

Số: 02/2015/NQ\_ĐHĐCĐ

TPHCM, ngày 13 tháng 04 năm 2015

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền được thông qua ngày 16/10/2009;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 13/04/2015.

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**  
**QUYẾT NGHỊ**

- Điều 1:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội Đồng Quản Trị năm 2014.
- Điều 2:** Thông qua Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2014.
- Điều 3:** Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2015.
- Điều 4:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2014.
- Điều 5:** Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2014.
- Điều 6:** Thông qua Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2015.
- Điều 7:** Thông qua Quyết định Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty.
- Điều 8:** Thông qua Tờ trình thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.
- Điều 9:** Thông qua Tờ trình thay đổi chức danh người đại diện theo pháp luật của Công ty.
- Điều 10:** Thông qua Tờ trình thù lao Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát năm 2014 và dự kiến thù lao năm 2015.
- Điều 11:** Thông qua Đơn từ nhiệm của thành viên Ban Kiểm Soát và bầu bổ sung người thay thế.
- Điều 12:** Điều khoản thi hành.

Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền có hiệu lực kể từ ngày ký. Các cổ đông, Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát, Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

**Nơi nhận:**

- UBCKNN;
- Sở GD&ĐT TPHCM;
- Đăng báo và website Công ty;
- Lưu VP HĐQT.



**LÝ ĐIỀN SON**



Số: 02/2015/BB\_ĐHĐCĐ

**BIÊN BẢN HỌP**  
**ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

----- ๐๐๐๐ -----

**PHẦN 1: PHẦN KHAI MẠC**

Hôm nay, ngày 13 tháng 4 năm 2015, tại Sảnh Sapphire, Lầu 1, Khách sạn Lotte Legend, số 2A-4A Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2015 với sự tham gia của các cổ đông, trong đó:

- Tổng số cổ đông được mời dự họp là: 597 cổ đông
- Tổng số cổ phần có quyền dự họp là: 126.000.000 cổ phần
- Tổng số cổ đông tham dự là 131 cổ đông, sở hữu và đại diện cho 121.480.590 cổ phần chiếm tỷ lệ: 96,41% tổng số cổ phần có quyền dự họp.

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

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

**I. Chủ tọa đoàn, Thư ký Đại Hội và Ban kiểm phiếu:**

Chủ tọa đoàn bao gồm:

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| ▪ Ông Lý Điền Sơn           | - Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị   |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | - Thành viên Hội Đồng Quản Trị |
| ▪ Bà Ngô Thị Mai Chi        | - Giám đốc Tài chính           |

Thư ký Đại Hội:

- Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Ban kiểm phiếu bao gồm:

- |                          |                           |              |
|--------------------------|---------------------------|--------------|
| ▪ Bà Nguyễn Thị Kim Thùy | - Phó Giám đốc Tài chính  | - Trưởng ban |
| ▪ Bà Lê Thị Thùy Huê     | - Trưởng phòng Hành chính | - Thành viên |
| ▪ Ông Nguyễn Thành Ân    | - Chuyên viên Pháp lý     | - Thành viên |

Đại hội thông qua Danh sách Chủ Tọa Đoàn, Thư ký Đại Hội và Ban Kiểm Phiếu với tỷ lệ 100% tổng số phiếu có quyền biểu quyết đồng ý.

**II. Chương trình Đại Hội và Quy chế Đại Hội**

Đại hội thông qua chương trình Đại hội, Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội với tỷ lệ 100% tổng số phiếu có quyền biểu quyết đồng ý.

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

### **I. TRÌNH BÀY CÁC NỘI DUNG TẠI ĐẠI HỘI**

#### **1. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Thành viên Hội đồng Quản trị - trình bày Báo cáo hoạt động của Hội Đồng Quản Trị năm 2014.**

##### **1.1 Hoạt động của HĐQT:**

Trong năm 2014, HĐQT đã tổ chức 22 cuộc họp để xem xét giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình, 5/5 thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ tất cả các cuộc họp. Trên tinh thần bàn bạc thỏa luận công khai, các quyết định của HĐQT đều được thông qua với 100% ý kiến đồng thuận. Sự thống nhất cao trong nội bộ HĐQT là minh chứng cho định hướng kinh doanh đúng đắn của Công ty trong năm 2015.

##### **1.2 Đánh giá của HĐQT về các hoạt động của Công ty:**

###### Hoạt động sản xuất và kinh doanh:

Trước 2010, khu vực quận 2 quận 9 vẫn chỉ được xem là khu đất tiềm năng. Nhưng chỉ trong vòng 3 năm gần đây, Nhà nước tập trung đầu tư nhiều công trình trọng điểm về hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội. Hàng loạt công trình đã được đưa vào sử dụng như cầu Phú Mỹ, cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm, đường Vành đai trong. Đặc biệt, Trong năm 2014 khu vực phía đông thành phố bừng sáng với hàng loạt các công trình hạ tầng liên tiếp được khánh thành và đưa vào khai thác như :

- Tháng 1/2014, thông xe một phần tuyến cao tốc TP.HCM - Long Thành – Dầu Giây đoạn Quận 9 đến Long Thành, tháng 08/02/2015 toàn tuyến cao tốc TPHCM – Long Thành – Dầu Giây đã được thông xe.
- Tháng 2/2014 xa lộ Hà Nội nâng cấp từ 5 lên 10 làn xe với việc khánh thành thêm Cầu Sài Gòn 2
- Tuyến metro Bến Thành – Suối Tiên Quận 9 cũng được khởi công xây dựng và dự kiến hoàn thành cuối năm 2018.

Với điều kiện hạ tầng phát triển hàng loạt như thế thì khu vực phía đông TP.HCM được khách hàng xem là lựa chọn hàng đầu khi tìm mua sản phẩm nhà ở.

Trong năm qua Công ty đã triển khai xây dựng hoàn tất hạ tầng các dự án với tổng diện tích 10 hecta, đồng thời cũng đã xây xong 500 căn nhà.

Đối với những dự án đã triển khai như Khang Điền – Phước Long B, Hoja Villa hay Mega Residence hiện nay đã có rất đông cư dân về sinh sống.

