

Số: 02/2018/NQ\_DHĐCĐ

TPHCM, ngày 26 tháng 04 năm 2018

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số: 68/2014/QH13 được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ đã được thông qua của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (“Công ty”);
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số: 02/2018/BBH\_DHĐCĐ ngày 26/04/2018;

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1:** Thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt của HĐQT năm 2017 với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 2:** Thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2017 với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 3:** Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 03/2018/TT-KĐ ngày 10/04/2018 về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2018 với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 4:** Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 04/2018/TT-KĐ ngày 10/04/2018 về phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2017 với tỷ lệ 99,99% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 5:** Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 05/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về phương án tăng vốn điều lệ bằng việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức với tỷ lệ 99,99% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 6:** Thông qua toàn bộ nội dung báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2017 với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 7:** Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 07/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2017 với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 8:** Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 08/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018 với tỷ lệ 99,99% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 9:** Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 09/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về phương án phát hành cổ phiếu ưu đãi theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty với tỷ lệ 96,64% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.



**Điều 10:** Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 10/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về báo cáo chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2017 và đề xuất thù lao năm 2018 với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 11:** Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 11/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về Quy chế quản trị Công ty và sửa đổi Điều lệ Công ty với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết tán thành.

**Điều 12:** Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

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

*Nơi nhận:*

- Như điều 12;
- Lưu HC - VT;



**Mai Trần Thanh Trang**



Số: 02/2018/BBH ĐHĐCD

**BIÊN BẢN HỌP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

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

- Địa chỉ trụ sở chính: Phòng 1 và 2 Lầu 1 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu, ngày 02/05/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 20, ngày 14/03/2018.

Thời gian và địa điểm họp: Cuộc họp bắt đầu lúc 14 giờ 05 phút ngày 26 tháng 04 năm 2018, tại Phòng Mêkong – Lầu 1, Khách sạn New World Saigon, địa chỉ: 76 Lê Lai, Phường Bến Thành, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**PHẦN 1: PHẦN KHAI MẠC**

**I. TUYÊN BỐ LÝ DO**

Căn cứ Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("*Công ty*" hoặc "*Khang Điền*") triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ("*DHĐCD*" hoặc "*Đại hội*") để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

**II. BÁO CÁO KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG**

Bà Nguyễn Thị Kim Thùy – Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đến thời điểm 14 giờ 05 phút:

- Tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua người được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội là: 153 người, đại diện cho 342.903.158 cổ phần chiếm tỷ lệ 88,42% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (*căn cứ theo Danh sách cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCD thường niên năm 2018 do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam lập ngày 02/04/2018*);
- Theo quy định tại Điều lệ Khang Điền, Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp, theo hình thức tham dự trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền, đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Khang Điền.

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

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 các đối tác.

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

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

- Bà Mai Trần Thanh Trang - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa Đại hội
- Ông Lý Điền Sơn - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Bà Nguyễn Thị Diệu Phương - Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Nguyễn Quốc Ân - Kế Toán trưởng

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

- Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

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

- Bà Nguyễn Thị Kim Thùy - Trưởng Ban Kiểm phiếu
- Ông Huỳnh Chí Tâm - Thành viên
- Bà Lê Thị Thùy Huê - Thành viên

Đại hội thông qua danh sách Chủ tọa đoàn, Thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu tại Đại hội với tỷ lệ 100% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tán thành.

### **IV. CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI VÀ QUY CHẾ ĐẠI HỘI**

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

## **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 VẤN ĐỀ CẦN ĐƯỢC CỖ ĐỒNG BIỂU QUYẾT THÔNG QUA TẠI ĐẠI HỘI**

1. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương thay mặt Chủ tọa đoàn trình bày Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) năm 2017.

#### **1.1 Thành viên và cơ cấu của HĐQT**

Tính đến 31/12/2017, HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên thuộc ban điều hành, không có biến động về thành viên HĐQT trong năm.

