

Số: AG/2024/CV-KĐ

TP. HCM, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## 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](mailto:info@khangdien.com.vn)
- Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (“Công ty”) trân trọng công bố Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty.  
(Chi tiết như Nghị quyết và Biên bản họp đính kèm)

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/4/2024 tại đường dẫn: <https://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  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: Văn thư



VƯƠNG VĂN MINH

Số: 02/2024/NQ\_DHĐCD

TPHCM, ngày 23 tháng 4 năm 2024

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**  
**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: 01/2024/BBH\_DHĐCD ngày 23/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 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: 01/2024/BC\_HĐQT ngày 01/4/2024 về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 với tỷ lệ 99,753% 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: 02/2024/BC\_BTGD ngày 01/4/2024 về hoạt động kinh doanh năm 2023 với tỷ lệ 99,753% 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: 03/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 với tỷ lệ 99,753% 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: 04/2024/TTr\_HĐQT ngày 16/4/2024 về phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2023 với tỷ lệ 99,989% 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: 05/2024/TTr\_HĐQT ngày 16/4/2024 về phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 99,989% 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: 06/2024/BC\_BKS ngày 01/4/2024 về kết quả hoạt động và thẩm định của Ban kiểm soát năm 2023 với tỷ lệ 99,753% 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: 07/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 về báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023 với tỷ lệ 99,753% 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: 08/2024/TTr\_BKS ngày 01/4/2024 về danh sách đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 với tỷ lệ 99,290% 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: 09/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 về phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty với tỷ lệ 95,465% 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: 10/2024/BC\_HĐQT ngày 01/4/2024 về chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 và đề xuất mức thù lao năm 2024 với tỷ lệ 99,989% 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 Tờ trình số: 11/2024/ TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 về miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027 với tỷ lệ 97,851% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội tán thành.

**Điều 12:** Thông qua việc bầu bổ sung Bà Lê Thị Thùy Trang làm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022 - 2027.

**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 2024.



MAI TRẦN THANH TRANG





## BIÊN BẢN HỌP

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

#### 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 30 ngày 19/10/2023.
- 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 44 phút, ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại Sảnh Sapphire Ballroom, Lầu 2, Lotte Hotel Saigon, số 2A - 4A Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1, TP. 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 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 2024 (“**ĐHĐCĐ**” hoặc “**Đại hội**”) để thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ.

##### 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 44 phút như sau:

- Tổng số cổ phần của Công ty là: 799.311.971 cổ phần, tương ứng với 799.311.971 phiếu biểu quyết.
- Tổng số cổ đông được mời dự họp ĐHCĐ là: 11.264 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: 196 người, đại diện cho 597.963.472 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 74,81% 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 ĐHCĐ của Công ty chốt ngày 25/3/2024 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp);
- 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.

Do đó, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty đã đủ điều kiện tiến hành theo quy định của pháp luật.

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, Quy chế bầu cử thành viên Ban kiểm soát 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: 01/2024/BC\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023.

#### 1.1 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

##### 1.1.1 Thành viên và cơ cấu của HĐQT

Tính đến ngày 31/12/2023, 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 2023, HĐQT luôn theo sát tình hình hoạt động của Công ty, định hướng hoạt động của Công ty theo đúng chủ trương, kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua, đồng thời có nhiều giải pháp quan trọng và hiệu quả. Trong năm, HĐQT tổ chức 27 cuộc họp và ban hành 27 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 2023 tiếp tục là một năm 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, Hội đồng quản trị đã thực hiện công tác quản trị doanh nghiệp, định hướng, xây dựng chiến lược phát triển một cách cẩn trọng nhưng vẫn đảm bảo tính linh hoạt để ứng phó với những biến động của thị trường, giữ cho hoạt động của Công ty luôn ổn định.

Trong năm 2023, 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 2023 theo đúng quy định. Nội dung này được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ: [www.khangdien.com.vn](http://www.khangdien.com.vn) và công bố thông tin theo đúng quy định.

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

Trong năm 2023, 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 2023 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**

Năm 2023 ngành bất động sản còn nhiều khó khăn, thị trường âm đạm, nguồn cung hạn chế, tính thanh khoản thấp.

Trong bối cảnh đó, Công ty đã nỗ lực vượt qua các khó khăn, thách thức từ thị trường, kiên định với mục tiêu phát triển bền vững, dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch và cơ cấu tài chính an toàn tạo lập qua nhiều năm, cùng với sự quyết tâm của toàn thể Ban Lãnh đạo và Cán bộ Công nhân viên, Công ty đã thực hiện những phương án 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 2023**

##### **1.2.1.1 Về doanh thu, lợi nhuận của Công ty:**

Doanh thu thuần năm 2023 của Công ty là 2.088 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 716 tỷ đồng, đạt 72% kế hoạch đề ra. Trong bối cảnh thị trường bất động sản nhiều biến động, 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 2023 đạt 15.523 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 59% 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**

Tháng 11/2023, Công ty mở bán thành công dự án khu chung cư The Privia gồm 1.043 căn hộ tại phường An Lạc, quận Bình Tân, đánh dấu bước phát triển dự án mới của Công ty tại khu vực phía Tây Nam Thành phố. Trong bối cảnh khó khăn của thị trường bất động sản, sự đón nhận của khách hàng đối với dự án The Privia cho thấy sức hút mạnh mẽ và sự tín nhiệm đối với thương hiệu Khang Điền, tiếp thêm niềm tin cho Công ty trong việc mang lại những giá trị thiết thực cho khách hàng trên nền tảng pháp lý minh bạch, sản phẩm chất lượng và dịch vụ tận tâm.

Ngoài ra, trong năm qua, Công ty đã hợp tác với Tập đoàn Keppel (Singapore) để triển khai phát triển hai dự án tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, phục vụ kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới.

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

Trong 23 năm hình thành và phát triển, Khang Điền luôn trân trọng giá trị đạo đức kinh doanh, chia sẻ cộng đồng. Công ty luôn tích cực tham gia tài trợ cho các phong trào từ thiện, các chương trình hỗ trợ y tế và giáo dục, các quỹ an sinh xã hội tại nhiều địa phương.

Trong năm 2023, Công ty đã đóng góp cho các hoạt động thiện nguyện thông qua Hội Chữ Thập Đỏ Việt Nam, Ủy Ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Ủy Ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh, Ủy Ban Mặt Trận Tổ Quốc của các quận huyện như đóng góp cho Quỹ người nghèo, Quỹ vì biển đảo quê hương - vì tuyến đầu Tổ quốc; hỗ trợ xây dựng nhà tình thương; trao quà cho các hoàn cảnh khó khăn; ủng hộ chi phí chăm lo cho trẻ em khuyết tật có hoàn cảnh

khó khăn; hỗ trợ Chiến dịch tình nguyện Mùa hè xanh; ủng hộ chương trình quà Tết cho trẻ em, cho các hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn; tài trợ kinh phí cho hàng ngàn ca phẫu thuật mắt nhân đạo, ... với số tiền hơn 25 tỷ đồng được sử dụng từ nguồn Quỹ khen thưởng của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Quỹ khen thưởng - phúc lợi của Công ty.

Đặc biệt, trong năm qua, Công ty thực hiện nhiều hoạt động tài trợ kinh phí cho các dự án cải tạo cảnh quan, xây dựng và chỉnh trang công viên, bờ sông, làm đẹp môi trường tại nhiều địa điểm ở Thành phố Thủ Đức như khu vực Thủ Thiêm ven bờ sông Sài Gòn, đường Võ Chí Công..., đóng góp tích cực cho việc kiến tạo không gian xanh, sạch, đẹp dành cho người dân, góp phần vào sự phát triển chung của thành phố với tổng ngân sách triển khai khoảng 30 tỷ đồng.