###### Hoạt động đầu tư mới:

Trong năm qua cùng với việc phát triển và tiêu thụ sản phẩm, vào tháng 5/2014 Khang Điền cũng đã hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 480 tỷ lên 750 tỷ, theo đó Công ty cũng đầu tư 05 dự án mới tổng diện tích khoảng 30 hecta:

- Mega Crystal: 3ha
- Quốc Tế : 3ha
- Mega Garden: 17ha
- Mega Sapphire : 2,4ha
- Mega Ruby : 5ha

Các dự án này đều đã hoàn tất đền bù 100%, đã được nhà nước giao đất, các hồ sơ pháp lý dự án đầy đủ để sẵn sàng triển khai.

###### Hoạt động của các phòng ban hỗ trợ:

Nhận định thị trường sẽ khởi sắc, cùng với đà phát triển của hệ thống giao thông huyết mạch tại khu vực Quận 2 và Quận 9. Công ty đã bổ sung thêm nhân sự có chuyên môn, có kinh nghiệm để củng cố thêm nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu phát triển dự án cho thời gian 2015 và giai đoạn sắp tới, cũng như mở rộng văn phòng chính để có thể đáp ứng tốt nhất cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty cũng xây dựng mô hình quản lý xuyên suốt có hệ thống và có kiểm tra giám sát hướng Công ty mẹ – Công ty con. Trong đó, tại các Công ty có phần vốn góp của Khang Điền, HĐQT đã cử người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp làm người đại diện quản lý phần vốn góp. Đồng thời HĐQT luôn giám sát, theo dõi và có ý kiến chỉ đạo kịp thời để góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của các Công ty thành viên.

### **1.3 Đánh giá của HĐQT về các hoạt động của Ban Tổng giám đốc:**

Sau vài năm khó khăn, năm 2014 thực sự là một năm khởi sắc với nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng.

Việc cung ứng sản phẩm ra thị trường sau 03 năm không tham gia bán lẻ, dòng sản phẩm Mega – đã mở ra một giai đoạn mới cho Khang Điền, đánh dấu một sự trở lại đầy sáng tạo và thuyết phục. Dòng sản phẩm Mega – sản phẩm nhà ở được tạo ra từ tâm huyết cũng như sự am hiểu về thị trường trong từng giai đoạn của Ban điều hành. Mega là dòng sản phẩm thuộc phân khúc trung bình khá, một sản phẩm đáp ứng được nhu cầu về nhà ở của đại đa số người dân thuộc khu vực thành phố Hồ Chí Minh và khu vực các tỉnh lân cận như Đồng Nai, Vũng Tàu, Bình Dương. Và năm 2014 là một năm ghi nhận sự đóng góp lớn của Ban điều hành với các dự án được chào bán: Mega Residence, Mega Ruby (giai đoạn 1,2) đã được khách hàng chào đón và hưởng ứng nhiệt tình, là cơ sở để Ban điều hành tự tin khi điều chỉnh kế hoạch lợi nhuận cho năm 2014 tăng từ 40 tỷ lên 100 tỷ.

Qua quá trình giám sát, HĐQT đánh giá Ban Tổng giám đốc đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, trung thực, đáp ứng được yêu cầu thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty. Cụ thể:

- Ban Tổng giám đốc đã triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các Quyết định của HĐQT;
- Ban Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo HĐQT tình hình tài chính, tình hình đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Năng động, sáng tạo trong công tác điều hành tổ chức hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi trách nhiệm, quyền hạn được giao.
- Kịp thời thông tin, báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của HĐQT.

### **1.4 Định hướng phát triển năm 2015.**

#### Chiến lược kinh doanh:

Lợi thế cạnh tranh của Khang Điền là quỹ đất sạch lớn khoảng 100 ha, giá vốn tốt và tập trung Quận 2 và Quận 9 – nơi có hệ thống giao thông được xem là phát triển nhất tại TP.HCM hiện nay. Trong những năm sắp tới, Khang Điền vẫn kiên trì theo đuổi chiến lược kinh doanh đúng đắn đã được định hướng là tập trung vào phân khúc biệt thự mang nét đặc trưng riêng và nhà liên kế vườn diện tích trung bình. Bên cạnh đó để đa dạng hóa sản phẩm đáp ứng nhu cầu của thị trường, Công ty cũng sẽ đầu tư phát triển căn hộ cao tầng với mức giá hợp lý. HĐQT tin rằng chiến lược rõ ràng nhằm vào phân khúc phổ biến với giá cả hợp lý và tung hàng đúng thời điểm sẽ giúp Công ty thành công trên thị trường bất động sản tạo lợi thế phát triển bền vững cho Công ty, gia tăng giá trị cho cổ đông và đóng góp cho xã hội.

#### Định hướng phát triển năm 2015:

Tiếp nối sự thành công của chuỗi sản phẩm Mega. HĐQT định hướng năm 2015 sẽ tiếp tục đầu tư phát triển các dự án khu nhà liên kế vườn như: dự án Mega Village, dự án Mega

Garden nằm mặt tiền đường Vành đai trong, cách vòng xoay cao tốc Long Thành – Dầu Giây – Đường vành đai trong 600m và đặc biệt là dự án biệt thự cao cấp Quốc Tế giáp Quận 2. Với vị trí chiến lược, thiết kế sang trọng, tiện ích, hiện đại, giá bán hợp lý, khu compound, đặc biệt chỉ hơn 10 phút di chuyển về Quận 1 ... các dự án này hứa hẹn đem lại lợi nhuận cao cho Công ty trong năm 2015.

## 2. Bà Ngô Thị Mai Chi – Giám đốc Tài chính – trình bày Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014.

### 2.1 Tác động của nền kinh tế đối với thị trường bất động sản

**Bức tranh kinh tế thế giới sáng tối đan xen nhau:** Các nền kinh tế lớn phát triển theo hướng đầy nhanh tăng trưởng nhưng tiềm ẩn nhiều rủi ro trong việc điều chỉnh chính sách tiền tệ. Trong khi đó, nhiều nền kinh tế mới nổi gặp trở ngại từ việc thực hiện chính sách thắt chặt để giảm áp lực vỡ nợ. Ngoài ra, khu vực đồng EURO bị ảnh hưởng mạnh bởi các biện pháp trừng phạt kinh tế, nhất là khu vực Đông Âu. Điểm nổi bật trong những tháng cuối năm là giá dầu mỏ giảm sâu và vẫn đang tiếp tục giảm: đối với các quốc gia nhập khẩu dầu, điều này giúp thúc đẩy tiêu dùng và đầu tư tư nhân cũng như cải thiện cán cân thanh toán; tuy nhiên, đối với các nước sản xuất dầu, giá dầu giảm gây khó khăn đến nền kinh tế.