#### **1.2 Hoạt động của HĐQT**

Trong năm 2017, HĐQT đã tiến hành 29 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của tất cả các thành viên và đã ban hành nhiều Nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty. Đồng thời, HĐQT cũng đã chỉ đạo xử lý kịp thời những vướng mắc phát sinh và nhanh chóng đưa ra các quyết định quan trọng mang tính chiến lược, thực hiện hiệu quả vai trò quản lý trong việc duy trì hoạt động ổn định và an toàn của Công ty.

#### **1.3 Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty**

Năm 2017, Khang Điền đạt được kết quả kinh doanh tăng trưởng tốt và là năm bản lề với những thành công bước đầu của đổi mới và tái cơ cấu chuẩn bị cho hành trình phát triển mới. Thành quả này là nền tảng vững chắc để Khang Điền tiếp tục phát triển và nắm bắt cơ hội vươn xa hơn trong tương lai.

### **1.3.1 Đánh giá tình hình kinh doanh năm 2017**

#### **1.3.1.1 Tình hình kinh doanh năm 2017**

Trong năm 2017, Công ty đạt được doanh thu là 3.055 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 502 tỷ đồng, vượt kế hoạch đề ra (100,4%).

#### **1.3.1.2 Những mặt tích cực đã đạt được**

##### **– Kinh doanh tốt, hoàn thành kế hoạch lợi nhuận**

Trong năm 2017, Công ty đã nỗ lực cao, tiếp tục phát triển tốt hoạt động kinh doanh, đặc biệt Công ty đã mở rộng ra lĩnh vực căn hộ và bán được gần 800 căn hộ. Dự án được phát triển bài bản ít rủi ro, sản phẩm bán ra nhanh và thời gian thu tiền được rút ngắn nhờ vào bàn giao nhà trước tiến độ và khách hàng thanh toán trước hạn. Cụ thể các dự án kinh doanh tốt ở Khu vực phía Đông thành phố như Melosa Garden, Merita (nhà liên kế), Lucasta (biệt thự) và Jamila (căn hộ).

##### **– Duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn**

Để tăng tính an toàn của cơ cấu tài chính, trong năm 2017 Khang Điền đã tiến hành chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con thu được khoảng 1.500 tỷ đồng để tăng vốn điều lệ. Toàn bộ số tiền này sẽ được dùng để đầu tư gia tăng quỹ đất sạch của Công ty và bổ sung vào nguồn vốn kinh doanh cho Công ty.

Công ty tiếp tục duy trì các khoản vay tín dụng dài hạn tài trợ cho hoạt động phát triển các dự án trong năm. Số vốn vay cũng như thời gian trả nợ các khoản vay của Công ty được cân đối phù hợp với nguồn thu từ các dự án kinh doanh mang về nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính.

##### **– Tinh giảm bộ máy nhân sự công ty con; tái cơ cấu và tăng cường nhân sự lãnh đạo công ty mẹ theo đúng định hướng.**

Trong năm 2017, Công ty tiếp tục tinh giảm thành công bộ máy nhân sự ở các công ty con. Chương trình tái cơ cấu và tăng cường nhân sự lãnh đạo công ty mẹ tiến triển tốt theo kế hoạch.

##### **– Hoàn tất việc sở hữu 100% Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh**

Từ năm 2017 đến Quý 1/2018, Công ty đã hoàn thành việc tăng tỷ lệ sở hữu lên 100% Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh bằng phương thức hoán đổi cổ phiếu sau 2 năm tái cơ cấu.

#### **1.3.1.3 Những mặt hạn chế chưa thực hiện được**

- Công ty chỉ đang tập trung vào các sản phẩm thấp tầng, chưa đa dạng hóa các sản phẩm kinh doanh. Trong năm 2017, Công ty đã bước đầu triển khai dự án căn hộ.
- Công ty chỉ mới triển khai các dự án ở Quận 2, Quận 9, cũng như chưa mở rộng phạm vi kinh doanh ngoài khu vực Tp. Hồ Chí Minh.

