

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Ban Tổng Giám Đốc ("**Ban TGD**") xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền ("**Công ty**" hoặc "**Công ty Khang Điền**") trong năm 2022 như sau:

1. Báo cáo và đánh giá về hoạt động kinh doanh

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 TPHCM.

Bên cạnh đó, Công ty đã khai trương Khang Điền Sales Gallery ngay tại trung tâm TPHCM 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.**

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 ĐHCĐ 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.

Đvt: 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. Báo cáo và đánh giá về hoạt động tài chính

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:

Đvt: 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. 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.

Đvt: 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.

2.3. 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.

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.

Trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt động kinh doanh của Ban TGD trong năm 2022.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua./.



TỔNG GIÁM ĐỐC

VƯƠNG VĂN MINH