**Kinh tế - xã hội trong nước có dấu hiệu tích cực:** sản xuất kinh doanh chịu áp lực từ những bất ổn về kinh tế và chính trị của thị trường thế giới, cùng với những khó khăn từ những năm trước chưa được giải quyết triệt để như áp lực về khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế chưa cao; sức ép nợ xấu còn nặng nề; hàng hóa trong nước tiêu thụ chậm; năng lực quản lý và cạnh tranh của doanh nghiệp thấp... Trước bối cảnh đó, Nhà nước đã ban hành nhiều nghị quyết, chỉ thị, quyết định nhằm tiếp tục ổn định vĩ mô, tháo gỡ khó khăn và cải thiện môi trường kinh doanh, tạo đà tăng trưởng, bảo đảm công tác an sinh xã hội cho toàn dân. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2014 đạt 5,9 % cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và mức tăng 5,42% của năm 2013 cho thấy dấu hiệu tích cực của nền kinh tế.

**Thị trường bất động sản phục hồi:** thị trường Bất động sản đã chuyển từ dấu hiệu phục hồi sang phục hồi và khởi sắc thực khi: (1) Lĩnh vực bất động sản đứng thứ hai trong số các lĩnh vực thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam; (2) Dòng tiền trong xã hội đang hướng về bất động sản, lãi vay giảm, người mua nhà tiếp cận các gói tín dụng dễ dàng hơn; (3) Nhiều dự án có chất lượng cao, vị trí thuận lợi, giá cả cạnh tranh kèm theo nhiều ưu đãi được tung ra thị trường, mặt bằng giá nhà ở ổn định,... Đóng góp lớn vào sự phục hồi này là sự hỗ trợ của cơ quan quản lý trong việc ban hành các cơ chế, chính sách mới để xử lý các nút thắt của thị trường bất động sản như:

- Luật Đất đai sửa đổi: giải quyết những bất cập giữa cung và cầu, tạo điều kiện để phân loại, giải quyết tồn kho bất động sản, khuyến khích thu hút vốn đầu tư FDI, phát triển thị trường bất động sản theo hướng đáp ứng đúng nhu cầu, khắc phục tình trạng cầu ảo,...
- Luật Nhà ở 2014: tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư; tăng cung phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ; tăng cầu nhà ở khu vực giá trung bình và giá cao từ người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài làm việc tại Việt Nam;... từ đó, thị trường bất động sản phát triển đa dạng, cân đối, tạo hiệu quả cho cả người tiêu dùng và nhà đầu tư...

- Luật Kinh doanh bất động sản 2014: quy định chặt chẽ và sát với hoạt động thực tế hơn, góp phần đẩy nhanh tiến độ tái cấu trúc thị trường bất động sản theo hướng chuyên nghiệp, thị trường minh bạch, thu hút đầu tư và mang lại hiệu quả cao hơn,...
- Nghị quyết 61/NQ-CP bổ sung Nghị quyết số 02: tăng thời gian hỗ trợ lên 15 năm đối các đối tượng được vay vốn mua, thuê nhà xã hội và nhà ở thương mại; bổ sung thêm đối tượng được vay vốn và một số ngân hàng thương mại cổ phần do Ngân hàng Nhà nước chỉ định được tham gia cho vay ưu đãi;...

**Cơ sở hạ tầng quận 2 và quận 9 ngày càng hoàn chỉnh:** Hiện cầu Sài Gòn 2, cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm và đường Võ Văn Kiệt đã hoàn chỉnh, tạo nên một mạng lưới giao thông khá hoàn thiện ở khu Đông Thành Phố. Bên cạnh đó, tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên, tuyến metro đầu tiên được xây dựng tại TP. HCM với tổng giá trị đầu tư gần 50.000 tỷ đồng, có tổng chiều dài gần 20 km đang được khẩn trương xây dựng đã có tác động mạnh đến thị trường bất động sản trong khu vực. Đầu tháng 02/2015, toàn bộ tuyến đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây dài 55 km đã được thông xe, giúp cho việc di chuyển từ khu vực Quận 9 vào trung tâm TP. HCM chỉ khoảng 10 phút.

## 2.2 Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty

### 2.2.1 Sự kiện nổi bật

- **Tăng vốn điều lệ:** Tháng 05/2014, Khang Điền hoàn tất việc tăng vốn điều lệ từ 480,7 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng thông qua việc phát hành cho các cổ đông chiến lược. Sự kiện này thể hiện tiềm lực tự chủ tài chính cao và là nền tảng vững chắc để Khang Điền tiến xa hơn trên con đường hội nhập;
- **Điều chỉnh lợi nhuận kế hoạch từ 40 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng:** với tình hình kinh doanh khả quan trong 6 tháng đầu năm 2014 đạt 103% kế hoạch lợi nhuận sau thuế cả năm, Hội đồng quản trị đã mạnh dạn điều chỉnh lợi nhuận kế hoạch sau thuế từ 40 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng;
- **Mega Residence và Mega Ruby:** Giữa năm 2014, Khang Điền đã thành công vang dội trong dòng sản phẩm nhà liên kế, có sân vườn tại dự án Mega Residence, công ty đã bán gần hết 160 căn trong vòng 5 tháng. Tiếp nối sự thành công đó, Khang Điền tiếp tục phát triển dự án Mega Ruby và đã bán được 150 căn trong vòng 3 tháng. Một lần nữa, khẳng định uy tín của chủ đầu tư và đưa thương hiệu Khang Điền lên một tầm cao mới;

### 2.2.2 Các khoản đầu tư trong năm

Ngoài việc phát triển xây dựng những dự án hiện có để đưa vào khai thác kinh doanh, Công ty không ngừng tìm kiếm những quỹ đất với vị trí thuận lợi, giá hợp lý để đầu tư, đặc biệt là những dự án dọc mặt tiền đường vành đai trong để tận dụng hạ tầng đang phát triển; từ đó, tạo ra dòng thu nhập tăng trưởng cao, an toàn và ổn định. Trong năm, Công ty tiến hành đầu tư mới vào một số dự án tại quận 9; đồng thời, cũng chuyển nhượng một số dự án hiện hữu để cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng hợp lý và hiệu quả hơn.