### **1.3.2 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc**

Trong năm 2017, Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty thực hiện các kế hoạch, hoạt động kinh doanh theo đúng mục tiêu, định hướng đã đề ra, đảm bảo hoạt động tuân thủ theo đúng Điều lệ Công ty và phù hợp với quy định pháp luật.

HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Trong quá trình hoạt động, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nhiệm vụ một cách cẩn trọng, trung thực, tuân thủ các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT và đáp ứng được yêu cầu thực tế kinh doanh của Công ty.

## **1.4 Các kế hoạch, định hướng của HĐQT**

### **Đa dạng hóa sản phẩm, loại hình và địa bàn**

Ngoài việc tiếp tục kinh doanh sản phẩm chủ lực là nhà thấp tầng (nhà liên kế, biệt thự), tiếp nối thành công của dự án căn hộ Jamila, Công ty sẽ mở rộng kinh doanh căn hộ cao tầng. Cụ thể trong năm 2018, Công ty sẽ triển khai dự án căn hộ Sapphira ở Khu Đông Tp.HCM với quy mô gần 1.600 căn phù hợp với nhu cầu của nhiều khách hàng và triển khai dự án căn hộ Hermosa khoảng 1.500 căn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân ở phía Tây Nam thành phố.

Thêm vào đó, Công ty sẽ cho ra đời những sản phẩm hoàn thiện nội thất, đây là những sản phẩm theo ý tưởng chia khóa trao tay. Đồng thời, Khang Điền rất chú trọng đầu tư phần tiện ích tại các dự án để cư dân luôn được hưởng các tiện ích tốt nhất, xứng đáng với uy tín Khang Điền là “Nơi đặt niềm tin – Nơi xây tổ ấm” của khách hàng.

Ngoài quỹ đất hiện tại (hơn 500 ha tại quận 2, quận 9 và khu vực Tây Nam Tp.HCM), Công ty sẽ tiếp tục thăm dò, nghiên cứu và tìm cơ hội để tham gia thị trường nhà ở các địa phương bằng cách mở rộng thêm quỹ đất ở địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành khác phù hợp với định hướng kinh doanh của Công ty và nhu cầu của khách hàng và đa dạng hóa danh mục tài sản có thu nhập thường xuyên.

### **Tập trung tối ưu hóa chi phí**

Công ty tiếp tục tập trung tối ưu hóa chi phí hơn để tạo ra những sản phẩm với chất lượng cao có giá bán phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng.

### **Nâng cao tiềm lực tài chính**

Ngoài nguồn vốn tự có, Công ty tiếp tục huy động các nguồn vốn với chi phí hợp lý và thời gian phù hợp, tăng tốc độ phát triển dự án cũng như đẩy mạnh công tác bán hàng và thu tiền tốt hơn.

## Quản trị và phát triển nhân sự

Công ty sẽ đẩy mạnh công tác quản trị theo định hướng chuẩn hóa các quy trình, tiêu chuẩn nhằm đẩy mạnh tăng năng suất và chất lượng công việc. Công ty có định hướng tập trung phát triển nguồn nhân lực có chất lượng cao, có tâm với nghề, gắn bó với Công ty để đồng hành với cổ đông phát triển Khang Điền một cách bền vững.

## 2. Ông Nguyễn Quốc Ân thay mặt Chủ tọa đoàn trình bày Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2017.

### 2.1 Báo cáo và đánh giá về hoạt động kinh doanh

Tình hình bán hàng các dự án trong năm 2017:

STT	Dự án	Vị trí	Thời điểm mở bán	Quy mô (căn)
1	Melosa	Phú Hữu, Quận 9	Năm 2015	567
2	Lucasta	Phú Hữu, Quận 9	Năm 2015	140
3	Venica	Phú Hữu, Quận 9	Năm 2016	43
4	Merita	Phước Long B, Quận 9	Tháng 02/2017	131
5	Rosita	Phú Hữu, Quận 9	Tháng 08/2017	118
6	Jamila (cao tầng)	Phú Hữu, Quận 9	Tháng 05/2017	867

Tình hình thực hiện kế hoạch tài chính

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN	KẾ HOẠCH	MỨC ĐỘ THỰC HIỆN	
			GIÁ TRỊ	TỶ LỆ %
Doanh thu thuần	3.055	3.200	(145)	95%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	502	500	2	100,4%

**Doanh thu:** Doanh thu năm 2017 đạt 3.055 tỷ đồng, doanh thu năm 2017 được đóng góp chủ yếu từ việc bán hàng khả quan của các dự án Melosa Garden, Lucasta, Venica, Merita và Rosita, ...

