

Số: 28/2023/CV-KĐ

TP.HCM, ngày 27 tháng 4 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh**

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
 - Mã chứng khoán : KDH
 - Địa chỉ : Phòng 1 và 2 lầu 11, SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Điện thoại : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859
 - Email : info@khangdien.com.vn
- Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty” hoặc “Khang Điền”) trân trọng công bố:

 - Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
 - Công ty đã sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty theo Tờ trình số 12/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua theo Nghị quyết số 01/2023/NQ_ĐHĐCĐ ngày 26/4/2023.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/4/2023 tại đường dẫn: <http://www.khangdien.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./

**CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: Văn thư



VƯƠNG VĂN MINH

Số: 01/2023/NQ_ĐHĐCĐ

Tp. HCM, ngày 26 tháng 4 năm 2023

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền được Đại hội đồng cổ đông thông qua ("**Điều Lệ**");
- Căn cứ Biên bản họp số: 01/2023/BBH_ĐHĐCĐ ngày 26/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ("**Đại hội**") Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("**Công ty**" hoặc "**Công ty Khang Điền**").

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua nội dung Báo cáo số: 01/2023/BC_HĐQT ngày 05/4/2023 về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 với tỷ lệ 99,981% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 2: Thông qua nội dung Báo cáo số: 02/2023/BC_BTGD ngày 05/4/2023 về hoạt động kinh doanh năm 2022 với tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 3: Thông qua nội dung Tờ trình số: 03/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 với tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 4: Thông qua nội dung Tờ trình số: 04/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2022 với tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 5: Thông qua nội dung Tờ trình số: 05/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 6: Thông qua nội dung Báo cáo số: 06/2023/BC_BKS ngày 05/4/2023 về kết quả hoạt động và thẩm định của Ban kiểm soát năm 2022 với tỷ lệ 99,980% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 7: Thông qua nội dung Tờ trình số: 07/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 với tỷ lệ 99,359% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 8: Thông qua nội dung Tờ trình số: 08/2023/TTr_BKS ngày 05/4/2023 về danh sách đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 với tỷ lệ 99,142% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 9: Thông qua nội dung Tờ trình số: 09/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty với tỷ lệ 93,366% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 10: Thông qua nội dung Báo cáo số: 10/2023/BC_HĐQT ngày 05/4/2023 về chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 và đề xuất mức thù lao năm 2023 với tỷ lệ 99,997% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 11: Thông qua nội dung Báo cáo số: 11/2023/BC_HĐQT ngày 05/4/2023 về phát hành trái phiếu năm 2022 với tỷ lệ 99,979% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 12: Thông qua nội dung Tờ trình số: 12/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty với tỷ lệ 94,703% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

Điều 13: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 14: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và toàn thể Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như điều 14;
- Lưu HS ĐHĐCĐ 2023.

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Chủ tịch HĐQT


MAI TRẦN THANH TRANG





BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp 0302588596 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu, ngày 02/5/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 29, ngày 28/7/2022.
- Địa chỉ trụ sở chính: Phòng 1 và 2, Lầu 11, SaiGon Centre, số 67 Lê Lợi, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Thời gian và địa điểm họp: Cuộc họp bắt đầu lúc 13 giờ 55 phút ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại Bến Thành Grand Ballroom 1-2 – Lầu 1, Khách sạn New World Sài Gòn, số 76 Lê Lai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

PHẦN 1: PHẦN KHAI MẠC

I. TUYÊN BỐ LÝ DO

Căn cứ quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (“**Công ty**” hoặc “**Công ty Khang Điền**”), Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Công ty triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 (“**ĐHĐCĐ**” hoặc “**Đại hội**”) để thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền của **ĐHĐCĐ**.

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG

Ông Huỳnh Chí Tâm – Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đến thời điểm 13 giờ 55 phút như sau:

- Tổng số cổ phần của Công ty là: 716.829.995 cổ phần, tương ứng với 716.829.995 phiếu biểu quyết.
- Tổng số cổ đông được mời dự họp **ĐHĐCĐ** là: 8.064 cổ đông. Tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua Người đại diện theo ủy quyền họp lệ tham dự Đại hội là: 195 người, đại diện cho 583.187.290 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 81,36% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông của Công ty (căn cứ theo Danh sách cổ đông có quyền tham dự **ĐHĐCĐ** do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh TP. HCM cung cấp ngày 28/3/2023);
- Theo quy định của Luật doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ Công ty, Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp theo hình thức tham dự trực tiếp hoặc thông qua Người đại diện theo ủy quyền đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông của Công ty.

Vì vậy, Đại hội đã đủ điều kiện tiến hành theo quy định.

Ngoài thành phần là Quý cổ đông đến tham dự, Đại hội còn có sự tham dự của Quý cơ quan ban ngành, đại diện các Quỹ đầu tư, Công ty chứng khoán và các đối tác.

III. CHỦ TỌA ĐẠI HỘI, THƯ KÝ ĐẠI HỘI VÀ BAN KIỂM PHIẾU

1. Giới thiệu Chủ tọa và Đoàn Chủ tọa Đại hội bao gồm:

- Bà Mai Trần Thanh Trang - Chủ tọa Đại hội
- Bà Nguyễn Thị Diệu Phương - Thành viên
- Ông Vương Văn Minh - Thành viên
- Bà Nguyễn Thùy Dương - Thành viên

2. Chủ tọa Đại hội đề cử Thư ký Đại hội như sau:

- Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

3. Chủ tọa Đại hội đề cử Ban Kiểm phiếu như sau:

- Ông Huỳnh Chí Tâm - Trưởng Ban Kiểm phiếu
- Bà Lê Thị Thùy Huê - Thành viên
- Bà Võ Thị Thúy Lan - Thành viên

Đại hội thông qua danh sách Đoàn Chủ tọa, Thư ký Đại hội, Ban Kiểm phiếu tại Đại hội với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự Đại hội tán thành.

IV. CHƯƠNG TRÌNH, NỘI DUNG VÀ QUY CHẾ ĐẠI HỘI

Đại hội thông qua chương trình, nội dung làm việc, Quy chế tham dự và biểu quyết tại Đại hội với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự Đại hội tán thành.

PHẦN 2: DIỄN TIẾN ĐẠI HỘI ĐẠI HỘI NGHE TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO, CÁC TỜ TRÌNH, THẢO LUẬN VÀ BIỂU QUYẾT THÔNG QUA

I. TRÌNH BÀY CÁC VẤN ĐỀ CẦN ĐƯỢC CỔ ĐÔNG BIỂU QUYẾT THÔNG QUA TẠI ĐẠI HỘI

1. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương trình bày Báo cáo số: 01/2023/BC_HĐQT ngày 05/4/2023 về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022.

1.1 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

1.1.1 Thành viên và cơ cấu của HĐQT

Tính đến ngày 31/12/2022, HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập, 03 thành viên không điều hành và 01 thành viên điều hành.

1.1.2 Các cuộc họp của HĐQT

Trong công tác quản trị doanh nghiệp năm 2022, HĐQT luôn theo sát tình hình hoạt động của Công ty, đồng thời có nhiều giải pháp phù hợp để duy trì hoạt động ổn định và an toàn cho Công ty. Theo đó, HĐQT đã tiến hành 41 cuộc họp và ban hành 41 Nghị quyết về các vấn đề mang tính chiến lược của Công ty.

1.1.3 Báo cáo tình hình quản trị Công ty

Năm 2022 là một năm đầy thử thách và khó khăn đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trên tinh thần tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, HĐQT đã nỗ lực phát huy hiệu quả vai trò và nhiệm vụ của mình trong việc định hướng, xây dựng chiến lược phát triển nhằm đảm bảo hoạt động Công ty luôn ổn định để mang lại lợi ích cao nhất cho cổ đông.

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp, thực hiện báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm và báo cáo cho cả năm 2022 theo đúng quy định. Nội

dung này được công bố thông tin trên website của Công ty tại địa chỉ: www.khangdien.com.vn và gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định.

1.1.4 Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT

Trong năm 2022, tổng mức thù lao mà Công ty đã chi trả cho các thành viên và thư ký HĐQT là 480.000.000 đồng. Thù lao và khoản thưởng của từng thành viên HĐQT được thể hiện trong Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán và đã được đăng tải trên website Công ty.

1.2 ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Sau gần 3 năm chịu ảnh hưởng của đại dịch Covid - 19 cùng với diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế thế giới, nền kinh tế Việt Nam cũng không tránh khỏi những biến động và thử thách. Từ cuối quý 3 năm 2022, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản rơi vào tình trạng khó khăn trong bối cảnh chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất tăng cao, các kênh huy động vốn (tín dụng, trái phiếu) khó tiếp cận, sức mua nhà của khách hàng suy giảm. Đó cũng là những khó khăn mà Công ty phải đối mặt trong năm qua.

Tuy nhiên, với nền tảng đã tạo lập vững chắc qua các năm, cùng với sự quyết tâm của toàn thể Ban Lãnh đạo và cán bộ công nhân viên, Công ty đã thực hiện những chiến lược phù hợp để đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định và vẫn đạt được những kết quả khả quan.

1.2.1 Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2022

1.2.1.1 Về doanh thu, lợi nhuận của Công ty:

Doanh thu thuần năm 2022 của Công ty là 2.912 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 1.103 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận sau thuế đạt 79% kế hoạch đề ra. Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, mức hoàn thành này là kết quả đáng khích lệ, thể hiện sự nỗ lực hết mình, sự đồng lòng và quyết tâm của cả tập thể Công ty.

1.2.1.2 Về tình hình tài chính

Công ty luôn duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn với hệ số nợ/vốn chủ sở hữu luôn nhỏ hơn 1. Vốn chủ sở hữu của Công ty trong năm 2022 đạt 11.794 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 55% tổng nguồn vốn, là nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty.

1.2.1.3 Về các dòng sản phẩm của Công ty

Trong năm 2022, Công ty chính thức mở bán dự án The Classia với quy mô 176 căn nhà liên kế và biệt thự tại phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, tiếp tục tạo dấu ấn trên thị trường với khung pháp lý đầy đủ, đặc biệt nhà ở đã được xây sẵn cùng tiện ích và cảnh quan đã được hoàn thiện. Đối với những căn nhà đã bán và bàn giao cho khách hàng, Công ty đã thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã bàn giao cho người mua từ cuối quý 4 năm 2022. Sự đón nhận của khách hàng đối với dự án The Classia là kết quả đáng ghi nhận, củng cố niềm tin của Công ty trong việc mang lại những giá trị thiết thực cho khách hàng trên nền tảng pháp lý minh bạch và chất lượng sản phẩm – dịch vụ tốt nhất.

Bên cạnh đó, Công ty đã triển khai xây dựng dự án căn hộ The Privia ở quận Bình Tân để chuẩn bị cho kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới.

