

Số: 42/2024/CV-KĐ

TP. HCM, ngày 10 tháng 4 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

**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

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (“Công ty”) trân trọng công bố Báo cáo thường niên năm 2023 của Công ty.

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 10/4/2024 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

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: Văn thư



VƯƠNG VĂN MINH

TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN



ĐỔI MỚI TƯ DUY PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

Ban TGD/BTGD	Ban Tổng Giám đốc
BCTC	Báo cáo tài chính
BDS	Bất động sản
BHXH	Bảo hiểm xã hội
BHYT	Bảo hiểm y tế
BKS	Ban Kiểm soát
BP	Bộ phận
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CBTT	Công bố thông tin
CN	Chi nhánh
Công ty/Tập đoàn/Khang Điền	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
CP	Cổ phần
CTCP	Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
GCN	Giấy chứng nhận
HĐQT	Hội đồng Quản trị
KTT	Kế toán trưởng
KTNB	Kiểm toán nội bộ
KQKD	Kết quả kinh doanh
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
PTBV	Phát triển bền vững
QTCT	Quản trị công ty
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TGD	Tổng Giám đốc
TMDV	Thương mại dịch vụ
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TP	Thành phố
TP. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
VĐL	Vốn điều lệ
XDCT	Xây dựng công trình

NỘI DUNG >

LỜI GIỚI THIỆU

Tầm nhìn và Sứ mệnh	6
Định hướng phát triển	8
Giá trị cốt lõi - Lợi thế cạnh tranh	10
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	12

CHƯƠNG 1: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ KHANG ĐIỂN

Thông tin tổng quan	16
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	17
Quá trình hình thành và phát triển	18
Danh mục các dự án	20
Vị trí dự án	30
Các sự kiện nổi bật trong năm 2023	32
Danh hiệu và giải thưởng tiêu biểu năm 2023	36
Thông tin cổ phần và cổ đông	40
Quan hệ nhà đầu tư	46
Danh sách các công ty con	48
Mô hình quản trị	50
Sơ đồ tổ chức	52
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	54
Giới thiệu Ban Điều hành	56
Giới thiệu Ban Kiểm soát	58
Tổ chức nhân sự	60

CHƯƠNG 2: BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động trong năm	64
Báo cáo và đánh giá của Hội đồng Quản trị	70
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	76

CHƯƠNG 3: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Cơ cấu và hoạt động của Hội đồng Quản trị	88
Ban Kiểm soát	97
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	100
Quản trị rủi ro	104

CHƯƠNG 4: BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp phát triển bền vững	110
Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững	110
Các bên liên quan	111
Yếu tố trọng yếu	113
Thương hiệu mạnh	114
Bền vững về nhân lực	118
Thân thiện với môi trường	123
Trách nhiệm với xã hội	126

CHƯƠNG 5: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin về doanh nghiệp	130
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	131
Báo cáo Kiểm toán độc lập	132
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	134
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	137
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	138
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	140



TẦM NHÌN VÀ SỨ MỆNH

Chúng tôi có tầm nhìn trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong phát triển bất động sản, kiên định với tôn chỉ phát triển bền vững, dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, cấu trúc tài chính vững chắc, là “Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm” cho cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng.

Sứ mệnh của Khang Điền là kiến tạo đô thị văn minh, môi trường sống xanh, cộng đồng nhân văn và mang lại giá trị thiết thực cho cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU

- » Là thương hiệu bất động sản đứng đầu về niềm tin của đối tác và khách hàng;
- » Tăng trưởng ổn định, về lâu dài bình quân không thấp hơn tăng trưởng của nền kinh tế;
- » Là một trong những nơi làm việc được ưa thích nhất trong lĩnh vực bất động sản.

CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

- » Góp phần bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định về môi trường tại Việt Nam và áp dụng các biện pháp tiết kiệm tài nguyên, giảm tác động môi trường trong thi công và vận hành dự án;
- » Duy trì bền vững nguồn nhân lực bằng các chính sách thu hút, đào tạo và giữ nhân tài đồng thời tuân thủ các quy định của Bộ luật Lao động để kiến tạo môi trường làm việc tốt nhất cho nhân viên;
- » Làm tròn trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp thông qua các hoạt động thiện nguyện, chăm sóc sức khỏe và nâng cao đời sống cộng đồng.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- » Phát triển các dự án và sản phẩm bất động sản được khách hàng và đối tác yêu thích và tin tưởng;
- » Quản lý hiệu quả chi phí và dòng tiền kinh doanh để tối ưu hóa vốn và lợi nhuận;
- » Đầu tư phát triển và hoàn thiện quỹ đất; đẩy mạnh nghiên cứu để phát triển các sản phẩm bắt kịp xu thế thị trường;
- » Tập trung nguồn lực tài chính vào các cơ hội đầu tư và mang lại giá trị thiết thực cho cổ đông;
- » Đột phá bằng các dự án khu phức hợp;
- » Đảm bảo nguồn lực tài chính phân bổ hợp lý cho việc củng cố và phát triển thương hiệu nhằm tạo ra giá trị bền vững cho cổ đông;
- » Kiên định giữ vững các giá trị cốt lõi của Công ty: Minh bạch - Chất lượng - Bền vững.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI - LỢI THẾ CẠNH TRANH

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

MINH BẠCH

Minh bạch trong kinh doanh, trong quan hệ với khách hàng, đối tác, cổ đông và các bên liên quan.

CHẤT LƯỢNG

Sản phẩm và dịch vụ đúng chất lượng cam kết, đảm bảo sự hài lòng của khách hàng và cư dân.

BỀN VỮNG

Kinh doanh dựa trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, sản phẩm chất lượng, dịch vụ tận tâm, quan tâm đến cộng đồng và thân thiện với môi trường.

LỢI THẾ CẠNH TRANH

UY TÍN THƯƠNG HIỆU

Tập đoàn Khang Điền được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam 2022 do Bộ Công thương tổ chức, cùng nhiều năm liền được nhận các giải thưởng uy tín. Đây là các danh hiệu ghi nhận sự nỗ lực của Tập đoàn qua 23 năm phát triển, hoàn thành nhiều dự án bất động sản, tạo dựng giá trị cho khách hàng, cổ đông và đối tác.

KINH NGHIỆM

Với 23 năm chuyên tâm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm quý giá trong việc phát triển quỹ đất và triển khai dự án.

TÀI CHÍNH

Tập đoàn có cấu trúc tài chính vững chắc dựa trên sự đồng hành lâu dài của cổ đông, trong đó có các quỹ đầu tư nước ngoài lớn tại Việt Nam như VinaCapital, Dragon Capital, Viet Capital, PYN Elite...

QUỸ ĐẤT

Tập đoàn sở hữu quỹ đất lớn tại TP. Hồ Chí Minh và tự tin về năng lực đầu tư phát triển hiệu quả quỹ đất này trong tương lai.



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông,

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, Tập đoàn Khang Điền đã nỗ lực vượt qua các 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, giữ vững vị thế là một thương hiệu bất động sản chuyên nghiệp, được Quý Cổ đông, Đối tác và Khách hàng tin tưởng và lựa chọn.

Với sứ mệnh kiến tạo các khu đô thị đáng sống, cộng đồng dân cư nhân văn và mang lại giá trị thiết thực cho xã hội, Khang Điền luôn chú trọng đặt việc tuân thủ pháp luật lên hàng đầu, phát triển các dự án có nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, sản phẩm chất lượng và dịch vụ tận tâm. Thương hiệu Khang Điền ngày càng có uy tín và vị thế trên thị trường với các dự án nhà phố, biệt thự và chung cư cao tầng được hoàn tất xây dựng và bàn giao nhà, bàn giao sổ hồng đúng thời hạn, hình thành nên những cụm khu dân cư văn minh, hiện đại, nhiều không gian xanh, góp phần làm đẹp cảnh quan đô thị, nâng cao tiêu chuẩn sống của cộng đồng trong khu vực. Tập đoàn cũng được giới chuyên môn đánh giá cao qua các giải thưởng và chứng nhận uy tín trong nhiều năm như 8 năm liên tiếp (2016 - 2023) thuộc Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Tạp chí Forbes bình chọn, 4 năm liên tiếp (2020 - 2023) được công nhận là Nhà Phát Triển Bất Động Sản Tiêu Biểu do Báo Nhịp Cầu Đầu Tư trao tặng, giải thưởng Thương Hiệu Quốc Gia 2022, giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2021...

Bên cạnh việc phát triển các dự án hiện có, Khang Điền tiếp tục hoàn tất đền bù quỹ đất sạch tại Thành phố Hồ Chí Minh, cơ cấu lại danh mục đầu tư, nghiên cứu các mô hình kinh doanh và dòng sản phẩm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của thị trường. Song song việc kinh doanh nhà ở, mảng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp của Tập đoàn cũng được tái cấu trúc, tối ưu hiệu quả hoạt động. Trong công tác tổ chức, Ban Lãnh đạo Tập đoàn không ngừng rà soát, tinh gọn bộ máy, kiện toàn hệ thống, cải tiến quy trình và nâng cao chất lượng quản lý. Ngoài việc kinh doanh dựa trên năng lực nội tại, Tập đoàn tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động hợp tác, liên doanh, liên kết với các đối tác phù hợp, có uy tín trong và ngoài nước, từ các quỹ đầu tư đã đồng hành với Khang Điền nhiều năm như VinaCapital, Dragon Capital, Viet Capital, Vietnam Holdings,... đến các đối tác phát triển dự án như CapitalLand, Prudential, Indochina, Tập đoàn Keppel, nhằm mục tiêu tối ưu hóa nguồn lực, chuẩn bị cho việc triển khai các dự án quy mô lớn, nhiều tiềm năng trong tương lai.

Trên hành trình 23 năm thành lập và phát triển, Khang Điền luôn trân trọng giá trị đạo đức kinh doanh, chia sẻ cộng đồng. Tập đoàn tích cực tham gia tài trợ cho các phong trào từ thiện, các chương trình hỗ trợ y tế và giáo dục, quỹ an sinh xã hội tại nhiều địa phương thông qua các hoạt động như xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa, hỗ trợ trẻ em nghèo, người già neo đơn, các gia đình có hoàn cảnh khó khăn. Bên cạnh đó, Khang Điền còn thường xuyên chủ động đóng góp cho các dự án xây cầu, đường, cải tạo, làm đẹp cảnh quan, không gian và môi trường trong khu vực.

Với tâm huyết của Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo, cùng sự tận tâm và quyết liệt của tập thể cán bộ nhân viên, Tập đoàn Khang Điền không ngừng nỗ lực vì sự phát triển bền vững, mang lại những giá trị, lợi ích ổn định và dài hạn cho Cổ đông, Đối tác, Khách hàng và cộng đồng. Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng gửi lời cảm ơn Quý vị đã đồng hành cùng Tập đoàn Khang Điền trong nhiều năm qua và rất mong được tiếp tục đồng hành cùng Quý vị trong thời gian tới.

Trân trọng,
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

MAI TRẦN THANH TRANG

Trên hành trình 23 năm thành lập và phát triển, Khang Điền luôn trân trọng giá trị đạo đức kinh doanh, chia sẻ cộng đồng.



01 | GIỚI THIỆU CHUNG VỀ KHANG ĐIỀN



THÔNG TIN TỔNG QUAN



Mã cổ phiếu	KDH
Tên viết tắt	KHADIHOUSE JSC
Tên giao dịch	Khang Điền
Giấy chứng nhận ĐKDN	Số 0302588596, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 02/5/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 19/10/2023
Vốn điều lệ	7.993.119.710.000 đồng
Trụ sở chính	Phòng 1 và 2, Lầu 11 Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại	+(84.28) 3820 8858
Fax	+(84.28) 3820 8859
Email	info@khangdien.com.vn
Website	www.khangdien.com.vn

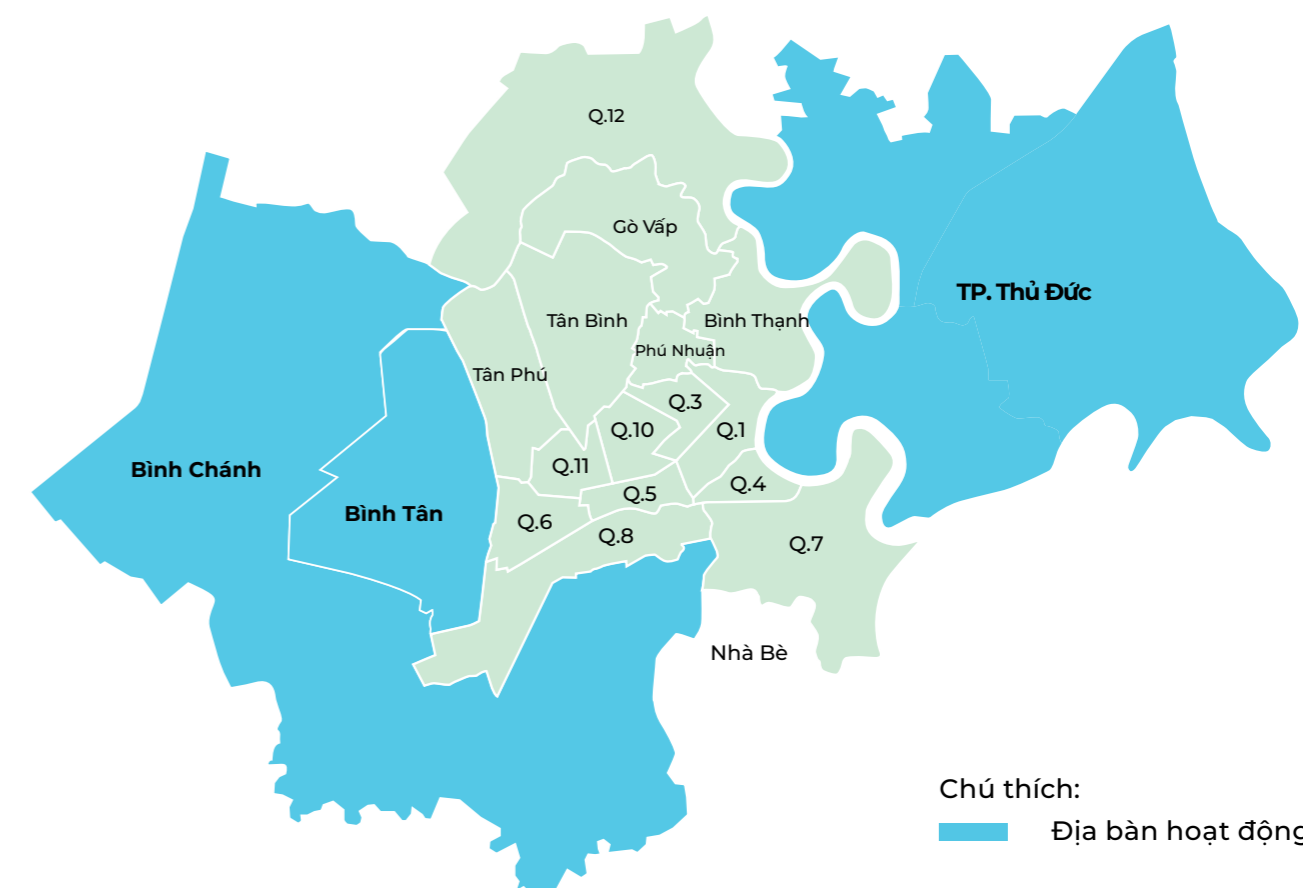
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- » Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- » Xây dựng nhà các loại
- » Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- » Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- » Hoạt động tư vấn quản lý
- » Giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Hiện nay, địa bàn hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn Khang Điền là Thành phố Thủ Đức (khu Đông TP. Hồ Chí Minh) và Quận Bình Tân, Huyện Bình Chánh (khu Tây và Tây Nam TP. Hồ Chí Minh).



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



2001

- Thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

2007

- Tăng vốn và IPO thành Công ty Cổ phần Công ty tăng vốn và IPO thành Công ty Cổ phần với vốn điều lệ 332 tỷ đồng. Quỹ đầu tư nước ngoài VinaCapital và Prudential góp vốn trở thành cổ đông.

2010

- Niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh Tăng vốn điều lệ lên 439 tỷ đồng và niêm yết 43,9 triệu cổ phần (mã cổ phiếu KDH) trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HSX).

2014

- Quỹ đầu tư Dragon Capital trở thành cổ đông lớn
 - » Tăng vốn điều lệ lên 750 tỷ đồng với sự tham gia của cổ đông lớn là Quỹ đầu tư Dragon Capital.
 - » Triển khai dự án nhà phố Mega Ruby và Mega Residence tọa lạc tại đường Võ Chí Công (TP. Thủ Đức).

2015

- Triển khai dự án biệt thự cao cấp Lucasta, The Venica ở khu Đông và mở rộng địa bàn sang khu Nam TP. Hồ Chí Minh.
 - » Triển khai dự án biệt thự cao cấp Lucasta và The Venica tọa lạc tại đường Liên Phường và Đỗ Xuân Hợp (TP. Thủ Đức).
 - » Triển khai dự án nhà phố Mega Village và Melosa Garden tọa lạc tại đường Võ Chí Công và đường D2 (TP. Thủ Đức).
 - » Tăng vốn điều lệ lên 1.800 tỷ đồng và tích lũy diện tích đất có quy mô lớn ở khu Nam TP. Hồ Chí Minh.

2018

- Triển khai khu căn hộ Jamila, Safira và tích hợp quỹ đất ở khu Nam TP. Hồ Chí Minh.
 - » Triển khai hai dự án chung cư quy mô lớn Jamila và Safira tọa lạc trên đường Võ Chí Công (Vành Đai 2) và Cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.
 - » Tăng vốn điều lệ lên hơn 4.140 tỷ đồng và tích hợp quỹ đất hữu dụng với quy mô trên 500 ha ở khu Nam TP. Hồ Chí Minh.

2019-2020

- Triển khai dự án biệt thự và nhà phố Verosa Park nổi bật ở khu Đông và định vị thị trường của Tập đoàn Khang Điền ở khu vực Tây Nam TP. HCM với dự án Khu căn hộ Lovera Vista
 - » Triển khai dự án nhà liên kế và biệt thự Verosa Park tọa lạc tại trung tâm Quận 9, nút giao đường Liên Phường - Võ Chí Công, kế cận Quận 2 (TP. Thủ Đức).
 - » Triển khai dự án chung cư Lovera Vista, khẳng định thị phần của Khang Điền ở khu Tây Nam TP. Hồ Chí Minh.

2021

- Đánh dấu cột mốc 20 năm phát triển
 - » Kỷ niệm 20 năm thành lập và phát triển với danh mục trên 50 dự án, cung cấp cho thị trường hơn 20 nghìn sản phẩm đa dạng, đạt tỷ lệ hấp thụ trên 90%.
 - » Tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội, nỗ lực chăm lo cho CBCNV, đóng góp cho ngành y tế và hỗ trợ cộng đồng phòng chống đại dịch Covid-19.
 - » Nhận Huân chương Lao động hạng Ba, Bằng khen Thủ tướng Chính phủ và các giải thưởng uy tín khác.

2022

- Triển khai dự án The Classia và được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam do Bộ Công thương tổ chức
 - » Triển khai dự án nhà liên kế cao cấp The Classia tại TP. Thủ Đức.
 - » Được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam do Bộ Công thương tổ chức.
 - » Tăng vốn điều lệ lên hơn 7.168 tỷ đồng, kiên định phát triển bền vững.

2023

- Mở bán dự án The Privia và hợp tác liên doanh với Tập đoàn Keppel (Singapore) phát triển dự án nhà ở tại Thành phố Thủ Đức
 - » Mở bán thành công dự án The Privia (Quận Bình Tân) gồm hơn 1.000 căn hộ, đạt tỷ lệ hấp thụ 100% sau 3 tháng.
 - » Hợp tác liên doanh cùng Tập đoàn Keppel (Singapore), nhằm phát triển hơn 200 sản phẩm nhà liên kế và biệt thự cao cấp và hơn 600 sản phẩm căn hộ cao tầng tại Thành phố Thủ Đức.
 - » Tăng vốn điều lệ lên hơn 7.993 tỷ đồng.
 - » Tích cực trong các hoạt động và dự án vì cộng đồng. Tài trợ chính nhiều hạng mục tại công viên bờ sông Sài Gòn, là biểu tượng văn hóa và tinh thần của Thành phố Thủ Đức.

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



Khang Điền - Phước Long B

Khang Điền - Phước Long B là khu dân cư quy mô 10,4 ha gồm 247 căn biệt thự, nhà liên kế tọa lạc tại trung tâm Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức. Hiện nay khách hàng đã dọn về dự án sinh sống và hình thành khu dân cư hiện hữu. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người mua được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hoàn tất xây dựng nhà.

River Town

River Town là khu dân cư quy mô 7,1 ha gồm 197 căn biệt thự và nhà liên kế tọa lạc cạnh bờ sông Rạch Chiếc thuộc Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức. Hiện nay cư dân đã dọn về dự án sinh sống và hình thành nên cộng đồng dân cư văn minh, ổn định. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người mua được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hoàn tất xây dựng nhà.



Topia Garden

Topia Garden có quy mô 6 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức. Với quy hoạch gồm 225 căn biệt thự và nhà liên kế, hiện nay đã hình thành khu nhà ở hiện hữu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người mua được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hoàn tất xây dựng nhà.



Mega Residence

Mega Residence là khu nhà liên kế sân vườn tọa lạc tại đường Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức. Mega Residence là chốn an cư bình yên với an ninh 24/7 cùng đầy đủ các tiện ích. Quy mô dự án 3,2 ha với 158 căn nhà liên kế được xây dựng theo phong cách vừa cổ điển vừa hiện đại và đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhiều gia đình đã về sinh sống và hình thành nên cộng đồng dân cư văn minh.

Mega Village

Tọa lạc trên mặt đường Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức. Mega Village có quy mô 5,7 ha với 323 căn nhà liên kế vườn và biệt thự được xây dựng theo phong cách hiện đại, với hệ thống an ninh 24/7 và dành nhiều diện tích cho không gian xanh. Mega Village là khu nhà ở hiện hữu đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua.



Mega Ruby

Mega Ruby có quy mô 5 ha với 222 căn nhà liên kế giáp đường Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức. Từ đây, cư dân chỉ mất 15 phút di chuyển về trung tâm TP. HCM. Mega Ruby được xây dựng theo mô hình khu dân cư an ninh 24/7, thiết kế hài hòa giữa không gian chung và riêng, cùng các tiện ích cho mọi nhu cầu nghỉ ngơi và thư giãn. Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua.

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (Tiếp theo)



Melosa Garden

Melosa Garden nổi bật với không gian sống xanh với khu công viên trung tâm rộng 4 ha và hồ bơi thác tràn 9 tầng độc đáo. Với quy mô 567 căn nhà liên kế vườn và biệt thự tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức. Melosa Garden đã đoạt giải Best Housing Development - HCMC (Dự án Nhà ở Xuất sắc nhất tại TP. HCM) - Vietnam Property Awards 2016. Người mua đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

The Venica

The Venica là khu biệt thự cao cấp với số lượng giới hạn chỉ 43 căn trong khuôn viên 3,1 ha được bao bọc bởi 3 mặt sông tọa lạc tại Thành phố Thủ Đức. The Venica như một ốc đảo xanh yên bình và tách biệt khỏi cuộc sống náo nhiệt của đô thị. Dự án được thiết kế mang đậm phong cách kiến trúc tân cổ điển, với đường nét mềm mại và sang trọng, được xây dựng với tiêu chuẩn sống dành cho giới thượng lưu. Mỗi biệt thự The Venica đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



Lucasta

Lucasta là khu biệt thự sinh thái nổi bật ở Thành phố Thủ Đức, gồm 140 căn trong khuôn viên 8,2 ha được bao bọc bởi hồ sinh thái rộng 1 ha và cảnh quan thiên nhiên hài hòa, mang đến không gian sống xanh cho những chủ nhân yêu mến sự tinh tế. Mỗi căn biệt thự Lucasta được thiết kế với những đường nét trang nhã, hiện đại. Lucasta dành hơn 65% diện tích cho các tiện ích cao cấp như: hồ bơi chân mây, phòng gym, khu vui chơi, các dịch vụ giải trí,... Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



Merita

Merita là khu nhà liên kế vườn và nhà phố thương mại tọa lạc tại mặt tiền đường Liên Phường, cách trung tâm Quận 1 và các tiện ích xung quanh khoảng 10 phút đi xe. Đặc biệt, Merita kết nối nhanh nhất đến Khu Công nghệ cao, trường đại học và trung tâm thương mại lớn. Merita có đủ tiện ích nội khu cao cấp. Merita gồm 131 căn được thiết kế hiện đại đặc trưng sang trọng và tinh tế nằm trong khuôn viên 3,1 ha. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Rosita Garden

Rosita Garden là khu nhà liên kế vườn tọa lạc mặt tiền đường Nguyễn Thị Tư, cách đường Nguyễn Duy Trinh khoảng 500m, trong khu dân cư hiện hữu thuộc Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức. Khu nhà gồm 118 căn nhà liên kế nằm trong khuôn viên 3,1 ha. Mỗi căn Rosita Garden có thiết kế hiện đại kết hợp với diện tích sân vườn lớn. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



Jamila

Jamila - khu chung cư trẻ trung năng động gồm 867 căn hộ và 16 căn TMDV trên khuôn viên 1,7 ha với dịch vụ an ninh 24/7. Tọa lạc tại mặt tiền Đường Song Hành Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây (ngay nút giao Đỗ Xuân Hợp), từ Jamila chỉ mất 5 phút để đến Khu đô thị mới Thủ Thiêm và 10 phút để về trung tâm Quận 1. Dự án có hai mặt giáp sông thoáng mát và đầy đủ tiện nghi cao cấp. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (Tiếp theo)



Safira

Safira là khu chung cư quy mô khá lớn với 1.570 căn hộ và 23 căn TMDV trên khuôn viên 2,7 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức. Các tòa nhà cao tầng được thiết kế với phong cách hiện đại, trẻ trung, khuôn viên nội khu được đầu tư nhiều tiện ích cao cấp như: khu hồ bơi tràn - pool bar - jacuzzi, khu thương mại dịch vụ, siêu thị, kết hợp cùng khu vui chơi trẻ em,... Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.