**Lợi nhuận:** Lợi nhuận sau thuế năm 2017 đạt 502 tỷ đồng, tăng 130 tỷ đồng tương ứng mức tăng 35% so với năm 2016 và vượt kế hoạch 2 tỷ đồng. Lợi nhuận tăng không chỉ đến từ tình hình kinh doanh khả quan mà còn do đóng góp từ việc quản lý chi phí hiệu quả (tỷ lệ giá vốn/ doanh thu 2017 giảm 9% so với năm 2016).

Nhìn chung, năm 2017 tình hình hoạt động kinh doanh của Khang Điền tiếp tục phát triển tốt. Trong năm 2017, Công ty đã phát triển thành công dự án căn hộ cao tầng (Jamila), sự thành công của dự án này tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của Công ty trong thời gian tới.

### 2.2 Báo cáo và đánh giá về hoạt động tài chính

**Tài sản:** Cuối năm 2017, tổng tài sản của công ty Khang Điền có giá trị 9.717 tỷ đồng tăng 1.780 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 16% so với cùng kỳ. Chi tiết tài sản và cơ cấu như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2016	TỶ TRỌNG	2017	TỶ TRỌNG	SO SÁNH 2016&2017	
					TĂNG/GIẢM	%
Tiền và tương đương tiền	1.059	13%	2.591	27%	1.532	145%
Khoản phải thu	1.485	19%	1.548	16%	63	4%
Hàng tồn kho	4.618	58%	4.858	50%	240	5%
Tài sản dài hạn	696	9%	606	6%	(90)	-13%
Tài sản khác	79	1%	114	1%	35	44%
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>7.937</b>	<b>100%</b>	<b>9.717</b>	<b>100%</b>	<b>1.780</b>	<b>22%</b>

Về tổng thể, cơ cấu tài sản năm 2017 không thay đổi nhiều so với năm 2016 với tổng tỷ trọng của 3 khoản mục (tiền, khoản phải thu, hàng tồn kho) vẫn giữ tỷ trọng chủ yếu, chiếm 90% tổng tài sản. Cơ cấu này phù hợp với tính chất của ngành bất động sản và thể hiện tính an toàn, phát triển của công ty trong thời gian tới:

- Tổng tài sản tăng chủ yếu do khoản mục Tiền và Tương đương tiền (chiếm hơn ¼ tổng tài sản) tăng mạnh với mức tăng 1.532 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty huy động thêm vốn chủ sở hữu mới trong năm. Đây là nguồn tài chính sẵn sàng để công ty triển khai các dự án trong năm 2018 và 2019;
- Hàng tồn kho chiếm tỷ trọng 50% tổng tài sản, có giá trị 4.858 tỷ đồng tăng 239 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 5% so với cùng kỳ, tỷ lệ này phù hợp với tình hình chung của các Công ty trong ngành bất động sản và phù hợp với định hướng mở rộng quỹ đất của Công ty.
  - Trong năm Công ty đã kết chuyển giá trị hàng tồn kho vào giá vốn hàng bán khoảng 1.000 tỷ đồng (các dự án Melosa Garden, Lucasta, Merita, Mega Village, Venica).
  - Các dự án ghi nhận hàng tồn kho tăng là do tiếp tục triển khai giải phóng mặt bằng, phát triển hạ tầng và đầu tư xây dựng để kinh doanh trong các năm tới, nổi bật là dự án Jamila tăng 203 tỷ đồng, dự án này đã được bán hết trong quý 1/2018 và sẽ được ghi nhận doanh thu khi căn hộ Jamila bàn giao, dự kiến cuối năm 2018 và đầu năm 2019.