Ngoài ra, Công ty đang đàm phán với các đối tác để tiếp tục nhận chuyển nhượng một số dự án với tổng diện tích khoảng **130 ha** tại quận 2 và quận 9.

### 2.2.3 Thay đổi về vốn cổ phần

- Trong năm 2014, công ty đã hoàn tất đợt tăng vốn từ 480,7 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng.

Tổng số cổ phần phát hành thêm là 26.930.026 cổ phần chiếm gần 56% tổng số cổ phần đang lưu hành;

- Tháng 02/2015, Khang Điền hoàn tất tiếp đợt tăng vốn từ 750 tỷ đồng lên 1.260 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông chiến lược và cổ phiếu Esop cho CBNV;
- Qua các đợt phát hành, tỷ lệ sở hữu của cổ đông nước ngoài tại Khang Điền đã đạt 49% vốn điều lệ, mức tối đa theo quy định.

## 2.3 Tình hình tài chính

Năm 2014 đánh dấu sự thành công lớn của Khang Điền trong hoạt động kinh doanh khi Công ty hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận điều chỉnh do Đại hội cổ đông đề ra. Có được thành công này là nhờ sự chuyển hướng kinh doanh kịp thời sang phân khúc nhà phố diện tích trung bình. Thành công này là nền tảng vững chắc để Khang Điền tiếp tục phát triển và nắm bắt cơ hội vươn xa khi nền kinh tế thực sự phục hồi trong các năm tới.

### 2.3.1 Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận

Năm 2014 là năm có sự tăng trưởng ngoạn mục cả về doanh thu lẫn lợi nhuận với tốc độ tăng từ ba con số trở lên, cụ thể: doanh thu tăng 452% so với cùng kỳ và đạt 113% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ tăng 182% so với cùng kỳ và đạt 102% lợi nhuận điều chỉnh.

Đóng góp vào sự tăng trưởng vượt bậc này đến từ các hoạt động sau:

#### Bán hàng:

- Mega Residence: dự án có quy mô 3,2 ha với 160 căn, triển khai bán hàng vào tháng 03/2014 và chỉ trong 5 tháng, công ty đã bán hết 100%
- Mega Ruby: dự án có quy mô gần 5 ha, triển khai bán hàng vào tháng 10/2014 và chỉ trong 3 tháng, công ty đã bán được 165 căn trong tổng số 222 căn của toàn bộ dự án;
- **Chuyển nhượng cổ phần:** lợi nhuận đến từ việc chuyển nhượng 30% vốn điều lệ tại Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Khu Đông và 51% vốn điều lệ tại Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Phước Long góp phần vào tăng trưởng lợi nhuận của công ty.

#### Tiết giảm chi phí

- Tỷ trọng của các loại chi phí trong năm 2014 giảm một cách đáng kể so với cùng kỳ, cụ thể: tỷ trọng giá vốn hàng bán giảm từ 128% còn 85%, đặc biệt là tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp giảm từ 42% còn 6%, ngoại trừ tỷ trọng chi phí bán hàng tăng 1% so với cùng kỳ, điều này là tất yếu trong tình hình bán hàng của công ty đang được đẩy mạnh và mức tăng này hoàn toàn hợp lý,
- Tỷ trọng chi phí lãi vay giảm đáng kể từ 26% còn 6%, điều này một phần do lãi suất giảm, phần lớn do công ty quản lý nguồn vốn hiệu quả và tiến độ bán hàng nhanh, khi dòng tiền về công ty ưu tiên dùng để chi trả nợ vay, nên dư nợ giảm nhanh hơn so với kế hoạch.

### 2.3.2 Cơ cấu tài sản và nguồn vốn

• Đơn vị: tỷ đồng

| CHỈ TIÊU            | 2012         | TỶ TRỌNG    | 2013         | TỶ TRỌNG    | 2014         | TỶ TRỌNG    |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Tài sản ngắn hạn    | 1,641        | 78%         | 1,547        | 89%         | 3,083        | 99%         |
| Tài sản dài hạn     | 463          | 22%         | 194          | 11%         | 37           | 1%          |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b> | <b>2,104</b> | <b>100%</b> | <b>1,741</b> | <b>100%</b> | <b>3,121</b> | <b>100%</b> |
| Nợ ngắn hạn         | 409          | 19%         | 212          | 12%         | 473          | 15%         |
| Nợ dài hạn          | 516          | 25%         | 563          | 32%         | 1,112        | 36%         |

|                          |              |             |              |             |              |             |
|--------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Vốn chủ sở hữu           | 1,115        | 53%         | 966          | 55%         | 1,498        | 48%         |
| Lợi ích cổ đông thiểu số | 64           | 3%          | 0            | 0%          | 38           | 1%          |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>    | <b>2,104</b> | <b>100%</b> | <b>1,742</b> | <b>100%</b> | <b>3,121</b> | <b>100%</b> |

- Tài sản năm 2014 có tốc độ tăng trưởng gần 80%, điều này thể hiện công ty đang đẩy mạnh đầu tư xây dựng các dự án hiện hữu, đồng thời thu mua các dự án mới để chuẩn bị nguồn hàng cung ứng cho thị trường. Giá trị tài sản tăng thể hiện rất rõ qua khoản mục hàng tồn kho khi trong năm công ty đầu tư mới một loạt các dự án: Mega Ruby, Mega Garden, Mega Crystal, Quốc Tế, Mega Sapphire,...
- Vốn chủ sở hữu: có tốc độ tăng trưởng 55%, điều này cho thấy công ty có định hướng tự chủ tài chính, giảm sự phụ thuộc vào vốn vay, giảm dần lãi vay, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tạo giá trị thặng dư cho cổ đông.