Lovera Vista

Lovera Vista là dự án chung cư quy mô lớn và cũng là dự án đầu tiên Khang Điền phát triển tại khu Nam TP. HCM, với 1.310 căn hộ trên khuôn viên 1,8 ha thuộc Khu đô thị Phong Phú 4, Bình Chánh. Lovera Vista được đầu tư tiện ích hiện đại và không gian cảnh quan xanh mát. Mỗi ngày, cư dân có thể rèn luyện sức khỏe tại phòng gym, thư giãn tại khu hồ bơi tràn - jacuzzi... Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.

Khu Công nghiệp và Tiểu thủ công nghiệp Lê Minh Xuân

Khu Công nghiệp và Tiểu thủ công nghiệp Lê Minh Xuân (KCN & TTCN Lê Minh Xuân) với quy mô 116 ha nằm ở Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, TP. HCM là một trong số ít các KCN có quy mô trên 100 ha trong địa bàn TP. HCM và gần các trục giao thông quan trọng. Hiện nay, KCN & TTCN Lê Minh Xuân đang vận hành với tỷ lệ lấp đầy 100% với hơn 200 doanh nghiệp thuê, mua đất và nhà xưởng.



Verosa Park

Verosa Park gồm 293 căn nhà liên kế vườn và 3 căn biệt thự trên 8,1 ha khuôn viên đất. Các căn nhà liên kế và biệt thự cao cấp được thiết kế theo phong cách tân cổ điển với không gian xanh lên đến 1,6 ha. Khuôn viên Verosa Park gồm 2 công viên và khu TDTT rộng hơn 10.000 m². Verosa Park đạt giải ở hạng mục Best Housing Landscape Architectural Design (Dự án Nhà ở có Thiết kế Cảnh quan Xuất sắc nhất) và Highly Commended Best Housing Development - HCMC (Đề cử Dự án Nhà ở Xuất sắc nhất TP. HCM) tại Asia Property Awards 2019. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



Dự án Nhà ở Xuất sắc nhất TP. HCM

Best Housing Development HCMC



Thiết kế kiến trúc Nhà ở Xuất sắc nhất

Best Housing Architectural Design



The Classia

The Classia là dự án nhà liên kế thuộc cụm đô thị Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức. Quy mô dự án gồm 176 căn nhà liên kế một trệt ba lầu trên khuôn viên 4,3 ha với các tiện ích phong phú như sân tennis, hồ bơi, phòng gym... Dự án đã mở bán, bàn giao nhà cho khách hàng và đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. The Classia vinh dự đạt giải ở các hạng mục Best Housing Development HCMC (Dự án Nhà ở Xuất sắc nhất TP. HCM) và Best Housing Architectural Design (Thiết kế kiến trúc Nhà ở Xuất sắc nhất) - Vietnam Property Awards 2021.

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN (Tiếp theo)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



The Privia

Dự án gồm 1.043 căn hộ chung cư và 20 căn thương mại dịch vụ tọa lạc trên mặt tiền đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, kết nối trung tâm Quận 1 qua đại lộ Võ Văn Kiệt. Dự án nằm trong khu dân cư hiện hữu sầm uất, trong tầm đi bộ đến chợ và trường học các cấp. Dự án vinh dự đạt giải ở hạng mục Best Mid End Condo Development - HCMC (Dự án căn hộ Mid End tốt nhất tại TP. HCM) và Best Condo Interior Design (Dự án căn hộ có thiết kế nội thất tốt nhất) - Vietnam Property Awards 2022. The Privia đã khởi công xây dựng trong năm 2022, đã cất nóc và bước vào giai đoạn hoàn thiện, dự kiến sẽ bàn giao các căn hộ cho người mua nhà từ Quý IV/2024. Thiết kế của Dự án đạt chứng chỉ công trình xanh EDGE.



**Dự án căn hộ
Mid End tốt nhất
tại TP. HCM**

Best Mid End Condo
Development -
HCMC



**Dự án căn hộ
có thiết kế nội thất
tốt nhất**

Best Condo Interior
Design



Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông quy mô 5,8 ha (BTĐ1)

Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông là dự án có quy mô 5,8 ha tọa lạc gần mặt tiền đường Võ Chí Công, phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức. Dự án được phát triển bởi liên doanh với Tập đoàn Keppel (Singapore), hiện đang triển khai xây dựng hạ tầng.

Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông quy mô 6 ha (BTĐ2)

Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông là dự án có quy mô 6 ha tọa lạc gần mặt tiền đường Võ Chí Công, phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức. Dự án được phát triển bởi liên doanh với Tập đoàn Keppel (Singapore), hiện đang triển khai xây dựng hạ tầng.



The Solina

The Solina là dự án khu dân cư phức hợp gồm căn hộ cao cấp, nhà liên kế và biệt thự. Đây là dự án có quy mô lớn mà Khang Điền sẽ triển khai tại khu Nam TP. HCM. Dự án liên kế đường Nguyễn Văn Linh, Huyện Bình Chánh và sẽ tiếp giáp với đường cầu Bình Tiên được xây dựng trong tương lai. Dự án đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý.



DANH MỤC CÁC DỰ ÁN (Tiếp theo)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI (Tiếp theo)

Dự án Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân (mở rộng)

Dự án có quy mô 109,9 ha nằm cạnh KCN & TTCN Lê Minh Xuân đang vận hành tại Huyện Bình Chánh, TP. HCM. Dự án dự kiến có quy mô việc làm cho khoảng 10.000 người. Dự án đang hoàn thiện thủ tục pháp lý, dự kiến triển khai xây dựng hạ tầng trong năm 2024.

DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI

Cụm Dự án Bình Trưng

Cụm dự án Bình Trưng được phát triển trên quỹ đất liền kề dự án BTĐ1 và BTĐ2 tại phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức. Dự kiến quy mô cụm dự án bao gồm nhà liên kế, biệt thự và căn hộ với diện tích đa dạng và thiết kế hiện đại... đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng tại khu Đông TP. HCM. Dự án đang triển khai thủ tục pháp lý.

Dự án Mega Township tại quận Bình Tân (Khu dân cư Tân Tạo)

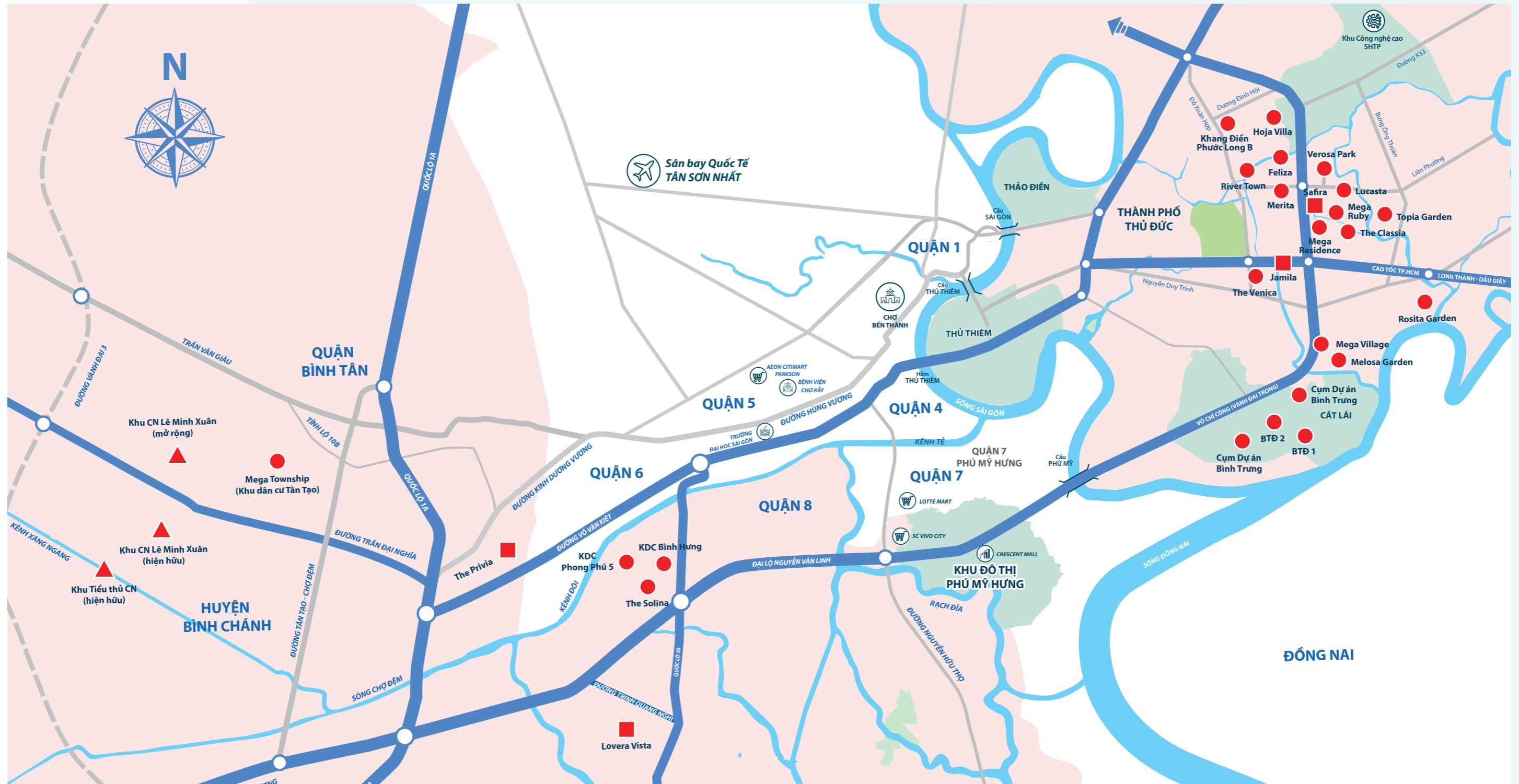
Dự án Mega Township tọa lạc tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân. Dự án có quy mô khoảng 330 ha với đầy đủ tiện ích của một khu đô thị. Hiện nay dự án đang thực hiện các thủ tục pháp lý.

Cụm Dự án Phong Phú 2

Cụm dự án Phong Phú 2 gồm các dự án nhà ở hỗn hợp kế cận khu đô thị Phong Phú 4, Bình Chánh, TP. HCM. Dự kiến quy hoạch cụm dự án chủ yếu là các khu nhà ở thấp tầng và khu căn hộ nằm trong khu vực có nhiều cây xanh, gần gũi thiên nhiên. Dự án đang triển khai các thủ tục pháp lý.



VỊ TRÍ DỰ ÁN



Ghi chú:



Dự án nhà ở cao tầng



Dự án nhà ở thấp tầng



Khu công nghiệp

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2023

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, Tập đoàn Khang Điền đã nỗ lực vượt qua các thách thức từ thị trường, kiên định với các mục tiêu đề ra, giữ vững tôn chỉ phát triển bền vững, dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, cấu trúc tài chính vững chắc để đạt được một số thành tựu nổi bật đáng khích lệ.



Hợp tác với Tập đoàn Keppel phát triển các dự án bất động sản tại TP. HCM

Vào tháng 02/2023, trong khuôn khổ chuyến thăm chính thức Singapore của Thủ tướng Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam Phạm Minh Chính, Tập đoàn Khang Điền và Tập đoàn Keppel đã ký kết Biên bản ghi nhớ (MOU) để hợp tác phát triển các dự án dân cư và các khu đô thị bền vững tại TP. Hồ Chí Minh. Sự kiện diễn ra trang trọng với sự chứng kiến của Thủ tướng, đại diện lãnh đạo Tập đoàn Khang Điền và Tập đoàn Keppel.

Tiếp theo vào tháng 05/2023, Tập đoàn Khang Điền đã ký kết hợp tác liên doanh với Tập đoàn Keppel cùng Keppel Vietnam Fund (KVF) (gọi chung là Keppel Consortium) để phát triển

khu dân cư hơn 200 căn nhà phố và hơn 600 căn hộ cao tầng tại khu đất diện tích khoảng 11,8 ha tại TP. Thủ Đức, TP. HCM. Khu dân cư đang được triển khai xây dựng hạ tầng và dự kiến ra mắt thị trường trong năm 2024.

Liên doanh với Tập đoàn Keppel - một tập đoàn bất động sản quốc tế có hơn 30 năm đầu tư và phát triển tại Việt Nam, là sự kết hợp giữa kinh nghiệm trong việc phát triển bất động sản chất lượng trên toàn thế giới và cam kết đầu tư lâu dài tại Việt Nam của Tập đoàn Keppel, cùng với sự am hiểu thị trường, năng lực triển khai trong nước và tôn chỉ hoạt động dựa trên nền tảng phát triển bền vững của Tập đoàn Khang Điền. Đây là cột mốc quan trọng, khai mở tiềm năng hợp tác với các công ty bất động sản quốc tế của Tập đoàn Khang Điền, tạo tiền đề cho việc phát triển những dự án có quy mô lớn trong tương lai.

Mở bán thành công Dự án The Privia, nhận được phản hồi tích cực từ thị trường

Tháng 11/2023, Tập đoàn Khang Điền chính thức mở bán dự án The Privia sau khi đã có giấy phép đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, tiến độ xây dựng đã lên đến tầng 23, các căn hộ mẫu đã hoàn chỉnh và đón khách đến tham quan tại Khang Điền Sales Gallery. Với các khâu chuẩn bị được thực hiện chuyên nghiệp và đúng quy định, The Privia được người mua nhà đón nhận tích cực. Chỉ trong vòng 3 tháng kể từ ngày mở bán, The Privia đã hoàn thành tốt đẹp kế hoạch kinh doanh đã đề ra cho toàn Dự án, củng cố uy tín và năng lực của Tập đoàn Khang Điền.

Tới tháng 01/2024, Dự án đã hoàn thành cốt nóc cả 3 tháp. Công tác xây dựng The Privia được đảm bảo chất lượng trên từng công đoạn với những đối tác uy tín hàng đầu như Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong, Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn, Công ty AWP Architect (Singapore), One Landscape (Hong Kong). Hiện tại dự án The Privia đang ở công đoạn hoàn thiện, dự kiến sẽ bàn giao cho người mua nhà từ Quý IV/2024.



CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2023 (Tiếp theo)

Chung tay cùng cộng đồng, tài trợ chính kinh phí thực hiện Công viên bờ sông Sài Gòn (TP. Thủ Đức)

Với 23 năm thành lập và phát triển, bên cạnh hoạt động kinh doanh, Tập đoàn Khang Điền luôn đề cao trách nhiệm xã hội, tích cực trong các hoạt động xây dựng cộng đồng. Đặc biệt trong năm 2023, Tập đoàn vinh dự được UBND TP. Thủ Đức tin tưởng lựa chọn đồng hành và đóng góp cho sự phát triển chung của thành phố thông qua dự án cộng đồng Công viên bờ sông Sài Gòn. Tập đoàn Khang Điền là đơn vị tài trợ chính kinh phí nhiều hạng mục, góp phần chỉnh trang đô thị, mang đến một không gian xanh, sạch, đẹp, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân TP. HCM nói chung và TP. Thủ Đức nói riêng.

Công viên bờ sông Sài Gòn phục vụ các sự kiện cộng đồng về giải trí - văn hoá - thể thao lên đến 40.000 người. Đây là một địa điểm tạo nên diện mạo mới cùng với sự phát triển không ngừng của trung tâm kinh tế, đô thị trẻ sáng tạo, nơi hứa hẹn sẽ quy tụ nhiều hoạt động cộng đồng lớn của TP. HCM trong những năm tới.



Bàn giao nhà và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho phần lớn Khách hàng của dự án The Classia

The Classia được triển khai vào năm 2022, đến nay Dự án đã bàn giao nhà cho phần lớn Khách hàng. Với nền tảng pháp lý minh bạch và tinh thần trách nhiệm cao, Tập đoàn Khang Điền luôn nỗ lực làm tốt vai trò của Chủ đầu tư trong việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ hồng) cho Khách hàng đã mua nhà. Trong năm 2023, Tập đoàn Khang Điền đã hoàn thiện và bàn giao phần lớn sổ hồng cho các Khách hàng mua dự án The Classia.

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2023



TOP 50 DOANH NGHIỆP VIỆT NAM XUẤT SẮC

TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN 2023

Trong năm 2023, Tập đoàn Khang Điền đã vinh dự đạt các giải thưởng thường niên do Vietnam Report và báo Vietnamnet tổ chức nhằm tôn vinh những doanh nghiệp Việt Nam xuất sắc, được xét chọn dựa trên tiêu chí đánh giá quốc tế của Vietnam Report, có đóng góp tích cực cho sự phát triển chung của ngành BĐS Việt Nam. Những công ty trong danh sách đều có năng lực tài chính ổn định, kinh nghiệm hoạt động và uy tín thương hiệu trong mắt công chúng. Theo đó, tháng 01/2023, Tập đoàn nhận giải “**Top 50 Doanh nghiệp Việt Nam xuất sắc**” và tháng 05/2023 nhận giải “**Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2023**”. Các giải thưởng uy tín này thể hiện uy tín và năng lực của Tập đoàn Khang Điền. Với nền tảng pháp lý minh bạch, sản phẩm chất lượng, kiến trúc hiện đại, giá thành hợp lý, tạo dựng nhiều khu dân cư đáng sống tại TP. Thủ Đức, Bình Chánh... Tập đoàn Khang Điền sẵn sàng bước vào giai đoạn mới đầy tiềm năng, hướng đến tầm nhìn phát triển những dự án có quy mô lớn.

TOP 50 CÔNG TY NIÊM YẾT TỐT NHẤT - FORBES VIỆT NAM

DOANH NGHIỆP CÓ DOANH THU DƯỚI 1 TỶ USD TỐT NHẤT CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG - FORBES ASIA

Tháng 08/2023, Tập đoàn Khang Điền lần thứ 8 liên tiếp được vinh danh trong danh sách “**Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất 2023**” do Tạp chí Forbes Việt Nam tổ chức. Đây là danh sách thể hiện các công ty đang dẫn dắt nền kinh tế Việt Nam ở nhiều lĩnh vực. Bảng xếp hạng Top 50 dựa trên báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất của công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HSX) và Hà Nội (HNX), với năm tiêu chí: tỷ lệ tăng trưởng kép về doanh thu, lợi nhuận, tỷ lệ ROE, ROC và tăng trưởng EPS giai đoạn 2018 - 2022; mức phát triển bền vững của doanh nghiệp: vị thế công ty trong ngành, nguồn gốc lợi nhuận, chất lượng quản trị doanh nghiệp, triển vọng ngành... Vốn hóa các công ty trong Top 50 được chốt vào ngày 30/5/2023.

Ngoài ra, vào ngày 21/11/2023, tại thủ đô Manila, Philippines, Tập đoàn Khang Điền (KDH) được xướng tên nằm trong danh sách “**Doanh nghiệp có doanh thu dưới 1 tỷ USD tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương 2021**” (Best Under A Billion in Asia-Pacific region 2021) do Forbes Asia công bố, tại sự kiện vinh danh các doanh nghiệp nằm trong danh sách các năm 2021, 2022 và 2023. Danh sách “Doanh nghiệp có doanh thu dưới 1 tỷ USD tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương” tôn vinh các công ty có kết quả kinh doanh bền vững trong thời gian dài, từ nhiều số liệu tài chính khác nhau. Forbes đã chọn 200 trong tổng số 20.000 công ty đại chúng với doanh thu hằng năm từ 10 triệu USD đến dưới 1 tỷ USD tại khu vực Châu Á - Thái Bình Dương, có hiệu quả hoạt động vượt trội, bền vững, dựa trên nhiều chỉ số khác nhau (gồm cả hai yếu tố định lượng và định tính).



DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2023 (Tiếp theo)



TOP 50 CÔNG TY KINH DOANH HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM 2023

Tháng 09/2023, Tập đoàn Khang Điền vinh dự lần thứ 6 liên tiếp nhận danh hiệu “**Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2023**” do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư trao tặng. Đây là một bảng xếp hạng giá trị và uy tín do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư phối hợp cùng Công ty Chứng khoán Thiên Việt thực hiện thường niên, với sự tham vấn của các chuyên gia kinh tế hàng đầu. Top 50 đã trải qua 12 năm khảo sát và xếp hạng thành công các công ty kinh doanh hiệu quả trên thị trường Chứng khoán Việt Nam (2010-2023). Duy trì pháp lý minh bạch và cơ cấu tài chính an toàn tạo lập qua nhiều năm là trọng tâm giúp Khang Điền giữ vững vị thế một doanh nghiệp bất động sản chuyên nghiệp được thị trường công nhận.

NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU

Tháng 11/2023, Tập đoàn Khang Điền lần thứ 7 liên tiếp vinh dự nhận danh hiệu “**Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu**” do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư trao tặng. Danh hiệu tôn vinh những giá trị đích thực, bền vững, ghi nhận những cống hiến của lực lượng doanh nghiệp đang tham gia vào thị trường bất động sản Việt Nam. Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư cùng các vị giám khảo ghi nhận Tập đoàn Khang Điền qua những nỗ lực không ngừng nghỉ trong hành trình cung cấp cho người mua nhà những sản phẩm chất lượng, kiến trúc hiện đại, giá thành hợp lý, dịch vụ tận tâm. Bên cạnh đó, Tập đoàn luôn trân trọng giá trị đạo đức kinh doanh, chia sẻ cộng đồng, tích cực trong các phong trào công tác từ thiện xã hội, xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa, xây cầu đường, tài trợ các quỹ học bổng tại nhiều địa phương và đóng góp vào quỹ an sinh xã hội của đất nước.



THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Vốn điều lệ Công ty	7.993.119.710.000 đồng
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành	799.311.971 cổ phần (Trong đó: Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 788.511.971 cổ phần; Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 10.800.000 cổ phần)
Giá trị vốn hóa thị trường tại thời điểm 29/12/2023 đạt	25.098.395.889.400 đồng

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 29/12/2023 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp

STT	Cổ đông	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng số cổ phiếu	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
2	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	226.298.372	28,31	55.937.072	7,00	282.235.444	35,31
3	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	136.154.681	17,03	136.761.231	17,11	272.915.912	34,14
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	135.112.931	16,91	109.047.684	13,64	244.160.615	30,55
Tổng cộng		497.565.984	62,25	301.745.987	37,75	799.311.971	100,00

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO LOẠI CỔ ĐÔNG

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 29/12/2023 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-
2	Cổ đông lớn	282.235.444	35,31	4	4	-
	• Trong nước	226.298.372	28,31	3	3	-
	• Nước ngoài	55.937.072	7,00	1	1	-
3	Cổ đông khác	517.076.527	64,69	9.123	192	8.931
	• Trong nước	271.267.612	33,94	8.704	80	8.624
	• Nước ngoài	245.808.915	30,75	419	112	307
Tổng cộng		799.311.971	100,00	9.127	196	8.931
	• Trong nước	497.565.984	62,25	8.707	83	8.624
	• Nước ngoài	301.745.987	37,75	420	113	307

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: **50%**



THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

STT	Thời điểm	Số lượng cổ phiếu phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Đối tượng chào bán
1	Tháng 12/2001	-	-	-
2	Tháng 05/2007	-	-	-
3	Ngày 01/02/2010	-	-	-
4	Tháng 10/2010	10.700.000	107.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
5	Tháng 12/2012	4.169.974	41.699.740.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
6	Tháng 05/2014	26.930.026	269.300.260.000	Riêng lẻ
7	Tháng 01/2015	48.480.000	484.800.000.000	Riêng lẻ
		2.520.000	25.200.000.000	CBCNV
8	Tháng 12/2015	3.600.000	36.000.000.000	CBCNV
9	Tháng 12/2015	50.400.000	504.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
10	Tháng 11/2016	53.999.892	539.998.920.000	Thưởng cho cổ đông hiện hữu
11	Tháng 10/2017	8.400.151	84.001.510.000	CBCNV
12	Tháng 11/2017	93.599.957	935.999.570.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
13	Tháng 03/2018	51.832.317	518.323.170.000	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu của CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI)
14	Tháng 09/2018	19.391.036	193.910.360.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
15	Tháng 10/2018	6.800.000	68.000.000.000	CBCNV
16	Tháng 06/2019	124.205.756	1.242.057.560.000	Trả cổ tức và thưởng cho cổ đông hiện hữu
17	Tháng 07/2019	6.200.000	62.000.000.000	CBCNV
18	Tháng 08/2020	26.228.110	262.281.100.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
		8.000.000	80.000.000.000	CBCNV
19	Tháng 06/2021	55.879.850	558.798.500.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
		8.400.000	84.000.000.000	CBCNV
20	Tháng 07/2022	64.292.926	642.929.260.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
		9.600.000	96.000.000.000	CBCNV
21	Tháng 10/2023	71.681.976	716.819.760.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
		10.800.000	108.000.000.000	CBCNV

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 29/12/2023 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Tiên Lộc	86.578.905	10,83
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Đầu tư Gam Ma	70.015.669	8,76
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Á Âu	69.703.798	8,72
4	Vietnam Enterprise Limited	55.937.072	7,00
Tổng cộng		282.235.444	35,31

Ghi chú:

- » Tỷ lệ sở hữu trên tính trên vốn điều lệ: 7.993.119.710.000 đồng
- » Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc VinaCapital khoảng 11%
- » Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc Dragon Capital khoảng 11%

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu

Trong năm 2023, Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trong năm 2023, Công ty không có phát hành thêm chứng khoán khác.



THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG (Tiếp theo)

SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 29/12/2023 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp

Cổ đông	STT	Họ tên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
HĐQT	1	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	23.778.966	2,97
	2	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	13.512.529	1,69
	3	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT	-	-
	4	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	2.425.445	0,30
	5	Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	6.019.309	0,75
BTGD	1	Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	6.019.309	0,75
	2	Trương Minh Duy (Từ nhiệm Phó TGD từ 20/12/2023)	Phó Tổng Giám đốc	886.632	0,11
	3	Nguyễn Thùy Trang (Từ nhiệm Phó TGD từ 08/12/2023)	Phó Tổng Giám đốc	3.029.574	0,38
	4	Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	2.495.490	0,31
	5	Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	117.545	0,015
BKS	1	Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	6.987	0,0009
	2	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	5.342	0,0007
	3	Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên BKS	-	-
KTT	1	Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	100.000	0,013
BP Kiểm toán nội bộ	1	Lộ Nguyễn Thúy Phượng	Trưởng BP Kiểm toán nội bộ	46.835	0,006
	2	Nguyễn Văn Dũng	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	11.000	0,0014
	3	Đặng Thế Lương	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	13.200	0,0017
Khác	1	Huỳnh Chí Tâm	Người phụ trách Quản trị Công ty, Thư ký HĐQT và Người được ủy quyền Công bố thông tin	63.000	0,008



QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ NĂM 2023



Trong bối cảnh thị trường toàn cầu hóa, Ban Lãnh đạo Tập đoàn Khang Điền luôn coi trọng việc quản trị hiệu quả mối quan hệ đối với các cổ đông, nhà đầu tư vào Tập đoàn, các dự án cũng như chú trọng tới việc đảm bảo các hoạt động công bố thông tin một cách minh bạch, đầy đủ, nghiêm túc và kịp thời.

Đối với các nhà đầu tư là cổ đông của Tập đoàn, chúng tôi hướng tới việc bảo vệ và thực hiện đầy đủ quyền cổ đông, đảm bảo công bố thông tin rõ ràng và đối xử bình đẳng với các cổ đông và nhà đầu tư.

Tập đoàn tích cực tham gia các buổi hội thảo, giao lưu trực tiếp và trực tuyến với các quỹ đầu tư, các nhà đầu tư tổ chức và cá nhân để truyền đạt mục tiêu, tầm nhìn, tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh định kỳ, giúp nhà đầu tư tiếp cận được các vấn đề đang quan tâm. Các thông tin về hoạt động của Tập đoàn được đăng tải theo quy định trên chuyên mục quan hệ cổ đông tại website: www.khangdien.com.vn. Song song đó, Tập đoàn tiếp tục phát triển các kênh thông tin chính thống khác như các trang mạng xã hội, điện thoại công ty, hotline nhằm xây dựng nhiều phương thức giao tiếp chính thức và nhanh chóng với đông đảo nhà đầu tư. Tập đoàn liên tục cập nhật, tiếp nhận phản hồi và giải quyết yêu cầu từ phía nhà đầu tư một cách kịp thời.

Bên cạnh đó, Tập đoàn không ngừng tìm kiếm các cơ hội hợp tác liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư với các công ty, tập đoàn uy tín, có năng lực trong và ngoài nước nhằm cộng hưởng các giá trị, chia sẻ rủi ro để cùng phát triển. Trong năm 2023, Tập đoàn Khang Điền hợp tác với Tập đoàn Keppel (Singapore) để cùng phát triển cụm dự án nhà ở với diện tích gần 12 ha tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức. Đây là một bước tiến trong kế hoạch phát triển lâu dài của Tập đoàn Khang Điền, nhằm phát triển những khu đô thị hoàn chỉnh, chất lượng, có quy mô lớn, mang đến những giá trị thiết thực, tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông, đối tác và khách hàng.

CÁC SỰ KIỆN LỚN VỀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

16/02/2023

Vietnam C-Suite Forum 2023 SSI x CITI.

14/06/2023

HSC Emerging Vietnam 2023 Event.

28/02/2023

VCSC Vietnam Access Day 2023.

29/08/2023

SSI Corporate Day 2023.

16/03/2023

Virtual J.P. Morgan's Vietnam 1x1 Forum.

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN PHÁT HÀNH BÁO CÁO VỀ KDH

VCSC

CTCP Chứng khoán Bản Việt

SSI

CTCP Chứng khoán SSI

HSC

CTCP Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

VNDS

CTCP Chứng khoán VNDirect

DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Vốn điều lệ thực góp	% quyền sở hữu	
						31/12/2023	31/12/2022
1	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	430.000.000.000	99,90	99,90
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	285.000.000.000	99,80	99,80
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	600.000.000.000	99,90	99,90
4	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100.000.000.000	99,80	99,80
5	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	1.550.000.000.000	99,95	99,95
6	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	140.000.000.000	99,95	99,95
7	Công ty TNHH Một Thành Viên Hào Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	123.600.000.000	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	395.000.000.000	99,90	99,90
9	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể	-	-	99,70
10	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	305.000.000.000	99,70	99,70
11	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	20.000.000.000	99,90	99,90
12	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	60.000.000.000	99,85	99,85
13	Công ty Cổ phần Vi La	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	760.000.000.000	99,47	99,47
14	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	150.000.000.000	99,80	99,80
15	Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể	-	-	99,00
16	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	280.000.000.000	99,00	98,01
17	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	1.660.000.000.000	99,90	99,90
18	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Đang hoạt động	3.400.000.000.000	100,00	100,00
19	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	30.000.000.000	100,00	100,00
20	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	20.000.000.000	51,00	51,00
21	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	600.000.000.000	99,90	99,90
22	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100.000.000.000	99,00	99,00
23	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	600.000.000.000	99,43	99,43
24	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	20.000.000.000	99,80	99,80
25	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể	-	-	99,80
26	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	400.000.000.000	98,90	98,90
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	610.000.000.000	99,70	84,92
28	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	1.197.000.000.000	50,85	84,92
29	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	3.390.000.000.000	50,95	-
30	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	300.000.000.000	98,90	-

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



Công ty hiện đang áp dụng mô hình quản trị của Công ty Cổ phần. Ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, Công ty còn thực hiện đúng theo các quy định tại Điều lệ Công ty và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Cơ cấu tổ chức của Công ty thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, bao gồm:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, ĐHĐCĐ là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ tổ chức họp thường niên hàng năm để thông qua các chủ trương, định hướng và kế hoạch đầu tư kinh doanh hàng năm. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thể tổ chức họp đại hội bất thường theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT đương nhiệm của Công ty gồm có 05 thành viên, bao gồm 01 Chủ tịch và 04 thành viên HĐQT, nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm. Trong đó, có 01 thành viên độc lập không điều hành, 03 thành viên không điều hành và 01 thành viên tham gia điều hành.

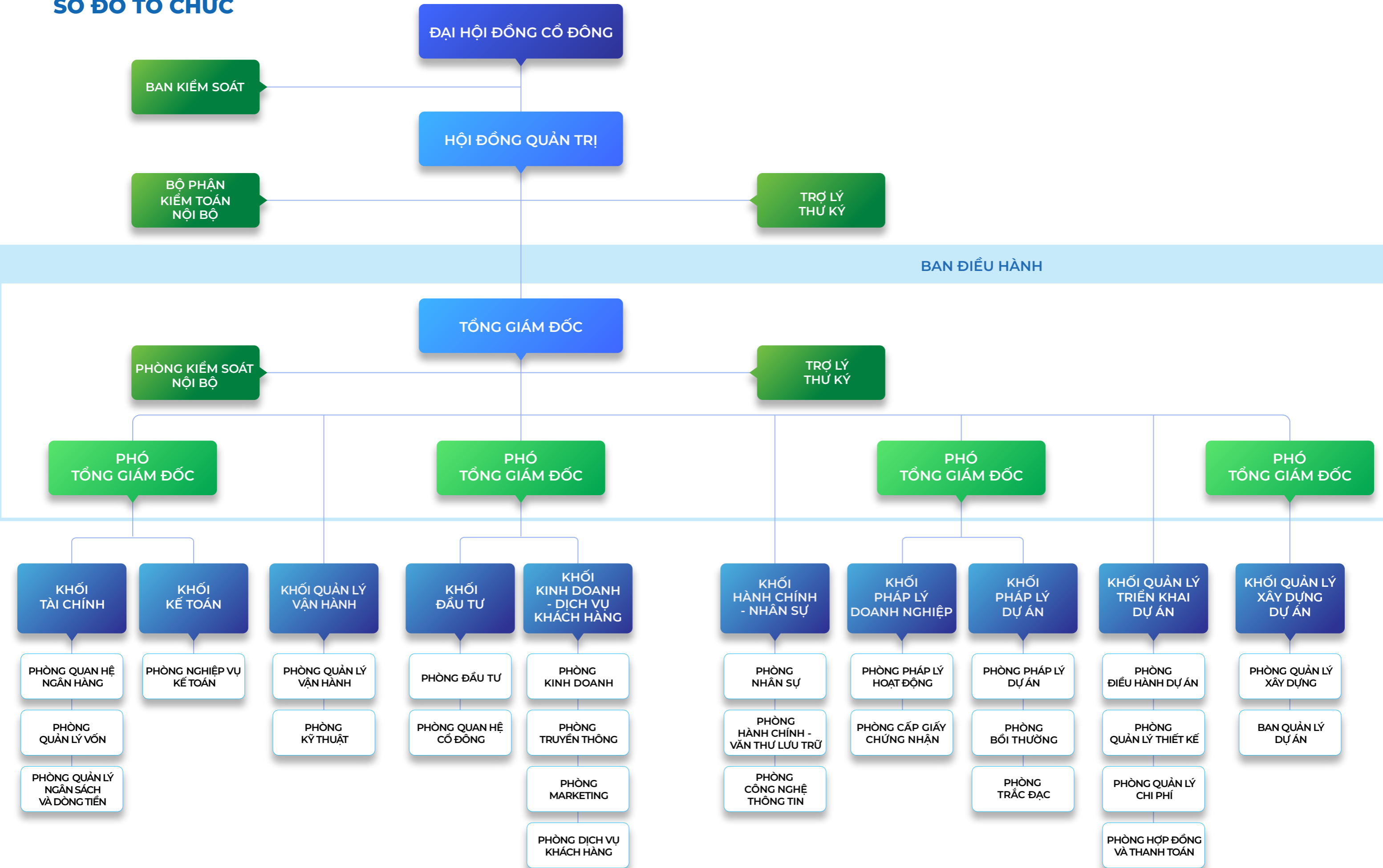
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tính đến ngày 31/12/2023, Ban TGD của Công ty bao gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh trực tiếp, tư vấn góp ý cho Tổng Giám đốc đưa ra các quyết định chiến lược cho Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

BKS đương nhiệm gồm 03 thành viên với 01 Trưởng ban và 02 Kiểm soát viên, nhiệm kỳ của BKS là 05 năm. BKS là cơ quan do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ giám sát hoạt động của HĐQT, Ban TGD trong việc quản lý, điều hành Công ty; thẩm định các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính; xem xét các sổ sách kế toán và các công việc điều hành quản lý. BKS hoạt động độc lập với HĐQT và Ban TGD.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1976
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Kỹ sư Quản lý đất đai

Kinh nghiệm

Với nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực pháp lý về bất động sản, Bà Trang đã có những đóng góp tích cực tại Công ty Khang Điền khi lần lượt đảm nhận các vị trí chủ chốt: Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty. Hiện tại, Bà Trang đảm nhận vị trí Chủ tịch HĐQT, quản trị về chiến lược phát triển Công ty, đặc biệt về lĩnh vực pháp lý, đây là nền tảng để Khang Điền phát triển với yếu tố pháp lý minh bạch, vững chắc và Bà Trang là người góp phần tạo nên thành công này.

Quá trình công tác

- » **Từ 2001 - 2005:** Chuyên viên tư vấn pháp lý - Văn phòng Luật sư.
- » **Từ tháng 10/2005 - tháng 07/2007:** Trưởng phòng Hành chính - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 07/2007 - tháng 05/2008:** Trợ lý Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 06/2008 - tháng 04/2017:** Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 04/2017 - nay:** Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.



Ông LÝ ĐIỀN SƠN

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1966
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học Văn hóa

Kinh nghiệm

Trước khi đảm nhiệm vị trí Phó Chủ tịch HĐQT như hiện nay, Ông Lý Điền Sơn đã đảm nhiệm vai trò Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay. Bằng sự đam mê, tận tâm cùng với kinh nghiệm và tư duy nhạy bén, Ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc, đưa Khang Điền trở thành một trong những công ty phát triển bất động sản hàng đầu tại TP. Hồ Chí Minh. Hiện nay, Ông Sơn đảm nhiệm vai trò Phó Chủ tịch HĐQT, hỗ trợ Chủ tịch HĐQT trong công tác quản trị chiến lược và giám sát Ban Điều hành.

Quá trình công tác

- » **Từ 2001 - 2012:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ 2012 - 2013:** Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ 2013 - tháng 03/2017:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 04/2017 - nay:** Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.



Bà NGUYỄN THỊ CẨM VÂN

Thành viên Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1960
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Địa chính

Kinh nghiệm

Với bề dày kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực pháp lý về bất động sản, Bà Vân đã có những đóng góp cho sự phát triển bền vững của Công ty và góp phần định hướng phát triển Công ty luôn theo đúng những quy định pháp luật.

Quá trình công tác

- » **Từ 1984 - 1997:** Sở Địa chính TP. Hồ Chí Minh.
- » **Từ 1998 - 2003:** Sở Địa chính - Nhà đất TP. Hồ Chí Minh.
- » **Từ 2003 - 2015:** Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh. Nghỉ hưu tháng 12/2015.
- » **Từ tháng 04/2017 - nay:** Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.



Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

Thành viên Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1980
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Tài chính, Kiểm toán viên Công chứng Anh quốc lâu năm (FCCA)

Kinh nghiệm

Với nhiều năm kinh nghiệm và những thành tích đạt được trong quá trình làm việc tại các tổ chức tài chính uy tín, tháng 10/2009, Bà Phương đã được mời tham gia vào Khang Điền với tư cách thành viên HĐQT. Trong thời gian qua, Bà Phương đã có những đóng góp tích cực vào sự phát triển của Công ty. Bên cạnh đó, Bà Phương đã tham gia tư vấn và hỗ trợ các bộ phận chuyên môn xây dựng chiến lược tài chính phù hợp với từng giai đoạn phát triển cũng như với tình hình chung của thị trường.

Quá trình công tác

- » **Từ 2002 - 2005:** Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế KPMG.
- » **Từ 2006 - 2010:** Công ty Quản lý Quỹ VinaCapital.
- » **Từ tháng 07/2010 - nay:** Giám đốc Đầu tư, Phó Giám đốc Điều hành - Công ty Quản lý Quỹ VinaCapital.
- » **Từ tháng 10/2009 - nay:** Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » **Từ tháng 11/2022 - nay:** Thành viên HĐQT CTCP Y Khoa Tâm Trí.
- » **Từ tháng 09/2020 - nay:** Thành viên HĐQT CTCP In Holdings.
- » **Từ tháng 04/2017 - nay:** Thành viên HĐQT CTCP Hùng Vương.
- » **Từ tháng 06/2020 - nay:** Thành viên HĐQT CTCP Gò An Cường.
- » **Từ tháng 07/2010 - nay:** Phó Giám đốc điều hành Công ty CP Quản lý Quỹ VinaCapital.



Ông VƯƠNG VĂN MINH

Thành viên Hội đồng Quản trị

- Năm sinh: 1985
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kiểm toán - Kế toán, Kiểm toán viên ACCA và CPA Việt Nam

Kinh nghiệm

Ông Minh có hơn 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán. Ông Minh gia nhập Khang Điền từ năm 2018 và đã có nhiều đóng góp trong lĩnh vực tài chính, kế toán và đầu tư của Công ty. Ông Minh có nhiều đóng góp tích cực trong việc điều hành Công ty ngày càng lớn mạnh.

Quá trình công tác

- » **Từ tháng 08/2007 - tháng 11/2018:** Chuyên viên Kiểm toán, Trưởng nhóm Kiểm toán, Chủ nhiệm Kiểm toán và Giám đốc Kiểm toán - Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- » **Từ tháng 12/2018 - tháng 08/2019:** Đảm nhận qua các vị trí tại Khối Đầu tư của Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 08/2019 - tháng 02/2021:** Giám đốc Đầu tư kiêm Trợ lý HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 02/2021 - tháng 03/2021:** Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 03/2021 - nay:** Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 04/2021 - nay:** Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



Ông **VƯƠNG VĂN MINH**

Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1985
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kiểm toán - Kế toán, Kiểm toán viên ACCA và CPA Việt Nam



Bà **NGUYỄN THÙY TRANG**

Phó Tổng Giám đốc

- (Từ nhiệm từ 08/12/2023)
- Năm sinh: 1985
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính, Cử nhân Luật



Ông **TRƯƠNG MINH DUY**

Phó Tổng Giám đốc

- (Từ nhiệm từ 20/12/2023)
- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng



Ông **LÊ HOÀNG KHỞI**

Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1988
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng



Bà **NGUYỄN THÙY DƯƠNG**

Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1986
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh



Bà **PHẠM THỊ THU THỦY**

Kế toán trưởng

- Năm sinh: 1983
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng

(Chi tiết thông tin của Ông Vương Văn Minh được trình bày tại phần Giới thiệu HĐQT trang 54-55)

Kinh nghiệm

Bà Nguyễn Thùy Trang có hơn 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính. Bà Trang gia nhập Khang Điền từ năm 2010 và là Phó Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ hoạt động Tài chính - Kế toán của Công ty. Bà Trang có nhiều đóng góp tích cực trong việc xây dựng kế hoạch tài chính, phương án nguồn vốn phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Công ty.

Quá trình công tác

- » **Từ 2007 - 2010:** Công tác tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn với vị trí Thẩm định tín dụng.
- » **Từ 2010 - 2012:** Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền với vị trí Chuyên viên Tài chính.
- » **Từ 2013 - 2014:** Công tác tại Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP. HCM với vị trí Tái thẩm định tín dụng.
- » **Từ 2014 - tháng 03/2020:** Công tác tại Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền với các vị trí: Chuyên viên Tài chính (từ 2014) - Trưởng phòng Tài chính (từ 2015) - Phó Giám đốc Tài chính (từ 2018) - Giám đốc Tài chính (từ 2019).
- » **Từ tháng 03/2020 - tháng 12/2023:** Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.

Kinh nghiệm

Ông Duy đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực điều hành, quản lý dự án. Trước khi tham gia vào Khang Điền, Ông Duy đã từng nắm giữ các vị trí cấp cao tại các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản. Ông Duy có nhiều đóng góp tích cực trong việc tham mưu và điều hành công tác quản lý xây dựng tại các dự án của Khang Điền.

Quá trình công tác

- » **Từ 1997 - 2004:** Kỹ sư Thiết kế, Quản lý Thiết kế, Quản lý Kỹ thuật tại Công ty TNHH TH Hydraulics Construction Consultant.
- » **Từ 2005 - 2009:** Giám đốc Trung tâm Xây dựng CTCP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (Cotec).
- » **Từ 2009 - 2014:** Giám đốc Khối Phát triển Dự án CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín (Sacomreal).
- » **Từ 2014 - 2016:** Giám đốc Điều hành vùng CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (Novaland).
- » **Từ tháng 04/2017 - tháng 12/2023:** Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.

Kinh nghiệm

Ông Khởi có hơn 13 năm kinh nghiệm đảm nhận các vị trí liên quan đến thẩm định giá, pháp lý dự án. Ông Khởi gia nhập Khang Điền từ năm 2017 và đã có nhiều đóng góp trong lĩnh vực pháp lý dự án của Công ty. Hiện tại, Ông Khởi đảm nhận vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách khối Pháp lý dự án.

Quá trình công tác

- » **Từ tháng 05/2010 - tháng 04/2017:** Chuyên viên Thẩm định giá, Phó Tổng Giám đốc - Thẩm định viên về giá Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC.
- » **Từ tháng 04/2017 - tháng 10/2018:** Chuyên viên pháp lý Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 11/2018 - tháng 04/2020:** Phó phòng Pháp lý dự án Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 04/2020 - tháng 02/2021:** Giám đốc Pháp lý dự án Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 02/2021 - nay:** Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.

Kinh nghiệm

Bà Nguyễn Thùy Dương có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản tại Hà Nội và TP. HCM. Bà Dương gia nhập Khang Điền từ năm 2021 và có nhiều đóng góp cho hoạt động quản lý Đầu tư và Kinh doanh - Marketing - Chăm sóc khách hàng của Công ty.

Quá trình công tác

- » **Từ tháng 08/2008 - tháng 11/2009:** Kiểm toán viên Công ty Pricewaterhouse Coopers (Việt Nam).
- » **Từ tháng 12/2009 - tháng 11/2020:** Công tác tại Công ty TNHH Quản lý BĐS Capitaland (Việt Nam) lần lượt qua các vị trí: Chuyên viên và Chuyên viên cấp cao phòng Đầu tư và Quản lý tài sản, Giám đốc Quản lý Danh mục Đầu tư khu vực TP. HCM, Giám đốc Kinh doanh và Tiếp thị khu vực TP. HCM.
- » **Từ 2021 - 2022:** Giám đốc Khối Kinh doanh - Dịch vụ khách hàng tại Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 11/2022 - nay:** Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên.
- » Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới.

Kinh nghiệm

Bà Thủy có hơn 17 năm đảm nhiệm vị trí kế toán tại các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Gia nhập Công ty Khang Điền kể từ năm 2011, hiện tại Bà Thủy đang giữ chức vụ Kế toán trưởng phụ trách phòng Nghiệp vụ kế toán.

Quá trình công tác

- » **Từ tháng 04/2007 - tháng 07/2009:** Chuyên viên Kế toán Công ty CP Đầu tư BĐS Việt Nam.
- » **Từ tháng 08/2009 - tháng 03/2011:** Kế toán trưởng Công ty CP Quang Minh Tiến.
- » **Từ tháng 04/2011 - tháng 08/2019:** Chuyên viên kế toán - Kế toán trưởng các công ty thành viên thuộc Nhóm Công ty Khang Điền.
- » **Từ tháng 09/2019 - tháng 08/2020:** Phó phòng Kế toán Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » **Từ tháng 09/2020 - nay:** Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.

Các thay đổi trong Ban Điều hành năm 2023

- » Bà **Nguyễn Thùy Trang** từ nhiệm Phó Tổng Giám đốc từ 08/12/2023.
- » Ông **Trương Minh Duy** từ nhiệm Phó Tổng Giám đốc từ 20/12/2023.

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Ông NGUYỄN PHƯƠNG NAM

Trưởng Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1989
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế



Bà VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH

Kiểm soát viên

- Năm sinh: 1974
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật, Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh



Bà LƯU THỊ XUÂN LAI

Kiểm soát viên

- Năm sinh: 1978
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm

Ông Nam có gần 13 năm kinh nghiệm kiểm toán và kế toán trong lĩnh vực bất động sản. Ông chịu trách nhiệm điều hành hoạt động của Ban Kiểm soát trong việc đánh giá kết quả kinh doanh và giám sát hoạt động để đảm bảo Công ty hoạt động đúng quy định pháp luật.

Quá trình công tác

- » **Từ 2011 - 2013:** Chuyên viên Kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.
- » **Từ 2013 - 2016:** Trưởng Nhóm Kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.
- » **Từ 2016 - 2018:** Phó phòng Kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.
- » **Từ tháng 08/2018 - 2020:** Kế toán viên Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire.
- » **Từ tháng 06/2020 - nay:** Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.

Kinh nghiệm

Bà Linh có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán, tài chính và đầu tư... Bà từng là Kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C), Kế toán trưởng của các công ty: Air Energy VietNam, Avon Cosmetic Việt Nam. Hiện tại, Bà đang giữ chức vụ Giám đốc Đầu tư tại VinaCapital.

Quá trình công tác

- » **Từ 2003 - 2004:** Kế toán trưởng Công ty Air Energy Vietnam.
- » **Từ 2004 - 2006:** Kế toán trưởng Công ty TNHH Mỹ Phẩm Avon Việt Nam (Avon Cosmetic).
- » **Từ 2006 - 2014:** Trưởng phòng Đầu tư Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Việt Nam.
- » **Từ 2014 - nay:** Giám đốc Đầu tư Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital.
- » **Từ tháng 09/2017 - nay:** Kiểm soát viên CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Vina.
- » Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty Cổ phần Hùng Vương (Hùng Vương Plaza).

Kinh nghiệm

Bà Lai có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà từng giữ vị trí Quản lý Phòng Kế toán của các công ty như: Công ty Xây dựng CT GT 507, CTCP Vốn Thái Thịnh và Kế toán trưởng Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập.

Với bề dày kinh nghiệm được tích lũy sau thời gian dài công tác tại các doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực bất động sản, Bà Lai đã có những đóng góp thiết thực trong việc hỗ trợ kiểm tra, kiểm soát chi phí trong xây dựng, đảm bảo các dự án của Công ty đạt chất lượng theo đúng quy chuẩn và tuân thủ pháp luật.

Quá trình công tác

- » **Từ 2007 - 2009:** Kế toán viên tại Công ty CP Vốn Thái Thịnh.
- » **Từ 2010 - 2011:** Kế toán viên tại Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông.
- » **Từ 2012 - 2013:** Kế toán tổng hợp tại CTCP Đầu tư và Xây dựng Lâm Viên.
- » **Từ 2014 - tháng 04/2017:** Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập.
- » **Từ tháng 04/2017 - nay:** Kiểm soát viên CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- » Không có.



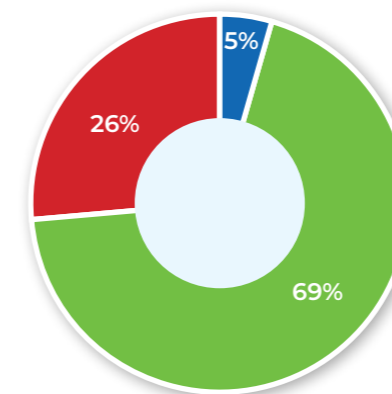
TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Tập đoàn Khang Điền luôn đặt yếu tố con người lên trên mọi hoạt động. Sự thành công và phát triển của Tập đoàn trong hành trình 23 năm qua là thành tựu chung của một tập thể CBCNV có năng lực và trách nhiệm cao. Lãnh đạo luôn quan tâm chăm lo cho toàn thể CBCNV và tuân thủ Bộ luật Lao động với đầy đủ các chế độ. Trong năm 2023, Công ty còn triển khai các chương trình ngoại khoá và tài trợ các khoá rèn luyện thể dục thể thao, khuyến khích mọi người chăm sóc sức khoẻ. Vào cuối năm 2023, với mục đích tối ưu hoá nguồn lực và nâng cao hiệu suất lao động, Công ty đã cơ cấu lại nhân sự một cách chuyên nghiệp và khoa học hơn. Theo đó, tổng số CBCNV là 258 (giảm 22% so với năm 2022). Trong đó, số CBCNV có thâm niên trên 5 năm chiếm 68% (175 người). Trình độ văn hoá của CBCNV đa phần từ Đại học và trên Đại học, đa dạng độ tuổi nhằm phù hợp với kinh nghiệm tích lũy và nhiệm vụ quan trọng được giao, chiếm đa số trong khung từ 31 - 45 tuổi.



