

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ  
KHANG ĐIỀN**

**Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành  
93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều  
lệ từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360.000.000.000 đồng  
*đã được kiểm toán***



## **MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360.000.000.000 đồng	06
Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn	07 - 08

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình, Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360.000.000.000 đồng.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 05 năm 2007, và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh, mã số doanh nghiệp 0302588596.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SDGHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 01 năm 2010 với mã cổ phiếu KDH.

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### **Các sự kiện sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo này đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát tại ngày lập báo cáo này như sau:**

#### **Hội đồng Quản trị**

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Quang Minh	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 15/04/2020
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 25/03/2020

#### **Ban Kiểm soát**

Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360.000.000.000 đồng.

### **Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn, phản ánh trung thực, hợp lý về việc sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tình hình sử dụng vốn đính kèm từ trang 06 đến trang 08 và cam kết rằng Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Ngô Thị Mai Chi**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2020

Số: 142/BCKT/KTV

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền*

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 28 tháng 04 năm 2020, và bản thuyết minh (sau đây được gọi chung là “Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ”) được trình bày từ trang 06 đến trang 08 kèm theo.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo này và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo này không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu các báo cáo này có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như tại thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn số 4. Trang 7,8 thì công ty đã sử dụng vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung (là công ty con của công ty với tỷ lệ sở hữu vốn và quyền biểu quyết là 99,8%) bao gồm số tiền sử dụng chi trả cho các thỏa thuận hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 343.685.800.000 đồng. Theo các thỏa thuận này thì trong trường

hợp hai bên (Bên hứa chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là công ty) không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đến ngày phát hành báo cáo này, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với các thỏa thuận hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chưa được hai bên ký nên chúng tôi không có cơ sở để xác định được số tiền 343.685.800.000 đồng mà công ty đã sử dụng để chi trả cho các thỏa thuận hứa chuyển nhượng này có thực hiện hay không. Do đó, chúng tôi không có ý kiến về số tiền này trong báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của công ty.

#### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

**Phó Giám đốc**



**Lê Hồng Đào**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2018-152-1

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2020*

**Kiểm toán viên**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nguyễn Chí Thanh".

**Nguyễn Chí Thanh**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2819-2019-152-1



## BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu  
tăng vốn điều lệ từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360.000.000.000 đồng  
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

### 1. Kế hoạch sử dụng vốn theo phương án phát hành

Phương án đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360.000.000.000 đồng của Công ty đã được thông qua Đại hội Đồng cổ đông tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/07/2017 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/2017/NQ\_HĐQT ngày 26/07/2017. Theo đó phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ là: Sử dụng để đầu tư gia tăng quỹ đất sạch của Công ty tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với định hướng quy hoạch của Nhà nước.

### 2. Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 25/2018/NQ\_HĐQT ngày 16/10/2018; Biên bản họp Hội đồng quản trị số 21A.1/2019/BB\_HĐQT ngày 28/08/2019 và căn cứ vào tình hình thực tế sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu, việc sử dụng vốn từ đợt phát hành như sau:

Stt	Khoản mục/ Dự án	Giá trị (VND)
I.	Số tiền thu được từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (sau khi trừ các chi phí liên quan đợt phát hành)	1.403.541.705.000
II.	Sử dụng vốn	847.777.125.000
1	Dự án Khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM	350.000.000.000
2	Dự án Khu nhà ở tại Quận 2, Tp.HCM	446.617.125.000
3	Dự án Verosa Park tại Quận 9, Tp.HCM (đền bù đất lè)	51.160.000.000
III.	Còn lại chưa sử dụng	555.764.580.000

Số tiền còn lại là 555.764.580.000 đồng, nhóm công ty (công ty và các công ty con) vẫn đang tiếp tục tìm kiếm quỹ đất phù hợp để sử dụng theo đúng phương án đề ra tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/07/2017 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/2017/NQ\_HĐQT ngày 26/07/2017. Hiện số tiền này đang được cho các công ty con vay theo tinh thần Biên bản họp Hội đồng quản trị số 23A/2017/BB\_HĐQT ngày 07/11/2017.

Người lập biểu

Lưu Thị Minh Hiếu

Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Cẩm Hiền

Tổng Giám đốc



Ngô Thị Mai Chi

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2020

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN**

Từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu  
tăng vốn điều lệ từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360.000.000.000 đồng

### **1. Thông tin Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 05 năm 2007, và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh, mã số doanh nghiệp 0302588596.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SDGHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 01 năm 2010 với mã cổ phiếu KDH.

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### **2. Các chính sách kế toán chủ yếu**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

### **3. Mục đích sử dụng báo cáo**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty chỉ được sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/07/2017 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/2017/NQ\_HĐQT ngày 26/07/2017, không mở rộng ra cho toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ này được lập để Công ty đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, các báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

### **4. Thuyết minh sử dụng vốn**

- Công ty đã sử dụng 350 tỷ đồng góp vốn vào Công ty Cổ phần Vi La (là công ty con của công ty với tỷ lệ sở hữu vốn và quyền biểu quyết là 99%) để Công ty Cổ phần Vi La sử dụng số tiền góp vốn này đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (tỷ lệ sở hữu vốn và quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Vi La tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh sau khi đầu tư là 99,9%) bằng cách mua lại cổ phần của các cổ đông của công ty này. Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh là chủ đầu tư của dự án Khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM.

- Công ty đã sử dụng 446.617.125.000 đồng tại công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung (là công ty con của công ty với tỷ lệ sở hữu vốn và quyền biểu



quyết là 99,8%). Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung đã sử dụng số tiền này thực hiện dự án Khu nhà ở tại Quận 2, Tp.HCM. Trong đó, số tiền sử dụng chi trả cho các thỏa thuận hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 343.685.800.000 đồng.

- Công ty đã sử dụng 51.160.000.000 đồng tại công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc (tên cũ: Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố, là công ty con của công ty với tỷ lệ sở hữu vốn và quyền biểu quyết là 99,9%). Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc đã sử dụng số tiền này thực hiện dự án Verosa Park tại Quận 9, Tp.HCM (đền bù đất lẻ).

#### 5. Vốn điều lệ

Đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận tại Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 50/GCN-UBCK ngày 05/09/2017.

Việc phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ được thực hiện hoàn thành trong tháng 11 năm 2017. Phần chênh lệch giữa giá bán với mệnh giá trừ đi chi phí phát hành được xác định là nguồn thặng dư vốn cổ phần phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu.

Theo đó, sau đợt phát hành 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, vốn điều lệ của công ty tăng từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360.000.000.000 đồng.

Người lập biểu



Lưu Thị Minh Hiếu

Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Cẩm Hiền

Tổng Giám đốc



Ngô Thị Mai Chi

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2020