Đối với vấn đề môi trường, Công ty hiểu rõ việc ý thức và thực hiện bảo vệ môi trường trong các hoạt động kinh doanh sẽ góp phần vào sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội. Theo đó, trong hoạt động phát triển các dự án, Công ty chú trọng phương án thiết kế đảm bảo sự cân đối, hài hòa giữa mật độ xây dựng và diện tích không gian xanh trong tổng thể dự án nhằm mang đến cho cư dân một môi trường sống trong lành, gần gũi với thiên nhiên. Đồng thời, Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường và đặt tiêu chuẩn rõ ràng cho việc lựa chọn các đơn vị xây dựng phải có phương án sử dụng hiệu quả, tiết kiệm các nguồn tài nguyên cũng như đảm bảo 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 có nhiều nỗ lực trong việc thực hiện hiệu quả các định hướng và chủ trương của Hội đồng quản trị, kịp thời chỉ đạo và triển khai tốt các hoạt động kinh doanh mang tính chiến lược trong năm; đồng thời có sự sắp xếp, củng cố công tác nhân sự đảm bảo sự vận hành ổn định của Công ty cũng như thúc đẩy hiệu quả hoạt động kinh doanh.

HĐQT đánh giá cao tinh thần đoàn kết, nỗ lực và tâm huyết của Ban TGD 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**

#### **Đánh giá về các cuộc họp của HĐQT**

- Trong năm qua, HĐQT đã tiến hành 27 cuộc họp, các cuộc họp 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.
- Những thông tin, tài liệu cần thiết trước các cuộc họp đã được chuẩn bị và gửi đầy đủ để các thành viên HĐQT có sự chuẩn bị, cùng thảo luận và biểu quyết. Qua đó, các vấn đề tại cuộc họp HĐQT được trao đổi, phân biện tích cực, kết quả buổi họp được đa số thành viên HĐQT thống nhất thông qua.

#### **Đánh giá về hoạt động của HĐQT**

- Các thành viên HĐQT, với vai trò và nhiệm vụ được phân định rõ ràng, cùng với sự quán triệt, chỉ đạo triển khai rất sát sao trong quá trình hoạt động đã đưa ra các quyết định mang tính chiến lược và tối ưu cho Công ty.
- HĐQT luôn theo dõi chặt chẽ hoạt động điều hành của Ban TGD để 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**

- HĐQT đã hoàn thành tốt công tác giám sát đối với Ban TGD thông qua việc đánh giá, đưa ra ý kiến chuyên môn với các kế hoạch hoạt động của Ban TGD.
- HĐQT luôn đồng hành xuyên suốt với Ban TGD trong công tác quản trị để các hoạt động của Công ty vừa đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật vừa đảm bảo tính hiệu quả, minh bạch.

### **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:

- Triển khai công việc theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Quy chế Kiểm toán nội bộ của Công ty.
- Giám sát kết quả kiểm tra việc tuân thủ các quy trình nội bộ của Công ty, 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 2024.

Ngoài ra, các thành viên của Bộ phận KTNB thường xuyên tích lũy kinh nghiệm, tự đào tạo, cập nhật các văn bản, quy định pháp luật liên quan nhằm nâng cao năng lực chuyên môn.

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

- Giữa Ban TGD và Người điều hành khác đã có sự phối hợp tốt và chặt chẽ hơn, qua đó, mỗi thành viên trong Ban TGD và Người điều hành khác càng khẳng định vai trò của mình trong việc điều hành bộ máy Công ty hoạt động ngày một hiệu quả hơn.
- Ban TGD và Người điều hành khác đã chủ động đưa ra các quyết định phù hợp mang lại hiệu quả cao, loại trừ rủi ro và làm 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**

#### **Giao dịch của thành viên HĐQT**

Trong năm 2023 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 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 2023 được kiểm toán).

#### **Giao dịch của những người liên quan của thành viên HĐQT**

Giao dịch giữa người liên quan của thành viên HĐQT với Công ty: Không phát sinh.

Giao dịch giữa người liên quan của thành viên HĐQT với công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: các giao dịch phát sinh đã được liệt kê tại báo cáo tình hình quản trị năm 2023 và được công bố thông tin trên website của Công ty tại địa chỉ: [www.khangdien.com.vn](http://www.khangdien.com.vn).



## 1.5 CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2024 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Vượt qua năm 2023 còn nhiều khó khăn, với mục tiêu phát triển ổn định và bền vững, Hội đồng quản trị đưa ra kế hoạch và định hướng trong năm 2024 như sau:

- Tiếp tục xây dựng nền tảng pháp lý minh bạch, vững chắc làm trọng tâm cho mọi hoạt động của Công ty, hướng đến sự phát triển bền vững, lâu dài.
- Đẩy mạnh các hoạt động hợp tác, liên doanh, liên kết với các đối tác phù hợp, có uy tín trong và ngoài nước để phát triển dự án; đa dạng hình thức hợp tác phù hợp với điều kiện và tình hình thị trường; tận dụng hiệu quả mọi nguồn lực sẵn có để gia tăng giá trị dự án và tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty.
- Kiểm soát chặt chẽ kế hoạch tài chính cho mỗi dự án; đảm bảo tối ưu trong việc sắp xếp, huy động, phân bổ các nguồn lực để thực hiện dự án; xây dựng cơ cấu vốn phù hợp đảm bảo việc tiếp cận và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn.
- Tiếp tục hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý của các dự án hiện có tại TP. HCM, chuẩn bị cho việc triển khai xây dựng và kinh doanh trong các năm tiếp theo. Chú trọng phát triển sản phẩm là căn hộ và nhà ở thấp tầng, định hướng đây vẫn là dòng sản phẩm chủ lực mang lại nguồn thu trong thời gian tới; có kế hoạch khai thác tiềm năng quỹ đất khu công nghiệp hiện có một cách hiệu quả.
- Chú trọng việc quản trị dòng tiền tại Công ty; luôn duy trì cấu trúc vốn tối ưu, hệ số nợ trong mức an toàn nhằm đảm bảo khả năng tự chủ tài chính và không bị ảnh hưởng khi thị trường có biến động. Tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy, kiện toàn hệ thống, cải tiến quy trình và nâng cao chất lượng quản lý; 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: 02/2024/BC\_BTGD ngày 01/4/2024 của Tổng giám đốc Công ty về hoạt động kinh doanh năm 2023.

### 2.1 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

#### 2.1.1 Tình hình kinh doanh chung

Năm 2023 là một năm còn nhiều khó khăn của ngành bất động sản, nguồn cung sản phẩm hạn chế, tính thanh khoản thấp... Trong bối cảnh đó, Công ty Khang Điền đã nỗ lực vượt qua những khó khăn từ thị trường, kiên định với mục tiêu kinh doanh đề ra dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch và cơ cấu tài chính an toàn và đã đạt được các kết quả hoạt động nổi bật như sau:

#### ➤ **Đẩy mạnh kinh doanh các sản phẩm còn lại của Dự án nhà phố The Classia tại Thành phố Thủ Đức**

Dự án The Classia gồm 176 căn nhà liên kế sân vườn đã hoàn tất xây dựng, bàn giao nhà và sổ hồng cho cư dân từ năm 2022. Trong năm 2023, Công ty tiếp tục đẩy nhanh kinh doanh các sản phẩm còn lại. Kết quả tính đến cuối năm 2023, dự án đã bán 95% số lượng sản phẩm. Đây là sự thành công lớn trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn đối mặt nhiều khó khăn.

#### ➤ **Dự án chung cư The Privia chính thức ra mắt và mở bán thành công vào cuối năm 2023, nhận được phản hồi tích cực từ khách hàng và thị trường bất động sản**

The Privia là dự án chung cư tọa lạc tại mặt tiền đường An Dương Vương, quận Bình Tân với quy mô 1.043 căn hộ, được xây dựng theo phong cách trẻ trung, hiện đại nằm trong khu dân cư hiện hữu, sầm uất. Dự án được ra mắt vào Quý IV/2023 với đầy đủ các văn bản pháp lý cho việc mở bán bao gồm: Giấy phép xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, Văn bản cam kết bảo lãnh ngân hàng trong bán nhà ở hình thành trong tương lai, cùng tiến độ xây dựng tích cực, cất nóc 2 tháp. Chỉ trong vòng 3 tháng kể từ ngày mở bán, The Privia đã bán hết 100% số căn hộ, bước vào giai đoạn hoàn thiện, dự kiến bàn giao

nhà cho khách hàng vào Quý IV/2024. Đây là kết quả kinh doanh ấn tượng khẳng định sự thành công của một thương hiệu hội đủ các yếu tố: pháp lý minh bạch, sản phẩm chất lượng và đúng tiền độ cam kết.