1.2.2.4 Trách nhiệm về môi trường và xã hội của doanh nghiệp

Với phương châm “phát triển bền vững, chia sẻ cộng đồng”, trong năm 2022, Công ty đã trích từ quỹ khen thưởng của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và từ Quỹ khen thưởng - phúc lợi của Công ty số tiền hơn 32,5 tỷ đồng để đóng góp cho các chương trình thiện nguyện thông qua Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, Ủy Ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đóng góp cho quỹ vì người nghèo, hỗ trợ xây nhà tình thương, tài trợ chương trình cấp thuốc, khám bệnh của người dân; đóng góp kinh phí cho hàng ngàn ca phẫu thuật mắt nhân đạo, các ca mổ tim cho trẻ em và tài trợ để sửa chữa, nâng

cấp một số bệnh viện trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh như bệnh viện Chợ Rẫy, bệnh viện Phạm Ngọc Thạch, bệnh viện Lê Văn Thịnh, ... Công ty sẽ tiếp tục duy trì và phát triển các hoạt động thiện nguyện này nhằm thể hiện trách nhiệm của Công ty đối với cộng đồng.

Đối với vấn đề môi trường, Công ty thấu hiểu tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường đối với sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội. Theo đó, trong hoạt động phát triển các dự án, Công ty thực hiện đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn về môi trường theo quy định của pháp luật, chú trọng phương án thiết kế tạo dựng môi trường sống trong lành nhằm mang đến không gian sống thân thiện, gần gũi với thiên nhiên. Đồng thời, đối với hoạt động triển khai thi công, Công ty đặt tiêu chuẩn rõ ràng cho việc lựa chọn các đơn vị xây dựng có phương án sử dụng hiệu quả, tiết kiệm các nguồn tài nguyên, quá trình thi công giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường.

Có thể nói, song song với hoạt động kinh doanh, việc đề cao và tích cực thực hiện trách nhiệm của doanh nghiệp về môi trường và xã hội luôn là một phần tất yếu trong sự phát triển bền vững của Công ty.

1.2.2 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty (“Ban TGD”)

Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn và biến động, Ban TGD đã chịu nhiều áp lực trong việc điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên với tinh thần đoàn kết, tâm huyết, đồng thời tuân thủ các quy định về quản trị và điều hành, Ban TGD đã thực hiện hiệu quả các định hướng và chủ trương của HĐQT, kịp thời chỉ đạo, phân công nhiệm vụ cho các khối, phòng ban đảm bảo sự vận hành ổn định và thúc đẩy hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông.

HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban TGD Công ty trong năm qua và kỳ vọng Ban TGD sẽ tiếp tục duy trì và phát huy các thế mạnh, mang lại hiệu quả hoạt động cao và nâng tầm giá trị thương hiệu Khang Điền trên thị trường.

1.2.3 Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của HĐQT

1.2.3.1 Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT:

Tham gia đầy đủ tất cả cuộc họp HĐQT, đưa ra nhận định và ý kiến độc lập khách quan trong các cuộc họp.

Lập báo cáo đánh giá đầy đủ, khách quan về tình hình hoạt động của HĐQT.

1.2.3.2 Kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của HĐQT:

– Đánh giá về các cuộc họp của HĐQT

Trong năm qua, các cuộc họp HĐQT đã thực hiện theo đúng trình tự, quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Các thành viên tham gia đầy đủ các cuộc họp, đóng góp ý kiến, quyết định các vấn đề theo đúng chủ trương, kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

Tại các cuộc họp HĐQT, tất cả các thành viên đều trực tiếp tham dự và phản biện tích cực, các nội dung được các thành viên thống nhất tại cuộc họp đã được thông qua bằng Nghị quyết HĐQT.

– Đánh giá về hoạt động của HĐQT

HĐQT luôn sâu sát và định hướng kịp thời mọi hoạt động của Công ty theo đúng chủ trương, kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

HĐQT luôn thể hiện tinh thần và trách nhiệm cao, luôn tuân theo quy chế hoạt động, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

– Đánh giá về hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban TGD

Sự giám sát của HĐQT đối với Ban TGD đã giúp cho việc quản trị Công ty của Ban TGD được tốt hơn. Ban TGD đã có các quyết định tiên phong cải tiến quy chế, quy trình, từ đó mang lại lợi ích tối ưu, nâng cao hiệu quả hoạt động bộ máy Công ty.

1.2.4 Hoạt động của Bộ phận Kiểm toán nội bộ (“Bộ phận KTNB”)

Bộ phận KTNB đã tích cực triển khai nhiều hoạt động giúp cho HĐQT thực hiện chức năng giám sát các vấn đề liên quan đến quản trị tại Công ty, gồm:

- Thiết lập chương trình kiểm tra chi tiết và thực hiện kiểm tra theo Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2022 được phê duyệt;
- Giám sát việc tuân thủ quy trình của các Phòng ban, kiến nghị các biện pháp cải tiến hệ thống quy trình nội bộ của Công ty;
- Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra kết quả thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán.
- Báo cáo với HĐQT về hoạt động của Bộ phận KTNB, kết quả Kiểm toán nội bộ và các kiến nghị của Bộ phận KTNB;
- Đánh giá rủi ro, lập và trình HĐQT phê duyệt kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2023;
- Ngoài ra, các thành viên của Bộ phận KTNB thường xuyên trao đổi, cập nhật các văn bản, quy định pháp luật liên quan và tham gia các Hội thảo về kiểm toán nội bộ để nâng cao năng lực chuyên môn, phục vụ cho công tác kiểm toán nội bộ của Công ty.

1.3 KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

- Trong năm qua, Tổng Giám đốc và Người điều hành khác đã chủ động báo cáo, đề xuất và tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình điều hành nhằm đảm bảo Công ty luôn hoạt động theo đúng quy định pháp luật;
- Giữa Tổng Giám đốc và Người điều hành khác đã có sự phối hợp chặt chẽ, tích cực để đưa ra các quyết định mang lại hiệu quả cao, loại trừ rủi ro, gia tăng lợi ích cho Công ty;
- Các quyết định của Tổng Giám đốc và Người điều hành khác luôn tuân thủ đúng Nghị quyết của HĐQT, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

1.4 BÁO CÁO VỀ GIAO DỊCH CỦA THÀNH VIÊN HĐQT VÀ NHỮNG NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA THÀNH VIÊN HĐQT

Trong năm 2022 không phát sinh giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ trở lên với thành viên HĐQT và những người có liên quan của thành viên HĐQT và giao dịch giữa Công ty với công ty mà thành viên HĐQT là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian ba (03) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch (ngoại trừ các khoản lương và thưởng được thể hiện trong Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán).

1.5 CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2023 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn, ngân hàng siết chặt tín dụng, lãi suất tăng cao, ... HĐQT nhận định đây sẽ là một năm nhiều thách thức nhưng cũng sẽ có những cơ hội mở ra cho các doanh nghiệp có nền tảng pháp lý vững chắc. Do vậy, để tiếp tục phát triển ổn định, bền vững trước tình hình mới, HĐQT đưa ra kế hoạch và định hướng như sau:

- Phát triển sản phẩm đa dạng, gia tăng dịch vụ, tiện ích, nắm bắt xu hướng người mua dựa trên nền tảng pháp lý vững chắc, minh bạch;
- Tiếp tục hoàn chỉnh thủ tục pháp lý cho các dự án hiện hữu; Đánh giá, tái cấu trúc lại danh mục đầu tư dự án; Tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông; Tập trung công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án hiện có; Tìm kiếm các đối tác là những nhà đầu tư có uy tín và tiềm lực tài

chính để hợp tác, liên doanh, liên kết đầu tư triển khai các dự án của Công ty; Kiểm soát tiến độ triển khai, phát triển dự án trên cơ sở đảm bảo kế hoạch tài chính, dòng tiền trung và dài hạn;

- Rà soát toàn diện hoạt động của Công ty và các công ty con, chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ để phát huy mọi nguồn lực, gia tăng dòng tiền, nâng cao giá trị doanh nghiệp;
- Duy trì cơ cấu vốn hiệu quả, hệ số nợ kiểm soát trong mức an toàn, luôn đảm bảo khả năng tự chủ tài chính để không bị ảnh hưởng khi môi trường kinh doanh biến động;
- Tiếp tục kiện toàn, cơ cấu bộ máy nhân sự theo kế hoạch đã phê duyệt; chú trọng bồi dưỡng và phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa nhằm đáp ứng giai đoạn phát triển sắp tới.

2. Ông Vương Văn Minh trình bày Báo cáo số: 02/2023/BC_BTGD ngày 05/4/2023 về hoạt động kinh doanh năm 2022.

2.1 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

2.1.1 Tình hình kinh doanh chung

Năm 2022 nền kinh tế thế giới trải qua nhiều biến động, như: hậu quả dịch bệnh, khủng hoảng năng lượng, lạm phát tăng vọt, ... Trong bối cảnh đó, nền kinh tế trong nước đặc biệt là ngành bất động sản phải đối mặt với rất nhiều khó khăn: chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất tăng cao, thanh khoản trái phiếu giảm, ... ảnh hưởng nhiều đến khả năng tiếp cận nguồn vốn đầu tư. Thêm vào đó, sức mua nhà và niềm tin của khách hàng suy giảm khiến cho thị trường giao dịch bất động sản trong suốt cuối nửa năm 2022 trở nên trầm lắng, nhiều giao dịch bị trì hoãn.

Trong bối cảnh đó, Công ty Khang Điền vẫn nỗ lực duy trì hoạt động ổn định và tiếp tục triển khai các giải pháp kinh doanh theo kế hoạch đã đề ra trong đó có sự sáng tạo, linh hoạt với biến động của thị trường trên cơ sở giữ vững nền tảng pháp lý minh bạch cùng chất lượng sản phẩm tốt nhất và đạt được một số kết quả hoạt động như sau:

✦ Hoàn tất việc cấp và bàn giao sổ hồng đối với các dự án hiện hữu nhằm khẳng định uy tín thương hiệu bất động sản Công ty Khang Điền

- *Chung cư Lovera Vista*: Tính đến cuối năm 2022, dự án đã bàn giao sổ hồng đạt 100%. Hiện tại đã có đông đúc cư dân về sinh sống và hình thành nên cộng đồng văn minh.
- *Dự án Verosa Park*: Hoàn tất việc cấp sổ hồng cho 293 căn nhà ở liên kế biệt thự cao cấp ở Thành phố Thủ Đức.

Điều này càng khẳng định chiến lược phát triển của Công ty Khang Điền dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch mang đến sự an tâm và hài lòng tuyệt đối cho khách hàng.

✦ Thành lập Ban quản trị tại các Khu dân cư cao tầng

Đến hết năm 2022, Công ty đã hoàn tất thành lập Ban quản trị dân cư 03/03 dự án chung cư cao tầng: Safira, Jamila, Lovera Vista. Trong đó, Jamila và Safira đã hoàn tất bàn giao toàn bộ phí quản lý, quỹ bảo trì cho Ban quản trị để điều hành và giám sát hoạt động nhằm tạo lập một cộng đồng dân cư văn minh và hiện đại.

✦ Dự án The Classia chính thức ra mắt và mở bán trong năm 2022, đã nhận được nhiều phản hồi tích cực của thị trường.