### 2.3.3 Các chỉ tiêu tài chính

|  | 2012   | 2013  | 2014 |
|--|--------|-------|------|
| <b>KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>               |        |       |      |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn                | 4.01   | 7.28  | 5.86 |
| Hệ số thanh toán nhanh                   | 1.30   | 2.26  | 1.56 |
| <b>CƠ CẤU VỐN</b>                        |        |       |      |
| Hệ số nợ/tổng tài sản                    | 44%    | 45%   | 51%  |
| Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu                  | 83%    | 80%   | 106% |
| <b>CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG</b>                  |        |       |      |
| Vòng quay hàng tồn kho                   | 0.00   | 0.13  | 0.26 |
| Vòng quay khoản phải thu                 | 0.01   | 0.30  | 2.22 |
| Doanh thu thuần/tổng tài sản             | 0.00   | 0.06  | 0.20 |
| <b>KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>                 |        |       |      |
| Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) | -1520% | -121% | 10%  |
| Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)    | -3%    | -8%   | 2%   |
| Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)  | -5%    | -14%  | 4%   |

- Các chỉ số tài chính trong năm 2014 được cải thiện đáng kể so với cùng kỳ, đặc biệt là tỷ số về khả năng sinh lời có chuyển biến khá tốt;
- Năm 2014, Công ty tiếp tục duy trì cơ cấu tài chính tương đối an toàn và hợp lý trong điều kiện nền kinh tế chưa thực sự phục hồi. Việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng trong năm chủ yếu tài trợ cho các dự án: Mega Ruby, Mega Village, Mega Garden, Sapphire .... Nguồn vốn huy động cũng như thời gian trả nợ các khoản vay của Công ty được cân đối phù hợp với nguồn thu từ các dự án đầu tư mang về nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính.

### 2.4 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

**Xây dựng hệ thống quản lý bán hàng chuyên nghiệp:** ngoài xây dựng đội ngũ quản lý bán hàng chuyên nghiệp, công ty còn liên kết với nhiều sàn giao dịch lớn như: Savills, Sunland, Cengroup,...

**Chính sách chăm sóc khách hàng chu đáo:** công ty xây dựng đội ngũ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp, sẵn sàng tư vấn khách hàng về pháp lý, thiết kế nội thất,...hướng dẫn và hỗ trợ khách hàng vay vốn với thủ tục đơn giản tại các ngân hàng liên kết, kịp thời giải quyết những khiếu nại, thắc mắc của khách hàng, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của khách hàng một cách kịp thời.



**Hoàn thiện cơ cấu tổ chức nhân sự:** Công ty xác định nhân sự là tài sản có giá trị lớn nhất, tập trung tăng cường đội ngũ nhân sự phát triển cả về số lượng và chất lượng, thường xuyên rà soát, củng cố theo hướng quản lý tập trung nhằm phục vụ, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả. Khối lượng công việc của các dự án bất động sản được hệ thống hóa, phân bổ kịp thời, đồng thời xếp lại bộ máy nhân sự, phân công cán bộ đảm trách theo từng mảng công việc đảm bảo dự án thực hiện đúng tiến độ với chất lượng cao.

**Xây dựng thương hiệu “Nơi đặt niềm tin – Nơi xây tổ ấm”:** với chủ trương bán hàng khi pháp lý hoàn chỉnh, nhà đã xây xong phần thô cùng với các công trình tiện ích được khai thác ngay và các chính sách hỗ trợ khách hàng về định cư,... Khang Điền đã tạo niềm tin để khách hàng an cư và xây dựng được một thương hiệu uy tín đối với khách hàng. Do đó, các dự án của Khang Điền hiện tại đã có tỷ lệ dân cư sinh sống khá cao.

**Hoạt động xã hội:** bên cạnh hoạt động kinh doanh, công ty cũng chú trọng hoạt động công tác chăm sóc cộng đồng thông qua chương trình tặng quà tết cho các bệnh viện (Chợ Rẫy, Phạm Ngọc Thạch, Nhi Đồng 1), Trung tâm Người khuyết tật và mồ côi Bình Triệu, Dòng nurtu bác ái Vinh Sơn, tài trợ chương trình Thắp sáng ước mơ,...

*Những thành công nhất định trong năm 2014 là một bước đệm vững chắc để năm 2015 trở thành “năm bứt phá” của Khang Điền khi nhiều dự án đang và sẽ được triển khai. Việc áp dụng phương thức quản trị khoa học cùng đội ngũ nhân sự trẻ, năng động, đầy nhiệt huyết, chuyên môn sâu sẽ là nguồn lực lớn để Khang Điền hoàn thành chiến lược kinh doanh; vươn lên một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, tối đa hóa lợi ích của cổ đông.*

### **3. Bà Ngô Thị Mai Chi – Giám đốc Tài chính – trình bày Báo cáo kế hoạch kinh doanh năm 2015.**

Năm 2014 thực sự là một năm khởi sắc của thị trường bất động sản, đặc biệt là khu vực phía đông TPHCM.

Nối tiếp việc hoàn thành các công trình hạ tầng giao thông trọng điểm năm 2014, ngày 8/2/2015 toàn tuyến cao tốc hiện đại nhất Việt Nam: TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây đã thông xe, tuyến tàu điện ngầm Bến Thành – Suối Tiên, cầu Thủ Thiêm 2, các tuyến đường chính của Khu đô thị mới Thủ Thiêm,... đang khẩn trương xây dựng sẽ hoàn thiện hạ tầng khu vực và kết nối đồng bộ với trung tâm TP.HCM, gia tăng sức hấp dẫn của khu vực đông TP HCM với các nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, Nhà nước cũng đã thông qua một số chính sách hỗ trợ cho bất động sản áp dụng từ năm 2015 như Luật nhà ở sửa đổi nới lỏng điều kiện cho người nước ngoài sở hữu nhà ở Việt Nam, gói vay lãi suất thấp 50.000 tỷ đồng cho bất động sản cũng đã được khởi động.

Khai thác những thuận lợi từ hệ thống hạ tầng do Nhà nước đầu tư, từ chính sách kinh tế vĩ mô, cũng như nắm bắt được nhu cầu của thị trường tại từng thời điểm, Ban Tổng giám đốc Công ty nhận định năm 2015 sẽ là một năm thành công bứt phá của Công ty.

#### **3.1 Đa dạng hóa sản phẩm – Mở rộng phân khúc**

Giai đoạn 2013 – 2014, Công ty xác định dòng sản phẩm chủ lực là nhà liên kế vườn với giá bán khoảng từ 2 tỷ đồng/căn. Dòng sản phẩm này đã đạt được thành công nhất định qua các dự án Hoja Villa, Mega Residence và Mega Ruby với gần 400 căn nhà đã được tiêu thụ.

Từ 2015, Công ty sẽ mở rộng nhiều dòng sản phẩm đa dạng hơn, đáp ứng được nhiều mức nhu cầu của khách hàng với nhiều phân khúc sản phẩm. Ngoài dòng sản phẩm nhà

liên kế vườn giá trung bình như Mega Residence, Mega Ruby, còn có dòng sản phẩm nhà liên kế vườn mức trung bình khá từ 2,45 tỷ đồng/căn và dòng sản phẩm cao cấp với mức giá từ 9 tỷ đồng/căn và dòng căn hộ mức giá từ 1 tỷ đồng/căn. Hiện tại Công ty đang có quỹ đất sạch, pháp lý rõ ràng, sẵn sàng cho việc triển khai xây dựng để cung cấp cho thị trường với hơn 3.000 căn hộ.