Bên cạnh kết quả kinh doanh, Dự án The Privia còn được công nhận bởi giới chuyên gia qua 2 giải thưởng uy tín: “Dự án căn hộ Mid End tốt nhất tại TP.HCM” và “Dự án căn hộ có thiết kế nội thất tốt nhất” tại giải thưởng PropertyGuru Vietnam Property Awards 2022. Ngoài ra, The Privia áp dụng chứng chỉ EDGE (hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả), cho thấy sự chú trọng của Công ty Khang Điền đối với trách nhiệm bảo vệ môi trường và tạo ra môi trường sống xanh, sạch cho cộng đồng.

✦ **Triển khai hai dự án nhà ở quy mô 6 ha và 5,8 ha tại phường Bình Trưng Đông TP. Thủ Đức, TP. HCM vào Quý IV/2023, hợp tác với Tập đoàn Keppel (Singapore).**

Cùng với sự đồng hành của tập đoàn Keppel (Singapore), hai dự án nhà ở quy mô 6 ha và quy mô 5,8 ha tại phường Bình Trưng Đông TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh đã được cấp giấy phép xây dựng, chính thức khởi công vào Quý IV/ 2023. Hai dự án này sẽ cung cấp ra thị trường các sản phẩm nhà liên kế, biệt thự và căn hộ chung cư.

✦ **Công ty tiếp tục 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.**

### 2.1.2 Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh

*Đơn vị: tỷ đồng*

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2023	THỰC HIỆN NĂM 2023	HOÀN THÀNH
Doanh thu thuần	3.100	2.088	67%
Lợi nhuận sau thuế	1.000	716	72%

Với những khó khăn chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản trong năm 2023 vẫn trong trạng thái trầm lắng và thanh khoản thấp. Điều này đã gây nên nhiều khó khăn, thách thức cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung cũng như Công ty Khang Điền nói riêng trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty. Giữ vững những giá trị cốt lõi: Minh bạch – Chất lượng – Bền Vững, Công ty vẫn duy trì hoạt động ổn định và đạt được một số kết quả nhất định. Đến cuối năm, tổng doanh thu thuần đạt 2.088 tỷ đồng, hoàn thành 67% kế hoạch và lợi nhuận sau thuế đạt 716 tỷ đồng, hoàn thành 72% kế hoạch do ĐHDCEĐ đề ra.

*Đơn vị: tỷ đồng*

CHỈ TIÊU	2022	2023	SO SÁNH 2023 & 2022	
			TĂNG/GIẢM	%
Doanh thu thuần	2.912	2.088	(824)	-28%
Lợi nhuận trước thuế	1.410	1.069	(341)	-24%
Lợi nhuận sau thuế	1.103	716	(387)	-35%

- **Doanh thu:** Tổng doanh thu thuần đạt 2.088 tỷ đồng giảm 28% so với năm trước trong bối cảnh thị trường bất động sản nhiều khó khăn ảnh hưởng việc triển khai bán hàng.
- **Lợi nhuận:** Lợi nhuận sau thuế đạt 716 tỷ đồng. Kết quả kinh doanh này được đóng góp phần lớn từ dự án The Classia - dự án nhận được nhiều phản hồi tích cực của khách hàng.

Cuối năm 2023, dự án The Privia ra mắt và đạt được kết quả kinh doanh đáng khích lệ với việc bán được 100% toàn dự án chỉ sau 3 tháng. Hiện nay, Dự án đã hoàn thành cất nóc, đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến sẽ bàn giao cho khách hàng vào Quý IV/2024. Khi đó, kết quả kinh doanh của dự án sẽ được phản ánh vào kết quả hoạt động năm 2024 của Công ty.

## 2.2 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

**2.2.1 Tài sản:** Quy mô tài sản tiếp tục tăng cho đến cuối năm 2023, tổng tài sản Công ty đạt 26.481 tỷ đồng, tăng 23% so với cùng kỳ năm trước. Đóng góp cho mức tăng này chủ yếu tăng từ các khoản mục: tiền và các khoản tương đương tiền và hàng tồn kho. Chi tiết biến động cơ cấu tài sản như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2022	2023	TỶ TRỌNG	SO SÁNH 2023&2022	
				TĂNG/GIẢM	%
Tiền và tương đương tiền	2.753	3.729	14%	976	35%
Khoản phải thu	5.208	1.831	7%	(3.377)	-65%
Hàng tồn kho	12.453	18.787	71%	6.334	51%
Tài sản dài hạn	1.033	1.744	7%	711	69%
Tài sản khác	92	390	1%	298	324%
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>21.539</b>	<b>26.481</b>	<b>100%</b>	<b>4.942</b>	<b>23%</b>

- **Khoản mục tiền và tương đương tiền:** Tiếp tục tăng trong năm 2023. Cụ thể, cuối năm 2023 khoản mục tiền và tương đương tiền đạt mức 3.729 tỷ đồng, tăng 35% so với năm 2022, chiếm tỷ trọng 14% trong cơ cấu tài sản. Lượng tiền cuối năm được duy trì ở mức tương đối cao nhằm đảm bảo tính thanh khoản và kịp thời phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để mở rộng quỹ đất của Công ty;
- **Khoản phải thu:** Giảm 3.377 tỷ đồng chủ yếu do công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiến độ bồi thường để kết chuyển tăng giá trị hàng tồn kho trong năm.
- **Hàng tồn kho:** Đến 31/12/2023, hàng tồn kho đạt 18.787 tỷ đồng, tăng 6.334 tỷ tương ứng 51% so với cùng kỳ năm trước, chiếm tỷ trọng đến 71% trong tổng tài sản. Giá trị khoản mục này tăng chủ yếu do ghi nhận từ các dự án đang triển khai xây dựng và giải phóng mặt bằng như: dự án chung cư The Privia, cụm dự án Bình Trung, dự án Tân Tạo, dự án 11A, ...

Về mặt cơ cấu tổng tài sản, hàng tồn kho, tiền và các khoản phải thu, chiếm tỷ trọng 92% trên tổng tài sản. Cơ cấu này hoàn toàn phù hợp với đặc thù ngành kinh doanh bất động sản thể hiện sự cân đối, hợp lý và an toàn.

**2.2.2 Nguồn vốn:** Tương ứng với sự gia tăng của tổng tài sản, tổng nguồn vốn của công ty đến cuối năm 2023 đạt 26.481 tỷ đồng, tăng 4.942 tỷ đồng tương ứng 23% so với cùng kỳ năm ngoái. Cơ cấu nguồn vốn có sự biến động theo hướng tăng tỷ trọng nợ ngắn hạn và giảm tỷ trọng nợ vay dài hạn; vốn chủ sở hữu vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất đến 59% trong tổng nguồn vốn:

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2022	2023	Tỷ trọng	SO SÁNH 2023&2022	
				TĂNG/GIẢM	%
Nợ ngắn hạn	3.503	5.346	20%	1.843	53%
Nợ dài hạn	6.242	5.612	21%	(630)	-10%
Vốn chủ sở hữu	11.794	15.523	59%	3.729	32%
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>21.539</b>	<b>26.481</b>	<b>100%</b>	<b>4.942</b>	<b>23%</b>

### Nợ phải trả:

- Nợ ngắn hạn: có giá trị 5.346 tỷ đồng, tăng 1.843 tỷ so với năm trước. Mức tăng này chủ yếu phát sinh tăng từ khoản mục Người mua trả tiền trước do dự án The Privia được triển khai bán hàng vào cuối năm 2023. Khoản mục này sẽ được kết chuyển để ghi nhận doanh thu của dự án khi hoàn tất việc xây dựng và bàn giao nhà cho khách hàng.
- Nợ dài hạn: có giá trị 5.612 tỷ đồng, giảm 630 tỷ tương ứng giảm 10% so với năm trước. Tỷ trọng nợ dài hạn giảm từ 29% còn 21% cho thấy Công ty chủ trương giảm bớt nợ vay trong

điều kiện thị trường tiềm ẩn nhiều rủi ro nhưng vẫn đảm bảo mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững của Công ty.