The Classia là dự án mới nhất của Công ty với quy mô 176 căn nhà liên kế sân vườn và biệt thự theo phong cách kiến trúc Tân cổ điển với thiết kế sang trọng đẳng cấp. The Classia vinh dự được nhận giải thưởng "Thiết kế Kiến trúc nhà ở xuất sắc nhất" và "Dự án nhà ở xuất sắc nhất tại TP HCM" tại Vietnam Property Awards 2021.

Dự án đã hoàn tất xây dựng nhà và toàn bộ công trình hạ tầng, tiện ích cảnh quan, tạo sự đồng bộ cho tổng thể dự án. Tính đến cuối năm 2022, Công ty đã tiến hành bàn giao nhà và trao sổ hồng cho cư dân. Sự thành công của The Classia giữa bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn cho thấy sản phẩm đã hội đủ các yếu tố pháp lý minh bạch, hoàn chỉnh xây dựng vẫn đạt tỷ lệ

hấp thụ tích cực, chinh phục được phân khúc khách hàng cao cấp.

✚ **Triển khai xây dựng dự án The Privia – Dự án chung cư tọa lạc mặt tiền đường An Dương Vương, quận Bình Tân sẽ là nguồn cung sản phẩm chủ lực cho năm 2023.**

Trong năm, Dự án The Privia đã được cấp giấy phép xây dựng và theo đó đã chính thức khởi công xây dựng vào tháng 6/2022. Dự án nằm trong khu dân cư hiện hữu, sầm uất với quy mô khoảng 1.043 căn hộ được xây dựng theo phong cách trẻ trung, hiện đại. Dù chỉ mới triển khai xây dựng nhưng dự án đã thu hút được rất nhiều sự quan tâm của khách hàng và thị trường vì dự án nằm ở vị trí vô cùng thuận lợi kết nối với các quận trung tâm TP.HCM.

Bên cạnh đó, Công ty đã khai trương Khang Điền Sales Gallery ngay tại trung tâm TP.HCM là khu nhà mẫu giới thiệu dự án The Privia và The Classia được tích hợp nhiều phân khu chức năng như khu vực đón tiếp khách, trình chiếu phim dự án, sa bàn cùng các công cụ hỗ trợ bán hàng nhằm mang đến những trải nghiệm dự án tốt nhất cũng như khẳng định vị thế và thương hiệu Công ty Khang Điền trên thị trường.

✚ **Kết nối với các tổ chức tập đoàn bất động sản uy tín trong và ngoài nước tiến đến mối quan hệ hợp tác lâu dài trong tương lai.**

2.1.2 Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH năm 2022	THỰC HIỆN năm 2022	HOÀN THÀNH
Doanh thu thuần	4.000	2.912	73%
Lợi nhuận sau thuế	1.400	1.103	79%

Dịch bệnh liên tiếp trong năm 2019 - 2021 đã mang đến những thách thức chưa từng có cho hầu hết mọi ngành nghề trong nền kinh tế trong đó có ngành kinh doanh bất động sản. Năm 2022, thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với hàng loạt những khó khăn về nguồn vốn, thị trường giao dịch trầm lắng kém hấp thụ, tâm lý và niềm tin của người mua nhà bị ảnh hưởng.

Trong bối cảnh đó, việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng bị ảnh hưởng: việc triển khai bán hàng gặp nhiều khó khăn và không đạt hiệu quả tối đa do tâm lý của khách hàng đối với tình hình kinh tế, nhiều hoạt động và giao dịch bị trì hoãn, ... dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 của Công ty thực hiện được 73% kế hoạch doanh thu và chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế hoàn thành ở mức 79% so với kế hoạch do HĐQT đề ra. Cụ thể, doanh thu đạt 2.912 tỷ đồng giảm 22%; lợi nhuận sau thuế 1.103 tỷ đồng, giảm nhẹ 8% so với năm trước.

Tuy nhiên, trong bối cảnh của thị trường chung, đây là một kết quả khá khả quan thể hiện sự nỗ lực rất lớn của tập thể Công ty.

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2020	2021	2022	SO SÁNH 2022 & 2021	
				TĂNG/GIẢM	%
Doanh thu thuần	4.532	3.738	2.912	(826)	(22)%
Lợi nhuận trước thuế	1.458	1.540	1.410	(130)	(8)%
Lợi nhuận sau thuế	1.152	1.202	1.103	(99)	(8)%

Tổng kết trong năm 2022, ngoài việc phát triển thành công dự án The Classia đóng góp phần lớn cho doanh thu và lợi nhuận của năm, Công ty đã triển khai xây dựng dự án căn hộ The Privia ở quận Bình Tân, và có giấy phép xây dựng hạ tầng dự án Clarita ở Thành phố Thủ Đức, tạo nền tảng cho kế hoạch kinh doanh trong những năm tới. Bên cạnh đó, công tác cấp sổ hồng cho cư dân của các dự án hiện hữu được hoàn tất theo đúng kế hoạch. Công tác tăng cường quản lý, kiểm soát

rủi ro cũng được Ban điều hành chú trọng quan tâm nhằm đảm bảo các chỉ tiêu thanh khoản, quản trị rủi ro luôn ở mức thận trọng, an toàn đảm bảo lợi ích cho các cổ đông.

2.2 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

2.2.1 Tài sản: Quy mô tài sản tăng đều qua các năm. Đến cuối năm 2022, Tổng tài sản Công ty đạt 21.539 tỷ đồng, tăng 50% so với cùng kỳ năm trước, trong đó chủ yếu tăng ở các khoản mục: tiền và các khoản tương đương tiền, hàng tồn kho, các khoản phải thu và tài sản dài hạn. Chi tiết biến động cơ cấu tài sản như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2020	2021	2022	TỶ TRỌNG	SO SÁNH 2022 & 2021	
					TĂNG/ GIẢM	%
Tiền và tương đương tiền	1.836	1.365	2.753	13%	1.388	102%
Khoản phải thu	3.622	4.206	5.208	24%	1.002	24%
Hàng tồn kho	7.338	7.733	12.453	58%	4.720	61%
Tài sản dài hạn	913	952	1.033	5%	81	9%
Tài sản khác	319	117	92	0%	(25)	(21)%
TỔNG TÀI SẢN	14.028	14.373	21.539	100%	7.166	50%

- **Khoản mục tiền và tương đương tiền:** Công ty tiếp tục duy trì lượng tiền ở mức cao. Cụ thể, cuối năm 2022 khoản mục tiền và tương đương tiền đạt mức 2.753 tỷ đồng tăng 102% so với năm 2021 chiếm tỷ trọng 13% trong cơ cấu tài sản. Trong giai đoạn hiện nay, việc duy trì khoản mục này là cần thiết nhằm đảm bảo tính thanh khoản, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu các khoản thanh toán đến hạn và kịp thời phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để mở rộng quỹ đất;
- **Khoản phải thu:** Tăng 1.002 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 24% so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng 24% trong tổng tài sản, chủ yếu là các khoản công ty thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiến độ bồi thường.
- **Hàng tồn kho:** Chiếm tỷ trọng cao nhất tương ứng 58% trong tổng tài sản. Cuối năm 2022, khoản mục này đạt 12.453 tỷ đồng, tăng 4.720 tỷ tương ứng tỷ lệ tăng 61% so với cùng kỳ. Giá trị hàng tồn kho được ghi nhận từ các dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng, phát triển xây dựng như: chung cư Privia, dự án Clarita, dự án Tân Tạo, dự án 11A, ...

Tổng tài sản của công ty chủ yếu là hàng tồn kho, tiền và các khoản phải thu, chiếm tỷ trọng 95% trên tổng tài sản. Cơ cấu này hoàn toàn phù hợp với đặc thù ngành kinh doanh bất động sản. Ngoài ra khoản tiền và tương đương tiền lớn đảm bảo tính thanh khoản cao sẵn sàng đáp ứng nhu cầu mở rộng quỹ đất nhằm đảm bảo nguồn lực tạo ra doanh thu, lợi nhuận vững chắc trong tương lai.

2.2.2 Nguồn vốn: Cùng với tình hình thay đổi tổng tài sản, tổng nguồn vốn trong năm cũng có sự biến động cả về giá trị và tỷ trọng thành phần cơ cấu nguồn vốn. Cụ thể, tổng nguồn vốn năm 2022 đạt 21.539 tỷ đồng. Cơ cấu nguồn vốn có sự biến động theo hướng: Tỷ trọng nợ ngắn hạn chiếm tỷ lệ 16%; tỷ trọng nợ vay dài hạn tăng từ 13% lên 29% tương ứng giá trị tăng là 4.344 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 55%, tăng thêm 1.573 tỷ đồng và vẫn là nguồn vốn chủ lực chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng nguồn vốn:

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2020	2021	2022	TỶ TRỌNG	SO SÁNH 2022 & 2021	
					TĂNG/ GIẢM	%
Nợ ngắn hạn	4.334	2.254	3.503	16%	1.249	55%
Nợ dài hạn	1.536	1.898	6.242	29%	4.344	229%
Vốn chủ sở hữu	8.158	10.221	11.794	55%	1.573	15%
TỔNG NGUỒN VỐN	14.028	14.373	21.539	100%	7.166	50%

Nợ phải trả:

- Nợ ngắn hạn: chiếm tỷ trọng 16%, tăng 1.249 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu phát sinh tăng từ khoản mục Người mua trả tiền trước là các khoản thanh toán theo tiến độ Hợp đồng mua bán của dự án The Classia.
- Nợ dài hạn: chiếm tỷ trọng 29%, tăng 4.344 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu là các khoản vay ngân hàng và huy động dài hạn để thực hiện triển khai các dự án, đặc biệt phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án tại Bình Tân và Thủ Đức... Việc gia tăng nợ vay trong giới hạn an toàn để tài trợ dự án là hoàn toàn phù hợp với mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững của Công ty trong tương lai nhằm tối đa hóa lợi ích cổ đông.

Vốn chủ sở hữu: Cuối năm 2022, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 11.794 tỷ đồng, tăng 1.573 tỷ đồng tương ứng 15% so với cùng kỳ để đáp ứng nhu cầu mở rộng phát triển của Công ty. Mức tăng này chủ yếu đóng góp từ: lợi nhuận giữ lại của năm 2022 và tăng vốn do phát hành cổ phiếu cho người lao động. Vốn chủ sở hữu vẫn tiếp tục là nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành tổng tài sản của Công ty khi chiếm tỷ trọng 55% trên tổng nguồn vốn. Tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu luôn đảm bảo dưới 1 thể hiện định hướng của Công ty tự chủ tài chính, không phụ thuộc vào nguồn vốn vay thông qua việc duy trì một cơ cấu vốn an toàn và hiệu quả.