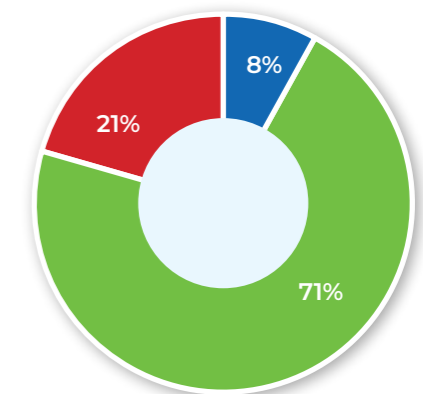
Cơ cấu nhân sự phân theo trình độ	Trên Đại học	12
	Đại học	178
	Cao đẳng trở xuống	68
Cơ cấu nhân sự phân theo độ tuổi	Từ 30 tuổi trở xuống	21
	Từ 31 đến 45 tuổi	184
	Trên 45 tuổi	53
Cơ cấu nhân sự phân theo giới tính	Nam	134
	Nữ	124
Tỷ lệ nhân sự có thâm niên trên 5 năm	Trên 5 năm	68%
	Dưới 5 năm	32%
Tổng cộng		258

Số nhân viên giảm so với 2022: 88 nhân viên
Tỷ lệ giảm nhân viên so với 2022: 22%



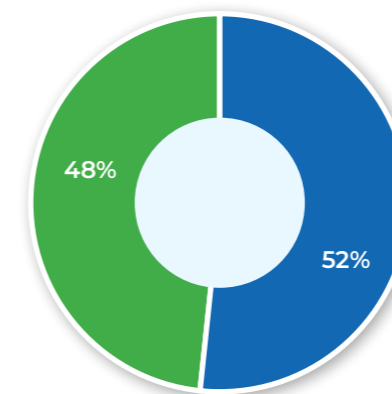
Cơ cấu nhân sự phân theo trình độ

- Trên Đại học
- Đại học
- Cao đẳng trở xuống



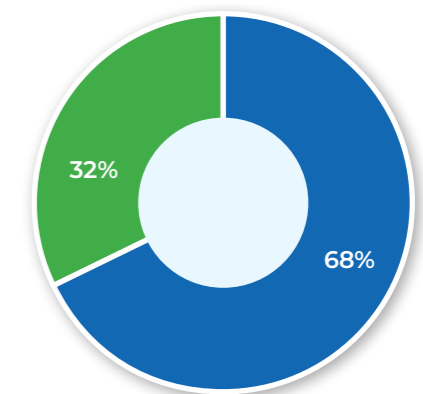
Cơ cấu nhân sự phân theo độ tuổi

- Từ 30 tuổi trở xuống
- Từ 31 đến 45 tuổi
- Trên 45 tuổi



Cơ cấu nhân sự phân theo giới tính

- Nam
- Nữ



Tỷ lệ nhân sự có thâm niên trên 5 năm

- Trên 5 năm
- Dưới 5 năm

02 | BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2023

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 để 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, dự án 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 tiến 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.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2023 (Tiếp theo)



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 liền kề, 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.

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 ĐHCĐ đề ra.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	21.539	26.481	23%
Doanh thu thuần	2.912	2.088	-28%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	992	1.122	13%
Lợi nhuận khác	418	(53)	-113%
Lợi nhuận trước thuế	1.410	1.069	-24%
Lợi nhuận sau thuế	1.103	716	-35%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	65%		

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính	2022	2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
» Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,85	4,63
» Hệ số thanh toán nhanh	2,30	1,11
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
» Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,45	0,41
» Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,83	0,71
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
» Vòng quay hàng tồn kho	0,12	0,03
» Vòng quay tổng tài sản	0,14	0,08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
» Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	38%	34%
» Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	9%	5%
» Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	5%	3%
» Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	34%	54%

Chỉ tiêu về 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 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.

Chỉ tiêu về 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.

Chỉ tiêu về năng lực 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.

Chỉ tiêu về khả năng 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.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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 và công bố thông tin theo đúng quy định.

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2023 ngành Bất động sản còn nhiều khó khăn, thị trường ảm 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.

Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2023

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 còn 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.

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.



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 tin 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.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (Tiếp theo)

Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2023 (Tiếp theo)

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.

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

- » 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.

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 TGD và Người điều hành khác luôn tuân thủ đúng Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Điều lệ Công ty và quy định của Pháp luật.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG 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.



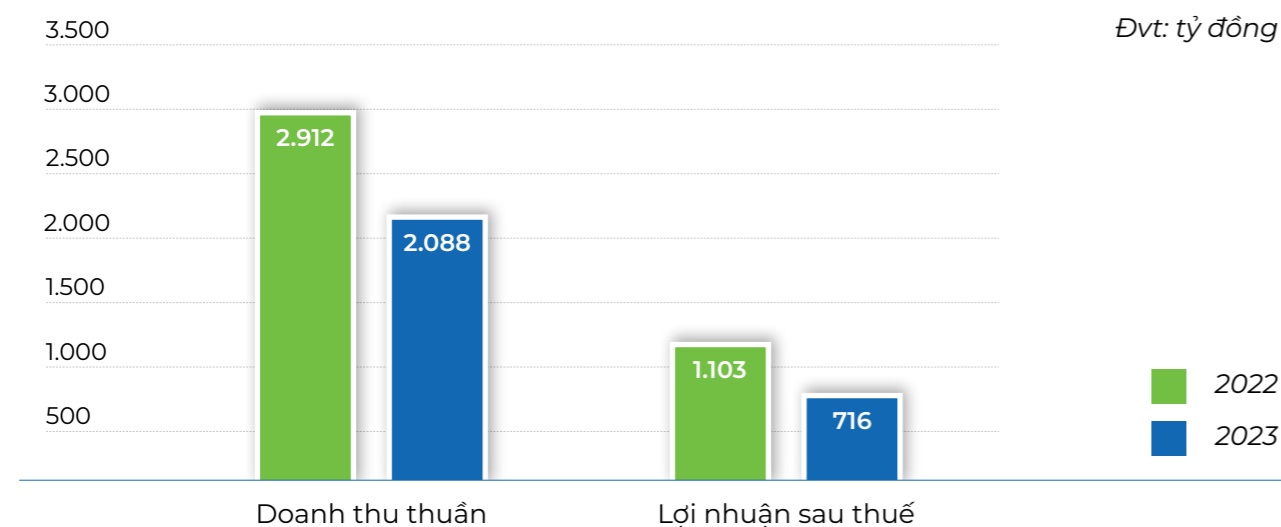
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

Kết quả kinh doanh năm 2023

Đvt: 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%



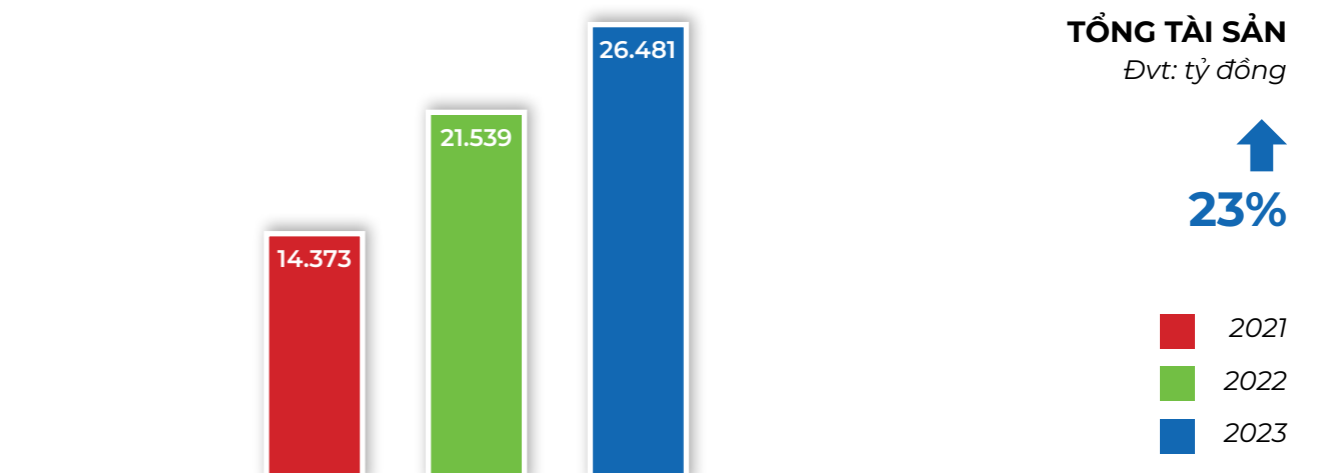
Doanh thu: Tổng doanh thu thuần đạt 2.088 tỷ đồng, giảm 28% so với năm trước trong bối cảnh thị trường bất động sản nhiều khó khăn ảnh hưởng việc triển khai bán hàng.

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 cốt nóc, đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến sẽ bàn giao cho Khách hàng vào Quý IV/2024 và khi đó, kết quả kinh doanh của dự án sẽ được phản ánh vào kết quả hoạt động năm 2024 của Công ty.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình 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:

Đvt: 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%
TỔNG TÀI SẢN	21.539	26.481	100%	4.942	23%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tình hình tài sản (Tiếp theo)

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.

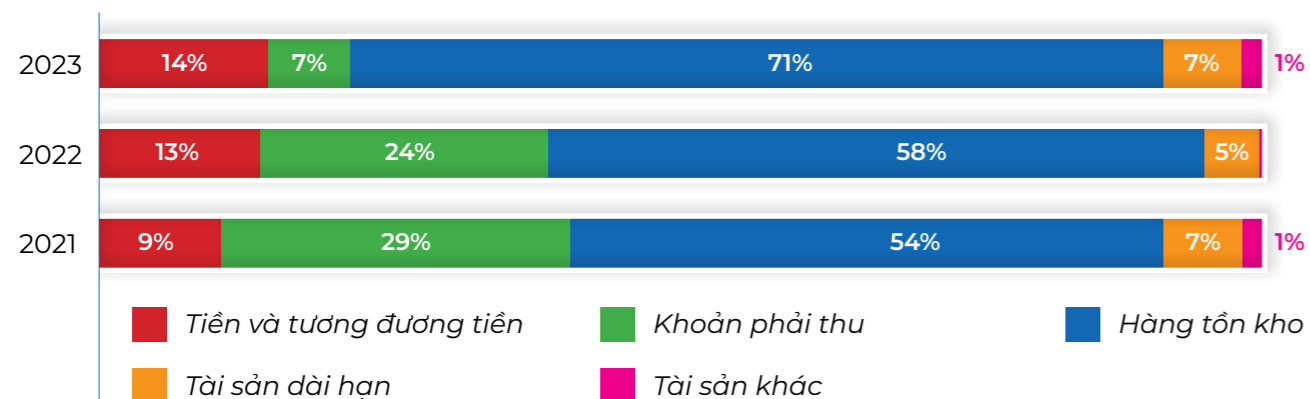
Khoản phải thu

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

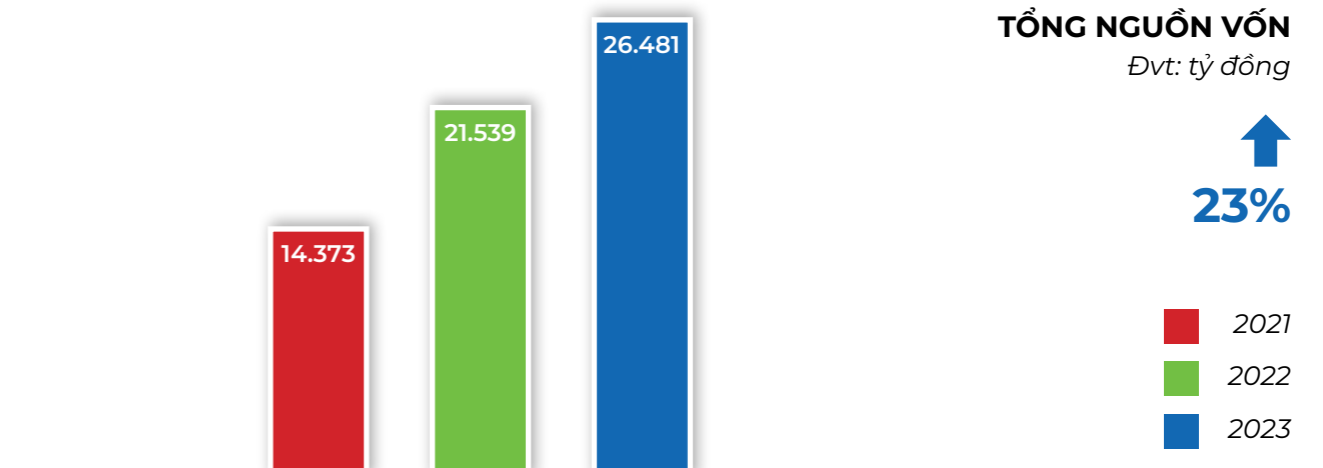
Đến 31/12/2023, hàng tồn kho đạt 18.787 tỷ đồng, tăng 6.334 tỷ đồng, tương ứng 51% so với cùng kỳ năm trước, chiếm tỷ trọng đến 71% trong tổng tài sản. Giá trị khoản mục này tăng chủ yếu do ghi nhận từ các dự án đang triển khai xây dựng và giải phóng mặt bằng như: dự án chung cư The Privia, cụm dự án Bình Trưng, dự án Tân Tạo, dự án The Solina,...

CƠ CẤU TÀI SẢN



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.

Tình hình nguồn vốn

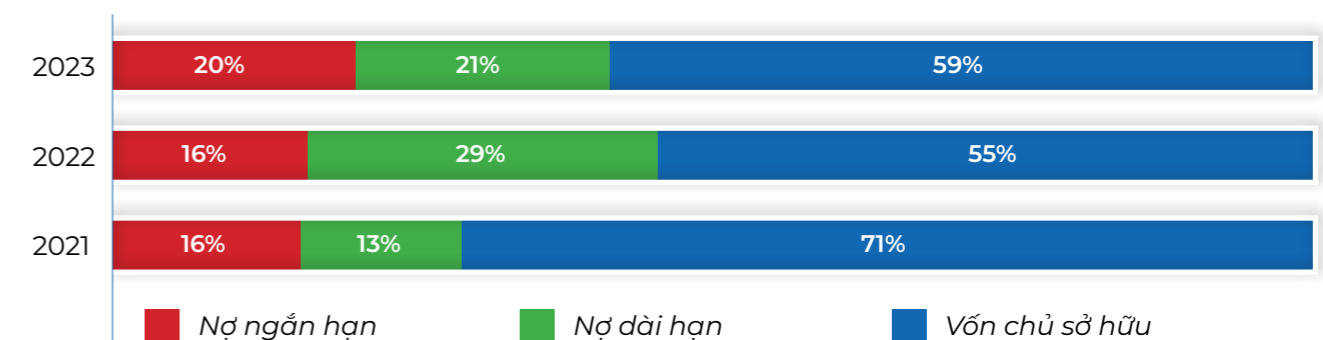


Tương ứng với sự gia tăng của tổng tài sản, tổng nguồn vốn của Công ty đến cuối năm 2023 đạt 26.481 tỷ đồng, tăng 4.942 tỷ đồng, tương ứng 23% so với cùng kỳ năm ngoái. Cơ cấu nguồn vốn có sự biến động theo hướng tăng tỷ trọng nợ ngắn hạn và giảm tỷ trọng nợ vay dài hạn; vốn chủ sở hữu vẫn chiếm tỷ trọng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

Đvt: 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%
TỔNG NGUỒN VỐN	21.539	26.481	100%	4.942	23%

CƠ CẤU NGUỒN VỐN



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

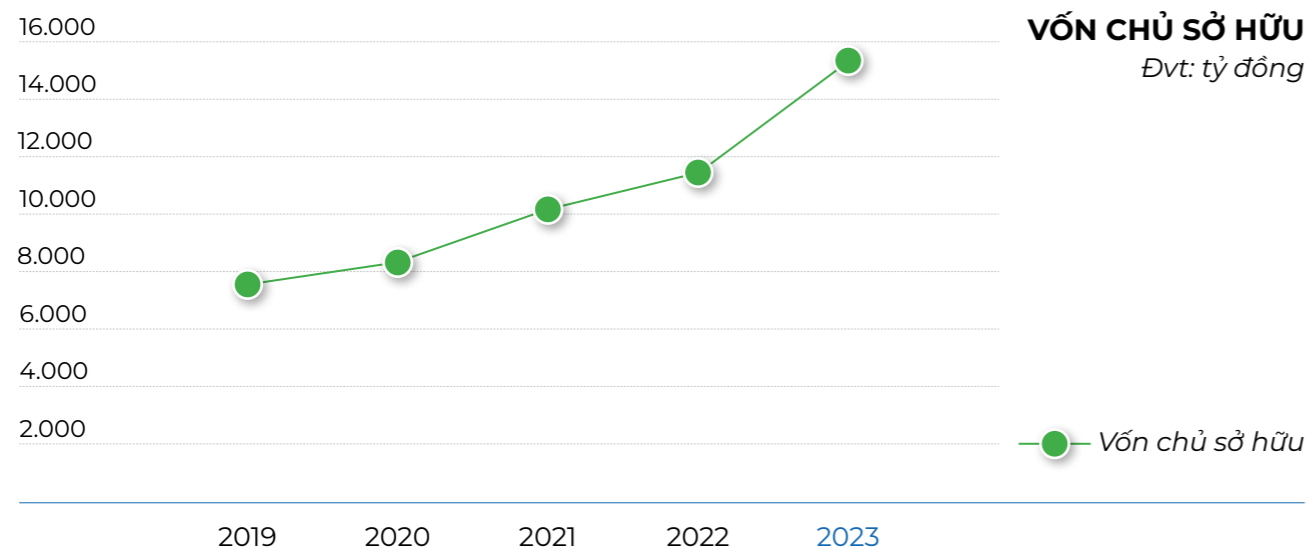
Tình hình nguồn vốn (Tiếp theo)

Nợ phải trả

- » **Nợ ngắn hạn:** có giá trị 5.346 tỷ đồng, tăng 1.843 tỷ đồng 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 đồng, 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.



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.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ (Tiếp theo)

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 thông qua 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 gia tăng thêm sự lựa chọn cho khách hàng và khẳng định uy tín của Chủ đầu tư.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2024

Định hướng chung

- » Năm 2024, Công ty tiếp tục đặt mục tiêu hoạt động kinh doanh ổn định và 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.

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 (Tỷ đồng)
1	Doanh thu	3.900
2	Lợi nhuận sau thuế	790
3	Cổ tức dự kiến	10%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Với tôn chỉ phát triển bền vững ngay từ những ngày đầu thành lập, Tập đoàn Khang Điền luôn ý thức bảo vệ môi trường, tuân thủ tốt các khía cạnh trọng yếu của các quy định về môi trường. Tại tất cả các dự án, Tập đoàn nghiêm túc thực hiện đánh giá tác động môi trường, tính toán và dự báo trước các ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và chuẩn bị các phương án bảo vệ môi trường trước khi triển khai xây dựng, đảm bảo sau khi hoàn tất xây dựng, bàn giao để đưa vào vận hành, công trình sẽ tuân thủ tốt các quy định của pháp luật và của địa phương về môi trường đối với các khu dân cư.

Tập đoàn Khang Điền áp dụng chứng chỉ EDGE khi tiến hành thiết kế và xây dựng dự án The Privia, được khởi công xây dựng từ giữa năm 2022 và kéo dài suốt năm 2023. EDGE là một hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng,

nước và năng lượng dùng để sản xuất vật liệu xây dựng công trình. Dự án The Privia cũng được sử dụng gạch không nung (chiếm đến 80% lượng gạch của công trình), đây là một trong những loại vật liệu xây dựng xanh thân thiện với môi trường. Ngoài ra, Tập đoàn sử dụng các vật liệu xanh khác như đèn LED tiết kiệm điện, đèn cảm ứng tiết kiệm điện, tỷ lệ vách kính, cửa sổ kính và tường phù hợp vừa đảm bảo tối ưu về sử dụng năng lượng, vừa đạt thẩm mỹ, hiệu quả cao trong việc đón ánh sáng và đối lưu gió tự nhiên, thiết bị vệ sinh có thiết kế tiết kiệm nước.

Tập đoàn Khang Điền đặt Con Người là nguồn lực quan trọng của Công ty, vì thế an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp là điều thiết yếu cho nền tảng bền vững về nhân lực. Cụ thể, trong năm 2023, dự án The Privia được xây dựng và hoàn thiện đảm bảo



quy định về an toàn lao động. Để làm được điều này, Tập đoàn phải chọn lựa nhà thầu có trách nhiệm cao, thường xuyên phối hợp huấn luyện đội ngũ công nhân về an toàn lao động, liên tục kiểm tra quy trình an toàn lao động.

Ngoài ra, Tập đoàn luôn tuân thủ Bộ luật Lao động về các chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ, đồng thời đảm bảo điều kiện làm việc tốt đi cùng chế độ lương thưởng và bảo hiểm phúc lợi đầy đủ. Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể nhân viên và hỗ trợ những trường hợp cần điều trị lâu dài. Trong năm 2023, Tập đoàn làm tròn trách nhiệm đối với người lao động, ở cả nhóm làm việc tại văn phòng và nhóm công nhân tại công trường xây dựng (bao gồm cả công nhân của nhà thầu). Bên cạnh đó, Tập đoàn khuyến khích CBCNV giữ gìn sức khỏe, nâng cao tinh thần thể dục thể thao. Trong năm 2023, CBCNV ngoài giờ làm việc nếu có nhu cầu tập luyện đều được tài trợ thẻ tập thể dục thường xuyên tại

một phòng tập Gym chuyên nghiệp và tài trợ sân bãi cho các hoạt động thể thao ngoài trời.

Song song với việc chăm lo cho đội ngũ nhân viên, Khang Điền không ngừng nỗ lực trong các hoạt động Trách nhiệm Xã hội 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, tích cực tham gia tài trợ cho các phong trào từ thiện.

Trong năm 2023, Công ty tham gia hoạt động thiện nguyện 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, Công ty đã 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 với tổng ngân sách triển khai khoảng 30 tỷ đồng.

03 | QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức danh nắm giữ tại các Công ty khác
1	Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	23.778.966	2,97	Không có
2	Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	13.512.529	1,69	Không có
3	Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	2.425.445	0,30	Không có
4	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT - Không điều hành	0	0	TV HĐQT - CTCP Y Khoa Tâm Trí; TV HĐQT - CTCP IN Holdings; TV HĐQT - CTCP Hùng Vương; TV HĐQT - CTCP Gỗ An Cường. Phó Giám đốc điều hành - CTCP Quản lý Quỹ VinaCapital
5	Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	6.019.309	0,75	Không có

HOẠT ĐỘNG 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, hiệu quả để duy trì hoạt động kinh doanh ổn định cho Công ty. 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, nội dung và kết quả các cuộc họp như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/2023/ NQ_HĐQT	11/01/2023	Thông qua chủ trương về việc Khang Điền ký kết, thực hiện hợp đồng, giao dịch với người có liên quan dự kiến phát sinh trong năm 2023.	100%
02	02/2023/ NQ_HĐQT	20/02/2023	Thông qua các kiến nghị Kiểm toán nội bộ tại Báo cáo kết quả Kiểm toán nội bộ năm 2022.	100%
03	02A/2023/ NQ_HĐQT	28/02/2023	Thông qua bổ nhiệm Ông Phạm Minh Nhựt giữ chức danh Chủ tịch, là Người đại diện theo pháp luật và kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc cho nhiệm kỳ từ ngày 08/3/2023 - 08/3/2028.	100%
04	03/2023/ NQ_HĐQT	07/03/2023	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty.	100%
05	04/2023/ NQ_HĐQT	13/03/2023	Thông qua việc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước nhận chuyển nhượng thêm 14,8% cổ phần từ các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên.	100%

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT (Tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
06	05/2023/ NQ_HĐQT	29/03/2023	Thông qua chủ trương về việc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước đồng ý cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phước Nguyên tăng vốn và chuyển nhượng 49% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên cho Công ty VN Victory Pte., Ltd. để cùng hợp tác phát triển dự án Khu nhà ở quy mô 60.732 m ² tại phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP. HCM.	100%
07	06/2023/ NQ_HĐQT	05/04/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty.	100%
08	07/2023/ NQ_HĐQT	05/04/2023	Thông qua chủ trương về việc Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế đồng ý cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng góp vốn bằng quyền sử dụng đất của dự án Khu nhà ở quy mô 57.700 m ² tại phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP. HCM để thành lập Công ty con và chuyển nhượng 49% vốn điều lệ tại Công ty con cho Công ty VN Success Pte., Ltd. để cùng hợp tác phát triển dự án.	100%
09	08/2023/ NQ_HĐQT	07/04/2023	Thông qua chủ trương về việc Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc chia sẻ và thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, TP. HCM - Giai đoạn 1 để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4.	100%
10	09/2023/ NQ_HĐQT	14/04/2023	Thông qua việc Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế đồng ý cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
11	10/2023/ NQ_HĐQT	11/05/2023	Thông qua chủ trương về việc Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh đồng ý giải thể Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh.	100%
12	11/2023/ NQ_HĐQT	29/05/2023	Thông qua chủ trương cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Quận 4.	100%
13	12/2023/ NQ_HĐQT	20/06/2023	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 và phát hành 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 Đại hội đồng cổ đông.	100%
14	13/2023/ NQ_HĐQT	23/06/2023	Thông qua chủ trương về việc Công ty TNHH MTV Hào Khang nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh từ Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú và giải thể Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú.	100%
15	14/2023/ NQ_HĐQT	10/07/2023	Thông qua việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 12/2023/NQ_HĐQT ngày 20/06/2023 liên quan đến việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.	100%
16	15/2023/ NQ_HĐQT	14/07/2023	Thông qua việc chọn Công ty TNHH PwC (Việt Nam) để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.	100%

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT (Tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
17	16/2023/NQ_HĐQT	18/07/2023	Thông qua các kiến nghị kiểm toán nội bộ 6 tháng năm 2023 của Bộ phận Kiểm toán nội bộ.	100%
18	17/2023/NQ_HĐQT	05/09/2023	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.	100%
19	18/2023/NQ_HĐQT	11/09/2023	Thông qua việc đăng ký, lưu ký tập trung trái phiếu đã phát hành theo phương thức riêng lẻ (Mã trái phiếu: KDHH2125001 và KDHH2225001) tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trái phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.	100%
20	19/2023/NQ_HĐQT	22/09/2023	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền trả cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 thông qua.	100%
21	20/2023/NQ_HĐQT	04/10/2023	Thông qua việc Công ty ký văn bản để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay của Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hà Nội.	100%
22	21/2023/NQ_HĐQT	11/10/2023	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022, xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022, kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty, đăng ký tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty liên quan đến vốn điều lệ.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
23	21A/2023/NQ_HĐQT	05/12/2023	Thông qua chủ trương giao quyền cho Tổng Giám đốc Công ty quyết định việc cử người đại diện hoặc thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp, cổ phần, tham gia Hội đồng thành viên, Đại hội đồng cổ đông tại các công ty con do Công ty sở hữu trên 50% vốn điều lệ và quyết định mức thù lao, quyền lợi khác cho những người này.	100%
24	22/2023/NQ_HĐQT	08/12/2023	Thông qua Đơn từ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc của Bà Nguyễn Thùy Trang. Theo đó, Bà Nguyễn Thùy Trang sẽ thôi giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 08/12/2023.	100%
25	23/2023/NQ_HĐQT	08/12/2023	Thông qua Kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2024 của Bộ phận kiểm toán nội bộ.	100%
26	24/2023/NQ_HĐQT	20/12/2023	Thông qua Đơn từ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc của Ông Trương Minh Duy. Theo đó, Ông Trương Minh Duy sẽ thôi giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 20/12/2023.	100%
27	25/2023/NQ_HĐQT	20/12/2023	Thông qua việc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire (Khang Điền sở hữu 99,9% vốn điều lệ) nhận chuyển nhượng cổ phần chiếm 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh.	100%

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP VÀ KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ

Đánh giá về các cuộc họp của Hội đồng Quản trị

- » Trong năm qua, Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị có sự chuẩn bị, cùng thảo luận và biểu quyết. Qua đó, các vấn đề tại cuộc họp Hội đồng Quản trị được trao đổi, phản biện tích cực, kết quả buổi họp được đa số thành viên Hội đồng Quản trị thống nhất thông qua.