**Vốn chủ sở hữu:** Vốn chủ sở hữu đạt 15.523 tỷ đồng, tăng 3.729 tỷ đồng tương ứng 32% so với cùng kỳ để tiếp tục đáp ứng nhu cầu mở rộng phát triển của Công ty. Mức tăng này chủ yếu đóng góp từ: lợi nhuận đạt được của năm 2023 cùng với đợt tăng vốn do phát hành cổ phiếu cho người lao động. Với tỷ trọng 59% trong tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành tổng tài sản công ty. Điều này thể hiện định hướng của Công ty luôn hướng đến một cơ cấu vốn an toàn, tự chủ tài chính cao.

### 2.2.3 Các chỉ tiêu tài chính:

CHỈ TIÊU	2022	2023
<b>KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,85	4,63
Hệ số thanh toán nhanh	2,30	1,11
<b>CƠ CẤU VỐN</b>		
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,45	0,41
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,83	0,71
<b>CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG</b>		
Vòng quay hàng tồn kho	0,12	0,03
Vòng quay khoản phải thu	0,56	1,14
Doanh thu thuần/tổng tài sản	14%	8%
<b>KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>		
Tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS)	38%	34%
Tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA)	5%	3%
Tỷ suất sinh lời trên VCSH (ROE)	9%	5%

- *Khả năng thanh toán:* giảm do tăng giá trị hàng tồn kho chuẩn bị cho việc triển khai, đầu tư, xây dựng các dự án phục vụ cho kế hoạch kinh doanh cho những năm tiếp theo. Đây vẫn là mức hệ số an toàn trong ngành và Công ty vẫn chủ động duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền ở mức hợp lý với giá trị 3.729 tỷ đồng tăng 35% so với năm 2022 để đảm bảo tính thanh khoản, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán đến hạn.
- *Cơ cấu vốn:* Hệ số nợ giảm so với cùng kỳ năm trước cho thấy Công ty có xu hướng giảm bớt phụ thuộc vào nguồn vốn vay trong giai đoạn thị trường có nhiều rủi ro tiềm ẩn. Hệ số nợ /Tổng tài sản duy trì dưới 0,5 và hệ số nợ /vốn chủ sở hữu luôn dưới 1 nhằm đảm bảo mục tiêu cơ cấu tài chính an toàn, tự chủ tài chính.
- *Các chỉ số hoạt động:* giảm, do giá trị hàng tồn kho tăng trong khi doanh thu và giá vốn hàng bán lại giảm. Trong điều kiện thị trường giao dịch trầm lắng trong năm qua, việc triển khai bán hàng của các doanh nghiệp bất động sản đều bị ảnh hưởng nên việc giảm doanh thu và giá vốn hàng bán là không thể tránh khỏi. Đồng thời, Công ty cũng tăng cường công tác đền bù, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất làm tăng giá trị hàng tồn kho để chuẩn bị triển khai các dự án hiện có tạo nguồn lực cho những năm tiếp theo. Song song đó với kết quả bán hàng khả quan của dự án The Privia vào cuối năm 2023, chỉ số này sẽ được cải thiện khi dự án bàn giao nhà dự kiến vào cuối năm 2024.
- *Các tỷ suất sinh lời:* Từ đầu năm, Công ty đã tập trung các mục tiêu tối ưu hóa chi phí, nhằm đảm bảo tỷ suất sinh lời của các dự án hiện hữu. Cụ thể hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) đạt 34%; 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 3% và 5%. Các chỉ số này giảm nhẹ so với năm trước do những khó khăn tiếp diễn của thị trường bất động sản trong năm qua làm cho lợi nhuận chưa đạt kế hoạch đề ra, trong khi vốn chủ sở hữu và tổng tài sản tăng so với năm

trước nhằm tạo nguồn lực kinh doanh cho những năm tiếp theo. Các chỉ số này sẽ được cải thiện khi thị trường có những chuyển biến tích cực và khởi sắc trong các năm tiếp theo.

Tổng kết năm 2023, mặc dù tình hình thị trường thanh khoản thấp làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, nhưng với nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, cơ cấu tài chính vững chắc, sản phẩm chất lượng, dịch vụ tận tâm, Công ty vẫn đạt mức lợi nhuận sau thuế hơn 700 tỷ đồng, các chỉ tiêu thanh khoản 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 2023, Ban điều hành tiếp tục thực hiện triển khai các giải pháp về quản trị điều hành phù hợp với tình hình mới, cụ thể như sau:

#### **Tăng cường các chính sách quản lý nhằm kiểm soát rủi ro hoạt động:**

- Tăng cường vai trò kiểm tra, kiểm soát, thường xuyên phối hợp các phòng ban rà soát các quy trình, quy định hiện hành nhằm kịp thời điều chỉnh cho phù hợp với tình hình triển khai thực tế, đúng quy định pháp luật, đảm bảo Công ty được vận hành một cách nhịp nhàng, hiệu quả.
- Chú trọng vai trò kiểm soát nội bộ, giúp nhận diện và phòng ngừa các rủi ro phát sinh.
- Thúc đẩy hoạt động tối ưu hóa chi phí đồng thời tối đa hóa hoạt động kinh doanh nhưng vẫn duy trì và nâng cao sự hài lòng của khách hàng.
- Tích cực phối hợp, lập các kế hoạch công việc chuẩn bị cho việc triển khai xây dựng dự án mới trong năm 2024.

#### **Nâng cao kiến thức năng lực cán bộ nhân viên và xây dựng môi trường làm việc lành mạnh:**

- Xây dựng môi trường làm việc tích cực và thân thiện là một trong những yếu tố quan trọng. Bởi đây chính là yếu tố ảnh hưởng đến năng suất, chất lượng công việc của cán bộ nhân viên. Vì vậy, Ban điều hành rất chú trọng tạo môi trường làm việc lý tưởng, truyền thêm động lực giúp nhân viên phát huy tối đa năng lực bản thân, hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.
- Ngoài ra trong năm 2023, Công ty triển khai chương trình hoạt động ngoại khóa cho cán bộ nhân viên tại Công viên bờ sông Thành phố Thủ Đức, các chuyến đi du lịch và thiện nguyện... nhằm gia tăng sự kết nối, tinh thần đoàn kết giữa các phòng ban cũng như lan tỏa năng lượng tích cực, thúc đẩy động lực làm việc đến toàn thể cán bộ nhân viên Công ty.
- Đánh giá cao vai trò đào tạo tại chỗ, học hỏi kinh nghiệm của người đi trước nhằm nâng cao kiến thức chuyên môn từ cấp quản lý đến các nhân viên để công việc ngày càng hiệu quả hơn.

#### **Tiếp tục cải tiến chiến lược bán hàng phù hợp với từng giai đoạn:**

- Mở rộng hệ thống đại lý phân phối chuyên nghiệp, uy tín và có nhiều 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 nhận diện thương hiệu và tiếp cận khách hàng.
- Hiểu rõ, nắm bắt thông tin khách hàng, phân loại đối tượng khách hàng nhằm triển khai các chiến lược bán hàng hiệu quả, phù hợp.
- Chiến lược bán hàng quan trọng nhất chính là chất lượng dịch vụ hậu mãi, chăm sóc khách hàng. Vì vậy, Công ty luôn chú trọng chính sách hậu mãi, lắng nghe tiếp thu ý kiến của khách hàng để ngày càng hoàn thiện sản phẩm và dịch vụ, nhằm duy trì những khách hàng thân thiết lâu dài, từ đó gia tăng lượng khách hàng từ sự giới thiệu của những khách hàng tiềm năng này.
- Phát triển các chương trình hỗ trợ tài chính hiệu quả, phù hợp với thu nhập và dòng tiền của khách hàng cũng như hỗ trợ khách hàng có phương án tài chính hợp lý để có thể dễ dàng sở

hữu ngôi nhà an cư lạc nghiệp. Tích cực hợp tác với nhiều ngân hàng uy tín trong và ngoài nước nhằm tăng thêm sự lựa chọn cho khách hàng, và khẳng định uy tín của Chủ đầu tư.