2.2.3 Các chỉ tiêu tài chính:

CHỈ TIÊU	2020	2021	2022
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,03	5,95	5,85
Hệ số thanh toán nhanh	1,33	2,52	2,30
CƠ CẤU VỐN			
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,42	0,29	0,45
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,72	0,41	0,83
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,33	0,25	0,12
Vòng quay khoản phải thu	1,25	0,89	0,56
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,32	0,26	0,14
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
Tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS)	25%	32%	38%
Tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA)	8%	8%	5%
Tỷ suất sinh lời trên VCSH (ROE)	14%	12%	9%

- *Hệ số thanh toán nhanh:* Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 2,5 còn 2,3 do tăng giá trị hàng tồn kho nhằm gia tăng quỹ đất, đầu tư xây dựng các dự án phục vụ cho hoạt động kinh doanh những năm tiếp theo. Tuy nhiên, đây vẫn là mức hệ số an toàn trong ngành trong bối cảnh thị trường gặp nhiều khó khăn, Công ty luôn đảm bảo tính thanh khoản cao để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán đến hạn khi chủ động duy trì khoản mục Tiền và các khoản tương đương tiền đạt ở mức cao với giá trị là 2.753 tỷ đồng vào cuối năm, tăng 102% so với năm 2021.
- *Cơ cấu vốn:* Hệ số nợ tăng so với năm trước, trong đó chủ yếu là do tăng các khoản nợ vay dài hạn tương đương 4.344 tỷ đồng, vẫn thấp hơn so với mức tăng của hàng tồn kho 4.720 tỷ đồng, điều này cho thấy việc tăng nợ của công ty nhằm mục đích gia tăng quỹ đất phát triển các dự án mới, là nền tảng để tăng trưởng trong tương lai.

Mặc dù các hệ số này tăng nhưng vẫn nằm trong mức an toàn của ngành: luôn đảm bảo Hệ số nợ/Tổng tài sản dưới 0,5 và Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu luôn dưới 1 nhằm đảm bảo cấu trúc tài chính an toàn và khả năng tự chủ tài chính để không bị ảnh hưởng khi môi trường kinh doanh biến động.

- *Các chỉ số hoạt động:* giảm so với cùng kỳ năm trước do hàng tồn kho tăng trong khi doanh thu và giá vốn hàng bán lại giảm. Phân tích rõ hơn chỉ tiêu này để thấy: hàng tồn kho tăng do Công ty đang thực hiện mở rộng quỹ đất để phát triển dự án, doanh thu và giá vốn hàng bán

giảm do tình hình chung thị trường bất động sản ảnh hưởng đến việc triển khai bán hàng của các doanh nghiệp bất động sản trong 6 tháng cuối năm 2022. Vì vậy xu hướng biến động của các chỉ số trên là phù hợp với tình hình chung của thị trường trong năm qua. Tuy nhiên, các chỉ số này sẽ được cải thiện khi thị trường hồi phục và khởi sắc.

- **Các tỷ suất sinh lời:** Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) đạt 38% (tăng 6% so với năm trước) cho thấy Công ty vẫn đảm bảo tỷ suất sinh lời của các dự án hiện hữu và tập trung quản lý chi phí hiệu quả. Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) và hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) lần lượt đạt 5% và 9%, giảm nhẹ so với năm trước. Nguyên nhân các chỉ số này giảm như đã phân tích ở trên, vì những khó khăn chung của thị trường trong năm qua nên kết quả lợi nhuận chưa đạt như kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó, tổng tài sản, vốn chủ sở hữu tăng nằm trong chiến lược của Công ty trong việc mở rộng thêm quỹ đất, và những nguồn lực này sẽ sớm phát huy hiệu quả trong thời gian tới.

Nhìn chung trong bối cảnh thị trường có nhiều khó khăn đã ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty. Nhưng với nền tảng tài chính vững mạnh, pháp lý dự án hoàn chỉnh, cơ chế quản trị điều hành chặt chẽ, Ban Điều Hành tâm huyết và năng lực, Công ty vẫn đạt được mức lợi nhuận trên 1.000 tỷ đồng, duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh, sử dụng đòn bẩy tài chính hợp lý, đảm bảo các chỉ tiêu thanh khoản, rủi ro hoạt động đều trong giới hạn an toàn đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững và tối ưu hóa lợi ích của các cổ đông.

2.3 BÁO CÁO VỀ NHỮNG CẢI TIẾN TRONG CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Năm 2022, Ban điều hành tiếp tục thực hiện triển khai các giải pháp về cơ cấu tổ chức, đổi mới quản trị điều hành phù hợp với tình hình mới cụ thể như sau:

- **Cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự:**

Tổ chức đánh giá lại đội ngũ nhân sự, tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức từ bộ phận quản lý đến các bộ phận trực tiếp theo hướng tinh gọn, phát huy tối đa năng lực sở trường của người lao động. Phân định rõ chức năng – nhiệm vụ nhằm tăng tính hiệu quả các bộ phận của công ty.

Đánh giá cao vai trò đào tạo tại chỗ, gia tăng kiến thức chuyên ngành từ bộ phận quản lý đến các cấp nhân viên nhằm tiết kiệm chi phí nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả công việc.

Tạo môi trường làm việc lành mạnh, tích cực, coi trọng sự đoàn kết giữa các nhân viên trong Công ty, động viên tinh thần và thúc đẩy động lực làm việc để cùng toàn thể Công ty vượt qua những thách thức khó khăn trong giai đoạn hiện nay.

- **Tăng cường các chính sách quản lý:**

Thực hiện đánh giá lại các quy trình hoạt động và có sự điều chỉnh phù hợp trong đó tăng cường vai trò kiểm tra, kiểm soát giúp nhận diện và phòng ngừa các rủi ro phát sinh.

Nâng cao vai trò kiểm soát nội bộ, thiết lập cơ chế giám sát một cách khách quan nhằm tăng tính hiệu quả khi sử dụng các nguồn lực của Công ty và hạn chế các rủi ro tiềm ẩn.

Tăng cường hệ thống cảnh báo, xây dựng các kịch bản gắn với các chỉ tiêu kinh doanh theo tình hình biến động của thị trường nhằm có các biện pháp ứng xử kịp thời.

Quản lý chi phí hiệu quả, chỉ thực hiện mua sắm căn cứ vào tình hình phát sinh thực tế và thường xuyên bảo dưỡng, bảo trì để tăng tuổi thọ của tài sản.

- **Nâng cao chất lượng bán hàng và dịch vụ hậu mãi:**

Phát triển thêm mạng lưới kinh doanh với việc Khai trương Khang Điền Sales Gallery là khu nhà mẫu giới thiệu dự án đồng thời đóng vai trò điều hành bán hàng và hỗ trợ thủ tục mua bán với khách hàng. Điều này giúp nâng cao chất lượng bán hàng và dịch vụ hậu mãi, tăng cường kết nối với khách hàng, đại lý phân phối và đối tác.

Mở rộng mối liên kết với các Ngân hàng, đa dạng từ các Ngân hàng quốc doanh, Ngân hàng tư nhân đến các Ngân hàng nước ngoài nhằm tăng thêm sự lựa chọn lãi suất, chính sách cho vay để

cung cấp thêm các gói hỗ trợ tài chính phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng. Điều này càng khẳng định chất lượng và pháp lý các dự án của Công ty Khang Điền có thể đạt các tiêu chuẩn thẩm định khắt khe của hệ thống ngân hàng trong và ngoài nước.

Mở rộng hệ thống đại lý phân phối có chuyên môn, uy tín và kinh nghiệm trên thị trường để giới thiệu sản phẩm tới khách hàng. Phát triển các kênh truyền thông tiếp thị chính thống, truyền thông trên các nền tảng điện tử, mạng xã hội để gia tăng độ phủ nhận diện thương hiệu và tiếp cận khách hàng.

Chú trọng chất lượng dịch vụ hậu mãi, chăm sóc khách hàng, lắng nghe và tiếp thu các ý kiến của khách hàng để ngày càng hoàn thiện chất lượng sản phẩm và quản lý vận hành nhằm đáp ứng tối đa yêu cầu của khách hàng. Hợp tác với các đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp như Savills, CBRE.

3. Ông Vương Văn Minh trình bày Tờ trình số: 03/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023.

3.1 ĐỊNH HƯỚNG CHUNG

Dự báo trước những khó khăn thách thức của thị trường bất động sản trong năm 2023, Công ty chủ trương hoạch định kế hoạch kinh doanh ở mức thận trọng, linh hoạt phù hợp với yếu tố thị trường và đặt mục tiêu an toàn ổn định sẽ là nhiệm vụ trọng tâm. Cụ thể, Công ty sẽ triển khai các kế hoạch kinh doanh như sau:

- Tận dụng cơ hội thị trường, chủ động tìm kiếm mở rộng tập khách hàng với mục tiêu đẩy mạnh kinh doanh các sản phẩm còn lại của Dự án The Classia tại Thành phố Thủ Đức cùng với việc cấp và bàn giao sổ hồng cho cư dân;
- Triển khai xây dựng và kinh doanh Dự án The Privia tại quận Bình Tân, TP.HCM với quy mô 1.043 căn hộ trên diện tích khuôn viên 1,8 ha sẽ là sản phẩm bất động sản phù hợp với phân khúc khách hàng là gia đình trẻ;
- Triển khai Dự án Khu nhà ở liền kề biệt thự Clarita quy mô 5,8 ha và Dự án Emeria quy mô 6 ha tại phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP.HCM;
- Đẩy mạnh phát triển, mở rộng các quỹ đất sạch tại khu vực TP.HCM để chuẩn bị cho hoạt động kinh doanh trong các năm tiếp theo.

Tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông. Tập trung công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án hiện có. Tìm kiếm các đối tác trong và ngoài nước là những nhà đầu tư có uy tín và tiềm lực tài chính mạnh để liên doanh, hợp tác triển khai các dự án.

Nâng cao tổ chức hoạt động nhằm gia tăng năng lực cạnh tranh và vị thế của Công ty. Tăng cường hoạt động giám sát và kiểm soát rủi ro trong các bộ phận vận hành của Công ty. Chú trọng cập nhật và bám sát các thông tin diễn biến thay đổi của thị trường có tác động trực tiếp đến hoạt động Công ty nhằm có các biện pháp ứng xử, điều hành kịp thời.

Tinh gọn bộ máy nhân sự, nâng cao tối đa hiệu suất làm việc của người lao động, vận hành quản lý Công ty trên tinh thần tiết kiệm và hiệu quả.

3.2 KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

Với kế hoạch triển khai kinh doanh, hoàn tất việc xây dựng và bàn giao nhà các dự án nêu trên, Công ty dự kiến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2023 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (Tỷ đồng)
1	Doanh thu	3.100
2	Lợi nhuận sau thuế	1.000
3	Cổ tức dự kiến	10%

3.3 Về cơ cấu danh mục tài sản Công ty

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định chi tiết việc cơ cấu lại danh mục tài sản Công ty (bao gồm cả việc ký Hợp đồng liên doanh, liên kết, hợp tác, mua, bán tài sản của Công ty với các đối tác trong và ngoài nước) theo đúng quy định và thực hiện các công việc cần thiết để đạt được kết quả kinh doanh như đề ra.

4. Ông Vương Văn Minh trình bày Tờ trình số: 04/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2022.