Đánh giá về hoạt động của Hội đồng Quản trị

- » Các thành viên Hội đồng Quản trị, 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.
- » Hội đồng Quản trị luôn theo dõi chặt chẽ hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc 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.
- » Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc

- » Hội đồng Quản trị đã hoàn thành tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc thông qua việc đánh giá, đưa ra ý kiến chuyên môn với các kế hoạch hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.
- » Hội đồng Quản trị luôn đồng hành xuyên suốt với Ban Tổng Giám đốc 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.

CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT

Bộ phận Kiểm toán Nội bộ

Được thành lập từ tháng 12 năm 2020, Bộ phận Kiểm toán nội bộ (“KTNB”) hoạt động theo Quy chế Kiểm toán nội bộ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Thành viên của Bộ phận KTNB

STT	Thành viên Bộ phận KTNB	Chức danh
1	Bà Lộ Nguyễn Thúy Phượng	Trưởng Bộ phận KTNB
2	Ông Nguyễn Văn Dũng	Thành viên Bộ phận KTNB
3	Ông Đặng Thế Lương	Thành viên Bộ phận KTNB

Hoạt động của Bộ phận KTNB trong năm 2023

Trong năm 2023, Bộ phận KTNB đã tổ chức 05 cuộc họp với sự tham dự đầy đủ của các thành viên, cụ thể:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2023/BBH_KTNB	05/01/2023	» Tổng hợp kết quả KTNB Quý IV/2022. » Thống nhất nội dung Báo cáo KTNB năm 2022. » Triển khai Kế hoạch KTNB năm 2023.	100%
2	02/2023/BBH_KTNB	31/03/2023	Tổng hợp kết quả KTNB Quý I/2023 và triển khai kế hoạch KTNB Quý II/2023.	100%
3	03/2023/BBH_KTNB	30/06/2023	» Tổng hợp kết quả KTNB Quý II/2023. » Thống nhất nội dung Báo cáo KTNB 6 tháng đầu năm 2023. » Triển khai kế hoạch KTNB Quý III/2023.	100%
4	04/2023/BBH_KTNB	29/09/2023	Tổng hợp kết quả KTNB Quý III/2023 và triển khai kế hoạch KTNB Quý IV/2023	100%
5	05/2023/BBH_KTNB	04/12/2023	Thống nhất Kế hoạch KTNB năm 2024	100%

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT (Tiếp theo)

Bộ phận Kiểm toán Nội bộ (Tiếp theo)

Hoạt động của Bộ phận KTNB trong năm 2023 (Tiếp theo)

- » 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 đó, chương trình kiểm tra chi tiết và thực hiện kiểm tra theo Kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2023 được phê duyệt, bao gồm:
 - › Đánh giá tính tuân thủ và tính hiệu quả của Quy trình Lập và điều chỉnh tiến độ tổng của dự án Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, TP. Thủ Đức do Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm Chủ đầu tư và dự án Khu nhà ở cao tầng tại địa chỉ 158 An Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, TP. HCM (“Dự án The Privia”) do Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc làm Chủ đầu tư.
 - › Đánh giá công tác cập nhật các quy định pháp luật liên quan đến pháp lý dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty.
 - › Đánh giá tính tuân thủ và tính hiệu quả của Quy trình Quản lý thiết kế đối với Dự án The Privia.
 - › Kiểm tra việc sử dụng đúng mục đích số tiền thưởng còn lại của năm 2020 và số tiền 2% lợi nhuận sau thuế năm 2021 mà HĐQT và Ban Điều hành được thưởng theo Nghị quyết số 02/2022/NQ_ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022 của Đại hội đồng cổ đông.
- » Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra kết quả thực hiện các kiến nghị sau kiểm toán.
- » Báo cáo với Hội đồng Quản trị về hoạt động của Bộ phận KTNB, kết quả KTNB và các kiến nghị của Bộ phận KTNB.
- » Đánh giá rủi ro, lập và trình Hội đồng Quản trị phê duyệt Kế hoạch KTNB 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.

Với những nỗ lực cải tiến và không ngừng học hỏi, Bộ phận KTNB kỳ vọng trong năm 2024 sẽ nâng cao chất lượng kiểm toán, hoàn thiện hệ thống các quy trình nội bộ của Công ty góp phần tăng cường hiệu quả công tác quản lý rủi ro và quản trị Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

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.

Danh sách thành viên BKS như sau:

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

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	<ul style="list-style-type: none"> » 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; » Xem xét, thẩm tra BCTC riêng và hợp nhất năm 2022; » Đánh giá tình hình chuẩn bị cho kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2023; » Lập và hoàn thiện báo cáo kết quả hoạt động và thẩm định của Ban Kiểm soát năm 2023; » Xem xét tình hình thực hiện dự án của Công ty. 	100%

BAN KIỂM SOÁT (Tiếp theo)

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT (Tiếp theo)

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung cuộc họp	Tỷ lệ thông qua
2	02/2023/BBH_BKS	26/06/2023	<ul style="list-style-type: none"> » 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; » Xem xét, thẩm tra số liệu BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2023. 	100%
3	03/2023/BBH_BKS	11/09/2023	<ul style="list-style-type: none"> » 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; » Thực hiện việc xem xét, thẩm tra báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2023; » Giám sát việc thông báo ký kết Hợp đồng với Công ty TNHH PwC (Việt Nam) về việc kiểm toán BCTC năm 2023; » Xem xét tình hình thực hiện dự án của Công ty. 	100%
4	04/2023/BBH_BKS	19/12/2023	<ul style="list-style-type: none"> » 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; » Soát xét, thẩm tra số BCTC riêng và hợp nhất Quý III/2023; » Xem xét tình hình thực hiện các dự án của Công ty. 	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.

PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Đối với Hội đồng Quản trị

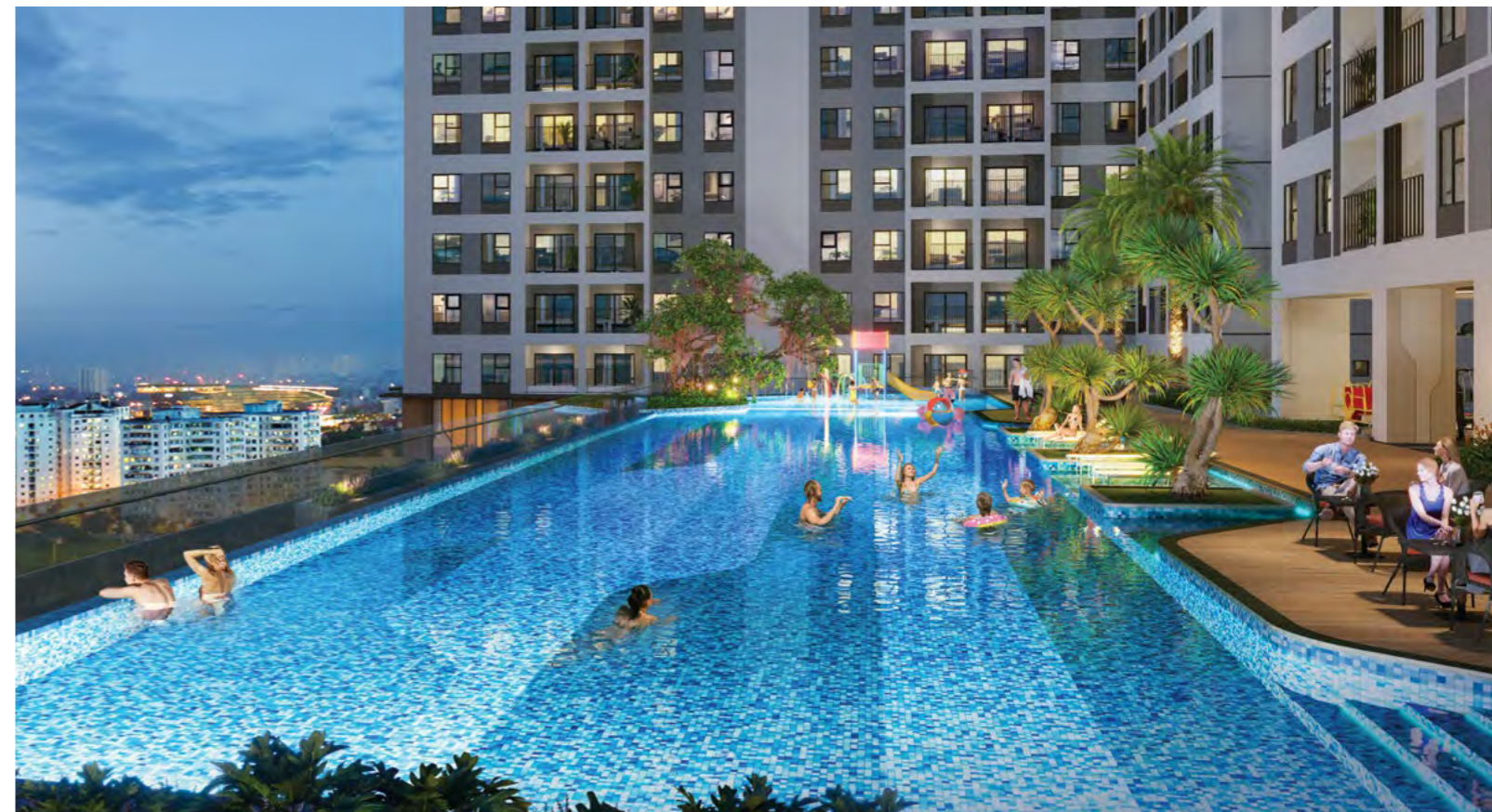
- » BKS và HĐQT luôn duy trì sự phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông và tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhưng vẫn duy trì sự độc lập trong việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao. Đồng thời, BKS được cung cấp đầy đủ các tài liệu họp, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT.

Đối với Ban Tổng Giám đốc

- » 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.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGD VÀ BKS

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
1	Vietnam Ventures Ltd	Tổ chức có liên quan	24.841.172	3,47%	20.054.289	2,51%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Vietnam Enterprise Limited	Tổ chức có liên quan	50.851.884	7,09%	55.937.072	7,00%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
3	Vietnam Investment Property Limited	Tổ chức có liên quan	7.131.978	0,99%	7.845.175	0,98%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
4	Vietnam Investment Limited	Tổ chức có liên quan	25.666	0,004%	28.232	0,004%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
5	Quỹ đầu tư Cổ phiếu Tiếp cận thị trường VinaCapital	Tổ chức có liên quan	1.245.963	0,17%	1.370.559	0,17%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
6	Quỹ đầu tư Cổ phiếu Hưng Thịnh VinaCapital	Tổ chức có liên quan	463.119	0,06%	509.430	0,06%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
7	Công ty TNHH Bảo hiểm Hanwha Life Việt Nam	Tổ chức có liên quan	45.650	0,006%	31.702	0,004%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
8	Công ty cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	Tổ chức có liên quan	148.400	0,021%	152.097	0,019%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
9	VOF Investment Limited	Tổ chức có liên quan	8.770.000	1,22%	0	0%	Cơ cấu danh mục đầu tư
10	Quỹ ETF VinaCapital VN100	Tổ chức có liên quan	78.970	0,011%	120.607	0,015%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
11	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	Tổ chức có liên quan	187.000	0,026%	114.700	0,014%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
12	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	20.344.515	2,84%	23.778.966	2,97%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
13	Mai Trần Thùy Trang	Em Chủ tịch HĐQT	18.900	0,003%	22.700	0,003%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP, cơ cấu danh mục đầu tư
14	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	11.193.209	1,56%	13.512.529	1,69%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
15	Đoàn Thị Nguyên	Mẹ Phó Chủ tịch HĐQT	97.209	0,014%	106.929	0,013%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
16	Lý Văn Hùng	Em Phó Chủ tịch HĐQT	97.209	0,014%	106.929	0,013%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
17	Lý Tuấn Kiệt	Con Phó Chủ tịch HĐQT	170.500	0,02%	237.550	0,030%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
18	Lý Tuấn Khang	Con Phó Chủ tịch HĐQT	44.000	0,006%	48.400	0,006%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
19	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	2.204.951	0,31%	2.425.445	0,30%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
20	Nguyễn Thị Bạch Tuyết	Chi thành viên độc lập HĐQT	3.811	0,0005%	4.192	0,0005%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
21	Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	4.563.009	0,64%	6.019.309	0,75%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
22	Vương Thị Ngọc Anh	Chi thành viên HĐQT, TGD	10.000	0,001%	12.270	0,002%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP, cơ cấu danh mục đầu tư
23	Trương Minh Duy (***)	Phó TGD	715.120	0,10%	886.632	0,11%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
24	Lê Hoàng Khởi	Phó TGD	1.495.900	0,21%	2.495.490	0,31%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
25	Nguyễn Thùy Trang (****)	Phó TGD	2.549.614	0,36%	3.029.574	0,38%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
26	Nguyễn Thùy Dương	Phó TGD	15.950	0,002%	117.545	0,015%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
27	Cao Tuấn Dũng	Chồng Phó TGD	2.860	0,0004%	3.146	0,0004%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
28	Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	138.200	0,019%	100.000	0,013%	Cơ cấu danh mục đầu tư, mua phát hành ESOP
29	Huỳnh Chí Tâm	Người phụ trách QTCT, Thư ký HĐQT, Người được UQ CBTT	132.305	0,018%	63.000	0,008%	Cơ cấu danh mục đầu tư, mua phát hành ESOP
30	Lộ Nguyễn Thúy Phượng	Trưởng BP Kiểm toán nội bộ	29.850	0,004%	46.835	0,006%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
31	Nguyễn Văn Dũng	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	33.000	0,005%	11.000	0,001%	Cơ cấu danh mục đầu tư, mua phát hành ESOP
32	Đặng Thế Lương	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	13.000	0,002%	13.200	0,002%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP, cơ cấu danh mục đầu tư
33	Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	6.352	0,0009%	6.987	0,0009%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
34	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	4.857	0,0007%	5.342	0,0007%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
35	Công ty Cổ phần Đầu tư Tiên Lộc	Tổ chức có liên quan	78.708.096	10,98%	86.578.905	10,83%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu

Ghi chú:

- * Tỷ lệ tính trên vốn điều lệ: 7.168.299.950.000 đồng
- ** Tỷ lệ tính trên vốn điều lệ: 7.993.119.710.000 đồng
- *** Ông Trương Minh Duy đã từ nhiệm Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 20/12/2023
- **** Bà Nguyễn Thùy Trang đã từ nhiệm Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 08/12/2023

Các quỹ đầu tư: Vietnam Ventures Ltd, Vietnam Enterprise Limited, Vietnam Investment Property Limited, Vietnam Investment Limited, Quỹ đầu tư Cổ phiếu Tiếp cận thị trường VinaCapital, Quỹ đầu tư cổ phiếu Hưng Thịnh VinaCapital, Quỹ ETF VinaCapital VN100, Công ty TNHH Bảo hiểm Hanwha Life Việt Nam, Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam và VOF Investment Limited thuộc sự quản lý của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital có 2 nhân sự chủ chốt là Nguyễn Thị Diệu Phương - Thành viên HĐQT và Vương Hoàng Thảo Linh - Thành viên BKS của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGD VÀ BKS (Tiếp theo)

GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY NIÊM YẾT/NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NIÊM YẾT NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên CT con, CT do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch
1	Mai Trần Thùy Trang	Em Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	05/12/2023	Mua căn hộ với giá trị giao dịch là 2.869.900.000 đồng
2	Lý Tuấn Kiệt	Con Phó Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	01/12/2023	Mua căn hộ với giá trị giao dịch là 2.913.200.000 đồng
3	Lý Tuấn Khang	Con Phó Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	01/12/2023	Mua căn hộ với giá trị giao dịch là 2.913.200.000 đồng
4	Nguyễn Thùy Trang	Phó TGD	Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	27/11/2023	Mua căn hộ với giá trị giao dịch là 3.760.900.000 đồng
5	Nguyễn Thùy Dương	Phó TGD	Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	29/11/2023	Mua căn hộ với giá trị giao dịch là 2.856.800.000 đồng
6	Nguyễn Đức Chính	Ba Phó TGD	Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	05/12/2023	Mua căn hộ với giá trị giao dịch là 2.220.800.000 đồng
7	Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	05/12/2023	Mua căn hộ với giá trị giao dịch là 4.273.000.000 đồng
8	Ngô Thị Thanh Tâm	Giám đốc Tài chính	Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	04/12/2023	Mua căn hộ với giá trị giao dịch là 3.849.000.000 đồng

Ghi chú:

* Bà Nguyễn Thùy Trang đã từ nhiệm Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 08/12/2023

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Nhìn chung, trong năm 2023 Công ty đã thực hiện đúng các quy định pháp luật về quản trị Công ty. Bên cạnh việc xây dựng một cơ cấu quản trị vững mạnh trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam, Công ty sẽ xây dựng và ban hành hệ thống các quy chế nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của Công ty một cách chuyên nghiệp, minh bạch, hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và của nhà đầu tư.

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC

Mức thù lao của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2023, tổng mức thù lao mà Công ty đã chi trả cho các thành viên HĐQT, thư ký HĐQT là 480.000.000 đồng.

Mức thù lao của Ban Kiểm soát

Trong năm 2023, tổng thù lao chi trả cho các thành viên BKS là 240.000.000 đồng.

Tổng thù lao và khoản thưởng của từng thành viên HĐQT, Ban TGD, và BKS được thể hiện trong phần Thuyết minh của Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, trình bày ở trang 185.



QUẢN TRỊ RỦI RO

Tại Tập đoàn Khang Điền, chúng tôi nhận định Quản trị rủi ro là một hoạt động quan trọng và thiết yếu cho phát triển bền vững. Do đó, Tập đoàn luôn đưa quản trị rủi ro vào quá trình hoạt động đầu tư, thi công xây dựng và kinh doanh.

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO



1 Nhận diện và xác định rủi ro	2 Phân tích rủi ro	3 Xử lý rủi ro	4 Theo dõi rủi ro
Các rủi ro nào tác động tiêu cực đến mục tiêu của Tập đoàn?	Các nguyên nhân gốc rễ nào gây ra rủi ro? Hậu quả là gì? Các biện pháp xử lý hiện nay là gì? Tập đoàn còn thiếu gì, yếu ở khâu nào?	Tập đoàn cần làm gì, như thế nào để quản lý được rủi ro?	Các dấu hiệu, hiện tượng cảnh báo nào Công ty cần theo dõi?

CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU THIẾT HẠI

Rủi ro thị trường

Hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn Khang Điền có mối tương quan với chu kỳ của thị trường bất động sản và thị trường nhà ở tại khu vực TP. Hồ Chí Minh. Trong năm 2023 dù thị trường có một số tín hiệu cải thiện, nhưng vẫn còn nhiều thử thách.

Tập đoàn có biện pháp quản trị rủi ro từ thị trường, giảm thiểu thiệt hại nhờ chuẩn bị kỹ các bước sau:

- » Lập kế hoạch triển khai và kinh doanh dự án thận trọng, tương ứng với nhu cầu của thị trường.
- » Nghiên cứu và phát triển sản phẩm gắn với nhu cầu thật của thị trường.
- » Linh động điều chỉnh các phương án sản phẩm đáp ứng nhu cầu của khách hàng tại từng thời điểm.
- » Xây dựng mạng lưới đối tác xây dựng, ngân hàng, hệ thống phân phối, quản lý dự án chất lượng và uy tín.
- » Kiên định với nền tảng pháp lý vững chắc khi đầu tư và kinh doanh dự án.
- » Chú trọng hoạt động truyền thông về uy tín của thương hiệu.
- » Xây dựng và chăm sóc tốt mạng lưới khách hàng lâu năm.
- » Mở rộng hợp tác liên doanh, liên kết với các Công ty và Tập đoàn uy tín trong và ngoài nước.



QUẢN TRỊ RỦI RO (Tiếp theo)

CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU THIẾT HẠI (Tiếp theo)

Rủi ro đầu tư, kinh doanh và tài chính

Tập đoàn nhận định các rủi ro này do quá trình tích hợp các khu đất khả dụng cho phát triển dự án và phát triển quỹ đất chiến lược luôn có các rủi ro chậm trễ, kéo dài và (hoặc) phát sinh chi phí ngoài dự kiến do nhiều nguyên nhân khách quan, trong đó liên quan đến đối tác. Ngoài ra, rủi ro kinh doanh cũng cần nghiên cứu kỹ vì chủ yếu là các sai sót về thời điểm mở bán dự án, cấu trúc sản phẩm, giá bán gây khó khăn cho việc đạt mục tiêu kinh doanh. Cuối cùng là rủi ro tài chính do việc các tổ chức tín dụng thắt chặt nguồn cung vốn tín dụng hoặc tăng lãi suất cho vay có tác động tiêu cực đến nguồn cung vốn mà Tập đoàn Khang Điền cần có để tăng trưởng trong trung và dài hạn và dự phòng tiền mặt trong chu kỳ suy giảm lực cầu bất động sản. Tập đoàn cũng có thể gặp rủi ro thanh khoản trong ngắn hạn khi dòng tiền thu về không đủ để thanh toán cho các nghĩa vụ liên quan.

Để kiểm soát tốt các rủi ro khách quan này, Tập đoàn có biện pháp giảm thiểu thiệt hại như sau:

- » Có chiến lược tích hợp diện tích đất khả dụng và phát triển quỹ đất chiến lược phù hợp với chính sách phát triển kinh tế và phát triển đô thị của đất nước.
- » Nghiên cứu cẩn trọng trong khâu tiền khả thi của dự án, chú trọng đến sản phẩm cạnh tranh và khả năng tiêu thụ sản phẩm.
- » Luôn sẵn sàng xem xét đánh giá lại, điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh cho sát với thực tế thị trường.
- » Luôn chuẩn bị phương án dự phòng các tình huống xấu của thị trường. Luôn duy trì hệ số nợ an toàn, trong mức kiểm soát được. Luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh và có được các cam kết các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ những ngân hàng lớn và an toàn nhất.
- » Chủ động quản lý dòng tiền kinh doanh, ưu tiên thanh toán lãi vay, tắt toán trước hạn các khoản vay và cơ cấu các khoản vay với lãi suất ưu đãi, cố định.

Rủi ro liên quan đến quy định pháp luật

Rủi ro này liên quan đến những thay đổi, sự chưa thống nhất của các quy định về đầu tư, xây dựng, kinh doanh và quản lý vận hành bất động sản làm tăng khối lượng công việc và thời gian cần thiết để xử lý các sự vụ, có thể đặt Tập đoàn Khang Điền vào tình huống có thiếu sót hoặc chậm trễ trong tuân thủ quy định.

Để tránh các rủi ro này, Tập đoàn nỗ lực thực hiện thường xuyên các biện pháp sau:

- » Tập đoàn rà soát kỹ các quy trình nội bộ về hoàn thiện hồ sơ thủ tục pháp lý dự án và yêu cầu tuân thủ tuyệt đối.
- » Cập nhật thường xuyên những thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản, pháp luật về đầu tư dự án để kịp thời có những kế hoạch phù hợp và thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Rủi ro tiến độ thiết kế và xây dựng

Công tác thiết kế và xây dựng luôn tiềm ẩn rủi ro trễ tiến độ, phát sinh chi phí ngoài dự toán, dẫn đến ảnh hưởng tiêu cực đến uy tín của Tập đoàn Khang Điền. Rủi ro còn liên quan đến quá trình quản lý nhà thầu, đối tác cung ứng chưa hiệu quả.