### **3. Ông Vương Văn Minh trình bày Tờ trình số: 03/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024.**

#### **3.1 ĐỊNH HƯỚNG CHUNG**

Năm 2024, Công ty tiếp tục đặt mục tiêu hoạt động kinh doanh ổn định, hiệu quả làm nhiệm vụ trọng tâm và sẽ triển khai những chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường cụ thể như sau:

- Hoàn tất xây dựng, bàn giao nhà và cấp sổ hồng cho cư dân tại Dự án khu chung cư The Privia tại Quận Bình Tân, TP.HCM;
- Xây dựng Dự án quy mô 6 ha và Dự án quy mô 5,8 ha cùng với Tập đoàn Keppel (Singapore) tại phường Bình Trưng Đông TP. Thủ Đức, TP. HCM; dự kiến đưa vào kinh doanh cuối năm 2024 khi đủ điều kiện theo quy định;
- Tiếp tục hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý của các dự án hiện có tại TP.HCM, chuẩn bị cho việc triển khai xây dựng và kinh doanh trong các năm tiếp theo

Tăng cường công tác quản lý rủi ro song song với hoạt động kinh doanh của công ty, giúp tăng khả năng thích ứng linh hoạt với các biến động của thị trường, đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh bền vững, tối ưu hóa lợi nhuận cho Công ty.

Tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng tối ưu hóa lợi ích cho các cổ đông. Tìm kiếm các đối tác trong và ngoài nước là những nhà đầu tư có uy tín và tiềm lực tài chính mạnh để hợp tác, liên doanh, liên kết triển khai các dự án. Tiếp thu chọn lọc những giá trị, kinh nghiệm của các đối tác nhằm tạo nên sự đột phá trong sản phẩm, mang lại kết quả kinh doanh tốt nhất.

Tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy, kiện toàn hệ thống, cải tiến quy trình và nâng cao chất lượng quản lý. Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tạo động lực phát triển cho người lao động nhằm tối ưu hóa hiệu suất làm việc. Chú trọng đào tạo tại chỗ, nâng cao trình độ chuyên môn của cán bộ nhân viên.

#### **3.2 KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024**

Căn cứ theo tình hình thị trường và các định hướng kế hoạch kinh doanh như trên, Công ty dự kiến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024
1	Doanh thu	3.900 Tỷ đồng
2	Lợi nhuận sau thuế	790 Tỷ đồng
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 và các công ty con (bao gồm cả việc ký Hợp đồng, liên kết, hợp tác, mua, bán tài sản của Công ty và các công ty con 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: 04/2024/TTr\_HĐQT ngày 16/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2023.**

#### **4.1 Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2023:**

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (Ngàn VNĐ)
1	Lợi nhuận giữ lại các năm trước	3.050.825.131
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo BCTC đã kiểm toán	715.673.834

<b>3</b>	<b>Phân phối lợi nhuận</b>	
	Quỹ khen thưởng - phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế năm 2023)	35.783.692
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ (1+2-3)</b>	<b>3.730.715.273</b>
<b>5</b>	<b>Chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%</b> (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận cổ tức là 10 cổ phiếu) (*)	
	<i>Trường hợp 1: Ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư theo Nghị quyết số 01/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 13/3/2024 của ĐHĐCĐ trước ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu thì giá trị chi trả cổ tức dự kiến là:</i>	909.403.710
	<i>Trường hợp 2: Ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư theo Nghị quyết số 01/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 13/3/2024 của ĐHĐCĐ sau ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu thì giá trị chi trả cổ tức dự kiến là:</i>	799.311.970

(\*) Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 với tỷ lệ 10% tương ứng với số vốn điều lệ tại thời điểm phát hành.

#### 4.2 ĐHĐCĐ thống nhất ủy quyền cho:

- Tổng giám đốc quyết định việc chi Quỹ khen thưởng - phúc lợi phù hợp với quy định;
- HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc quyết định chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% tương ứng với số vốn điều lệ tại thời điểm phát hành và quyết định thời điểm thích hợp để thực hiện.

#### 5. Ông Vương Văn Minh trình bày Tờ trình số: 05/2024/TTr\_HĐQT ngày 16/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty 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:	799.311.971 cổ phiếu
5. Tổng số cổ phiếu đang lưu hành:	799.311.971 cổ phiếu
6. Tổng số cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu
7. Tỷ lệ phát hành:	10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành. 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
<b>Trường hợp 1: Ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư theo Nghị quyết số 01/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 13/3/2024 của ĐHĐCĐ trước ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu</b>	
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành:	909.403.715 cổ phiếu
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	90.940.371 cổ phiếu
10. Tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá:	909.403.710.000 đồng

<b>Trường hợp 2: Ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư theo Nghị quyết số 01/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 13/3/2024 của ĐHĐCĐ sau ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu</b>	
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành:	799.311.971 cổ phiếu
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	79.931.197 cổ phiếu
10. Tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá:	799.311.970.000 đồng
11. Nguồn vốn phát hành:	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tính đến ngày 31/12/2023
12. Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp vào ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện phát hành
13. 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
14. Thời gian dự kiến phát hành:	Dự kiến trong năm 2024, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thực tế 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

- Thực hiện 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 sau khi kết thúc đợt phát hành;
- Sửa đổi Điều 6 Điều lệ Công ty (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 pháp luật hiện hành.

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

### 5.4.1 Triển khai phương án phát hành chi tiết

- Quyết định số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức đảm bảo tỷ lệ phát hành là 10% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành nhưng tối đa không được vượt quá số lượng cổ phiếu nêu trên;
- Quyết định trình tự các đợt phát hành và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền (nếu có);
- 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;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;
- 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 để đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung cho toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm theo quy định.

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/hoặc 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: 06/2024/BC\_BKS ngày 01/4/2024 của Ban kiểm soát Công ty về kết quả hoạt động và thẩm định của Ban kiểm soát năm 2023.

#### 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:

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

STT	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	6.987	-	Không có	Không có	Không có
2	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Kiểm soát viên	5.342	86.163.863	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 2023, 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 2022.

Thù lao của BKS được thể hiện trong Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2023 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 2023, BKS đã tổ chức 04 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	01/2023/BBH_BKS	27/03/2023	<p>Thảo luận và xem xét tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý I/2023 và rà soát thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty;</p> <p>Xem xét, thẩm tra BCTC riêng và hợp nhất năm 2022;</p> <p>Đánh giá tình hình chuẩn bị cho kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2023;</p> <p>Lập và hoàn thiện báo cáo kết quả hoạt động và thẩm định của Ban Kiểm soát năm 2023;</p> <p>Xem xét tình hình thực hiện dự án của Công ty.</p>	100%
2	02/2023/BBH_BKS	26/06/2023	<p>Xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 ngày 26/04/2023, tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý II/2023 và rà soát thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty;</p> <p>Xem xét, thẩm tra số liệu BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2023.</p>	100%
3	03/2023/BBH_BKS	11/09/2023	<p>Kiểm tra tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý III/2023 và rà soát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty;</p> <p>Thực hiện việc xem xét, thẩm tra báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2023;</p> <p>Giám sát việc thông báo ký kết Hợp đồng với Công ty TNHH PwC (Việt Nam) về việc kiểm toán BCTC năm 2023;</p> <p>Xem xét tình hình thực hiện dự án của Công ty.</p>	100%
4	04/2023/BBH_BKS	19/12/2023	<p>Kiểm tra tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý IV/2023 và rà soát tình hình thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty;</p> <p>Soát xét, thẩm tra số BCTC riêng và hợp nhất Quý II/2023;</p> <p>Xem xét tình hình thực hiện các dự án của Công ty.</p>	100%

Ngoài những phiên họp chính thức, các Kiểm soát viên của BKS thường xuyên thực hiện việc trao đổi 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 Đối với HĐQT**

BKS và HĐQT luôn duy trì sự 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. Đồng thời, BKS được cung cấp đầy đủ các tài liệu họp, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT.

#### **Đối với Ban TGD**

Trong năm 2023, Ban TGD đã cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và các tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra giám sát của BKS.

BKS đã kết hợp chặt chẽ với Ban TGD Công ty để hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch mà ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 đã thông qua.

#### **Đối với các cán bộ quản lý khác**

BKS cùng các phòng ban trong Công ty đã phối hợp chặt chẽ để kiểm tra, kiểm soát nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý và hoạt động của Công ty. Đồng thời hoàn thiện các quy trình quản trị nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty.