4.1 Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2022:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (Ngàn VND)
1	Lợi nhuận giữ lại các năm trước	1.677.218.370
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo BCTC đã kiểm toán	1.102.953.667
3	Phân phối lợi nhuận	
	Quỹ đầu tư phát triển (5% lợi nhuận sau thuế năm 2022)	55.147.683
	Quỹ khen thưởng - phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế năm 2022)	55.147.683
	Chi trả cổ tức năm 2022 là 10% bằng cổ phiếu (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận cổ tức là 10 cổ phiếu)	716.829.990
4	Tổng lợi nhuận giữ lại đến năm 2023	1.953.046.681

4.2 ĐHĐCĐ thống nhất ủy quyền cho:

- HĐQT quyết định việc sử dụng Quỹ đầu tư phát triển vào thời điểm thích hợp theo đúng quy định;
- Tổng giám đốc quyết định việc chi quỹ Khen thưởng – phúc lợi phù hợp với quy định;
- HĐQT và Tổng Giám đốc lựa chọn thời điểm thích hợp để thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2022 theo đúng quy định

5. Ông Vương Văn Minh trình bày Tờ trình số: 05/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

5.1 Phương án phát hành

1. Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
2. Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông, không hạn chế chuyển nhượng
3. Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
4. Tổng số cổ phiếu đã phát hành:	716.829.995 cổ phiếu
5. Tổng số cổ phiếu đang lưu hành:	716.829.995 cổ phiếu
6. Tổng số cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	71.682.999 cổ phiếu
8. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:	716.829.990.000 đồng
9. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành):	10% (Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 100 cổ phiếu sẽ được nhận cổ tức là 10 cổ phiếu mới)
10. Nguồn vốn phát hành:	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tính đến ngày 31/12/2022
11. Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp vào thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành

12. Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ:	Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh dưới 1 đơn vị sẽ được hủy bỏ, xem như không được phát hành
13. Thời gian dự kiến phát hành:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT và Tổng Giám đốc lựa chọn thời điểm thích hợp để thực hiện sau khi được chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền

5.2 Tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty về phần vốn điều lệ căn cứ trên kết quả thực tế phát hành

- Sau khi kết thúc đợt phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT và Tổng Giám đốc điều chỉnh tổng số lượng cổ phiếu phát hành theo đúng số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối cho các cổ đông trong đợt phát hành;
- ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT sửa đổi Điều 6 Điều lệ Công ty (quy định về vốn điều lệ, cổ phần và cổ đông sáng lập) theo kết quả thực tế của việc phát hành.

5.3 Lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu mới phát hành

Toàn bộ số cổ phiếu mới phát hành sẽ được đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung theo các quy định hiện hành.

5.4 ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT và Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các công việc liên quan

5.4.1 Triển khai phương án phát hành chi tiết

- Lựa chọn thời điểm phát hành phù hợp sao cho có lợi nhất cho cổ đông và cho Công ty;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai phương án phát hành, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu của Công ty được thực hiện đúng quy định;
- Thực hiện các công việc khác có liên quan đến việc phát hành.

5.4.2 Lập hồ sơ đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung

Thực hiện các thủ tục, công việc và lựa chọn thời điểm thích hợp để đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung cho toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm.

5.4.3 Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả của đợt phát hành nêu trên với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi vốn điều lệ trong bản Điều lệ của Công ty sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức.

5.4.4 Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT và Tổng Giám đốc được ủy quyền lại cho các Cán bộ quản lý khác và nhân viên của Công ty để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên theo quy định.

6. Ông Nguyễn Phương Nam trình bày Báo cáo số: 06/2023/BC_BKS ngày 05/4/2023 về kết quả hoạt động và thẩm định của Ban kiểm soát năm 2022.

6.1 BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT (“BKS”)

6.1.1 Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát gồm 03 Kiểm soát viên do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, gồm:

- Ông Nguyễn Phương Nam - Trưởng BKS
- Bà Vương Hoàng Thảo Linh - Kiểm soát viên
- Bà Lưu Thị Xuân Lai - Kiểm soát viên

ST T	Thành viên BKS	Chức danh	Số lượng cổ phần nắm giữ (CP)	Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (CP)	Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Lợi ích liên quan đối với Công ty
1	Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	6.352	-	Không có	Không có	Không có
2	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Kiểm soát viên	4.857	93.789.802	Không có	Không có	Không có
3	Bà Lưu Thị Xuân Lai	Kiểm soát viên	-	-	Không có	Không có	Không có

6.1.2 Tổng kết thù lao của Ban Kiểm soát

BKS được nhận thù lao theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, chi tiết như sau:

Trưởng BKS : 10 triệu đồng/tháng

Kiểm soát viên : 05 triệu đồng/tháng

Mức thù lao nêu trên là không thay đổi so với mức thù lao năm 2021.

Thù lao của BKS được thể hiện trong Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán và đã được đăng tải trên website Công ty.

6.1.3 Tổng kết hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2022, BKS đã tổ chức 05 cuộc họp với sự tham gia đủ của các Kiểm soát viên. Chi tiết nội dung các cuộc họp như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung cuộc họp	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/BBH_BKS	29/03/2022	Thảo luận và xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của Hội đồng quản trị (“HĐQT”) trong Quý 1/2022, rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin; Xem xét, thẩm tra BCTC riêng và hợp nhất năm 2021 và đánh giá tình hình chuẩn bị cho kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2022; Lập và hoàn thiện báo cáo kết quả hoạt động và thẩm định của Ban Kiểm soát năm 2021; Xem xét tình hình thực hiện dự án của Công ty.	100%
2	02/2022/BBH_BKS	25/04/2022	Thảo luận và xem xét việc bầu thành viên giữ chức danh Trưởng Ban Kiểm soát cho nhiệm kỳ 2022-2027 và phổ biến, phân công nhiệm vụ cho thành viên Ban Kiểm soát thực hiện trong năm 2022.	100%

3	03/2022/BBH_BKS	27/06/2022	Xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 ngày 22/04/2022, tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý 2/2022 và rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin của Công ty; Xem xét, thẩm tra số liệu BCTC riêng và hợp nhất Quý 2/2022.	100%
4	04/2022/BBH_BKS	12/09/2022	Kiểm tra tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý 2/2022, Quý 3/2022 và rà soát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty; Thực hiện việc xem xét, thẩm tra báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2022; Giám sát việc thông báo ký kết Hợp đồng với Công ty TNHH PwC (Việt Nam) về việc kiểm toán BCTC năm 2022; Xem xét tình hình thực hiện dự án của Công ty.	100%
5	05/2022/BBH_BKS	19/12/2022	Kiểm tra tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý 4/2022 và rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin; Soát xét, thẩm tra số liệu BCTC riêng và hợp nhất Quý 3/2022; Xem xét tình hình thực hiện các dự án của Công ty.	

Ngoài những phiên họp chính thức, các Kiểm soát viên của BKS thường xuyên thực hiện việc trao đổi thông qua email, điện thoại để hoàn tất nhiệm vụ được giao.

6.1.4 Phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và HĐQT, Ban TGD, các cán bộ quản lý khác

- BKS, HĐQT và Ban TGD đã duy trì được mối quan hệ cộng tác, hợp tác phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông, và tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhưng vẫn duy trì sự độc lập trong việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao.
- Trong năm 2022, HĐQT và Ban TGD đã cung cấp đầy đủ thông tin tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra giám sát của BKS.
- BKS đã kết hợp chặt chẽ với Ban lãnh đạo Công ty để bám sát các chỉ tiêu, kế hoạch mà ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 đã thông qua.
- BKS được HĐQT và Ban TGD tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính Công ty cũng như các tài liệu họp, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT.
- BKS, HĐQT và Ban TGD phối hợp chặt chẽ để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý và hoạt động của Công ty.

6.1.5 Hoạt động giám sát của BKS

Trong năm 2022, BKS đã hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ, các quy định của Điều lệ về tổ chức và hoạt động của Công ty. BKS đã kiểm tra, giám sát toàn bộ hoạt động của Công ty, đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và mục tiêu chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

- Giám sát việc phát hành 64.292.926 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành 9.600.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty theo Nghị quyết số 02/2022/NQ_ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022 của ĐHĐCĐ
- Giám sát việc phát hành trái phiếu theo phương án đã được HĐQT thông qua;
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành của Việt Nam;
- Kiểm tra tính tuân thủ Điều lệ, các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, các quy chế nội bộ Công ty và kiến nghị bổ sung, sửa đổi một số quy chế, quy trình;
- Giám sát việc ký kết hợp đồng với Công ty TNHH PwC Việt Nam về việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022;
- BKS hoàn thiện các quy trình làm việc cũng như công tác kiểm tra giám sát thông qua các hoạt động trực tiếp của các Kiểm soát viên và Kiểm toán độc lập để đảm bảo tính tuân thủ trong hoạt động của HĐQT, Ban TGD;
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin.

6.2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BAN TGD

BKS thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Kiểm soát viên đã thực hiện chương trình hoạt động trong năm 2022 bao gồm: giám sát hoạt động của HĐQT, Ban TGD và phối hợp với HĐQT, Ban TGD giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

6.2.1 Đối với Hội đồng Quản trị

HĐQT đã tổ chức các cuộc họp thường xuyên và định kỳ theo đúng các quy định của Điều lệ Công ty. Trong phạm vi, trách nhiệm và quyền hạn của mình, HĐQT đã ban hành nhiều Nghị quyết liên quan đến hoạt động của Công ty. Các Nghị quyết của HĐQT được ban hành đúng trình tự, tuân thủ đúng Luật doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty. Hoạt động của HĐQT đã đáp ứng được yêu cầu về quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm qua.

Ngoài ra, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát, chỉ đạo cũng như định hướng chiến lược, hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban TGD và các cán bộ quản lý khác thực hiện các chức năng và nhiệm vụ, kế hoạch kinh doanh theo quy định.

6.2.2 Đối với Ban Tổng Giám đốc

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam chịu những tác động và thách thức lớn của kinh tế toàn cầu bao gồm vấn đề lạm phát và suy thoái kinh tế nói chung và đối với lĩnh vực bất động sản nói riêng nhưng với những nỗ lực rất lớn trong công tác chỉ đạo, điều hành kịp thời, linh hoạt cùng với sự làm việc tận tâm, Ban TGD Công ty đã thực hiện tốt các định hướng chiến lược nhằm hướng đến mục tiêu và kế hoạch kinh doanh của ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra trong năm 2022.

Ban TGD và các cán bộ quản lý đã tuân thủ theo đúng quyền hạn và trách nhiệm được quy định tại Điều lệ cũng như các Nghị quyết của HĐQT và có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, hạn chế được nhiều rủi ro, kịp thời đưa ra những kế hoạch và quyết định phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh.

Ban TGD Công ty cũng đã thực hiện công tác báo cáo và công bố thông tin theo đúng quy định. Ngoài ra, Ban TGD đã luôn bám sát các mục tiêu, định hướng và thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ mà ĐHCĐ và HĐQT đã giao

6.3 KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VÀ HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CỔ ĐÔNG

Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban TGD nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình trong việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao.

HĐQT và Ban TGD đã phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát.