Đa dạng hóa sản phẩm, mở rộng phân khúc cũng chính là mở rộng nguồn khách hàng tiềm năng, Công ty sẽ tiếp cận và khai thác hiệu quả hơn nhu cầu của khách hàng. Khách hàng khi đến với Công ty sẽ có cơ hội lựa chọn được sản phẩm phù hợp với điều kiện tài chính của mình dù ở bất kỳ phân khúc nào.

### **3.2 Các dự án triển khai kinh doanh trong năm 2015**

Công ty đã bán được 160 căn nhà thuộc dự án Mega Residence và 222 căn nhà thuộc dự án Mega Ruby. Hiện tại 2 dự án trên đã có nhiều hộ dân về sinh sống, tạo nên một cộng đồng văn minh, hiện đại. Tiếp nối sự thành công của năm 2014, trong năm 2015 Công ty tự tin triển khai kinh doanh bốn dự án sau:

#### **Phần còn lại của dự án Mega Ruby**

Vào đầu quý 1 năm 2015, Công Ty mở bán phần còn lại của dự án Mega Ruby khoảng 110 căn.

#### **Dự án Mega Village**

Dự án Mega Village quy mô 5,7 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu Quận 9, mặt tiền đường Vành Đai Trong, cách vòng xoay giao lộ giữa cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây và đường Vành Đai Trong 600m. Dự án gồm 323 căn nhà liên kế vườn đã có sổ đỏ riêng từng căn. Hiện tại dự án Mega Village đã hoàn tất xây dựng hạ tầng, cảnh quan, tiện ích, toàn bộ móng cọc đã kiên cố, 100 căn nhà cùng với 4.000 m<sup>2</sup> tiện ích nội khu gồm khu hồ bơi, siêu thị, cà phê sách, .v.v. đã đưa vào sử dụng

Dự án Mega Village dự kiến sẽ được mở bán vào giữa tháng 04/2015. Đây là dự án nhà ở thuộc phân khúc trung bình khá. Giá bán một căn nhà từ 2.45 tỷ đồng/căn (Bao gồm Đất, sổ đỏ và nhà hoàn thiện)

#### **Dự án Mega Garden**

Đây là dự án Công ty đầu tư mới trong năm 2014.

Dự án khu dân cư Mega Garden kế cận dự án Mega Village, có quy mô 17 ha, tọa lạc tại Phường Phú Hữu Quận 9, Giai đoạn 1 sẽ khai thác 442 căn nhà liên kế vườn hiện đã có sổ đỏ từng căn. Hiện tại dự án Mega Garden đã hoàn tất xây dựng hệ thống hạ tầng, đang triển khai xây dựng nhà, cảnh quan, tiện ích.

Dự án Mega Garden dự kiến sẽ được mở bán vào đầu quý 3 năm 2015. Đây là dự án nhà ở thuộc phân khúc trung bình khá. Giá một căn nhà từ 2.7 tỷ đồng/căn.

#### **Dự án Quốc Tế**

Đây là dự án Công ty đầu tư mới trong năm 2014.

Dự án Quốc Tế có quy mô 3,1 ha nằm trên mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp, mặt tiền đường song hành với đường cao tốc, thuộc Phường Phú Hữu, Quận 9, giáp ranh với Quận 2. Dự án là một hòn đảo nhỏ, bốn bề sông nước bao bọc và chỉ có 43 căn biệt thự đặc biệt sang trọng trong một khu compound, nhiều mảng xanh với những tiện ích đẳng cấp vượt trội.

Hiện tại dự án đang được triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng, cảnh quan, tiện ích và 43 căn biệt thự Công tác xây dựng sẽ được hoàn tất trước khi mở bán chính thức. Về mặt pháp lý, dự án đã có sổ đỏ cho từng căn.

Dự án Quốc Tế sẽ được mở bán vào cuối quý 3 năm 2015. Đây là dự án nhà ở mà Công ty quay trở lại phân khúc cao cấp. Giá bán một biệt thự tại đây có giá từ 9-10 tỷ đồng/căn.

### **3.3 Lợi nhuận ghi nhận trong năm 2015**

Với kế hoạch triển khai 4 dự án như nêu trên, Khang Điền có gần 1.000 căn nhà đã hoặc đang được triển khai xây dựng, đã có sổ đỏ cho từng căn, sẵn sàng bán hàng trong năm 2015.

Tuy nhiên, Ban điều hành xây dựng kế hoạch kinh doanh 2015 thận trọng; theo đó, kế hoạch bán hàng năm 2015 là 500 căn và lợi nhuận ghi nhận trên báo cáo tài chính khoảng 200 tỷ đồng.

Tỷ lệ chia cổ tức năm 2015 dự kiến 15%.

### **3.4 Kế hoạch đầu tư phát triển Dự án mới**

Song song với việc đẩy mạnh tiến độ xây dựng và bán hàng tại các dự án hiện hữu, Ban Điều hành Công ty cũng tích cực tìm kiếm các cơ hội để đầu tư mới, mở rộng quỹ đất sạch của Công ty. Theo đà phát triển mạnh mẽ của hệ thống cơ sở hạ tầng tại khu vực Quận 2, Quận 9, Công ty tiếp tục đầu tư vào phía đông TP.HCM, có hạ tầng phát triển, khu dân cư hiện hữu, có vị trí thuận lợi. Bên cạnh đó, Công ty cũng mở rộng sang các quận nội thành khác nhằm đón đầu thị trường, chuẩn bị cho giai đoạn 2016 – 2020.

Dự kiến trong năm 2015, Công ty sẽ đầu tư thêm khoảng 130 ha đất tại khu vực này nâng tổng quỹ đất sạch của Công ty lên 230 ha với số lượng tương ứng là 9.000 căn nhà liên kế và 6.000 căn hộ cao tầng, phục vụ cho kế hoạch phát triển lâu dài, bền vững của Công ty trong tương lai.