#### **6.1.5 Hoạt động giám sát của BKS**

Trong năm 2023, BKS đã hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. BKS đã kiểm tra, giám sát toàn bộ hoạt động của Công ty, đảm bảo hoạt động 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 71.681.976 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành 10.800.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty theo Nghị quyết số 01/2023/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 26/04/2023 của ĐHĐCĐ;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- 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 chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp 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 2023;
- BKS hoàn thiện 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 2023 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 định kỳ theo đúng các quy định của Điều lệ Công ty. Trong trách nhiệm và quyền hạn của mình, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết liên quan đến hoạt động của Công ty theo đúng quy định của 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 thường xuyên giám sát, chỉ đạo, 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 nhằm đảm bảo đạt được kết quả kinh doanh đã được ĐHCĐ đề ra.

### 6.2.2 Đối với Ban Tổng Giám đốc

- Trong bối cảnh ngành bất động sản còn nhiều khó khăn, với những nỗ lực 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 ĐHCĐ và HĐQT đề ra trong năm 2023.
- Ban TGD luôn bám sát các mục tiêu, định hướng và thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ mà ĐHCĐ và HĐQT đã giao.
- Ban TGD và các cán bộ quản lý khác đã tuân thủ theo đúng quyền hạn và trách nhiệm được quy định tại Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cũng như các Nghị quyết của HĐQT 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 đã thực hiện công tác báo cáo và công bố thông tin theo đúng quy định

### 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

- BKS 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 BKS;
- BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin, tài liệu theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty;
- Trong năm 2023, BKS 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 2023 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

CHỈ TIÊU	2023	SO VỚI NĂM 2022	
		TĂNG/GIẢM	% TĂNG/GIẢM
Doanh thu thuần	2.088	(824)	-28%
Lợi nhuận trước thuế	1.069	(341)	-24%
LNST của cổ đông công ty mẹ	716	(387)	-35%

Cho đến hết năm 2023, BKS không phát hiện bất kỳ trường hợp bất thường nào trong hoạt động 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 cho sự phát triển của Công ty trong tương lai.

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

Theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023 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:

- Báo cáo tài chính năm 2023 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.
- 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.
- Xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, 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 2023:

CHỈ TIÊU	2021	2022	2023
<b>KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,95	5,85	4,63
Hệ số thanh toán nhanh	2,52	2,30	1,11
<b>CƠ CẤU VỐN</b>			
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,29	0,45	0,41
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,41	0,83	0,71
<b>CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	0,25	0,12	0,03
Vòng quay khoản phải thu	0,89	0,56	1,16
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,26	0,14	0,08
<b>KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>			
Tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS)	32%	38%	34%
Tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA)	8%	5%	3%
Tỷ suất sinh lời trên VCSH (ROE)	12%	9%	5%

#### 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 2023 của HĐQT như sau:

- 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, Quy chế nội bộ về quản trị 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 hoạt động 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 2023 đã đề ra.
- Việc chỉ đạo của HĐQT mang tính chiến lược với các mục tiêu kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

- Đối với 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 2023 đã được kiểm tra chặt chẽ, thuyết minh đầy đủ trên báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán và báo cáo tình hình quản trị năm 2023 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](http://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 tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy nhân sự có trình độ và chuyên môn cao để đáp ứng kịp thời với sự phát triển của Công ty;
- Thường xuyên đánh giá và cập nhật các rủi ro đã được nhận diện. Tiếp tục xây dựng, bổ sung, cải tiến các quy trình, nâng cao chất lượng quản lý để kiểm soát chặt chẽ chi phí - dòng tiền và các hoạt động kinh doanh.
- Tiếp tục rà soát, hoàn thiện và nâng cao hiệu quả của các cơ chế, hệ thống kiểm tra nội bộ để kịp thời nhận diện, cảnh báo và đưa ra các biện pháp phòng ngừa rủi ro mới một cách kịp thời và phù hợp với đà phát triển của Công ty;
- Rà soát, cân đối danh mục đầu tư, nghiên cứu các mô hình kinh doanh và các dòng sản phẩm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của thị trường.

### **6.7 ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2024**

- Trong năm 2024, 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, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ;
- 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;
- Giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh trong năm 2024 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 2024;
- 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: 07/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023.**

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2023 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 2023 của Công ty đã được kiểm toán.

**8. Ông Nguyễn Phương Nam trình bày Tờ trình số: 08/2024/TTr\_BKS ngày 01/4/2024 của Ban kiểm soát Công ty về danh sách đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.**

Sau khi xem xét năng lực, uy tín của các công ty kiểm toán độc lập, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông 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 Hội đồng quản trị 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 2024 của Công ty.

**9. Bà Nguyễn Thùy Dương trình bày Tờ trình số: 09/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty 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 (Mã chứng khoán: KDH)
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:	799.311.971 cổ phiếu
6. Tổng số cổ phiếu đang lưu hành hiện tại:	799.311.971 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 1,35% tổng số cổ phiếu đang lưu hành hiện tại
9. Giá phát hành:	17.000 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 2024. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp để thực hiện sau khi được chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền
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 phiếu chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tiếp tục phân phối cho Đối tượng phát hành tại mục I.10 trong danh sách ban đầu đã được lựa chọn với mức giá không thấp hơn 17.000 đồng/cổ phiếu và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật
13. Hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phiếu 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 (ngày kết thúc thu tiền của người lao động)

14. Các phê duyệt liên quan đến thay đổi vốn điều lệ:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty theo kết quả của đợt phát hành;</li> <li>- Phê duyệt việc sửa đổi mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty theo kết quả của đợt phát hành;</li> <li>- Phê duyệt việc thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mức vốn điều lệ mới theo kết quả đợt phát hành.</li> </ul>
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 Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và (ii) Thay đổi niêm yết cổ phiếu 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, ĐHQĐ ủy quyền cho HĐQT và/hoặc 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, các văn bản và 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 để niêm yết cổ phiếu bổ sung tại HSX và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán tại VSDC cho toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm theo kết quả của đợt phát hành;
- Sử dụng số tiền thu được từ Chương Trình ESOP để bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo Chương Trình ESOP để hoàn tất việc phát hành phù hợp với quy định.

## 10. Bà Nguyễn Thùy Dương trình bày Báo cáo số: 10/2024/BC\_HĐQT ngày 01/4/2024 về chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 và đề xuất mức thù lao năm 2024.

### 10.1 Báo cáo việc chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2023

Trong năm 2023, 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).

Trong năm 2023, 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 gần 716 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 715.673.834.000 đồng, tương ứng với mức thưởng 14.313.476.680 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 2024**

Thù lao thành viên HĐQT và BKS sẽ thực nhận trong năm 2024 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 2023.

Ngoài ra, HĐQT kính trình ĐHCĐ thông qua việc thưởng 2% lợi nhuận sau thuế cho các thành viên HĐQT và Ban Điều hành trong năm 2024.

## **11. Bà Nguyễn Thùy Dương trình bày Tờ trình số: 11/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ 2022 – 2027.**

Căn cứ Đơn từ nhiệm thành viên Ban Kiểm soát của Bà Lưu Thị Xuân Lai. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát như sau:

Miễn nhiệm Bà Lưu Thị Xuân Lai (sinh ngày: 08/01/1978; CCCD số: 054178004999 do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 10/7/2021) là thành viên Ban Kiểm soát của Công ty, nhiệm kỳ 2022 – 2027.

## **12. Bà Nguyễn Thùy Dương trình bày Tờ trình số: 12/2024/TTr\_HĐQT ngày 12/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ 2022 – 2027.**

Căn cứ Nghị quyết số 14/2024/NQ\_HĐQT ngày 12/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc thông qua danh sách ứng cử viên được đề cử, ứng cử để bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ 2022 - 2027.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thực hiện bầu bổ sung 01 (một) thành viên Ban Kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ 2022 - 2027 từ danh sách ứng cử viên sau đây:

**Bà Lê Thị Thùy Trang** (Sinh ngày 22/02/1991; CCCD số 064191012016, do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 27/05/2023) do cổ đông đề cử ngày 05/4/2024 và sau đó, Đại hội tiến hành bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát theo quy định.

Thông tin chi tiết của ứng cử viên được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ <https://www.khangdien.com.vn>.