**Nguồn vốn:** Cùng với tình hình thay đổi của tài sản, cơ cấu nguồn vốn cũng có những thay đổi theo hướng an toàn, giảm nợ dài hạn và tăng vốn chủ sở hữu. Cụ thể biến động về cơ cấu và giá trị như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2016	TỶ TRỌNG	2017	TỶ TRỌNG	SO SÁNH 2016&2017	
					TĂNG/GIẢM	%
Nợ ngắn hạn	602	7,6%	730	7,5%	128	21,3%
Khách hàng trả trước	670	8,4%	1.087	11,5%	417	21,7%
Nợ dài hạn	2.267	29%	1.708	18%	(559)	-25%
Vốn chủ sở hữu	3.477	44%	5.214	54%	1.737	50%
Lợi ích cổ đông thiểu số	921	11%	978	9%	57	6%
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>7.937</b>	<b>100%</b>	<b>9.717</b>	<b>100%</b>	<b>1.780</b>	<b>22%</b>



Cơ cấu nguồn vốn thay đổi theo hướng an toàn khi tăng vốn chủ sở hữu (từ 44% lên 54% tương ứng giá trị tăng 1.737 tỷ đồng) và giảm nợ dài hạn (từ 29% xuống 18% tương ứng giá trị giảm 559 tỷ đồng):

- Nợ ngắn hạn tăng 128 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 21,3% so với năm 2016, chủ yếu là khoản thuế phải nộp Nhà nước tăng từ hoạt động bán hàng và kinh doanh của Công ty, khoản mục này sẽ giảm khi doanh thu được ghi nhận và nộp thuế theo đúng quy định của nhà nước;
- Khách hàng trả trước tăng 417 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 21,7% so với năm 2016. Đây là khoản tiền nhận trước từ khách hàng mua nhà và sẽ giảm khi đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, nên công ty không có áp lực trả nợ trong ngắn hạn;
- Nợ dài hạn là những khoản vay ngân hàng để thực hiện triển khai dự án. Cuối năm 2017 khoản mục này giảm mạnh 559 tỷ đồng do trong năm nguồn thu của công ty khá tốt, các khoản thu từ bán hàng được ưu tiên giảm nợ để tiết giảm chi phí lãi vay;
- Cuối năm 2017, vốn chủ sở hữu của công ty đạt 5.214 tỷ đồng, tăng 1.737 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 50% so với cùng kỳ. Mức tăng này đến chủ yếu từ đợt huy động tăng vốn điều lệ thực hiện trong tháng 10/2017. Với tỷ trọng chiếm 54% tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty. Điều này thể hiện Công ty định hướng tự chủ tài chính, giảm sự phụ thuộc vào vốn vay và đảm bảo tính an toàn cao cho cơ cấu tài chính.

**Các chỉ tiêu tài chính:**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,7	5,0
Hệ số thanh toán nhanh	2,1	2,3
<b>CƠ CẤU VỐN</b>		
Hệ số nợ/tổng tài sản	45%	36%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	102%	68%
<b>CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG</b>		
Vòng quay hàng tồn kho	0,6	0,4
Vòng quay khoản phải thu	2,6	2,0
<b>KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>		
ROA	5%	6%
EPS (đồng/cổ phiếu)	1.590	2.000

- Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 2,1 lên 2,3 lần; do khoản mục tiền và tương đương tiền cuối năm của công ty được duy trì cao để tận dụng sự linh hoạt khi có dự án mới đầu tư, đồng thời thể hiện tính thanh khoản của Công ty rất an toàn, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán của các khoản nợ đến hạn;
- Cơ cấu vốn của Công ty đang chuyển biến theo hướng tiếp tục giảm nợ và tăng vốn chủ sở hữu khi đòn cân nợ giảm từ 102% còn 68%. Điều này cho thấy Công ty không quá phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính và chú trọng về khả năng tự chủ tài chính để không bị ảnh hưởng nhiều khi rủi ro vĩ mô xảy ra hoặc môi trường kinh doanh bị biến động;