## **4. Bà Vương Hoàng Thảo Linh – Trưởng Ban Kiểm Soát – trình bày Báo cáo hoạt động năm 2014 của Ban Kiểm Soát.**

Ban Kiểm Soát báo cáo ĐHCĐ kết quả hoạt động năm 2014 và kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 của Công ty như sau:

### **4.1 Các hoạt động của Ban kiểm soát**

Để thực hiện công việc kiểm soát, Ban Kiểm Soát đã đề ra kế hoạch thực hiện công tác kiểm soát năm và hàng quý theo chuyên đề cũng như kiểm soát đột suất theo yêu cầu quản lý, giám sát và kiểm soát những vấn đề trọng yếu trong tình hình tài chính của Công ty.

Trong năm 2014, Ban Kiểm Soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy định của Công ty theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh, cụ thể:

- Tham gia một số buổi làm việc về hoạt động, tổ chức và điều hành của Công ty, tổ chức đi thực địa đến các dự án Công ty đang triển khai.
- Kiểm tra và đánh giá thực tế việc thực thi và tuân thủ các quy chế, quy định và quy trình quản lý nội bộ của Công ty. Xem xét tính phù hợp của các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban TGD trong công tác quản lý. Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban TGD lập; đưa ra ý kiến đóng góp trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn và hiểu biết của Ban Kiểm soát cũng như giám sát tình hình hoạt động điều hành của HĐQT và Ban TGD.
- Kiểm tra các Báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai

sốt kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính, giám sát Ban lãnh đạo trong việc thực hiện những kiến nghị do Kiểm toán đưa ra.

#### **4.2 Kết quả giám sát tình hình hoạt động của Công ty**

Ban Kiểm Soát nhận thấy Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý. Các thành viên HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Các quy trình hoạt động của công ty tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp.

##### **4.2.1 Tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị**

Hoạt động của HĐQT tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức và thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ của Công ty, biên bản họp HĐQT và Nghị quyết HĐQT được ghi chép, ban hành và lưu trữ theo đúng quy định.

HĐQT đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban TGD trong hoạt động điều hành, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông đã được thông qua.

HĐQT đã đưa ra định hướng phát triển kinh doanh, kế hoạch phát triển dự án trung và dài hạn mang tính chiến lược nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn. Đồng thời, HĐQT kiên quyết trong công tác quản lý, điều động, bố trí nhân sự, từ đó đã khắc phục được những hạn chế do môi trường kinh doanh bất lợi trong năm 2014 và tạo cho Công ty những lợi thế nhằm duy trì và phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

##### **4.2.2 Tình hình hoạt động của Ban Tổng Giám đốc**

Trong năm 2014, Ban TGD đã nghiêm túc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT. Trong quá trình điều hành, Ban TGD đã luôn cố gắng nỗ lực để đưa ra những quyết định hợp lý và thận trọng cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình.

Ban TGD điều hành hoạt động của các phòng ban chức năng một cách nhất quán, phù hợp với quy chế quản lý nội bộ và phù hợp với tình hình phát sinh thực tế tại Công ty. Việc công bố thông tin qua website của Công ty và các phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện thường xuyên và kịp thời.

##### **4.2.3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban TGD**

BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của HĐQT và Ban TGD Công ty.

Các vấn đề xem xét và các yêu cầu cung cấp thông tin, giải trình cho BKS đều được Ban TGD cung cấp đầy đủ. Ban TGD và các bộ phận có liên quan đều phối hợp và tôn trọng ý kiến đóng góp của BKS.

#### **4.3 Báo cáo kết quả thẩm định báo cáo tài chính năm 2014**

Trên cơ sở báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. BKS đã thẩm định và nhất trí như sau:

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 đã được kiểm toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính Công ty tại thời điểm 31/12/2014, phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành.
- Tổ chức công tác kế toán, sổ sách kế toán, việc ghi chép và phân loại các nội dung kinh tế phù hợp với Luật Kế toán, chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành.

#### **4.4 Nhận xét và kiến nghị của Ban Kiểm Soát**

##### **4.4.1 Nhận xét**

Năm 2014 là một năm còn nhiều khó khăn cho nền kinh tế như: tỷ lệ nợ xấu ngân hàng vẫn rất cao, sức mua thị trường vẫn yếu, thị trường bất động sản đã phục hồi tuy nhiên vẫn còn tồn tại những khó khăn nhất định, hàng tồn kho tại các doanh nghiệp vẫn ở mức cao, ... những tác động này đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của tất cả các doanh nghiệp nói chung và các công ty bất động sản nói riêng, trong đó đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Ban Kiểm Soát cho rằng trong năm 2014, đứng trước bối cảnh tình hình kinh tế khó khăn chung, Công ty đã có một số hành động kịp thời, thể hiện trách nhiệm bảo vệ lợi ích đối với cổ đông. Công ty đã nỗ lực trong hoạt động kinh doanh, duy trì tình hình tài chính an toàn lành mạnh, cơ cấu lại danh mục đầu tư và phát triển quỹ đất sạch để đưa ra thị trường những sản phẩm phù hợp nhu cầu thực tế trong tương lai gần, HĐQT cũng kịp thời phối hợp cùng với Ban TGD giải quyết các vấn đề khó khăn trong quá trình hoạt động công ty trong năm vừa qua.

##### **4.4.2 Kiến nghị**

HĐQT và Ban TGD cần tiếp tục giữ vững và duy trì tinh thần trách nhiệm như thời gian qua, đồng thời tiếp tục cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý nhân sự cho phù hợp với sự phát triển trong tương lai của Công ty. Cần có các chính sách kinh doanh linh hoạt để bắt kịp xu thế của thị trường tại từng thời điểm cụ thể.

Về tài chính, ổn định cơ cấu nguồn vốn và các khoản nợ của công ty; tiếp cận các nguồn vốn mới để chủ động về tài chính, đáp ứng đủ nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.

Ban hành các quy định để kiểm soát chi phí chặt chẽ, đặc biệt là chi phí quản lý để tăng lợi nhuận, tối đa giá trị cho cổ đông.

Tăng cường và có biện pháp hữu hiệu trong công tác quản lý bán hàng, thu tiền khách hàng.

#### **4.5 Phương hướng hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2015**

Thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm Soát, kiểm tra giám sát các hoạt động của công ty trong chấp hành Điều lệ và Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT và các Quy chế quản trị Công ty.