Để giảm thiểu thiệt hại từ rủi ro này, Tập đoàn có các biện pháp sau:

- » Sử dụng tư vấn và nhà thầu có uy tín kết hợp với sự kiểm tra chéo và giám sát độc lập.
- » Thiết lập các quan hệ chiến lược về lâu dài với nhà thầu, đối tác cung ứng.
- » Tăng mức độ chặt chẽ về tiến độ, chất lượng, cam kết trong các hợp đồng.
- » Có các biện pháp quản lý hiệu quả đối với nhà thầu, đối tác cung ứng.
- » Thường xuyên cập nhật các quy trình kiểm soát.

Rủi ro về môi trường, sức khỏe, an toàn lao động

Đảm bảo an toàn và sức khỏe cho người lao động luôn là một trách nhiệm quan trọng của Tập đoàn Khang Điền, đặc biệt là đội ngũ người lao động tại công trường xây dựng các dự án. Tập đoàn chú trọng đến việc nâng cao nhận thức về an toàn lao động và sức khỏe của người lao động, của các bên liên quan thông qua các hoạt động đào tạo bồi dưỡng kiến thức và thông báo, nhắc nhở thường xuyên.

Tuyệt đối không để xảy ra tai nạn lao động và làm ảnh hưởng môi trường trong quá trình xây dựng, Tập đoàn nghiêm túc thực hiện các biện pháp sau:

- » Tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành xây dựng và quy định pháp luật về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình phát triển dự án.
- » Luôn chủ động hướng dẫn, tác động, khuyến khích các nhà thầu ưu tiên an toàn trong lao động, duy trì sức khỏe cho đội ngũ nhân viên và đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy.
- » Tránh can thiệp vào địa lý địa hình tự nhiên, tận dụng tính chất địa lý địa hình của khu đất để phát triển nhà ở, duy trì tỷ lệ đất dành cho cây xanh và mặt nước tự nhiên, hạn chế diện tích mặt đất bị bê-tông hóa, góp phần giảm ngập lụt và tăng chất lượng môi trường sống.

04 | BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Từ những ngày đầu thành lập, Tập đoàn Khang Điền luôn kiên định với tôn chỉ Phát triển bền vững. Với tinh thần đó, Tập đoàn kinh doanh trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, sản phẩm chất lượng, dịch vụ tận tâm, đồng hành cùng cộng đồng trong các hoạt động xã hội và thân thiện với môi trường. Trong năm 2023, Tập đoàn tiếp tục phát huy những hạng mục đã làm tốt trong những năm trước và nỗ lực có những sáng kiến mới, tăng cường khả năng đóng góp cho cộng đồng về các lĩnh vực Văn hoá - Xã hội, góp phần kiến tạo cảnh quan xanh sạch đẹp cho Thành phố, tác động tích cực đến môi trường.

TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Báo cáo được thực hiện dựa trên Điểm 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC về tác động liên quan đến môi trường và xã hội, đồng thời tham chiếu với GRI Standards (tiêu chuẩn báo cáo Phát triển bền vững của tổ chức sáng kiến báo cáo toàn cầu Global Reporting Initiative). Báo cáo được lập tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, trong ngành phát triển bất động sản thuộc lĩnh vực tài chính, cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023. Nội dung của báo cáo bao gồm xác định lại phạm vi các bên liên quan và các yếu tố trọng yếu đối với các bên trong mối tương quan phát triển bền vững.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Tập đoàn rất mong nhận được sự đóng góp ý kiến chân thành của Quý vị. Mọi ý kiến đóng góp, thắc mắc liên quan đến vấn đề phát triển bền vững, Quý vị vui lòng gửi về địa chỉ:

Website: www.khangdien.com.vn

Email: info@khangdien.com.vn

Tel: +84 28 3820 8858

Fax: +84 28 3820 8859

Địa chỉ Văn phòng trụ sở chính:

Phòng 1&2, Tầng 11, Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM

CÁC BÊN LIÊN QUAN

Hàng năm, Tập đoàn Khang Điền xem xét đánh giá lại phạm vi các bên liên quan và sự tương tác giữa Công ty với các bên liên quan này trong mối tương quan đến phát triển bền vững. Dù năm 2023, tình hình kinh tế vĩ mô nói chung và thị trường bất động sản nói riêng còn nhiều thử thách, Tập đoàn lập danh mục phạm vi các bên liên quan và duy trì sự tương tác với các bên liên quan trên tinh thần hợp tác và đồng hành lâu dài.

Các bên liên quan	Phương thức, hình thức tương tác	Chủ đề thảo luận	Ghi chú năm 2023
Đại lý phân phối, đối tác, nhà cung cấp, tư vấn, nhà thầu	<ul style="list-style-type: none"> » Họp trực tiếp tại văn phòng hoặc trực tuyến vào trước các sự kiện quan trọng » Tham quan dự án, nhà mẫu, công trường xây dựng » Thường xuyên trao đổi qua điện thoại, email suốt quá trình hợp tác 	<ul style="list-style-type: none"> » Huấn luyện, đào tạo về kiến thức sản phẩm » Đánh giá hiệu quả công việc » Rút kinh nghiệm về quá trình làm việc nhằm liên tục cải thiện hiệu quả công việc » Lên kế hoạch và triển khai các đầu việc 	<ul style="list-style-type: none"> » Cập nhật tình hình thị trường » Các buổi huấn luyện ra mắt sản phẩm mới » Các buổi thảo luận về nâng cao chất lượng dịch vụ - sản phẩm » Các buổi chia sẻ thông tin cần thiết trong quá trình làm việc



CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Các bên liên quan	Phương thức, hình thức tương tác	Chủ đề thảo luận	Ghi chú năm 2023
Khách hàng, Cư dân, Doanh nghiệp trong Khu công nghiệp	<ul style="list-style-type: none"> » Văn bản thông báo » Tư vấn, trao đổi trực tiếp, qua điện thoại, email » Tiếp nhận đơn kiến nghị 	<ul style="list-style-type: none"> » Giải quyết các yêu cầu về sản phẩm và dịch vụ » Thực thi hợp đồng mua bán, thuê 	» Đánh giá các mức độ hài lòng của khách hàng
Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> » Bản tin nội bộ hàng tháng » Bản tin thông báo khi có sự kiện quan trọng » Thư của Ban Lãnh đạo vào các dịp quan trọng » Họp mặt đầu năm » Tặng quà vào các ngày lễ - Tết » Khám sức khoẻ định kỳ, tài trợ thẻ tập thể dục ở phòng tập chuyên nghiệp và chương trình thể thao ngoài trời » Tổ chức các sự kiện ngoại khoá thắt chặt tình đồng nghiệp 	<ul style="list-style-type: none"> » Tình hình kinh doanh của Công ty » Định hướng phát triển » An toàn lao động và sức khỏe » Lương, thưởng, chế độ và điều kiện làm việc » Mối quan hệ đồng nghiệp 	» Động viên, trực tiếp hướng dẫn, thay đổi cách thức làm việc phù hợp với tình hình thị trường
Cổ đông, nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> » Đại hội cổ đông thường niên, Đại hội cổ đông bất thường » Tham dự các sự kiện gặp gỡ nhà đầu tư do các công ty Chứng khoán tổ chức » Tiếp đón các nhà đầu tư tại văn phòng Công ty » Tham quan dự án, nhà mẫu, công trường xây dựng » Họp cập nhật KQKD quý 	<ul style="list-style-type: none"> » Kết quả hoạt động kinh doanh » Tình hình hoạt động và hiệu quả hoạt động » Định hướng phát triển và chiến lược » Cập nhật tình hình thị trường 	<ul style="list-style-type: none"> » Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên vào tháng 4/2023 » Các buổi họp với các công ty Chứng khoán và Quỹ đầu tư
Cơ quan chức năng	<ul style="list-style-type: none"> » Công văn xử lý công việc » Họp phối hợp xử lý công việc 	<ul style="list-style-type: none"> » Công việc liên quan về pháp lý dự án, pháp lý doanh nghiệp » Các chính sách, quy định mới 	» Họp các nội dung liên quan chính sách mới

YẾU TỐ TRỌNG YẾU

Kiên định với tôn chỉ Phát triển bền vững, Tập đoàn Khang Điền kinh doanh trên tinh thần thượng tôn pháp luật, đặt quyền lợi của cổ đông, đối tác và khách hàng lên trên mọi hành động. Song song đó, Tập đoàn đồng hành cùng cộng đồng nhằm tạo ra những giá trị tích cực, nâng tầm chất lượng sống cho cư dân và cộng đồng.

Trong năm 2023, dưới tác động của nền kinh tế vĩ mô nói chung và của tình hình thị trường bất động sản nói riêng, Tập đoàn đã xem xét đánh giá lại và có một số điều chỉnh về các yếu tố trọng yếu của Tập đoàn đối với phát triển bền vững. Các yếu tố trọng yếu này được dựa trên chiến lược của Tập đoàn Khang Điền và có tham chiếu đến GRI Standards về ESG (Environmental, Social and Governance - Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty) cũng như Điểm số 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC về tác động liên quan đến môi trường và xã hội.

Chiến lược	Nền tảng thực thi	Yếu tố trọng yếu	Tham chiếu GRI Standards	Tham chiếu Điểm 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC	Bên liên quan
TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG	Thương hiệu mạnh	Niềm tin từ khách hàng, cộng đồng và cơ quan chức năng			Tập đoàn Khang Điền, Khách hàng, Cơ quan chức năng
		Hiệu quả kinh tế	GRI 201		
		Tiếp thị có trách nhiệm	GRI 417		Tập đoàn Khang Điền, Khách hàng, Cộng đồng địa phương
		Sức khoẻ và an toàn của khách hàng	GRI 416		
		Bảo mật thông tin khách hàng	GRI 418		
BẢO TỒN MÔI TRƯỜNG	Bền vững về nhân lực	Việc làm và chế độ đãi ngộ	GRI 401		
		Mối quan hệ Lao động/Quản lý	GRI 402		
		An toàn lao động và sức khoẻ nghề nghiệp	GRI 403	Điểm 6.6	Tập đoàn Khang Điền, Người lao động
		Tuyển dụng và đào tạo	GRI 404		
		Tác động lên môi trường	GRI 305	Điểm 6.1	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu
TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI	Thân thiện môi trường	Quản lý vật liệu	GRI 301	Điểm 6.2	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu
		Tiêu thụ năng lượng	GRI 302	Điểm 6.3	Tập đoàn Khang Điền, Doanh nghiệp trong KCN
		Tiêu thụ nước	GRI 303	Điểm 6.4	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu, Doanh nghiệp trong KCN
		Tuân thủ quy định	GRI 307	Điểm 6.5	Tập đoàn Khang Điền
		» Hoạt động thiện nguyện			
TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI	Chăm lo cộng đồng	» Chăm sóc sức khoẻ cộng đồng	GRI 413	Điểm 6.7	Tập đoàn Khang Điền, Cộng đồng địa phương
		» Nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng về Giáo dục, Văn hoá - Thể thao - Xã hội			

THƯƠNG HIỆU MẠNH

TẠO DỰNG UY TÍN VỮNG CHẮC, CÙNG CỐ NIỀM TIN TỪ CỔ ĐÔNG, ĐỐI TÁC, KHÁCH HÀNG VÀ CỘNG ĐỒNG

Kiên định phát triển bền vững dựa trên những giá trị cốt lõi, Tập đoàn Khang Điền được các tổ chức và cơ quan chức năng công nhận thông qua những Giải thưởng uy tín, Bằng khen và Giấy khen trong nhiều năm liền về thành tích kinh doanh cũng như về phát triển bền vững, bao gồm yếu tố con người, yếu tố môi trường, quản lý phát thải carbon, nguồn nước, nguồn cung vật liệu, tác động từ biến đổi khí hậu, công bằng và hòa nhập xã hội, quản lý lao động, xây dựng cộng đồng, đạo đức kinh doanh: Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ và Huân chương Lao động Hạng Ba vì đã có “thành tích xuất sắc trong hoạt động kinh doanh và công tác từ thiện xã hội”, Huân chương Lao động Hạng Ba vì có “thành tích xuất sắc trong công tác phòng, chống dịch Covid-19”, Vietnam Property Awards, Top 50 Doanh nghiệp Xuất sắc nhất Việt Nam, Top 50 Công ty Kinh doanh Hiệu quả nhất Việt Nam, Top 10 Chủ đầu tư và Phát triển Bất động sản uy tín, Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất... Ngoài ra, năm 2022, Tập đoàn Khang Điền vinh dự được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam.

Riêng trong năm 2023, Tập đoàn Khang Điền tiếp tục nhận những giải thưởng thường niên tiêu biểu như: Top 50 Doanh nghiệp Việt Nam Xuất sắc, Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản 2023, Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất 2023, Doanh nghiệp có doanh thu dưới 1 tỷ USD tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương 2021, Top 50 Công ty Kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam, Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu 2023 (xem chi tiết Chương 1, Mục “Danh hiệu và Giải thưởng tiêu biểu 2023”, trang 36-39)

Song song đó, công tác Thiện nguyện, đóng góp về sức khoẻ, giáo dục và hỗ trợ hoạt động cộng đồng về Văn hoá - Xã hội - Môi trường của Tập đoàn Khang Điền cũng được ghi nhận thông qua Bằng khen, Giấy khen, Thư cảm ơn do các cơ quan nhà nước như Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Ủy Ban Nhân dân các tỉnh thành và Sở Y tế TP. Hồ Chí Minh trao tặng.



HIỆU QUẢ KINH TẾ

Nhờ có quỹ đất phong phú, Tập đoàn Khang Điền chỉ chuyên tâm vào hoạt động liên quan đến bất động sản. Trong suốt bề dày hoạt động kéo dài 23 năm, Tập đoàn cung cấp ra thị trường khoảng 20.000 sản phẩm Biệt thự, Nhà liên kế và Căn hộ chung cư thuộc nhiều phân khúc, tạo dựng nhiều khu dân cư đáng sống, kết nối liên hoàn tại TP. Thủ Đức, Bình Tân, Bình Chánh, góp phần thay đổi diện mạo đô thị thành phố, phát triển kinh tế khu vực.

Năm 2023 dù hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Khang Điền chịu tác động từ tình hình thị trường chung, Tập đoàn vẫn đảm bảo các kế hoạch kinh doanh hiệu quả như: hoàn tất việc bàn giao nhà, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho Khách hàng dự án The Classia; Đẩy mạnh xây dựng và mở bán thành công Dự án The Privia; Hợp tác thành công với Tập đoàn Keppel và khởi công xây dựng dự án trong liên doanh hai bên. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 cho thấy khách hàng tin tưởng khi quyết định chọn mua các sản phẩm có hiệu quả về mặt kinh tế của Tập đoàn Khang Điền.

TIẾP THỊ CÓ TRÁCH NHIỆM

Sự đồng hành của Khách hàng trong dài hạn rất quan trọng đối với Tập đoàn Khang Điền và để duy trì được niềm tin, Tập đoàn đề cao trách nhiệm trong khâu tiếp thị sản phẩm, giới thiệu dự án và luôn tuân thủ các quy định pháp luật về tổ chức sự kiện tiếp thị, giới thiệu dự án mới ra thị trường. Các hoạt động khuyến mại được đăng ký với Sở Công thương theo đúng quy định. Để đảm bảo làm đúng những gì đã cam kết với khách hàng, Tập đoàn đã ban hành một số quy trình nội bộ liên quan đến tiếp thị: quy trình thiết kế và sản xuất bộ công cụ bán hàng, quy trình thiết lập và thay đổi bộ tài liệu bán hàng, quy trình tổ chức sự kiện, quy trình lập và triển khai kế hoạch truyền thông. Năm 2023, Công ty không nhận được bất kỳ thông báo nào từ cơ quan chức năng về việc chưa tuân thủ các quy định pháp luật về truyền thông tiếp thị.

THƯƠNG HIỆU MẠNH (Tiếp theo)

SỨC KHOẺ VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

Sức khỏe và an toàn của Khách hàng được Tập đoàn Khang Điền đặt lên trên mọi hành động. Liên tục đổi mới và nâng tầm sản phẩm, mỗi dự án đều được Tập đoàn Khang Điền đặt nhiều tâm huyết, xuyên suốt quá trình từ thiết kế, xây dựng, hoàn thiện, bàn giao, bảo trì, cho đến quản lý vận hành. Nhằm phục vụ tốt nhất về sức khỏe và đảm bảo an toàn cho Khách hàng, các dự án đều được chú trọng thiết kế cảnh quan với nhiều mảng xanh và chỗ tập luyện thể chất. Sau khi bàn giao nhà cho Khách hàng, Tập đoàn Khang Điền chọn các đơn vị quản lý chuyên nghiệp hàng đầu, có uy tín và kinh nghiệm lâu năm, nhằm đảm bảo cho cư dân một môi trường sống an toàn và khỏe mạnh. Trong năm 2023, dự án The Classia đã bàn giao cho Khách hàng với đơn vị quản lý chuyên nghiệp. Song song đó, dự án The Privia được Tập đoàn chú trọng thiết kế và thi công xây dựng áp dụng chứng chỉ EDGE, một hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng, nước và năng lượng dùng để sản xuất vật liệu xây dựng công trình, qua đó giúp giảm phát thải khí nhà kính nhằm phục vụ tốt nhất về sức khỏe và đảm bảo an toàn cho Khách hàng.



BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

Tập đoàn Khang Điền tin rằng bảo mật thông tin khách hàng là tôn trọng quyền lợi khách hàng và tuân thủ theo quy định pháp luật. Đây cũng là một trong các nguyên tắc để có được sự đồng hành và ủng hộ của khách hàng trong dài hạn. Cụ thể, Tập đoàn đảm bảo việc bảo vệ, bảo toàn thông tin khách hàng và chỉ sử dụng thông tin này cho các mục đích và theo phương thức được cho phép bởi các quy định pháp luật hiện hành. Hiện nay, Tập đoàn đang áp dụng chính sách bảo mật được công bố trên website (www.khangdien.com.vn) và hoàn thiện quy trình bảo mật thông tin khách hàng. Năm 2023, Tập đoàn không nhận được bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện có căn cứ nào từ bất kỳ bên liên quan nào kể cả thông báo của cơ quan chức năng về vi phạm quyền và nghĩa vụ bảo mật thông tin khách hàng.

BỀN VỮNG VỀ NHÂN LỰC

Thành lập từ 2001, trải qua hành trình 23 năm phát triển, Tập đoàn Khang Điền luôn tự hào với hệ thống nhân lực chuyên nghiệp, tận tâm. Đội ngũ lãnh đạo và nhiều nhân viên mẫn cán của Tập đoàn gắn bó lâu dài với Công ty. Tính đến cuối năm 2023, Công ty có tổng cộng 258 nhân viên. Trong đó, số CBCNV có thâm niên trên 5 năm chiếm 68% (175 người). Năm 2023, dù tình hình thị trường bất động sản gặp nhiều thách thức, đội ngũ nhân viên luôn trung thành, nỗ lực vượt khó, đồng thời sáng tạo, đổi mới, tìm kiếm các phương án làm việc mới để nâng cao hiệu suất công việc. Tất cả lãnh đạo và người lao động cũng là cổ đông của Công ty thông qua chương trình ESOP hàng năm. Tập đoàn luôn tâm niệm Con người là tài sản quý giá nhất, vì thế lãnh đạo dành nhiều thời gian, công sức và ngân sách để phát triển nguồn nhân lực bền vững.



VIỆC LÀM

Tập đoàn Khang Điền là “nơi xây tổ ấm” cho khách hàng, đồng thời, Tập đoàn cũng là “tổ ấm” cho hơn 250 nhân viên. Tập đoàn trân trọng những nhân viên gắn bó lâu năm, nỗ lực ổn định nhân sự hiện hữu, đồng thời linh động đổi mới cơ cấu nhằm chuyên nghiệp hoá và tối ưu hoá nguồn lực. Tập đoàn cam kết tạo ra việc làm cho người lao động và xây dựng môi trường làm việc thân thiện, lành mạnh, khuyến khích tinh thần cầu tiến. Ban Lãnh đạo luôn nỗ lực có chiến lược phát triển kinh doanh, mở rộng thị trường trong tương lai nhằm tạo thêm nhiều việc làm hơn nữa. Trong năm 2023, dù thị trường bất động sản có nhiều khó khăn, Tập đoàn không giảm lương, giữ nguyên các phúc lợi tiêu chuẩn.

CHẾ ĐỘ NGHỈ PHÉP, LỄ, TẾT

Người lao động được nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết theo quy định của Bộ Luật Lao động và được hưởng nguyên lương. Nhân viên chính thức làm đủ 12 tháng trở lên được hưởng 12 ngày phép một năm. Ngoài chế độ nghỉ thai sản theo Bộ Luật Lao động, Công ty bố trí thời gian làm việc linh hoạt nhằm giúp CBCNV có điều kiện cân bằng giữa công việc và thời gian tái tạo năng lượng.

ĐIỀU KIỆN LÀM VIỆC

Nhằm đảm bảo sức khoẻ thể chất và tinh thần cho toàn thể nhân viên và hỗ trợ CBCNV làm việc hiệu quả dài lâu, Tập đoàn Khang Điền cam kết điều kiện làm việc đạt ở mức tốt nhất có thể. Nhân viên tại văn phòng hội sở, chi nhánh và các văn phòng điều hành, ban chỉ huy công trường tại dự án có không gian rộng thoáng, vệ sinh, đầy đủ ánh sáng, nhiệt độ phù hợp. Nhân viên làm việc tại công trường xây dựng được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động. Tập đoàn khuyến khích CBCNV giữ gìn sức khoẻ, nâng cao tinh thần thể dục thể thao. CBCNV ngoài giờ làm việc được khuyến khích rèn luyện thể chất do Tập đoàn tài trợ chi phí như: chương trình tập Gym chuyên nghiệp tại “Trung tâm California Fitness và Yoga” và hoạt động bóng đá thường xuyên.

BỀN VỮNG VỀ NHÂN LỰC (Tiếp theo)

LƯƠNG, THƯỞNG

Tập đoàn Khang Điền trả lương dựa trên kinh nghiệm, khối lượng công việc, năng lực và chức vụ của nhân viên. Ngoài ra, tùy vào tình hình kinh doanh, mức lương, thưởng sẽ được điều chỉnh cao hơn. Nhằm khuyến khích, động viên CBCNV sáng tạo và gia tăng hiệu quả đóng góp, Tập đoàn có chế độ thưởng hàng năm dựa trên hiệu quả đóng góp của nhân viên. Để động viên, khuyến khích CBCNV, Công ty triển khai chương trình ESOP 2023 và chi quỹ phúc lợi cho toàn thể người lao động.

BẢO HIỂM VÀ PHÚC LỢI

Tập đoàn Khang Điền tham gia đầy đủ chế độ Bảo hiểm Xã hội, Bảo hiểm Y tế và mua bảo hiểm bổ sung cho CBCNV. Ngoài ra, Tập đoàn còn tổ chức cho nhân viên kiểm tra sức khỏe hàng năm tại các cơ sở khám chữa bệnh uy tín và hỗ trợ những trường hợp cần theo dõi y tế dài hạn. Vào các ngày lễ Tết, các sự kiện Ngày Phụ nữ, Trung thu, sinh nhật... Tập đoàn đều quan tâm tặng quà và tổ chức sự kiện nội bộ cho CBCNV.

ĐA DẠNG VÀ BÌNH ĐẲNG

Nhằm kết nối với nhân viên, tạo điều kiện để người lao động hiểu rõ hơn về tình hình phát triển của Tập đoàn Khang Điền, Công ty phát hành Bản tin nội bộ hàng tháng, cập nhật các hoạt động chính, các quy trình, thông tin Thiện nguyện và hoạt động các phòng ban. Ngoài ra, Ban Lãnh đạo cũng dành thời giờ trò chuyện, viết email gửi toàn thể nhân viên. Tập đoàn không phân biệt đối xử người lao động dựa trên tuổi, giới tính, tôn giáo, sắc tộc và ngoại hình. Để tạo điều kiện hòa nhập cho người lao động, Công ty tổ chức các hoạt động ngoại khóa về Thiện nguyện và Thể thao nhằm gắn kết các phòng, ban, khối, với giới tính khác nhau, độ tuổi đa dạng, nền tảng văn hóa và kinh nghiệm sống phong phú để tạo điều kiện cho người lao động giao lưu, chia sẻ kinh nghiệm và tích lũy thêm vốn kiến thức sống cũng như trao đổi để nâng cao hiệu quả công việc. Trong năm 2023, Tập đoàn tổ chức các hoạt động kết nối CBCNV như Chương trình từ thiện "Trao yêu thương - Dựng tổ ấm", giải bóng đá Khang Điền, hoạt động ngoại khóa "Dấu ấn Khang Điền", liên hoan định kỳ toàn Công ty và giữa các khối, các phòng ban...



TUYỂN DỤNG VÀ ĐÀO TẠO

Công tác tuyển dụng của Tập đoàn Khang Điền chú trọng đáp ứng tốt nhu cầu về nhân lực, phục vụ cho việc thực thi chiến lược tăng trưởng và phát triển của Công ty. Tùy theo từng vị trí, yêu cầu công việc cụ thể, Tập đoàn đề ra các chuẩn mực phù hợp như trình độ chuyên môn, năng lực, tinh thần chủ động, tinh thần cầu tiến. Đối với các vị trí lãnh đạo, Tập đoàn đề ra tiêu chuẩn tuyển dụng cao như bề dày kinh nghiệm công tác, khả năng lãnh đạo, tinh thần doanh nghiệp và nhất là đạo đức nghề nghiệp.

Về mặt đào tạo, Công ty luôn nâng cao kiến thức cho nhân viên thông qua các khóa đào tạo về chuyên môn và kỹ năng mềm. Song song đó, nhân viên được đào tạo nội bộ, hướng dẫn từ các cấp quản lý trực tiếp và những người có chuyên môn cao; khuyến khích các phòng ban trao đổi, học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau để nâng cao kiến thức đa ngành. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp lành mạnh, đồng hành cùng nhân viên để tạo môi trường làm việc thân thiện, cởi mở và đầy nhiệt huyết.

AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

Trên tinh thần con người là nguồn lực quan trọng nhất, Tập đoàn Khang Điền đánh giá an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp là phần rất quan trọng cho nền tảng bền vững về nhân lực. Chính sách về an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp được thể hiện qua các quyết định mà Tập đoàn thực thi tại các văn phòng và các công trường xây dựng.

BỀN VỮNG VỀ NHÂN LỰC (Tiếp theo)

CÔNG TRƯỜNG XÂY DỰNG

Trong khâu chọn nhà thầu tại công trường xây dựng, Tập đoàn Khang Điền luôn tìm kiếm các đối tác chia sẻ những giá trị cốt lõi tương đồng. Cụ thể, về an toàn lao động tại các công trường xây dựng, nhà thầu phải đảm bảo đặt giá trị Con người lên trên mọi hành động. Tập đoàn duy trì các chính sách về an toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp và giám sát việc tuân thủ thường xuyên. Trong khâu phát triển dự án, Tập đoàn tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành xây dựng và quy định pháp luật về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình phát triển dự án và xây dựng công trình. Cụ thể, Tập đoàn xem xét các yếu tố an toàn, sức khỏe và phòng cháy chữa cháy từ khâu thiết kế kiến trúc, kết cấu, MEP và cảnh quan. Khi đi vào giai đoạn thi công xây lắp, Tập đoàn chủ động hướng dẫn và yêu cầu các nhà thầu để cao an toàn trong lao động, duy trì sức khỏe cho người lao động và đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC) trong các dự án nhà cao tầng.

Năm 2023, tại các công trường, công tác xây dựng đã được hoàn thành mà không ghi nhận bất cứ trường hợp vi phạm an toàn lao động nào. Công tác an toàn lao động, vệ sinh môi trường và PCCC luôn được chú trọng. Các Ban Quản lý Dự án tổ chức đào tạo nâng cao nhận thức người lao động, tổ chức các buổi diễn tập về an toàn và sơ cấp cứu, PCCC cho toàn thể nhân sự tại công trường, tổ chức kiểm tra và họp định kỳ hàng tuần với các nhà thầu về công tác an toàn lao động, vệ sinh môi trường và PCCC nhằm đảm bảo tuân thủ nội quy an toàn lao động - vệ sinh môi trường - PCCC theo kế hoạch tổng hợp an toàn lao động đã duyệt để hạn chế tối đa rủi ro mất an toàn trong quá trình thi công.

VĂN PHÒNG CÔNG TY

Để tránh cho nhân viên làm việc tại văn phòng không mắc phải những bệnh nghề nghiệp liên quan đến tư thế ngồi, làm việc thiếu ánh sáng cần thiết hay chịu đựng nhiệt độ quá lạnh từ máy điều hòa trung tâm, Tập đoàn luôn theo dõi sát sao, nhắc nhở nhân viên thực hành các bài tập đơn giản tại chỗ ngồi làm việc, kiểm tra ánh sáng, nhiệt độ, khuyến khích mọi người vận động, cho mắt nghỉ ngơi từng đợt. Ngoài ra, nhân viên văn phòng cũng tham gia diễn tập PCCC cùng với tòa nhà Saigon Centre (nơi đặt trụ sở chính của Tập đoàn Khang Điền) theo định kỳ bắt buộc. Tập đoàn lập đội ứng phó trong trường hợp có hỏa hoạn, nhằm hỗ trợ đồng nghiệp và giúp mọi người giữ bình tĩnh để di chuyển theo quy trình đã diễn tập.



THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Tập đoàn Khang Điền đã bắt đầu nghiên cứu áp dụng chứng chỉ EDGE của IFC (International Finance Corporation - thuộc Ngân Hàng Thế Giới) vào các dự án căn hộ. Trong năm 2023, Tập đoàn đã áp dụng chứng chỉ EDGE khi tiến hành thiết kế và xây dựng dự án The Privia với quy mô 1.043 căn hộ (quận Bình Tân). Chứng chỉ EDGE của IFC là một hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng, nước và năng lượng dùng để sản xuất vật liệu xây dựng công trình, qua đó giúp giảm phát thải khí nhà kính. Như vậy, công trình được thiết kế và xây dựng theo hệ thống chứng chỉ EDGE có thể mang lại lợi ích thiết thực cho cư dân giúp tiết kiệm chi phí điện, nước và các chi phí vận hành tòa nhà khác trong quá trình sử dụng. Điều này chứng tỏ quyết tâm hướng tới mục tiêu bảo vệ môi trường, tài nguyên và phát triển bền vững của chủ đầu tư dự án.

QUẢN LÝ VẬT LIỆU

Tập đoàn Khang Điền chú trọng quản lý sử dụng vật liệu gạch và vật tư thiết bị kiến trúc với mục tiêu tiết kiệm năng lượng khi sản xuất và sử dụng. Theo đó, Tập đoàn chọn sử dụng gạch không nung (chiếm đến 80% lượng gạch của công trình), đây là một trong những loại vật liệu xây dựng xanh thân thiện với môi trường thay thế cho gạch nung không thân thiện với môi trường. Gạch không nung có khả năng cách âm, cách nhiệt, chống cháy, thoát ẩm tốt. Ngoài ra, vì không cần nung nên không gây tác hại đến môi trường xung quanh, dẫn đến biến đổi khí hậu. Công trình sử dụng gạch không nung có thể tiết kiệm được đến 40% điện năng từ việc vận hành máy điều hòa không khí. Đây là loại gạch được kỳ vọng sẽ ứng dụng thay thế hoàn toàn gạch nung vì có thể sử dụng lâu dài, độ bền cao.

Ngoài ra, Tập đoàn sử dụng các vật liệu xanh khác như đèn LED tiết kiệm điện, đèn cảm ứng tiết kiệm điện, tỉ lệ vách kính, cửa sổ kính và tường phù hợp vừa đảm bảo tối ưu về sử dụng năng lượng, vừa đạt thẩm mỹ, hiệu quả cao trong việc đón ánh sáng và đối lưu gió tự nhiên, thiết bị vệ sinh có thiết kế tiết kiệm nước. Những vật liệu này làm giảm tác động lên môi trường trong mức độ cho phép của các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng về sức bền vật liệu, an toàn kết cấu công trình và kiến trúc công trình xây dựng.

THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG (Tiếp theo)

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Ngay từ khâu thiết kế, các kiến trúc sư được Tập đoàn Khang Điền yêu cầu lưu ý về phát triển bền vững, trong đó, tiêu thụ năng lượng trong cuộc sống hàng ngày tại các dự án cần đặc biệt quan tâm. Trong năm 2023, khi thiết kế và xây dựng The Privia, Tập đoàn đã áp dụng chứng chỉ EDGE của IFC. Đây là một hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng, nước và năng lượng dùng để sản xuất vật liệu xây dựng công trình, qua đó giúp giảm phát thải khí nhà kính. Dự án The Privia bao gồm 1.043 căn hộ đã được cấp chứng nhận thiết kế theo tiêu chuẩn công trình xanh và tiết kiệm hơn 20% mức giảm tiêu thụ năng lượng, nước và năng lượng hàm chứa trong vật liệu so với công trình thông thường.

Tại văn phòng Công ty, chúng tôi khuyến khích nhân viên có ý thức bảo vệ môi trường bằng hành động tiết kiệm năng lượng. Chúng tôi tắt bớt đèn ở những khu vực không thật sự cần thiết, không mở vòi nước chảy mạnh, sử dụng giấy tiết kiệm, hạn chế in ấn, khi cần in đều để chế độ in hai mặt... CBCNV và cư dân tại những dự án của Tập đoàn Khang Điền đã đi vào hoạt động, mọi người cũng tham gia hưởng ứng Giờ trái đất - Chiến dịch cộng đồng về môi trường trên toàn thế giới. Thông qua hành động tắt đèn, chiến dịch giúp nâng cao nhận thức về môi trường và biến đổi khí hậu, mọi người đã đồng lòng tắt những hệ thống chiếu sáng không cần thiết trong vòng một giờ.



TIÊU THỤ NƯỚC

Bảo vệ tài nguyên nước là một trong những ưu tiên của Tập đoàn do nước sạch là tài nguyên có hạn. Tại các dự án, Tập đoàn xây dựng trạm xử lý nước thải nhằm xử lý chất thải trước khi xả ra môi trường. Tập đoàn đầu tư xây dựng các hệ thống xử lý nước thiết kế theo công nghệ mới, đảm bảo tuân thủ các quy định về nước thải dân dụng. Bắt đầu từ năm 2001, Tập đoàn đã theo đuổi mục tiêu công trình xanh, cụ thể các thiết bị vòi nước sinh hoạt dự án The Privia ở quận Bình Tân là loại tiết kiệm nước và thiết kế của The Privia đạt được chứng chỉ EDGE.

Trong công tác san lấp mặt bằng, thi công dự án, các nhà thầu tận dụng nguồn nước tự nhiên tại địa bàn thi công để vệ sinh máy móc thiết bị thi công, vệ sinh đường sá và vệ sinh mặt bằng thi công, hạn chế tưới nước. Ngoài ra, Ban Chỉ huy công trường chủ động kiểm tra hàng ngày và xử lý khắc phục rò rỉ các đường ống cấp nước tại dự án. Để tiết kiệm nước, Tập đoàn cũng trồng các loại cỏ, cây xanh chịu nắng, chịu nóng tốt và chú ý giữ vệ sinh công trường.

TUÂN THỦ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Tập đoàn Khang Điền luôn ý thức bảo vệ môi trường dựa trên tôn chỉ phát triển bền vững. Tập đoàn nghiêm túc đánh giá tác động đến môi trường khi triển khai các dự án và quản lý vận hành công trình sau khi đưa vào sử dụng. Dự án và công trình của Tập đoàn tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường, đồng thời đảm bảo chất lượng thiết kế và xây dựng công trình đáp ứng tốt các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

Tập đoàn đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, minh bạch trong khâu pháp lý dự án, đánh giá tác động môi trường. Tập đoàn phối hợp với cơ quan chức năng tổ chức kiểm tra định kỳ giám sát chất lượng nước thải đầu ra tại các khu dân cư và khu công nghiệp. Tập đoàn tuân thủ các yếu tố trọng yếu của các quy định, quy chuẩn về môi trường tại Việt Nam. Trong năm 2023, chúng tôi không phát sinh bất kỳ khiếu kiện hay xử phạt vi phạm nào do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

Tập đoàn Khang Điền kiên định với mục tiêu phát triển bền vững, ngoài trách nhiệm tạo ra giá trị cho cổ đông, đối tác, khách hàng, Tập đoàn không ngừng nỗ lực trong các hoạt động trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, hỗ trợ cộng đồng về Y tế, Giáo dục, nâng tầm chất lượng sống cho người dân, chỉnh trang cảnh quan đô thị, góp phần vào sự phồn vinh của đất nước. Tất cả vì một cộng đồng phát triển bền vững, làm chủ hiện tại, tự tin hướng đến tương lai.

Tập đoàn còn luôn nỗ lực nâng tầm chất lượng sống cho cộng đồng thông qua các hoạt động hỗ trợ người nghèo, xây nhà tình thương. Đặc biệt trong năm 2023, Tập đoàn nỗ lực có những hoạt động mới, đồng hành cùng cộng đồng trong các dự án chỉnh trang cảnh quan đô thị, phát triển Văn hoá - Xã hội - Môi trường. Một trong những dự án đó là chương trình trồng cây xanh làm đẹp cảnh quan và cải thiện môi trường tại tuyến đường Võ Chí Công (TP. Thủ Đức), hỗ trợ phục dựng lại khu Di tích Lịch sử - Văn hoá Đình Thanh Phước (Gò Dầu, Tây Ninh), tài trợ chính nhiều hạng mục tại Công viên bờ sông Sài Gòn (TP. Thủ Đức)...

Năm 2023, Tập đoàn Khang Điền đồng hành cùng các chương trình thiện nguyện và các hoạt động cộng đồng với nguồn ngân sách hơn 25 tỷ đồng, gồm các chương trình tiêu biểu:

Sức khoẻ

- » Hỗ trợ các hoạt động của Trung ương Hội Chữ thập đỏ Việt Nam.
- » Hỗ trợ 1.000 bệnh nhân nghèo phẫu thuật mắt theo chương trình của bệnh viện mắt Tây Nam.
- » Hỗ trợ kinh phí mua Bảo hiểm Y tế cho người già và trẻ mồ côi tại Cai Lậy, Tiền Giang.
- » Cải tạo một số hạng mục xây dựng tại bệnh viện Chợ Rẫy.



Giáo dục

- » Tiếp tục đóng góp vào các quỹ khuyến học và cấp học bổng cho các em mồ côi vì Covid-19, các em thuộc diện nghèo học giỏi, các em cơ nhỡ của các mái ấm... theo các chương trình của Trung ương Hội Sinh viên Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam của các tỉnh thành.
- » Hỗ trợ chi phí thuê nhà và học phí cho các mái ấm như mái ấm Thiên Thần, Đồng Nai.
- » Hỗ trợ quà cho các em học sinh và thầy cô giáo có hoàn cảnh khó khăn theo các chương trình của Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh.
- » Tài trợ máy tính phục vụ việc giảng dạy và trao học bổng cho con em của công nhân viên chức có hoàn cảnh khó khăn theo chương trình của Liên đoàn Lao động TP. HCM.

Nâng tầm chất lượng sống cho cộng đồng thông qua các hoạt động Văn hoá - Xã hội - Môi trường

- » Ủng hộ chi phí trồng cây tại tuyến đường Võ Chí Công
- » Phục dựng lại Di tích Lịch sử - Văn hoá Đình Thanh Phước (Gò Dầu, Tây Ninh)
- » Tài trợ chính nhiều hạng mục tại Công viên bờ sông Sài Gòn (TP. Thủ Đức)
- » Xây nhà tình thương cho các gia đình khó khăn tại các tỉnh Vĩnh Long, Trà Vinh, Tiền Giang.
- » Đồng hành cùng các quỹ an sinh xã hội như Hội Người cao tuổi TP. HCM, Hội Chữ thập đỏ Việt Nam, Quỹ Vì người nghèo...
- » Hỗ trợ người dân có hoàn cảnh khó khăn, hỗ trợ gói quà Tết, chi phí về quê ăn Tết theo chương trình của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh Trà Vinh, tỉnh Bến Tre, tỉnh Điện Biên, TP. Thủ Đức...
- » Ủng hộ Quỹ "Vì biển đảo quê hương - Vì tuyến đầu Tổ quốc" của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc TP. HCM

Trong năm 2023, Tập đoàn Khang Điền không chỉ hỗ trợ tài chính cho các tổ chức, đoàn hội, mà còn khuyến khích CBCNV cùng tham gia chuyển thiện nguyện tặng quà cho 700 hộ nghèo của xã Ma Nối, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận. Đồng thời, Tập đoàn luôn đưa vào Bản tin nội bộ các chương trình Trách nhiệm Xã hội của Doanh nghiệp nhằm nhân rộng tinh thần tương thân tương ái của Khang Điền. Trong kế hoạch sắp tới, Tập đoàn cam kết tiếp tục duy trì những chương trình thiết thực và tìm kiếm những dự án mới, phù hợp với định hướng phát triển chung của đất nước.

05 | BÁO CÁO TÀI CHÍNH



THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 thay đổi gần nhất lần thứ 30 ngày 19 tháng 10 năm 2023.	
Hội đồng Quản trị	Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
	Ông Lý Điện Sơn	Phó Chủ tịch
	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
	Ông Vương Văn Minh	Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
	Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
	Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 7 tháng 12 năm 2023)
	Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 12 năm 2023)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc Công ty đối với Báo cáo Tài chính Hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- » chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- » thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- » lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Nhóm công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Nhóm công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê chuẩn Báo cáo Tài chính Hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 134 đến trang 186. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Wương Văn Minh
Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo pháp luật

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Nhóm công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 15 tháng 3 năm 2024. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 134 đến trang 186.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM14580
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Đoàn Trần Phương Thảo
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4701-2024-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN/HN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		24.736.915.318	20.505.858.919
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.729.624.705	2.752.826.623
111	Tiền		1.486.806.200	713.600.971
112	Các khoản tương đương tiền		2.242.818.505	2.039.225.652
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		8.524.398	42.897.715
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	8.524.398	42.897.715
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.830.746.868	5.207.980.581
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6(a)	72.779.241	405.136.203
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	636.308.683	2.584.156.330
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.121.658.944	2.218.688.048
140	Hàng tồn kho		18.786.885.579	12.453.290.901
141	Hàng tồn kho	9	18.786.885.579	12.453.290.901
150	Tài sản ngắn hạn khác		381.133.768	48.863.099
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10	342.216.680	6.674.610
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	34.475.666	41.272.476
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	4.441.422	916.013

Các thuyết minh từ trang 140 đến trang 186 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.743.804.598	1.033.391.733
210	Các khoản phải thu dài hạn		75.923.859	73.352.869
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	63.426.176	60.707.593
212	Trả trước cho người bán dài hạn		1.728.585	1.612.102
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	12.769.098	13.033.174
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6(b)	(2.000.000)	(2.000.000)
220	Tài sản cố định		81.327.029	81.055.428
221	Tài sản cố định hữu hình	11	81.327.029	81.055.428
222	Nguyên giá		176.814.963	167.877.896
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(95.487.934)	(86.822.468)
227	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	Bất động sản đầu tư	12	130.878.739	101.993.708
231	Nguyên giá		145.039.922	112.123.419
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.161.183)	(10.129.711)
240	Tài sản dở dang dài hạn		932.612.542	749.824.985
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	932.612.542	749.824.985
250	Đầu tư tài chính dài hạn		12.000.000	14.300.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	14.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	12.000.000	300.000
260	Tài sản dài hạn khác		511.062.429	12.864.743
261	Chi phí trả trước dài hạn		5.130.093	8.708.975
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	505.932.336	4.142.783
269	Lợi thế thương mại	14	-	12.985
270	TỔNG TÀI SẢN		26.480.719.916	21.539.250.652

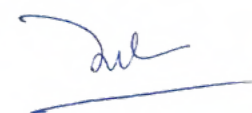
Các thuyết minh từ trang 140 đến trang 186 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

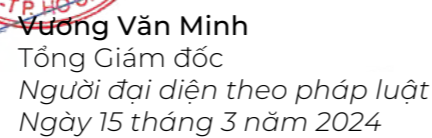
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		10.957.815.586	9.744.717.268
310	Nợ ngắn hạn		5.345.531.698	3.502.562.996
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	92.146.883	108.934.963
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.387.640.249	892.021.429
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	497.387.968	427.255.255
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	106.126.851	92.227.349
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		37.144	96.045
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	735.970.532	733.532.645
320	Vay ngắn hạn	20(a)	1.444.346.120	1.194.723.968
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	81.875.951	53.771.342
330	Nợ dài hạn		5.612.283.888	6.242.154.272
333	Chi phí phải trả dài hạn		3.677.513	3.844.363
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		14.173.165	12.438.417
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	33.087.983	31.888.685
338	Vay dài hạn	20(b)	4.901.499.893	5.576.290.560
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22	658.020.331	615.788.248
342	Dự phòng phải trả dài hạn		1.825.003	1.903.999
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		15.522.904.330	11.794.533.384
410	Vốn chủ sở hữu		15.522.904.330	11.794.533.384
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	7.993.119.710	7.168.299.950
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	1.338.891.660	1.311.891.660
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	352.249.171	297.101.488
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	3.766.498.965	2.780.172.037
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		3.050.825.131	1.677.218.370
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		715.673.834	1.102.953.667
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	2.072.144.824	237.068.249
440	TỔNG NGUỒN VỐN		26.480.719.916	21.539.250.652


Trần Thúy Diễm
Người lập

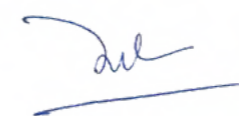
Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

 Vương Văn Minh
 Tổng Giám đốc
 Người đại diện theo pháp luật
 Ngày 15 tháng 3 năm 2024

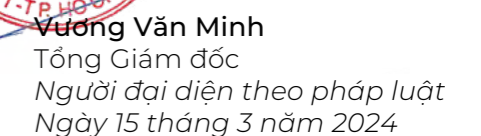
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02 - DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	Thuyết minh	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND	
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.166.305.461	2.973.585.022	
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(78.534.784)	(61.621.819)	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.087.770.677	2.911.963.203	
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(501.132.984)	(1.452.443.758)	
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.586.637.693	1.459.519.445	
21	Doanh thu hoạt động tài chính	49.704.916	17.711.841	
22	Chi phí tài chính	(147.648.608)	(91.011.692)	
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	(9.345.992)	
25	Chi phí bán hàng	(162.401.036)	(175.245.966)	
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(204.561.098)	(219.168.679)	
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.121.731.867	991.804.949	
31	Thu nhập khác	68.671.743	490.534.767	
32	Chi phí khác	(121.375.191)	(71.750.362)	
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(52.703.448)	418.784.405	
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.069.028.419	1.410.589.354	
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(816.375.391)	(349.324.730)	
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	476.846.998	20.982.120	
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	729.500.026	1.082.246.744	
	Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	715.673.834	1.102.953.667	
62	Cổ đông không kiểm soát	13.826.192	(20.706.923)	
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26(a)	0,84	1,31
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26(b)	0,84	1,31


Trần Thúy Diễm
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

 Vương Văn Minh
 Tổng Giám đốc
 Người đại diện theo pháp luật
 Ngày 15 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03 - DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	Thuyết minh	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.069.028.419	1.410.589.354
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	(4.530.661)	(254.949.072)
03	Trích lập các khoản dự phòng	(78.996)	(596.457)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	30 (49.704.916)	(17.711.841)
06	Chi phí lãi vay	31 -	9.345.992
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	1.014.713.846	1.146.677.976
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	3.204.234.787	(997.241.693)
10	Tăng hàng tồn kho	(6.144.035.174)	(1.612.483.239)
11	Tăng các khoản phải trả	2.307.714.176	1.205.459.553
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(331.963.188)	2.984.805
14	Tiền lãi vay đã trả	(739.644.645)	(496.390.580)
15	Thuế TNDN đã nộp	17 (805.127.814)	(235.734.901)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	21 (49.102.147)	(60.010.352)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.543.210.159)	(1.046.738.431)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(193.734.796)	(61.478.467)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	(22.034.397)	-
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	44.707.714	26.502.285
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(254.183.267)	(778.571.585)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.190.249.246	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	48.422.256	17.042.947
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	2.813.426.756	(796.504.820)

Các thuyết minh từ trang 140 đến trang 186 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

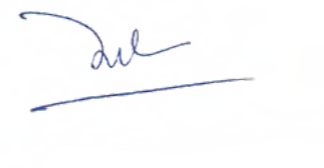
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03 - DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	Thuyết minh	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của chủ sở hữu	135.000.000	230.750.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu	25 (3.250.000)	(100.000)
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	20 4.094.629.713	4.208.523.948
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20 (4.519.798.228)	(1.208.481.004)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(293.418.515)	3.230.692.944
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	976.798.082	1.387.449.693
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 2.752.826.623	1.365.376.930
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 3.729.624.705	2.752.826.623

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 38.


Trần Thúy Diễm
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

Các thuyết minh từ trang 140 đến trang 186 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09 - DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 điều chỉnh gần nhất lần thứ 30 ngày 19 tháng 10 năm 2023.

Cổ phiếu của Công ty đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 1 tháng 2 năm 2010 với mã chứng khoán là “KDH” theo Quyết định số 11/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 21 tháng 1 năm 2010.

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

Chu kỳ kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Nhóm công ty là từ 24 tháng đến 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty có 258 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 342 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 14 công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 15 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP THEO)**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09 - DN/HN

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2023		2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu gián tiếp							
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khổng Gian Xanh (Thuyết minh 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	98,01	99,00
2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
4	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
5	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
7	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,43	99,96	99,43	99,96
8	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
9	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên (Thuyết minh 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	84,92	85,00
11	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên (Thuyết minh 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	84,92	100,00
12	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Trưng Mới (Thuyết minh 3.1 và 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	-	-
13	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lộc Minh (Thuyết minh 3.4)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	-	-
14	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyễn Thứ (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,90	98,90	99,90
15	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,70	99,90
16	Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,00	99,00
17	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,80	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP THEO)

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2023		2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu trực tiếp							
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
3	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
7	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
9	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điện	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
12	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
13	Công ty Cổ phần Ví La	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,47	99,47

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ hợp nhất kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Nhóm công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là nghìn Đồng Việt Nam ("nghìn VND" hoặc "nghìn Đồng").

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính***Công ty con*

Công ty con là những doanh nghiệp mà Nhóm công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Nhóm công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Nhóm công ty. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Nhóm công ty sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Nhóm công ty được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Nhóm công ty áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Nhóm công ty sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Nhóm công ty. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm tài chính.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Nhóm công ty áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Nhóm công ty.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)***Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát (tiếp theo)*

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

2.6 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Nhóm công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.8 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.9 Hàng tồn kho****Bất động sản xây dựng dở dang**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Nhóm công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là bất động sản xây dựng dở dang theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng dở dang bao gồm:

- » Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- » Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- » Chi phí lãi vay, chi phí thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí khác trực tiếp liên quan đến hoạt động xây dựng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho bao gồm nguyên vật liệu, được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Nhóm công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá vốn xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.10 Đầu tư tài chính****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Nhóm công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư hoặc công ty nhận đầu tư bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

- » Nhà cửa, vật kiến trúc 10 - 20 năm
- » Máy móc thiết bị 3 - 10 năm
- » Phương tiện vận tải 6 - 10 năm
- » Thiết bị quản lý 3 năm
- » Phần mềm vi tính 3 - 10 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.13 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Nhóm công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

- Cơ sở hạ tầng 25 - 50 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Nhóm công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.15 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- » Phải trả người bán, gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- » Phải trả khác, gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.16 Vay**

Vay bao gồm các khoản vay từ các ngân hàng và phát hành trái phiếu bằng mệnh giá.

Các khoản vay ngân hàng được trình bày theo giá gốc tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Trái phiếu phát hành được ghi nhận theo giá phát hành.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Nhóm công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc hình thành tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm tài chính, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.17 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí kinh doanh của năm tài chính.