## **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 và bỏ phiếu bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát:**

Tính đến thời điểm 15 giờ 10 phút, tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua người được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội là 250 người, đại diện cho 622.817.704 phiếu biểu quyết, chiếm tỷ lệ 77,92% 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 221 người, đại diện cho 622.602.551 phiếu biểu quyết.
- Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông không tham gia biểu quyết là 29 người, đại diện cho 215.153 phiếu biểu quyết.

**Nội dung 1: Đại hội thông qua nội dung Báo cáo số: 01/2024/BC\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về hoạt động của Hội đồng quản trị 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	210	621.067.218	Chiếm tỷ lệ 99,753% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	1	1.468.780	Chiếm tỷ lệ 0,236% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	2	3.200	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	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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: 02/2024/BC\_BTGD ngày 01/4/2024 của Tổng giám đốc Công ty về 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	210	621.067.218	Chiếm tỷ lệ 99,753% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	1	1.468.780	Chiếm tỷ lệ 0,236% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội

Số phiếu không có ý kiến	2	3.200	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	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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: 03/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 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	210	621.067.218	Chiếm tỷ lệ 99,753% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	1	1.468.780	Chiếm tỷ lệ 0,236% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	2	3.200	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	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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: 04/2024/TTr\_HĐQT ngày 16/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ 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	211	622.535.998	Chiếm tỷ lệ 99,989% 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% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	2	3.200	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	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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: 05/2024/TTr\_HDQT ngày 16/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty 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	209	622.534.298	Chiếm tỷ lệ 99,989% 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% 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	4.900	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	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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: 06/2024/BC\_BKS ngày 01/4/2024 của Ban kiểm soát Công ty về kết quả hoạt động và thẩm định của Ban kiểm soát 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	206	621.063.515	Chiếm tỷ lệ 99,753% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	1	1.468.780	Chiếm tỷ lệ 0,236% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không có ý kiến	5	6.303	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	212	622.538.598	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	9	63.953	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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: 07/2024/TTr\_HDQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:**

Nội dung	Số cổ đồng (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	209	621.067.118	Chiếm tỷ lệ 99,753% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	1	1.468.780	Chiếm tỷ lệ 0,236% 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	3.300	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 hợp lệ	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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: 08/2024/TTr\_BKS ngày 01/4/2024 của Ban kiểm soát Công ty về danh sách đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 bằng phương thức bỏ phiếu kín với tỷ lệ như sau:**

Nội dung	Số cổ đồng (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	204	618.182.062	Chiếm tỷ lệ 99,290% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	1	460.000	Chiếm tỷ lệ 0,074% 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	3.897.136	Chiếm tỷ lệ 0,626% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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: 09/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty 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 đồng (người)	Số phiếu biểu quyết tương ứng (phiếu biểu quyết)	Tỷ lệ (%)
Số phiếu tán thành	193	594.369.453	Chiếm tỷ lệ 95,465% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	17	28.166.445	Chiếm tỷ lệ 4,524% 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	3.300	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 hợp lệ	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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: 10/2024/BC\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 và đề xuất mức thù lao năm 2024 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	207	622.532.888	Chiếm tỷ lệ 99,989% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không tán thành	2	1.700	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	4.610	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	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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 Tờ trình số: 11/2024/TTr\_HĐQT ngày 01/4/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ 2022 - 2027 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	205	609.225.698	Chiếm tỷ lệ 97,851% 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	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	13.313.493	Chiếm tỷ lệ 2,138% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu hợp lệ	213	622.539.198	Chiếm tỷ lệ 99,990% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội
Số phiếu không hợp lệ	8	63.353	Chiếm tỷ lệ 0,010% 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 bầu bổ sung Bà Lê Thị Thùy Trang (Sinh ngày 22/02/1991; CCCD số 064191012016, do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 27/05/2023) làm thành viên Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ 2022 – 2027 bằng phương thức bỏ phiếu kín với số phiếu bầu như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Kết quả
1	Lê Thị Thùy Trang	570.736.237	Trúng cử

### 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 Đại hội



MAI TRẦN THANH TRANG

**PHỤ LỤC**  
**NỘI DUNG TRAO ĐỔI VÀ THẢO LUẬN**  
**TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**  
*(Đính kèm Biên bản họp số 01/2024/BBH\_DHĐCD ngày 23/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền)*

1. **Câu hỏi số 1: Năm 2023, Công ty chỉ đạt lợi nhuận 716 tỷ. Năm nay Công ty đưa ra kế hoạch lợi nhuận 790 tỷ đồng. Công ty xin cho biết kế hoạch lợi nhuận này liệu có đạt được hay không?**

**Phần trả lời:** Ông Vương Văn Minh – Tổng Giám đốc thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau: Trong năm 2023 thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, tình hình thị trường âm ảm và tính thanh khoản thấp đã ảnh hưởng đến việc triển khai và xây dựng cũng như kinh doanh các dự án bất động sản. Do đó, kế hoạch lợi nhuận năm 2024 của Công ty được đặt ra dựa trên tình hình triển khai thực tế các dự án với mức độ thận trọng trong tình hình thị trường vốn còn nhiều biến động.

Cụ thể, kế hoạch lợi nhuận năm 2024 là 790 tỷ đồng được xây dựng chủ yếu dựa trên kết quả kinh doanh của dự án chung cư The Privia tại quận Bình Tân. Dự án này được Công ty mở bán cuối năm 2023 với đầy đủ các giấy tờ pháp lý như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn khu, giấy phép xây dựng, văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai cũng như văn bản cam kết bảo lãnh của ngân hàng. Đối với dự án này, Công ty đã hoàn tất việc bán hàng 100% trong vòng 03 tháng. Dự kiến Công ty sẽ hoàn tất bàn giao căn hộ cho khách hàng trong năm 2024 và lợi nhuận từ dự án này sẽ được ghi nhận trong kết quả hoạt động kinh doanh trong năm nay.

2. **Câu hỏi số 2: Tại thời điểm cuối năm 2023, Công ty có dư nợ 1.100 tỷ đồng trái phiếu và các lô trái phiếu này sẽ đến hạn vào năm 2025, Công ty dự kiến nguồn tiền nào để thanh toán cho các lô trái phiếu đến hạn này?**

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

Câu hỏi này cũng khá thời sự và chúng tôi là cổ đông theo dõi rất sát tình hình nợ trái phiếu của Khang Điền. Tôi cũng xin nhắc lại trong cuối năm 2023, Công ty đang có hai khoản trái phiếu tổng dư nợ là 1.100 tỷ (một khoản trái phiếu là khoảng 800 tỷ và một khoản còn lại là 300 tỷ). Hai khoản trái phiếu này không phải là trái phiếu phát hành công chúng, đây là trái phiếu phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư chuyên nghiệp và hai cái lô trái phiếu này thì đều đó đến hạn vào quý 2, quý 3 của năm 2025, lãi suất 12% và không có tài sản bảo đảm.

Quay lại câu hỏi của Quý cổ đông thì hiện tại Chúng tôi rất tự tin về khả năng trả nợ của Công ty.

Chúng tôi có những nguồn như sau: một là quỹ tiền mặt của Công ty khá là dồi dào, Quý vị có thể thấy là trong báo cáo ngày 31/12/2023 chúng ta có khoản tiền mặt cũng trên 3.000 tỷ và thứ hai là trong 2024 như anh Minh - Tổng Giám đốc có trình bày chúng ta sẽ giao nhà của dự án The Privia cho khách hàng vào Quý 4/2024 tức là cuối năm nay, chúng ta sẽ dự kiến thu thêm



được 25% giá trị hợp đồng từ khách hàng và cái này đã quy định trong hợp đồng rồi, đây là nguồn thu tiếp. Và tiếp theo là dự án mà năm vừa rồi chúng ta liên doanh với Keppel Land Singapore, cuối năm 2023 chúng ta cũng đã khởi công và đang trong quá trình chuẩn bị mở bán dự án, khi có đầy đủ các giấy tờ bán hàng chúng ta sẽ mở bán đầu đó vào Quý 4/2024, triển khai khu thấp tầng trước.