Duy trì chế độ làm việc và thông tin định kỳ trong Ban Kiểm Soát, phối hợp thường xuyên với HĐQT và Ban Tổng GD nhằm nâng cao hiệu quả làm việc.

#### **5. Bà Vương Hoàng Thảo Linh – Trưởng Ban Kiểm Soát – trình bày Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2014.**

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2014 và Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam được trình bày trong quyển Báo cáo thường niên 2014 và công bố tại website của Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM cũng như trên các phương tiện thông tin đại chúng và website của Công ty.

#### **6. Bà Vương Hoàng Thảo Linh – Trưởng Ban Kiểm Soát – đọc Tờ trình thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán 2015.**

Sau khi xem xét năng lực, uy tín của các Công ty Kiểm toán độc lập, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ danh sách bốn Công ty Kiểm toán độc lập sau đây:

1. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
2. Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam.

3. Công ty TNHH KPMG.
4. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua danh sách trên và ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn một trong bốn Công ty Kiểm toán trong danh sách để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty.

**7. Bà Vương Hoàng Thảo Linh – Trưởng Ban Kiểm Soát – Thông qua Quyết định ông Lý Điền Sơn làm Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty**

HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua quyết định:

Đề cử Ông Lý Điền Sơn - Chủ tịch HĐQT - kiêm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc Công ty năm 2015

**8. Ông Nguyễn Đình Bảo – Thành viên HĐQT – thông qua Tờ trình thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.**

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty.

Địa chỉ trụ sở cũ: Phòng 603, Tầng 6, Tòa Nhà CenTec Số 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở mới: Phòng 801, Tầng 8, Tòa Nhà CenTec Số 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục và ký các văn bản cần thiết để thực hiện việc đăng ký thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty theo luật định.

**9. Ông Nguyễn Đình Bảo – Thành viên HĐQT – thông qua Tờ trình thay đổi chức danh người đại diện theo pháp luật của Công ty**

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc thay đổi chức danh người đại diện theo pháp luật thể hiện trên giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty.

Chức danh hiện tại : Tổng Giám Đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty

Chức danh thay đổi mới : Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty

Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục và ký các văn bản cần thiết để thực hiện việc thay đổi giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty theo luật định.

**10. Ông Nguyễn Đình Bảo – Thành viên HĐQT – thông qua Tờ trình thù lao HĐQT, BKS năm 2014 và dự kiến thù lao năm 2015.**

**10.1 Báo Cáo Việc Chi Trả Thù Lao HĐQT và BKS Năm 2014**

Trong năm 2014, thù lao của các thành viên HĐQT : 613.250.000 VNĐ (Sáu trăm mười ba triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) và thù lao của các thành viên BKS: 215.750.000 VNĐ (Hai trăm mười lăm triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng thù lao của thành viên HĐQT và BKS: 829.000.000 VNĐ (Tám trăm hai mươi chín triệu đồng).

Ngoài mức thù lao trên, Công Ty không chi trả cho các thành viên HĐQT và BKS bất kỳ khoản lợi ích nào khác liên quan đến việc thực thi nhiệm vụ của các thành viên đó trong HĐQT và BKS của Công Ty.

**10.2 Đề Xuất Mức Thù Lao HĐQT và BKS Năm 2015**

Mức thù lao chi trả cho thành viên HĐQT và BKS trong năm 2015 được đề xuất như sau:

Mức thù lao HĐQT:

▪ Chủ tịch HĐQT : 15.000.000 đồng/tháng

▪ Thành viên HĐQT : 10.000.000 đồng/tháng

Mức thù lao BKS:

▪ Trưởng ban BKS : 10.000.000 đồng/tháng

▪ Thành viên BKS : 5.000.000 đồng/tháng

Mức thù lao trên là không đổi so với năm 2014

**11. Ông Nguyễn Đình Bảo – Thành viên HĐQT – thông qua Đơn từ nhiệm của Thành viên BKS và bầu bổ sung người thay thế thay thế**

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và chấp thuận việc từ nhiệm của 01 thành viên Ban Kiểm Soát theo nguyện vọng cá nhân như sau:

Ông : **TRẦN ĐỨC THẮNG**

Sinh ngày : 09/6/1977

CMND số : 320 922 581 Ngày cấp: 09/9/2003 Nơi cấp: CA Bến Tre

Trình độ chuyên môn : Cử nhân – CN. Quản lý đất đai

Đồng thời, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định bầu bổ sung 01 thành viên Ban Kiểm Soát để thay thế với thông tin như sau:

Ông : **ĐÀO CÔNG ĐẠT**

Sinh ngày : 17/5/1980

CMND : 300 973 470 Ngày cấp: 27/8/2010 Nơi cấp: CA Long An

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật

**II. THẢO LUẬN VÀ BIỂU QUYẾT**

Căn cứ kết quả biểu quyết của Ban Kiểm phiếu tại biên bản kiểm phiếu ngày 13/4/2015, các nội dung Đại hội được biểu quyết thông qua như sau:

**1. Báo cáo hoạt động của Hội Đồng Quản Trị năm 2014**

- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
- Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.

**2. Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2014**

- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
- Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.

**3. Kế hoạch kinh doanh năm 2015**

- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
- Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.

**4. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2014**

- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
  - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
  - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- 5. Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2014**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
  - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
  - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- 6. Thông qua tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2015**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
  - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
  - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- 7. Thông qua Quyết định Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
  - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
  - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- 8. Thông qua tờ trình thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
  - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
  - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- 9. Thông qua tờ trình thay đổi chức danh người đại diện theo pháp luật của Công ty**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
  - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
  - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- 10. Thông qua tờ trình thù lao HĐQT, BKS năm 2014 và dự kiến thù lao năm 2015**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
  - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
  - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
- 11. Thông qua đơn từ nhiệm của thành viên Ban kiểm soát và bầu bổ sung người thay thế**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 131 phiếu, tương ứng 121.480.590 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%.
  - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.
  - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%.



### PHẦN 3: KẾT THÚC ĐẠI HỘI

1. Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Thư ký Đại Hội đọc Biên bản Đại hội trước toàn thể các cổ đông. Đại hội biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản Đại hội với tỷ lệ 100% số phiếu tán thành.
2. Biên bản này được lập vào lúc 16 giờ 30 phút ngày 13 tháng 04 năm 2015./.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI



NGUYỄN THỊ THU HIỀN

THAY MẶT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA



LÝ ĐIÊN SƠN