2.18 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Nhóm công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Nhóm công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Nhóm công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc năm tài chính này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.19 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Nhóm công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Nhóm công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.20 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 (ngày 1 tháng 1 năm 2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1 tháng 1 năm 2021 sẽ được huỷ bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Nhóm công ty tại thời điểm báo cáo.

2.21 Phân phối lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ LNST TNDN của Nhóm công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Nhóm công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bất động sản đã được hoàn thành và sẵn sàng bàn giao cho người mua, đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- » Nhóm công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- » Nhóm công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- » Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- » Nhóm công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- » Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Nhóm công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Nhóm công ty thì Nhóm công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- » Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- » Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- » Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- » Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(c) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Theo Công văn số 17239/BTC-CKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính, hướng dẫn thực hiện hạch toán doanh thu cho thuê bất động sản, đối với trường hợp trong 5 năm đầu tiên kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê tài sản, Nhóm công ty chưa thỏa mãn điều kiện thu được tối thiểu 90% số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê thì Nhóm công ty phải thực hiện phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm công ty thu được toàn bộ số tiền cho thuê và phải thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau đây:

- » Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- » Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- » Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- » Nhóm công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

- » Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- » Thu nhập được xác định tương đối chắc chắn.

(e) Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

Thu nhập cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các bên được đầu tư.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tài chính tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm tài chính phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm tài chính, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm tài chính lập báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm tài chính, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay; chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu; và chiết khấu thanh toán.

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm công ty.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm tài chính hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm tài chính phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm tài chính hay một năm tài chính khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**2.29 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm công ty, các nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ với các bên liên quan, Nhóm công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Nhóm công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

3 HỢP NHẤT KINH DOANH**3.1 Thành lập công ty con***Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Trưng Mới (“Bình Trưng Mới”)*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 7A/2023/NQ_HĐQT ngày 5 tháng 4 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất của dự án tại phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức để thành lập Bình Trưng Mới. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Bình Trưng Mới là 99,8%.

3.2 Các giao dịch mua và chuyển nhượng nhưng không thay đổi quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu*Mua thêm sở hữu trong nhóm công ty con hiện hữu - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên (“Phước Nguyên”) và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên*

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2023, Nhóm công ty đã hoàn tất việc mua thêm 9.028.000 cổ phần của Phước Nguyên từ các cổ đông không kiểm soát với giá trị là 230.880.000 nghìn Đồng, tương đương với 14,8% vốn cổ phần của Phước Nguyên. Khoản lỗ 10.851.721 nghìn Đồng là chênh lệch giữa giá phí đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi vào chỉ tiêu LNST chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh 24).

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên (“Đoàn Nguyên”)

Ngày 6 tháng 6 năm 2023, Nhóm công ty đã chuyển nhượng 49% vốn góp tại Đoàn Nguyên cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 1.515.149.246 nghìn Đồng. Khoản lãi 255.961.488 nghìn Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào chỉ tiêu LNST chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh 24).

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Trưng Mới (“Bình Trưng Mới”)

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, Nhóm công ty đã chuyển nhượng 49% vốn góp tại Bình Trưng Mới cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 1.661.100.000 nghìn Đồng. Khoản lãi 874.717.526 nghìn Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào chỉ tiêu LNST chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh 24).

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh (“Không Gian Xanh”)

Ngày 6 tháng 7 năm 2023, Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú chuyển nhượng 99% vốn góp tại Không Gian Xanh cho Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang. Qua đó, Nhóm Công ty tăng tỷ lệ sở hữu Không Gian Xanh từ 98,01% lên 99,00%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (TIẾP THEO)**3.3 Giải thể công ty con***Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (“Phú Hải”)*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2022/NQ_HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Phú Hải. Việc giải thể đã hoàn thành ngày 14 tháng 4 năm 2023.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu (“Nguyên Thu”) và Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh (“Liên Minh”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2023/NQ_HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Nguyên Thu và Liên Minh. Việc giải thể Liên Minh đã hoàn thành vào ngày 28 tháng 7 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quá trình giải thể của Nguyên Thu vẫn đang được tiến hành.

Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú (“Việt Hữu Phú”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2023/NQ_HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Việt Hữu Phú. Việc giải thể đã hoàn thành ngày 20 tháng 11 năm 2023.

3.4 Mua công ty con*Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh (“Lộc Minh”)*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2023/NQ_HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Lộc Minh. Theo đó, ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty đã hoàn tất việc mua 99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Lộc Minh với giá phí là 350.000.000 nghìn Đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Nhóm công ty tại ngày mua như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (TIẾP THEO)

3.4 Mua công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh (“Lộc Minh”) (tiếp theo)

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua
	Nghìn VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	151.696.733
Hàng tồn kho	239.672.800
Tài sản ngắn hạn khác	18.003
	391.387.536
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	831.948
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	17.289.528
	18.121.476
Tài sản thuần	373.266.060
Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh 34)	(19.513.866)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 25)	(3.752.194)
Tổng giá phí	350.000.000
Khoản tiền thu được	(151.696.733)
Tiền thuần chi ra	198.303.267

Doanh thu và lãi thuần của Lộc Minh từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày mua lần lượt là 0 nghìn Đồng và 3.322.458 nghìn Đồng.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2023	2022
	Nghìn VND	Nghìn VND
Tiền mặt	18.711.562	18.587.398
Tiền gửi ngân hàng	1.468.094.638	695.013.573
Các khoản tương đương tiền (*)	2.242.818.505	2.039.225.652
	3.729.624.705	2.752.826.623

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,7%/năm đến 4,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,6%/năm đến 6,0%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

(a) Ngắn hạn

Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng đến dưới một năm và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 7,05%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,2%/năm).

(b) Dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn bao gồm 120 chứng chỉ tiền gửi với mệnh giá 100.000 nghìn Đồng/chứng chỉ, kỳ hạn gốc 15 tháng và hưởng lãi suất 6,3%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn bao gồm 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 nghìn Đồng/trái phiếu và kỳ hạn gốc 10 năm. Lãi suất áp dụng là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội cộng 0,8%/năm.

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

(a) Ngắn hạn

	2023	2022
	Nghìn VND	Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	72.779.241	405.136.203

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

(b) Dài hạn

	2023	2022
	Nghìn VND	Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	63.426.176	60.707.593

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, dự phòng phải thu dài hạn khó đòi là 2.000.000 nghìn Đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	460.740.580	2.319.400.006
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	101.700.291	44.547.101
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp	-	175.000.000
Khác	73.867.812	45.209.223
	636.308.683	2.584.156.330

(*) Khoản trả trước cho các hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các dự án của Nhóm công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty không có khoản trả trước ngắn hạn cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Tạm ứng để thực hiện dự án (*)	1.081.354.087	2.175.000.000
Tạm ứng nhân viên	11.019.382	17.740.627
Thuế TNDN tạm nộp (**)	10.531.015	10.659.873
Khác	18.754.460	15.287.548
	1.121.658.944	2.218.688.048

(*) Đây là số dư tạm ứng cho các tổ chức và cá nhân thông qua Hợp đồng Dịch vụ với mục đích thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho các dự án đang triển khai của Nhóm công ty tại các khu vực Thành phố Thủ Đức, Huyện Bình Chánh và Quận Bình Tân.

(**) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Nhóm công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế TNDN theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

(b) Dài hạn

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký quỹ, ký cược	5.554.216	4.404.942
Khác	815.386	2.228.736
	12.769.098	13.033.174

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

9 HÀNG TỒN KHO

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	18.786.457.488	12.452.321.135
Nguyên vật liệu	428.091	969.766
	18.786.885.579	12.453.290.901

(*) Bất động sản xây dựng dở dang chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	6.352.762.469	5.315.399.568
Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông	3.380.912.183	3.257.921.179
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	3.157.292.866	125.040.169
Khang Phúc - Khu định cư Phong Phú 2 (**)	1.675.414.967	162.839.724
Khang Phúc - An Dương Vương	1.233.153.756	588.621.421
Bình Trưng Mới - Bình Trưng Đông	965.249.608	963.293.368
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	609.928.632	539.103.578
Thủy Sinh - Phú Hữu	120.663.867	412.531.519
Khác	1.291.079.140	1.087.570.609
	18.786.457.488	12.452.321.135

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 20).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 759.396.764 nghìn Đồng (năm 2022: 552.662.552 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa vào từng dự án cụ thể là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án đó của Nhóm công ty.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	239.173.080	5.069.275
Phí hoa hồng môi giới	83.050.067	-
Khác	19.993.533	1.605.335
	342.216.680	6.674.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

TSCĐ HỮU HÌNH

11

	Nhà cửa, vật kiến trúc Nghìn VND	Máy móc thiết bị Nghìn VND	Phương tiện vận tải Nghìn VND	Thiết bị quản lý Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	51.486.142	87.456.506	25.408.387	3.526.861	167.877.896
Mua trong năm	294.317	-	10.401.624	83.627	10.779.568
Thanh lý, nhượng bán	-	(80.909)	(1.761.592)	-	(1.842.501)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	51.780.459	87.375.597	34.048.419	3.610.488	176.814.963
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	18.508.124	43.698.374	21.419.889	3.196.081	86.822.468
Khấu hao trong năm	4.557.619	2.405.200	3.006.715	271.591	10.241.125
Thanh lý, nhượng bán	-	(20.176)	(1.555.483)	-	(1.575.659)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	23.065.743	46.083.398	22.871.121	3.467.672	95.487.934
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	32.978.018	43.758.132	3.988.498	330.780	81.055.428
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	28.714.716	41.292.199	11.177.298	142.816	81.327.029

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Nhóm công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 56.705.961 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 40.621.727 nghìn Đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSDT”)

	Cơ sở hạ tầng Nghìn VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	112.123.419
Chuyển từ hàng tồn kho	50.113.296
Tăng trong năm	1.797.684
Thanh lý, nhượng bán	(2.553.235)
Khác	(16.441.242)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	145.039.922
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	10.129.711
Khấu hao trong năm	4.729.095
Thanh lý, nhượng bán	(697.623)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	14.161.183
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	101.993.708
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	130.878.739

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hợp lý của BĐSĐT chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của BĐSĐT lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 7.252.878 nghìn Đồng (năm 2022: 10.817.792 nghìn Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty không có bất động sản đầu tư nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	931.175.915	746.815.067
Khác	1.436.627	3.009.918
	932.612.542	749.824.985

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 20).

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Số dư đầu năm	749.824.985	751.368.193
Tăng trong năm	182.787.557	46.748.744
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(48.291.952)
Số dư cuối năm	932.612.542	749.824.985

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 26.875.742 nghìn Đồng (năm 2022: 37.363.451 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án này của Nhóm công ty.

14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Biến động của lợi thế thương mại trong năm như sau:

	Lợi thế thương mại Nghìn VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.008.874
Giá trị phân bổ lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	33.995.889
Phân bổ trong năm	12.985
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.008.874
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	12.985
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	22.627.642	36.040.506
Khác	65.519.241	72.894.457
	92.146.883	108.934.963

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Bên thứ ba		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	2.367.314.712	880.600.429
Khác	3.723.360	11.421.000
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	16.602.177	-
	2.387.640.249	892.021.429

(*) Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản thuộc các dự án của Nhóm công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Nhóm công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản này cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

20	VAY	(a)	Ngắn hạn	Tại ngày 1.1.2023		Tăng	Giảm	Phân loại lại	Tại ngày 31.12.2023
				Ngàn VND	Ngàn VND				
				198.400.000	1.454.649.669	(585.805.549)	-	-	1.067.244.120
			Vay ngắn hạn (*)	937.823.968	-	(937.823.968)	377.102.000	377.102.000	377.102.000
			Vay dài hạn đến hạn trả (**)	58.500.000	-	(58.500.000)	-	-	-
			Vay từ các cá nhân	1.194.723.968	1.454.649.669	(1.582.129.517)	377.102.000	377.102.000	1.444.346.120
		(b)	Dài hạn						
				Tại ngày 1.1.2023		Tăng	Giảm	Phân loại lại	Tại ngày 31.12.2023
				Ngàn VND	Ngàn VND				
			Vay ngân hàng (**)	4.476.290.560	2.639.980.044	(2.937.668.711)	(377.102.000)	(377.102.000)	3.801.499.893
			Trái phiếu phát hành (***)	1.100.000.000	-	-	-	-	1.100.000.000
				5.576.290.560	2.639.980.044	(2.937.668.711)	(377.102.000)	(377.102.000)	4.901.499.893

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

20	VAY (TIẾP THEO)	(*)	Chi tiết của vay ngân hàng ngắn hạn như sau:	Tại ngày		Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
				31.12.2023	31.12.2022			
				Ngàn VND	Ngàn VND	Ngày đáo hạn		
			Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội	-	-	17/10/2024	Tài trợ dự án tại Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
			Khoản vay1	1.067.244.120	-	17/10/2024	Tài trợ dự án tại Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
			Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4	-	198.400.000	20/7/2023	Đầu tư góp vốn	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
			Khoản vay1	-	198.400.000	20/7/2023	Đầu tư góp vốn	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
				1.067.244.120	198.400.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09 – DN/HN

20

VAY (TIẾP THEO)

(**) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau:

Tại ngày		31.12.2023		31.12.2022		Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Nghìn VND	VND	Nghìn VND	VND	Nghìn VND	VND			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4								
Khoản vay 1	1.695.313.044	-	Từ 5/4/2026 đến 24/4/2030	Tài trợ dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông và phường Cát Lái, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh		
Khoản vay 2	994.899.849	994.899.849	Từ 25/3/2026 đến 24/3/2029	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng, Khu nhà ở Bình Hưng 11A và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng lãi cuối kỳ + biên độ 5,1%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh		
Khoản vay 3	944.667.000	-	Từ 25/5/2026 đến 31/5/2030	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng		

20

VAY (TIẾP THEO)

(**) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo):

Tại ngày		31.12.2023		31.12.2022		Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Nghìn VND	VND	Nghìn VND	VND	Nghìn VND	VND			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (tiếp theo)								
Khoản vay 4	499.972.000	833.324.000	Từ 25/1/2024 đến 6/4/2025	Đầu tư góp vốn	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh		
Khoản vay 5	43.750.000	218.750.000	9/3/2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng		
Khoản vay 6	-	1.153.650.000	28/9/2026	Đầu tư góp vốn	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,23%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh		
Khoản vay 7	-	95.570.000	Từ 25/3/2023 đến 25/6/2023	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 4,3%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 VAY (TIẾP THEO)

(**) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo):

Tại ngày		31.12.2022	31.12.2023	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
		Nghìn VND	Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11							
Khoản vay 1	-	667.803.936	Từ 25/1/2023 đến 23/12/2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	
Khoản vay 2	-	450.385.000	Từ 26/3/2024 đến 26/5/2026	Tài trợ dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh							
Khoản vay 1	-	999.731.743	Từ 25/8/2025 đến 20/6/2029	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án thành phần thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	
Tổng cộng		4.178.601.893	5.414.114.528				
<i>Trong đó:</i>							
Vay dài hạn đến hạn trả		377.102.000	937.823.968				
Vay dài hạn		3.801.499.893	4.476.290.560				
		4.178.601.893	5.414.114.528				

20 VAY (TIẾP THEO)

(***) Toàn bộ trái phiếu được phát hành cho bên thứ ba. Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

Tại ngày		31.12.2022	31.12.2023	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
		Nghìn VND	Nghìn VND				
Trái phiếu dài hạn phát hành theo mệnh giá							
Dài hạn							
KDHH2125001	300.000.000	300.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tin chấp	
KDHH2225001	800.000.000	800.000.000	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tin chấp	
	1.100.000.000	1.100.000.000					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

21 QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Số dư đầu năm	53.771.342	29.608.505
Tăng trong năm (Thuyết minh 24):		
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	77.206.756	84.173.189
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	55.147.683	60.123.707
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	22.059.073	24.049.482
Sử dụng trong năm	(49.102.147)	(60.010.352)
Số dư cuối năm	81.875.951	53.771.342

22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Nhóm công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế và cùng một đơn vị chịu thuế. Chi tiết như sau:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	505.932.336	4.142.783
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(658.020.331)	(615.788.248)
	(152.087.995)	(611.645.465)

Biến động về thuế TNDN hoãn lại, được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế trong năm như sau:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Số dư đầu năm	(611.645.465)	(91.490.395)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 35)	476.846.998	20.982.120
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(17.289.528)	(541.137.190)
Số dư cuối năm	(152.087.995)	(611.645.465)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI (TIẾP THEO)

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	445.341.326	-
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	-
Chi phí phải trả	9.814.997	4.646.008
Các khoản dự phòng	400.000	400.000
Trợ cấp thôi việc phải trả	362.188	377.987
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(1.178.473)	(1.281.212)
	505.932.336	4.142.783

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(593.803.808)	(559.206.718)
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	(39.038.388)	(23.499.316)
Thu nhập lãi vay dự thu	(26.356.608)	(34.363.426)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.178.473	1.281.212
	(658.020.331)	(615.788.248)

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2023 và 2022 là 20%.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để căn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con với tổng giá trị là 420.679.233 nghìn Đồng có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 531.118.864 nghìn Đồng). Nhóm công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản tính thuế vì khả năng Nhóm công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu**

	2023		2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	799.311.971	-	716.829.995	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	799.311.971	-	716.829.995	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	799.311.971	-	716.829.995	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	642.937.069	6.429.370.690	6.429.370.690
Cổ phiếu mới phát hành	9.600.000	96.000.000	96.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	64.292.926	642.929.260	642.929.260
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	716.829.995	7.168.299.950	7.168.299.950
Cổ phiếu mới phát hành	10.800.000	108.000.000	108.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	71.681.976	716.819.760	716.819.760
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	799.311.971	7.993.119.710	7.993.119.710

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10 nghìn Đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Thặng dư vốn cổ phần Nghìn VND	Quỹ đầu tư phát triển Nghìn VND	LNST chưa phân phối Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	6.429.370.690	1.177.491.660	236.977.781	2.341.800.132	10.185.640.263
Vốn tăng trong năm	96.000.000	134.400.000	-	-	230.400.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.102.953.667	1.102.953.667
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	60.123.707	(60.123.707)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 21)	-	-	-	(60.123.707)	(60.123.707)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 21)	-	-	-	(24.049.482)	(24.049.482)
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	122.644.394	122.644.394
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	642.929.260	-	-	(642.929.260)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.168.299.950	1.311.891.660	297.101.488	2.780.172.037	11.557.465.135
Vốn tăng trong năm (*)	108.000.000	27.000.000	-	-	135.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	715.673.834	715.673.834
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	55.147.683	(55.147.683)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 21) (**)	-	-	-	(55.147.683)	(55.147.683)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 21) (**)	-	-	-	(22.059.073)	(22.059.073)
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 3.2)	-	-	-	(10.851.721)	(10.851.721)
Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát (Thuyết minh 3.2)	-	-	-	1.130.679.014	1.130.679.014
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	716.819.760	-	-	(716.819.760)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.993.119.710	1.338.891.660	352.249.171	3.766.498.965	13.450.759.506

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

(*) Theo Nghị quyết số 12/2023/NQ_HĐQT ngày 20 tháng 6 năm 2023, Công ty đã phát hành 71.681.976 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10 nghìn Đồng/cổ phiếu và phát hành 10.800.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 12,5 nghìn Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 799.311.971 cổ phiếu. Vào ngày 19 tháng 10 năm 2023, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 30 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 7.168.299.950 nghìn Đồng lên 7.993.119.710 nghìn Đồng.

(**) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ_DHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 4 năm 2023:

- » Mức trích Quỹ đầu tư phát triển là 5% LNST của năm 2022.
- » Mức trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% LNST của năm 2022.
- » Mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST của năm 2022.

25 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Vốn điều lệ đã góp	2.274.620.000	278.529.444
LNST chưa phân phối	(202.475.594)	(41.461.613)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
	2.072.144.824	237.068.249

Biến động về lợi ích cổ đông không kiểm soát trong năm như sau:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Số dư đầu năm	237.068.249	35.564.627
Vốn tăng trong năm	-	350.000
Vốn giảm trong năm	(3.250.000)	(100.000)
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3.4)	3.752.194	593.321.031
Trong đó:		
<i>Vốn tăng từ mua công ty con</i>	3.000.000	244.366.000
<i>Tăng do hợp nhất kinh doanh</i>	752.194	348.955.031
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	1.825.541.953	(370.644.394)
Cổ tức chi trả trong năm	(4.793.764)	(716.092)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	13.826.192	(20.706.923)
Số dư cuối năm	2.072.144.824	237.068.249

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

26 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi, chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm tài chính, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	2023	2022 (**)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	715.673.834	1.102.953.667
Điều chỉnh giảm do tăng số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nghìn VND) (*)	(35.783.692)	(55.147.683)
Điều chỉnh giảm do tăng số trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (nghìn VND) (*)	(14.313.477)	(22.059.073)
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	665.576.665	1.025.746.911
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	790.760.738	783.093.889
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	0,84	1,31

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2022 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2023.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 17 tháng 10 năm 2023. Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	1.025.746.911	-	1.025.746.911
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	711.411.913	71.681.976	783.093.889
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	1,44		1,31

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Kim loại quý, đá quý

Bao gồm trong tiền và tương đương tiền là số dư vàng được ghi nhận theo giá trị quy đổi tại cuối năm tài chính:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Vàng	409.028	310.838

28 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.104.805.472	2.913.246.771
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	47.196.919	57.698.958
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	14.303.070	2.639.293
	<u>2.166.305.461</u>	<u>2.973.585.022</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(77.080.304)	(54.246.665)
Chiết khấu thương mại	(1.454.480)	(7.375.154)
	<u>(78.534.784)</u>	<u>(61.621.819)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	2.032.302.109	2.851.624.952
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	47.196.919	57.698.958
Doanh thu thuần từ hoạt động cho thuê	8.271.649	2.639.293
	<u>2.087.770.677</u>	<u>2.911.963.203</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	450.386.924	1.397.389.385
Giá vốn dịch vụ cung cấp	43.250.033	53.938.386
Giá vốn hoạt động cho thuê	7.496.027	1.115.987
	<u>501.132.984</u>	<u>1.452.443.758</u>

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Lãi tiền gửi	47.704.916	16.618.352
Khác	2.000.000	1.093.489
	<u>49.704.916</u>	<u>17.711.841</u>

31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chiết khấu thanh toán	147.186.146	80.689.691
Lãi vay	-	9.345.992
Khác	462.462	976.009
	<u>147.648.608</u>	<u>91.011.692</u>

32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	117.943.858	71.380.953
Phí hoa hồng môi giới	17.504.430	73.997.370
Chi phí nhân viên	7.189.853	9.231.085
Chi phí quảng cáo	4.593.759	19.746.379
Chi phí khác	15.169.136	890.179
	<u>162.401.036</u>	<u>175.245.966</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chi phí nhân viên	97.323.512	112.042.401
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.846.526	79.949.992
Chi phí khác	22.391.060	27.176.286
	<u>204.561.098</u>	<u>219.168.679</u>

34 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Thu nhập khác		
Dịch vụ quản lý	29.055.976	33.389.141
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	17.348.883	166.997.008
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	19.513.866	269.307.603
Khác	2.753.018	20.841.015
	<u>68.671.743</u>	<u>490.534.767</u>
Chi phí khác		
Thanh lý hợp đồng	52.120.569	-
Dịch vụ quản lý	51.853.483	67.058.885
Khác	17.401.139	4.691.477
	<u>121.375.191</u>	<u>71.750.362</u>

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Nhóm công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào Lộc Minh (Thuyết minh 3.4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Nhóm công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.069.028.419	1.410.589.354
Thuế tính ở thuế suất 20%	213.805.684	282.117.871
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	-	(218.698)
Thu nhập chịu thuế khác	-	10.763.424
Chi phí không được khấu trừ	12.187.944	47.901.950
Chi phí lãi vay được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/TT-BTC được chuyển qua từ các năm trước	(28.747.710)	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	37.248.902	46.047.326
Thu nhập từ thoái vốn công ty con	87.491.551	-
Dự phòng thừa của các năm trước	(3.321.968)	(4.575.309)
Điều chỉnh hợp nhất khác	20.863.990	(53.693.954)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>339.528.393</u>	<u>328.342.610</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	816.375.391	349.324.730
Thu nhập thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 22)	(476.846.998)	(20.982.120)
Chi phí thuế TNDN	<u>339.528.393</u>	<u>328.342.610</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

36 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm tài chính từ hoạt động kinh doanh của Nhóm công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	6.768.274.097	6.106.298.473
Chi phí dịch vụ mua ngoài	275.634.633	300.129.067
Chi phí nhân viên	104.513.365	121.273.486
Chi phí khấu hao TSCĐ và lợi thế thương mại phân bổ	14.983.205	14.358.531
Khác	38.284.496	25.330.395
	7.201.689.796	6.567.389.952

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Nhóm công ty được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm công ty không chịu tác động trọng yếu bởi những khác biệt về sản phẩm hay khu vực địa lý. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Nhóm công ty chỉ có một bộ phận chia theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản là lĩnh vực hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Nhóm công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh duy nhất.

38 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”) HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT hợp nhất

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	716.819.760	642.929.260

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
(i) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Tên	Chức vụ	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	2.765.046
Ông Lý Điện Sơn	Phó Chủ tịch	2.698.379
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.477.125
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	1.403.964
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	2.100.000
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.364.014
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	1.364.014
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	1.089.049
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	133.333
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667
		14.528.258
		16.297.143
(ii) Nhận ứng trước từ khách hàng		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan		18.009.760

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 16)		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	16.602.177	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

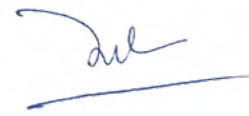
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

40 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG*Nhóm công ty là bên đi thuê*

Nhóm công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Dưới 1 năm	32.731.116	27.398.196
Từ 1 đến 5 năm	61.938.865	1.115.484
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	94.669.981	28.513.680

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 15 tháng 3 năm 2024.



Trần Thúy Diễm
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN



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

📍 Phòng 1&2, Lầu 11 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, P. Bến Nghé, Q.1, TP. Hồ Chí Minh

☎ (84.28) 3820 8858

✉ info@khangdien.com.vn

📠 (84.28) 3820 8859

🌐 www.khangdien.com.vn