Và một nguồn thu nữa là Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng thì giai đoạn 1 chúng ta đã coi như là hoàn tất pháp lý của giai đoạn 1 là khoảng 89 ha, chúng ta đã có quyết định cho đóng tiền đất và có thể khai thác kinh doanh trong năm 2025.

Đó là những nguồn chúng ta thấy được và chúng ta đo đếm được để mà không những chỉ trả trái phiếu không mà còn sử dụng cho những nghĩa vụ khác và những cái khác của Công ty.

**3. Câu hỏi số 3: Theo Báo cáo tài chính năm 2023, hàng tồn kho của Công ty hơn 18.700 tỷ, đề nghị Công ty cho biết hàng tồn kho này chủ yếu tập trung ở những dự án nào?**

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

Theo như báo cáo tài chính của Khang Điền vào ngày 31/12/2023 thì Tập đoàn hiện nay đang có hàng tồn kho tầm hơn 18.000 tỷ. Đối với hàng tồn kho này thực ra nó sẽ bao gồm hai khoản mục lớn.

Khoản mục thứ nhất hàng tồn kho chủ yếu sẽ là các quỹ đất đã bồi thường của các dự án của Công ty, ví dụ như là bên Dự án Tân Tạo tại Quận Bình Tân, các quỹ đất của Công ty đã bồi thường và giải phóng mặt bằng tại Thành phố Thủ Đức hay tại Huyện Bình Chánh, là những nơi mà Công ty cũng có nhiều dự án và sẽ triển khai trong tương lai.

Ngoài ra, một tỷ lệ trong hàng tồn kho này đó là giá trị đất cũng như giá trị xây dựng của những dự án hiện nay Công ty đang triển khai xây dựng, ví dụ như lúc này trong báo cáo của Tổng Giám đốc thì có nói đến dự án The Privia tại Quận Bình Tân. Toàn bộ giá trị đất cũng như giá trị công trình xây dựng The Privia hiện nay cũng đã xây đến cất nóc, đang đi vào hoàn thiện, toàn bộ giá trị đất cũng nằm trên giá trị hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm 31/12/2023. Về chi tiết Quý cổ đông có thể xem thêm trong báo cáo tài chính sẽ có chi tiết toàn bộ những cái liệt kê các quỹ đất cũng như giá trị đất và công trình xây dựng nằm trong hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm cuối năm vừa rồi.

**4. Câu hỏi số 4: Đầu năm 2024, Công ty lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Công ty cho biết hiện tại tiến độ thực hiện như thế nào?**

**Phần trả lời:** Ông Vương Văn Minh – Tổng Giám đốc thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau: Như Quý cổ đông đã biết, tháng 3/2024, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Tờ trình lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chuyên nghiệp. Hiện tại đối với việc phát hành này Công ty đã nộp hồ sơ cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) đối với việc phát hành riêng lẻ và ngay khi nhận được công văn chấp thuận của UBCKNN, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để hoàn tất việc phát hành này theo đúng quy định.

5. **Câu hỏi số 5: Liên quan đến việc Công ty chào bán cổ phiếu riêng lẻ với mục đích là thanh toán các khoản nợ vay ngân hàng. Hiện nay lãi suất cho vay đang giảm, Công ty cho biết mục đích phát hành này có còn phù hợp và cần thiết với tình hình hiện tại hay không?**

**Phản trả lời:** Ông Vương Văn Minh – Tổng Giám đốc thay mặt Đoàn Chủ tọa trả lời như sau: Như trình bày với Quý cổ đông trước đó, tháng 3/2024, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Tờ trình về việc xin phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá trị phát hành dự kiến là khoảng 3000 tỷ đồng. Mục đích của việc phát hành này là để thanh toán các khoản nợ vay Ngân hàng của Công ty.

Như Quý cổ đông biết, lãi suất cho vay của Ngân hàng luôn luôn biến động. Đối với Công ty với mục tiêu đảm bảo phát triển bền vững và duy trì cơ cấu tài chính an toàn thì việc Công ty phát hành cổ phiếu và sử dụng nguồn tiền thu được này để thanh toán các khoản nợ vay của Ngân hàng để tăng cường hơn nữa về mức độ an toàn cũng như tính bền vững và tỷ lệ cũng như cơ cấu tài chính an toàn của Công ty. Công ty nhận thấy việc phát hành này là phù hợp.

6. **Câu hỏi số 6: Công ty cho biết kế hoạch đầu tư và phát triển các dự án trong thời gian tới như thế nào? Công ty có mở rộng thêm quỹ đất mới hay không?**

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

Đối với những dự án mà Công ty đang triển khai xây dựng như vừa rồi Ban Tổng Giám đốc có báo cáo như dự án chung cư The Privia tại Quận Bình Tân sẽ bàn giao căn hộ cho khách hàng cuối năm nay, hai dự án tại Thành phố Thủ Đức nếu cuối năm nay đủ điều kiện bán hàng theo quy định thì cũng sẽ tiến hành bán hàng.

Đối với những dự án Công ty đang tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng như:

- Dự án tại Quận Bình Tân, Phường Tân Tạo A: dự án này đã có quyết định chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, đã được UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch 1/500 và Công ty hiện tại cũng đang phối hợp với Ban bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận Bình Tân để thực hiện việc bồi thường theo chính sách đã được phê duyệt. Sau khi hoàn tất bồi thường Công ty sẽ thực hiện các thủ tục về đất đai và xây dựng theo quy định và tiến hành kinh doanh vào những năm tiếp theo.
- Một dự án nữa là dự án Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân tại Huyện Bình Chánh: dự án này Công ty cũng đang tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng và phối hợp với Huyện Bình Chánh để thực hiện việc này theo chính sách đã được phê duyệt. Dự án này cũng đã được Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận về chủ trương đầu tư, cũng đã được UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch 1/500. Dự án này sẽ chia làm 3 giai đoạn: Giai đoạn thứ nhất khoảng 89 ha, giai đoạn này đã có quyết định thuê đất. Công ty đang tiến hành thực hiện các thủ tục để đóng tiền thuê đất, đồng thời cũng đang xin thủ tục về xin phép xây dựng để triển khai xây dựng và kinh doanh dự kiến là vào năm 2025; hai giai đoạn còn lại khoảng 20ha, Công ty vẫn đang tiếp tục bồi thường và khi hoàn tất việc bồi thường cũng sẽ tiến hành thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định.

Ngoài ra, Công ty còn đang thực hiện một số dự án ở Thành phố Thủ Đức, huyện Bình Chánh theo văn bản chấp thuận về nhận chuyển nhượng đất của UBND Thành phố. Sau khi Công ty nhận chuyển nhượng, hoàn tất việc nhận chuyển nhượng này thì cũng sẽ thực hiện các thủ tục tiếp theo về đất đai, về xây dựng và để triển khai kinh doanh trong những năm tiếp theo.

Đó là những dự án mà hiện tại và ngoài các dự án hiện có, Công ty vẫn tiếp tục tìm kiếm những quỹ đất mới có vị trí tốt, pháp lý rõ ràng để mở rộng đầu tư.

**7. Câu hỏi số 7: Năm 2023, Công ty đã hợp tác cùng Tập đoàn Keppel cho 02 dự án tại Tp. Thủ Đức. Công ty cho biết tình hình triển khai 02 dự án này như thế nào?**

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

Liên quan đến 02 dự án mà trong năm vừa qua, Khang Điền cũng rất vinh hạnh được hợp tác với một đối tác rất uy tín về phát triển bất động sản tại Việt Nam là Tập đoàn Keppel.

Cụ thể hơn về 02 dự án này như Tổng Giám đốc có báo cáo: Tổng diện tích đất của 02 dự án này là gần 12ha tại Tp. Thủ Đức. Về mặt pháp lý, dự án đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được khởi công xây dựng từ quý 4, chính xác là tháng 10/2023. Liên doanh (Khang Điền - Keppel) dự kiến khi hoàn thành xây dựng thì 02 dự án sẽ cung cấp ra thị trường khoảng 200 căn nhà phố và biệt thự với chất lượng rất tốt, cũng như 600 căn chung cư cao tầng. Chúng tôi dự kiến sẽ triển khai kinh doanh trước phần thấp tầng nhà phố, biệt thự vào cuối năm 2024 khi đủ các điều kiện, còn phần cao tầng sẽ triển khai tiếp theo.