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát không nhận được ý kiến nào của các cổ đông về các vấn đề liên quan đến việc điều hành hoạt động của HĐQT và Ban TGD.

6.4 HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT, THẨM ĐỊNH CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

6.4.1 Kết quả giám sát, thẩm định Báo cáo kết quả kinh doanh

BKS nhất trí với các nội dung về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2022 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2022	SO VỚI NĂM 2021	
		TĂNG/GIẢM	% TĂNG/GIẢM
Doanh thu thuần	2.912	(826)	(22%)
Lợi nhuận trước thuế	1.410	(130)	(8%)
LNST của cổ đông công ty mẹ	1.103	(99)	(8%)

Cho đến hết năm 2022, BKS không phát hiện bất kỳ trường hợp bất thường nào trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các hoạt động kinh doanh của Công ty đã tuân thủ đúng theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ và các quy định của pháp luật hiện hành.

Bên cạnh một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh đã đạt được, BKS cũng đánh giá rất cao những nỗ lực mà HĐQT và Ban TGD đã thực hiện trong năm vừa qua, góp phần tạo ra tiền đề cho sự phát triển trong tương lai của Công ty

6.4.2 Kết quả giám sát, thẩm định Báo cáo tài chính

Theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty, BKS đã thực hiện việc thẩm tra các số liệu trên báo cáo tài chính được trình bày trung thực hợp lý theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành. Dựa vào việc thẩm tra của mình, BKS thống nhất các nội dung sau:

- Các chính sách và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam áp dụng tại Công ty đúng theo chuẩn mực kế toán và các văn bản pháp luật hiện hành;
- Việc lập, luân chuyển chứng từ kế toán đảm bảo tính hợp pháp, hợp lệ; việc lập ghi chép, mở sổ kế toán, sử dụng và bảo quản sổ sách kế toán đầy đủ kịp thời và đúng theo các quy định của chế độ kế toán hiện hành;
- Xem xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành;
- Không có điều chỉnh trọng yếu hay vấn đề đáng kể nào được ghi nhận đối với chính sách kế toán, các xét đoán và ước tính hoặc cơ sở hoạt động liên tục.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản trong báo cáo tài chính năm 2022:

CHỈ TIÊU	2020	2021	2022
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,03	5,95	5,85
Hệ số thanh toán nhanh	1,33	2,52	2,30
CƠ CẤU VỐN			
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,42	0,29	0,45
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,72	0,41	0,83
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,33	0,25	0,12
Vòng quay khoản phải thu	1,25	0,89	0,56
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,32	0,26	0,14
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
Tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS)	25%	32%	38%
Tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA)	8%	8%	5%
Tỷ suất sinh lời trên VCSH (ROE)	14%	12%	9%

6.4.3 Kết quả giám sát, thẩm định báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành Công ty

BKS nhất trí với các nội dung trong báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành Công ty năm 2022 của HĐQT.

- Các thành viên HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý khác đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, pháp luật có liên quan, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ; đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và các cổ đông;
- HĐQT đã thực hiện việc chỉ đạo, giám sát việc điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty trên cơ sở tuân thủ các quy định Điều lệ Công ty đồng thời bám sát các mục tiêu, kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên 2022 đã đề ra;
- Việc chỉ đạo của HĐQT mang tính chiến lược với các mục tiêu kế hoạch dài hạn, đồng thời chỉ đạo sát sao trong từng kỳ báo cáo;
- Những công việc mang tính cấp thiết, HĐQT đã tổ chức những cuộc họp đột xuất để ban hành kịp thời các Nghị quyết cho Ban TGD Công ty triển khai thực hiện;
- Các Nghị quyết của HĐQT đều có sự nhất trí cao của các thành viên trong HĐQT. Nghị quyết ban hành được tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được Ban TGD điều hành triển khai nghiêm túc và kịp thời.

6.5 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ VỀ GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY**Kết quả đánh giá giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty**

Các giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty trong năm 2022 đã được kiểm tra chặt chẽ, thuyết minh đầy đủ trên báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán và báo cáo tình hình quản trị năm 2022 cũng như được Công ty gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và đã được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ: www.khangdien.com.vn theo quy định hiện hành đồng thời không phát hiện sự bất thường trong các giao dịch này.

6.6 CÁC KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

- BKS kiến nghị Công ty cần tiếp tục phát triển, hoàn thiện bộ máy nhân sự có chuyên môn trình độ cao để đáp ứng kịp thời với sự phát triển của Công ty.
- Rà soát lại các rủi ro đã được đánh giá và cập nhật để xây dựng bổ sung, hoàn thiện các quy trình để kiểm soát chặt chẽ chi phí - dòng tiền trong Công ty.

- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện và nâng cao hiệu quả của các cơ chế hệ thống kiểm tra nội bộ, bổ sung các quy chế, quy trình cho các nghiệp vụ kinh doanh để nhận diện, cảnh báo và đưa ra các biện pháp phòng ngừa rủi ro kịp thời nhằm đảm bảo hoạt động hiệu quả và phù hợp với đà phát triển của Công ty.
- Rà soát, cân đối công tác đầu tư, đổi mới công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu và nâng cao chất lượng sản phẩm của Công ty để phát triển dự án nhằm gia tăng lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

6.7 ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2023

- Trong năm 2023, BKS sẽ triển khai thực hiện nhiệm vụ theo định hướng mà ĐHĐCĐ đã thông qua trong phạm vi nghĩa vụ, quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ.
- Cùng cố phát triển nguồn nhân lực và nâng cao tinh thần trách nhiệm để thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, quyền hạn và hoàn thành các mục tiêu của Ban Kiểm soát.
- Tăng cường giám sát hoạt động, điều hành của HĐQT, Ban TGD theo đúng pháp luật, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, Điều lệ Công ty và các Quy chế nội bộ của Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ mọi hoạt động quản trị và điều hành kinh doanh của Công ty thông qua việc tăng cường kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty.
- Kiểm tra thường xuyên theo yêu cầu của Cổ đông nhằm đảm bảo lợi ích của cổ đông.
- Giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh trong năm 2023 được ĐHĐCĐ thông qua.
- Thẩm định Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty, Báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành Công ty trong năm 2023.
- Tiếp tục triển khai công tác rà soát, hoàn thiện các quy chế nội bộ của Công ty cho phù hợp với quy định hiện hành, để hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ Công ty.

7. Ông Nguyễn Phương Nam trình bày Tờ trình số: 07/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022.

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2022 và Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH PwC (Việt Nam) đã công bố tại website của Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM cũng như trên các phương tiện thông tin đại chúng và website của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán.

8. Ông Nguyễn Phương Nam trình bày Tờ trình số: 08/2023/TTr_BKS ngày 05/4/2023 về danh sách đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.

Sau khi xem xét năng lực, uy tín của các công ty kiểm toán độc lập, Ban kiểm soát kính trình ĐHĐCĐ danh sách 4 (bốn) công ty kiểm toán độc lập sau đây:

1. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
2. Công ty TNHH PwC (Việt Nam).
3. Công ty TNHH KPMG.
4. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua danh sách bốn công ty kiểm toán nêu trên và ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn một trong bốn công ty kiểm toán trong danh sách nêu trên để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.

9. Bà Nguyễn Thùy Dương trình bày Tờ trình số: 09/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.

9.1 CHƯƠNG TRÌNH PHÁT HÀNH

1. Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
2. Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (<i>Mã chứng khoán: KDH</i>)
3. Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
5. Tổng số cổ phiếu đã phát hành:	716.829.995 cổ phiếu
6. Tổng số cổ phiếu đang lưu hành:	716.829.995 cổ phiếu
7. Tổng số cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	10.800.000 cổ phiếu; chiếm 1,5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
9. Giá phát hành:	12.500 đồng/cổ phiếu
10. Đối tượng chào bán:	HĐQT và người lao động thuộc nhóm Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền và các Công ty con
11. Thời gian thực hiện:	Dự kiến trong năm 2023
12. Xử lý số cổ phiếu không phân phối hết:	Sau khi kết thúc thời hạn đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu, nếu cán bộ, nhân viên không mua hết số lượng cổ phần chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định (i) hủy số lượng cổ phần còn lại chưa được đăng ký mua; hoặc (ii) tiếp tục phân phối cho Đối tượng phát hành tại mục I.10 đã được lựa chọn với mức giá không thấp hơn 12.500 đồng/cổ phiếu và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.
13. Hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phần phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.
14. Các phê duyệt liên quan đến thay đổi vốn điều lệ:	<ul style="list-style-type: none"> – Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty theo kết quả của đợt phát hành. – Phê duyệt việc sửa đổi mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty theo kết quả của đợt phát hành. – Phê duyệt việc thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mức vốn điều lệ mới theo kết quả đợt phát hành.
15. Các phê duyệt liên quan đến thay đổi số lượng cổ phiếu lưu hành của Công ty:	Phê duyệt việc (i) Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và (ii) Thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), để ghi nhận toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm theo kết quả của đợt phát hành.
16. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:	Bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty

9.2 TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

Để việc triển khai thực hiện Chương Trình ESOP được hiệu quả, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT và Tổng Giám đốc Công ty căn cứ chức năng, nhiệm vụ để tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:

- Ban hành Quy chế phát hành để thực hiện chương trình này (“Quy Chế ESOP”) và quyết định thời điểm phát hành cổ phiếu theo Chương Trình ESOP;
- Lập, phê duyệt danh sách và số lượng cổ phiếu cụ thể phân phối cho từng đối tượng dựa trên các tiêu chí nêu tại Quy Chế ESOP;
- Bổ sung, sửa đổi và hoàn chỉnh các nội dung của Chương Trình ESOP theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên nguyên tắc bảo đảm lợi ích tổng thể của Công ty, của cổ đông, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty;
- Ký kết các hợp đồng và các tài liệu liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo Chương Trình ESOP và xử lý cổ phiếu chưa phát hành hết (nếu có) theo quy định của Chương Trình ESOP;
- Thực hiện thủ tục liên quan đến việc thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công ty theo kết quả của đợt phát hành;
- Thực hiện các thủ tục, công việc và lựa chọn thời điểm thích hợp để thay đổi niêm yết bổ sung tại HSX và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán tại VSD cho toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm theo kết quả của đợt phát hành;
- Triển khai phương án sử dụng số tiền thu được từ Chương Trình ESOP;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai, cũng như các công việc phát sinh có liên quan để hoàn tất việc phát hành cổ phiếu theo Chương Trình ESOP mà HĐQT nhận thấy là cần thiết và phù hợp với quy định.

10. Bà Nguyễn Thùy Dương trình bày Báo cáo số: 10/2023/BC_HĐQT ngày 05/4/2023 về chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 và đề xuất mức thù lao năm 2023.

10.1 Báo cáo việc chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2022

Trong năm 2022, tổng thù lao chi trả cho các thành viên và thư ký HĐQT là 480.000.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*) và tổng thù lao chi trả cho các thành viên BKS là 240.000.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi triệu đồng*). Tổng cộng thù lao của thành viên HĐQT, thư ký HĐQT và BKS là 720.000.000 đồng (*Bảy trăm hai mươi triệu đồng*). Đồng thời, HĐQT và Ban điều hành Công ty thống nhất thông qua việc sử dụng toàn bộ khoản thưởng vượt kế hoạch lợi nhuận đề ra là 2% trên lợi nhuận sau thuế năm 2021 để chi cho các hoạt động từ thiện, nhân đạo và an sinh xã hội.

