6263
5. Tên, địa chỉ tổ chức tư vấn phát hành:
 - Tên công ty: **Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt**
 - Địa chỉ: **Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà VietDragon, 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM**
 - Điện thoại: **(028) 6299 2006** – Fax : (028) 6291 7986

6. Cổ phiếu chào bán:
 - Tên cổ phiếu: **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh**
 - Loại cổ phiếu: **Cổ phiếu phổ thông**
 - Mệnh giá: **10.000 đồng/cổ phiếu**
 - Số lượng đăng ký chào bán: **39.951.081 cổ phiếu, trong đó:**

+ Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức: **1.801.789 cổ phiếu**

+ Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: **36.035.792 cổ phiếu**

Chào bán 36.035.792 cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:2. Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ được hưởng 1 quyền mua và cứ 1 quyền mua sẽ được mua 2 cổ phiếu phát hành thêm.

Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ phát sinh và số cổ phiếu do các cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc mua không hết (nếu có), Hội đồng quản trị sẽ phân phối hết toàn bộ số cổ phiếu cần phân phối với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp Hội đồng quản trị thực hiện phân phối số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn, số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hoặc mua không hết cho một hoặc một số nhà đầu tư xác định, số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm và đáp ứng các quy định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp 2014.

+ Chào bán cổ phiếu riêng lẻ: **2.113.500 cổ phiếu**

7. Khối lượng vốn cần huy động: **423.762.920.000 đồng.**
8. Mục đích huy động vốn: **Mua cổ phiếu của CTCP TTC Deluxe Sài Gòn, hợp tác đầu tư dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi và bổ sung vốn lưu động.**
9. Giá chào bán:
 - Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: **10.000 đồng/cổ phiếu.**
 - Giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ: **30.000 đồng/cổ phiếu.**
10. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: **Không có.**
11. Ngày đăng ký cuối cùng: **Ngày 20/01/2021.**
12. Thời hạn nhận đăng ký mua và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm:
 - Thời gian chuyển nhượng quyền mua: **Từ ngày 01/02/2021 đến ngày 19/02/2021**
 - Thời hạn đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm: **Từ ngày 01/02/2021 đến ngày 01/03/2021**
13. Địa điểm nhận đăng ký mua và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm:
 - **Đối với cổ phiếu đã lưu ký:** tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản giao dịch.
 - **Đối với cổ phiếu chưa lưu ký:** tại CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh - 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM
14. Địa điểm công bố Bản cáo bạch:
 - Website CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh: **<http://www.kpf.com.vn>;**
 - Website Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt: **<http://www.vdsc.com.vn>.**
15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu:
 - Tên tài khoản : **Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh**
 - Số tài khoản : **12810000705110**
 - Nơi mở tài khoản : **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương**

CTCP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh không chịu trách nhiệm giải quyết những trường hợp không thực hiện theo đúng thời hạn đã nêu trong thông báo này.

Trân trọng thông báo.

Tp.HCM, ngày 06 tháng 01 năm 2021
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH



ĐINH KIM NHUNG

Tp.HCM, ngày 06 tháng 01 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ TRẢ CỔ TỨC

I. Giới thiệu về tổ chức phát hành:

1. Tên tổ chức đăng ký phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH.
2. Tên giao dịch: HM FINANCE INVEST., JSC
3. Địa chỉ trụ sở chính: 20-22-24 Đồng Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.
4. Điện thoại: 0934981818 – Fax : (024) 3868 6263.
5. Mã chứng khoán: KPF.
6. Vốn điều lệ: 180.178.960.000 đồng.
7. Nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – Chi nhánh Hà Nội.
Số hiệu tài khoản: 366366688888.
8. Căn cứ pháp lý hoạt động kinh doanh:
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103930374 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 04/06/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 17/10/2020.
 - Ngành nghề kinh doanh chính:
 - + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành: 6810);
 - + Kinh doanh vật tư, vật liệu và các sản phẩm trang trí nội ngoại thất công trình (Mã ngành: 4663).
 - Sản phẩm/dịch vụ chính:
 - + Kinh doanh căn hộ và biệt thự tại Khu du lịch Bắc Bán Đảo Cam Ranh;
 - + Kinh doanh vật liệu xây dựng (thép, đồng, gạch, than, vôi, xi măng, đá,...).
 - Tổng mức vốn kinh doanh tại thời điểm ngày 31/12/2019 (theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã kiểm toán):
 - + Tổng nguồn vốn: 857.935.410.647 đồng.
 - + Vốn chủ sở hữu: 237.356.732.432 đồng.

II. Mục đích phát hành cổ phiếu: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019.

III. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh.
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.



3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
4. Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 18.017.896 cổ phiếu.
5. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 18.017.896 cổ phiếu.
6. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 1.801.789 cổ phiếu.
8. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 18.017.890.000 đồng.
9. Tỷ lệ phát hành (*số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành*): 10%.
10. Nguồn vốn: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2019 theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã kiểm toán.
11. Ngày đăng ký cuối cùng: Ngày 20/01/2021.
12. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số cổ phiếu nhận được sẽ làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân sẽ hủy bỏ.

CTCP ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG MINH
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Tổng Giám đốc

Đinh Kim Nhung