Trong năm 2022, trong bối cảnh tình hình kinh tế có nhiều biến động, các thành viên HĐQT và Ban điều hành đã nỗ lực đạt mức lợi nhuận 1.103 tỷ đồng, duy trì cấu trúc tài chính an toàn, hiệu quả đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững và tối ưu hóa lợi ích cho các cổ đông. Do đó, Công ty đề xuất vẫn thực hiện việc chi thưởng 2% cho các thành viên HĐQT và Ban điều hành trên lợi nhuận sau thuế 1.102.953.667.000 đồng, tương ứng với mức thưởng 22.059.073.340 đồng. Số tiền này sẽ được HĐQT và Ban Điều hành tiếp tục sử dụng cho các hoạt động từ thiện, nhân đạo, an sinh xã hội và sẽ quyết định chi vào thời điểm thích hợp.

10.2 Đề xuất mức thù lao HĐQT và BKS năm 2023

Thù lao thành viên HĐQT và BKS sẽ thực nhận trong năm 2023 được đề xuất như sau:

Mức thù lao HĐQT :

- Chủ tịch HĐQT : 15.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên HĐQT : 10.000.000 đồng/tháng.
- Thư ký HĐQT : 5.000.000 đồng/tháng.

Mức thù lao BKS :

- Trưởng BKS : 10.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên BKS : 5.000.000 đồng/tháng.

Mức thù lao này không thay đổi so với mức thù lao năm 2022.

Ngoài ra, căn cứ vào kế hoạch kinh doanh năm 2023, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc thưởng 2% lợi nhuận sau thuế cho các thành viên HĐQT và Ban Điều hành nếu Công ty đạt kế hoạch kinh doanh đề ra trong năm 2023.

11. Bà Nguyễn Thùy Dương trình bày Báo cáo số: 11/2023/BC_HĐQT ngày 05/4/2023 về phát hành trái phiếu của Công ty năm 2022.

11.1 Báo cáo phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022.

Việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022 căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị; Phương án phát hành trái phiếu; Bản công bố thông tin Phát hành trái phiếu riêng lẻ; Báo cáo tài chính được kiểm toán; Công bố thông tin về kết quả phát hành trái phiếu riêng lẻ đã công bố tại website của Sở Giao dịch Chứng Khoán TP.HCM cũng như trên các phương tiện thông tin đại chúng và website của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và Hợp đồng ký kết với tổ chức tư vấn, đăng ký, lưu ký trái phiếu đã đính kèm hồ sơ phát hành trái phiếu gửi đến Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

11.2 Báo cáo về việc không tiếp tục triển khai phương án niêm yết trái phiếu đối với trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2022.

Căn cứ Nghị quyết số 08/2022/NQ_HĐQT ngày 01/3/2022 của HĐQT, Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký phát hành trái phiếu ra công chúng cho UBCKNN vào tháng 04/2022. Đồng thời, Đại hội đồng cổ đông cũng đã thông qua phương án niêm yết trái phiếu tại Nghị quyết số 01/2022/NQ_ĐHĐCĐ ngày 23/3/2022. Tuy nhiên, do cấu trúc lại tài chính và hoạt động kinh doanh nên Công ty không còn nhu cầu phát hành trái phiếu ra công chúng.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua Báo cáo phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022 và thông qua việc không tiếp tục triển khai phương án niêm yết trái phiếu ra công chúng năm 2022 như nội dung đã nêu trên.

12. Bà Nguyễn Thùy Dương trình bày Tờ trình số: 12/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Căn cứ yêu cầu thực tế trong quản trị và điều hành Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty liên quan thẩm quyền Tổng giám đốc, chi tiết như sau:

12.1 Nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ:

NỘI DUNG ĐIỀU LỆ HIỆN HÀNH	NỘI DUNG DỰ KIẾN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
<p>Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc</p> <p>4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:</p> <p>a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;</p> <p>b) Tổ chức thực hiện các nghị quyết,</p>	<p>Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc</p> <p>4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:</p> <p>a) Quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều lệ và Luật doanh nghiệp;</p> <p>b) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;</p> <p>c) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định</p>

quyết định của Hội đồng quản trị; c) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;	của Hội đồng quản trị; d) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
---	--

12.2 Nội dung sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty:

NỘI DUNG QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY HIỆN HÀNH	NỘI DUNG QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
Điều 5. Tổng giám đốc 5.1.2 Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau: - Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị; - Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; - Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;	Điều 5. Tổng giám đốc 5.1.2 Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau: - Quyết định các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trừ các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều lệ và Luật doanh nghiệp. - Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị; - Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; - Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

12.3 ĐHĐCĐ ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc triển khai thực hiện tất cả các công việc có liên quan như sau:

- Tiến hành chỉnh sửa, hoàn thiện Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty theo đúng nội dung Tờ trình sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua và thực hiện việc công bố thông tin nội dung bản sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty theo đúng quy định của pháp luật;
- Tùy từng trường hợp cụ thể, Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc được ủy quyền lại cho các Cán bộ quản lý và nhân viên của Công ty để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên theo quy định.

II. TRAO ĐỔI VÀ THẢO LUẬN

Các thắc mắc của cổ đông diễn ra tại Đại hội đều được thảo luận công khai, được Đoàn chủ tọa giải đáp thỏa đáng. Nội dung thảo luận theo Phụ lục đính kèm Biên bản này.

III. BIỂU QUYẾT VÀ CÔNG BỐ KẾT QUẢ

1. Trưởng Ban kiểm phiếu cập nhật kết quả kiểm tra tư cách cổ đông, hướng dẫn cách thức biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội:

Tính đến thời điểm 15 giờ 26 phút, tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua người được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội là 220 người, đại diện cho 598.187.841 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 83,45% tổng phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông của Công ty.

(Đính kèm danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông tham dự Đại hội)

2. Đại hội tiến hành bỏ phiếu.

3. Ban Kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả biểu quyết thông qua nội dung các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội.

IV. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC ĐHĐCĐ THÔNG QUA TẠI CUỘC HỌP

1. Kết quả biểu quyết thông qua nội dung các Báo cáo và Tờ trình tại ĐHĐCĐ.

Trong tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua người được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội gồm có:

- Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông tham gia biểu quyết là 202 người, đại diện cho 598.151.851 phiếu biểu quyết.
- Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông không tham gia biểu quyết là 18 người, đại diện cho 35.990 phiếu biểu quyết.

Nội dung 1: Đại hội thông qua nội dung Báo cáo số: 01/2023/BC_HĐQT ngày 05/4/2023 về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	196	598.041.631	Chiếm tỷ lệ 99,981% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	0	0	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	4	110.020	Chiếm tỷ lệ 0,018% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	200	598.151.651	Chiếm tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	2	200	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 2: Đại hội thông qua nội dung Báo cáo số: 02/2023/BC_BTGDĐ ngày 05/4/2023 về hoạt động kinh doanh năm 2022 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	197	598.151.231	Chiếm tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	0	0	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	3	420	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Số phiếu hợp lệ	200	598.151.651	Chiếm tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	2	200	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 3: Đại hội thông qua nội dung Tờ trình số: 03/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	195	598.143.930	Chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	1	7.300	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	4	421	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	200	598.151.651	Chiếm tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	2	200	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 4: Đại hội thông qua nội dung Tờ trình số: 04/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2022 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	193	598.144.872	Chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	0	0	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	7	6.779	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	200	598.151.651	Chiếm tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	2	200	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 5: Đại hội thông qua nội dung Tờ trình số: 05/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	193	598.147.324	Chiếm tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	0	0	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	6	4.217	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	199	598.151.541	Chiếm tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	3	310	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 6: Đại hội thông qua nội dung Báo cáo số: 06/2023/BC_BKS ngày 05/4/2023 về kết quả hoạt động và thẩm định của Ban kiểm soát năm 2022 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	192	598.037.325	Chiếm tỷ lệ 99,980% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	0	0	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	8	114.326	Chiếm tỷ lệ 0,019% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	200	598.151.651	Chiếm tỷ lệ 99,999% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	2	200	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 7: Đại hội thông qua nội dung Tờ trình số: 07/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	191	594.323.077	Chiếm tỷ lệ 99,359% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Số phiếu không tán thành	0	0	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	8	3.818.664	Chiếm tỷ lệ 0,638% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	199	598.141.741	Chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	3	10.110	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 8: Đại hội thông qua nội dung Tờ trình số: 08/2023/TTr_BKS ngày 05/4/2023 về danh sách đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	189	593.021.630	Chiếm tỷ lệ 99,142% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	0	0	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	10	5.119.321	Chiếm tỷ lệ 0,855% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	199	598.140.951	Chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	3	10.900	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 9: Đại hội thông qua nội dung Tờ trình số: 09/2023/TTr_HDQT ngày 05/4/2023 về phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	176	558.471.699	Chiếm tỷ lệ 93,366% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	14	26.845.042	Chiếm tỷ lệ 4,488% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	10	12.825.010	Chiếm tỷ lệ 2,144% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	200	598.141.751	Chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Số phiếu không hợp lệ	2	10.100	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
-----------------------	---	--------	--

Nội dung 10: Đại hội thông qua nội dung Báo cáo số: 10/2023/BC_HĐQT ngày 05/4/2023 về chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 và đề xuất mức thù lao năm 2023 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	194	598.134.827	Chiếm tỷ lệ 99,997% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	0	0	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	6	6.924	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	200	598.141.751	Chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	2	10.100	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 11: Đại hội thông qua nội dung Báo cáo số: 11/2023/BC_HĐQT ngày 05/4/2023 về phát hành trái phiếu của Công ty năm 2022 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	192	598.026.932	Chiếm tỷ lệ 99,979% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	0	0	Chiếm tỷ lệ 0,000% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	8	114.819	Chiếm tỷ lệ 0,019% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	200	598.141.751	Chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	2	10.100	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Nội dung 12: Đại hội thông qua nội dung Tờ trình số: 12/2023/TTr_HĐQT ngày 05/4/2023 về sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:

Nội dung	Số cổ đông (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	180	566.470.585	Chiếm tỷ lệ 94,703% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	12	31.663.642	Chiếm tỷ lệ 5,294% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	8	7.524	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	200	598.141.751	Chiếm tỷ lệ 99,998% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	2	10.100	Chiếm tỷ lệ 0,001% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

PHẦN 3: THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI

1. Biên bản này được Đại hội thông qua toàn văn tại cuộc họp với tỷ lệ tán thành là 100%.
2. Chủ tọa tuyên bố bế mạc Đại hội vào lúc 15 giờ 45 phút cùng ngày./.

Thư ký Đại hội



NGUYỄN THỊ THU HIỀN

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Chủ tọa



MAI TRẦN THANH TRANG

PHỤ LỤC
NỘI DUNG TRAO ĐỔI VÀ THẢO LUẬN
TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
(Đính kèm Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 01/2023/BBH_DHDCTD
ngày 26/4/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền)

- 1. Câu hỏi số 1: Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán, phần Nợ vay của Công ty tăng mạnh so với thời điểm cuối năm 2021 (2.500 tỷ), tăng thêm hơn 4.200 tỷ đồng. Công ty có thể cho cổ đông được biết cụ thể hơn về việc tăng mạnh nguồn vốn vay này và khả năng hoàn trả nợ vay của Công ty trong tương lai?**

Phản trả lời: Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Thành viên Hội đồng quản trị thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau:

Khi cổ đông đọc Báo cáo tài chính thì cũng thấy khoản vay của Khang Điền cuối năm 2022, đặc biệt nợ dài hạn tăng từ khoảng 1.700 tỷ (năm 2021) lên 5.500 tỷ (năm 2022), phần tăng đó chúng tôi đầu tư vào các dự án, chủ yếu là đền bù, giải phóng mặt bằng, đóng tiền sử dụng đất cho các dự án đang triển khai tại Bình Chánh, Bình Tân và Thủ Đức để chuẩn bị nguồn hàng đưa ra thị trường.

Ngoài ra, khi tăng khoản nợ vay này chúng tôi cũng đảm bảo cơ cấu tổng nợ vay/vốn chủ sở hữu của Công ty là an toàn (dưới 1 lần).

Nguồn trả nợ đều đến từ hoạt động bán hàng khi chúng tôi đưa các dự án này vào khai thác kinh doanh trong thời gian tới.

- 2. Câu hỏi số 2: Dự kiến trong năm 2023 thị trường bất động sản vẫn đối mặt với rất nhiều khó khăn, tuy nhiên Khang Điền đặt kế hoạch lợi nhuận 1.000 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, Công ty có đảm bảo được kế hoạch đề ra hay không? Và dự kiến lợi nhuận này được ghi nhận từ hoạt động kinh doanh nào/dự án nào?**

Phản trả lời: Ông Vương Văn Minh – Tổng Giám đốc thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau: Năm 2023 dự báo là một năm với nhiều khó khăn và thử thách cho nền kinh tế, thị trường bất động sản và Công ty Khang Điền cũng không là ngoại lệ. Tuy nhiên, với nền tảng pháp lý minh bạch, chất lượng công trình luôn đặt lên hàng đầu, công ty tự tin vào việc mở bán các dự án. Cụ thể: trong năm vừa qua dự án The Classia được mở bán sau khi đã hoàn tất xây dựng các công trình hạ tầng, tiện ích cảnh quan xung quanh và sẵn sàng bàn giao nhà cho khách hàng. Vì vậy, dự án The Classia đã đạt được tỷ lệ bán hàng rất tốt, với tỷ lệ thu tiền dự án rất tốt (hơn 85%) và nhận được rất nhiều phản hồi tích cực từ khách hàng. Từ đầu năm 2023, việc bán hàng cũng đã tích cực trở lại nên kế hoạch lợi nhuận 1.000 tỷ đặt ra là hoàn toàn có cơ sở và Công ty tự tin sẽ đạt được kế hoạch lợi nhuận đề ra.

Thêm vào đó, kế hoạch lợi nhuận 1.000 tỷ chủ yếu đến từ dự án The Classia và một số hoạt động khác của Công ty.

- 3. Câu hỏi số 3: Vừa qua trong Hội nghị Doanh nghiệp Viet – Sing, Tập đoàn Keppel Land và Khang Điền có ký kết biên bản ghi nhớ để hợp tác phát triển các dự án dân cư và các khu đô thị bền vững tại TP. HCM. Công ty có thể cho cổ đông được biết rõ hơn về việc ký kết hợp tác này để triển khai dự án nào? Và kế hoạch phát triển cho dự án đó như thế nào trong thời gian tới?**

Phản trả lời: Bà Mai Trần Thanh Trang – Chủ tịch Hội đồng quản trị thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau:

Thưa Quý cổ đông, vào tháng 02/2023 vừa qua, Tập đoàn Khang Điền và Tập đoàn Keppel Land đã ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác phát triển các dự án dân cư và các khu đô thị bền vững tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động này nằm trong kế hoạch phát triển lâu dài của Khang Điền để mở rộng các mối quan hệ hợp tác với đối tác và nhà đầu tư trong và ngoài nước có uy tín và năng lực tài chính để phát triển những dự án có quy mô lớn. Trên tinh thần Biên bản đã ký kết, hiện tại chúng tôi cũng đang trong quá trình trao đổi, đàm phán để lựa chọn những dự án phù hợp và khi có thông tin chính thức chúng tôi sẽ công bố ra thị trường.

- 4. Câu hỏi số 4: Cho cổ đông được hỏi dư nợ trái phiếu của Công ty là bao nhiêu và khi nào đến hạn? Trước những thông tin trên thị trường trái phiếu thời gian vừa qua nên rất nhiều doanh nghiệp đã mua lại trái phiếu trước hạn, Công ty có dự định mua lại trái phiếu trước hạn hay không?**

Phản trả lời: Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Thành viên Hội đồng quản trị thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau:

Như Quý cổ đông đã biết rằng tình hình thị trường trái phiếu khá căng, nhưng với Khang Điền dư nợ trái phiếu khiêm tốn. Theo báo cáo tài chính đến 31 tháng 12 năm 2022 thì dư nợ trái phiếu của chúng tôi 1.100 tỷ. Trong đó, 300 tỷ đã phát hành năm 2021, đến hạn tháng 6 năm 2025 và 800 tỷ phát hành mới năm 2022 cho hai nhà đầu tư lớn là Dragon Capital và VinaCapital sẽ đến hạn vào tháng 8 năm 2025.

Hiện tại Công ty chưa có kế hoạch mua lại trái phiếu trước hạn, chúng tôi sẽ thanh toán đúng hạn.

- 5. Câu hỏi số 5: Theo như kế hoạch đề ra trong năm 2022 thì Công ty sẽ mở bán dự án chung cư Privia ở Quận Bình Tân. Hiện nay, Dự án đã triển khai xây dựng tại sao chưa mở bán? Công ty dự kiến khi nào bán và với tình hình thị trường hiện tại, việc bán hàng có khả thi không?**

Phản trả lời: Bà Nguyễn Thùy Dương – Phó Tổng Giám đốc thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau:

Liên quan đến dự án The Privia như Tổng giám đốc cũng có chia sẻ trong bài phát biểu vừa rồi thì đây là dự án có quy mô khoảng 1,8 ha nằm tại vị trí rất là thuận lợi ở Quận Bình Tân và kết nối rất dễ dàng với các khu trung tâm TP. HCM. Dự án này có quy mô hơn 1.000 căn hộ với diện tích được thiết kế trung bình từ 45 m² đến 65m² với rất nhiều tiện ích cho cư dân như phòng sinh hoạt trẻ em, hồ bơi người lớn, hồ bơi trẻ em, thư viện, phòng gym, phòng yoga.v.v.. chúng tôi khá tự tin đây sẽ là sản phẩm rất phù hợp với nhu cầu của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Liên quan đến kế hoạch triển khai thì hiện nay dự án đã có được Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, đã có giấy phép xây dựng và đã xây dựng đến tầng 4 như báo cáo của Tổng giám đốc vừa trình bày. Hiện nay Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để chuẩn bị cho việc mở bán dự án vào Quý 3 năm 2023. Với những nỗ lực trong việc thiết kế và tạo ra sản phẩm cũng như vị trí dự án, chúng tôi tự tin việc triển khai bán hàng của dự án sẽ thành công.

- 6. Câu hỏi số 6: Kết quả kinh doanh Q1/2023 như thế nào? Đến từ hoạt động kinh doanh/dự án nào, xin Chủ tọa đoàn cho biết? và Dựa trên kết quả kinh doanh Q1/2023, Công ty đánh giá khả năng đạt được mục tiêu lợi nhuận 2023 như thế nào?**

Phản trả lời: Ông Vương Văn Minh – Tổng Giám đốc thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau:

Dự kiến Quý 1 năm 2023 Công ty sẽ đạt được lợi nhuận sau thuế khoảng 200 tỷ đồng. Lợi nhuận này chủ yếu đến từ việc bán hàng dự án The Classia và các hoạt động khác của Công ty.

Ngoài ra, như trình bày với Quý cổ đông thì các dự án trong kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Khang Điền thì đều có pháp lý rõ ràng, đang chuẩn bị hoàn thiện về hồ sơ thiết kế nhằm triển khai các dự án này và đáp ứng nhu cầu của người mua ở thật với giá cả hợp lý. Chính vì vậy Công ty tự tin rằng trong các quý tiếp theo Công sẽ đạt được những mục tiêu lợi nhuận đề ra trong năm nay.

- 7. Câu hỏi số 7: Dự án The Classia đã xây dựng xong 176 căn và hoàn thiện các tiện ích, Công ty có thể cho cổ đông được biết là trong năm 2022 đã bán được bao nhiêu căn và còn lại bao nhiêu căn? Từ đầu năm đến nay đã bán được bao nhiêu căn và liệu khó khăn chung của thị trường bất động sản như hiện nay thì việc mở bán những căn còn lại có khả thi trong năm 2023 hay không?**

Phản trả lời: Bà Nguyễn Thùy Dương – Phó Tổng Giám đốc thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau:

Theo báo cáo về tình hình kinh doanh 2022, Dự án The Classia đã được mở bán và tính đến 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã bán được cũng như ghi nhận lợi nhuận khoảng 60% trên 176 căn số lượng sản phẩm trong dự án này. Điểm đặc biệt của dự án này là tỷ lệ thu tiền rất cao đạt đến 85% tỷ lệ thu tiền từ phía khách hàng. Đây là một kết quả mà chúng tôi đánh giá rất là khả quan trong tình hình bối cảnh thị trường có nhiều khó khăn, đặc biệt là trong Quý 4 năm 2022.

Trong năm 2023, Công ty cũng tiếp tục triển khai các hoạt động kinh doanh đối với The Classia. Với đặc điểm "chìa khóa trao tay": toàn bộ hạ tầng, cảnh quan, tiện ích của dự án đã được xây dựng hoàn chỉnh, khách hàng có thể tới tận mắt xem, đồng thời tất cả các căn nhà đã hoàn tất xây dựng và sẵn sàng cho việc bàn giao, các khách hàng mua nhà trong năm 2022 đều đã được cấp sổ hồng. Chính vì vậy, trong những ngày đầu tiên của năm 2023 dự án cũng vẫn kinh doanh được khá tốt và từ đầu năm đến nay thì Công ty cũng đã có sản phẩm giao dịch lên đến gần 50 căn, nâng tỷ lệ bán hàng cho đến ngày hôm nay khoảng 80% trên số lượng giao dịch. Đây cũng là một tín hiệu khá quan trọng với sự nỗ lực rất nhiều từ phía Công ty và Chúng tôi tự tin hoàn thành kế hoạch bán hàng của dự án The Classia trong năm nay.