- Các chỉ số hoạt động giảm nhẹ so với cùng kỳ, điều này không có nghĩa là hiệu suất sử dụng tài sản của Công ty không hiệu quả mà do tác động của phân số khi tử số là doanh thu và giá vốn đều giảm. Như trên đã phân tích, doanh thu giảm do chất lượng doanh thu được cải thiện so với năm 2016, chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bán hàng, không từ hoạt động chuyển nhượng dự án; giá vốn giảm do Công ty quản lý chi phí hiệu quả;
- Tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA) đạt mức 6% tăng 1% so với cùng kỳ; mức tăng này do lợi nhuận tăng trưởng tốt và các chi phí được quản lý hiệu quả.

Nhìn chung, Công ty có lượng tiền mặt lớn để sẵn sàng thực hiện mở rộng quỹ đất và Công ty đang có quỹ đất lớn với giá thành hợp lý, đây là nguồn lực đảm bảo tạo ra doanh thu và lợi nhuận vững chắc, ổn định trong thời gian tới. Nguồn vốn để tạo ra tài sản trên chủ yếu từ vốn chủ sở hữu, công ty ít phụ thuộc vào vốn vay, đảm bảo cơ cấu tài chính thận trọng. Ngoài ra, Công ty tiếp tục quản lý hiệu quả chi phí và dòng tiền kinh doanh, đảm bảo các hệ số an toàn, thanh khoản và lợi nhuận tối ưu cho cổ đông.

### **2.3 Báo cáo về những cải tiến trong cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý**

Trong năm 2017, Hội đồng Quản trị đã được tái cấu trúc theo hướng quản trị độc lập, bài bản và Ban Tổng Giám đốc đã triển khai cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và quản trị các hoạt động của Công ty.

#### **➤ Cải tiến bộ máy quản lý dự án:**

- Xác định bộ phận quản lý dự án là bộ phận quan trọng trong hoạt động của công ty, Ban Tổng Giám đốc tập trung phát triển nguồn nhân lực quản lý dự án phát triển cả về số lượng lẫn 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 được hệ thống hóa, đồng thời sắp xếp lại bộ máy nhân sự, phân công cán bộ đảm trách theo từng mảng công việc, từng dự án để đảm bảo dự án thực hiện đúng tiến độ với chất lượng cao và chi phí hợp lý.

#### **➤ Tập trung phát triển bộ phận pháp lý:**

- Xác định pháp lý dự án là bộ phận cốt lõi làm nền tảng cho sự phát triển của Công ty, đảm bảo an toàn và mang lại giá trị gia tăng cho dự án, Công ty đã tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ của bộ phận pháp lý dự án trong quá trình thực hiện công việc, để tạo nên giá trị cốt lõi của Công ty.
- Xác định việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Công ty là một trong những yêu cầu hàng đầu trong việc điều hành công ty, bộ phận pháp lý doanh nghiệp thường xuyên cập nhật kiến thức và những thay đổi pháp luật có liên quan, đồng thời đào tạo nội bộ.

#### **➤ Phát triển đội ngũ chăm sóc khách hàng:**

- Đội ngũ chăm sóc khách hàng là bộ phận thay mặt Công ty thể hiện sự quan tâm và chăm sóc chu đáo đến khách hàng. Vì vậy Công ty đào tạo huấn luyện bài bản thường xuyên được tổ chức để nâng cao tính chuyên nghiệp trong công việc.

- Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục củng cố và phát triển đội ngũ chăm sóc khách hàng ngày càng chuyên nghiệp hơn để luôn tạo niềm tin vững chắc cho khách hàng theo đúng thông điệp của Công ty “Khang Điền – nơi đặt niềm tin, nơi xây tổ ấm”.

➤ **Cải tiến chiến lược bán hàng:**

- Mở rộng liên kết bán hàng với mạng lưới các Sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp trên địa bàn TP.HCM và cả nước như: CBRE, Cengroup, Sunland...;
- Tăng cường các chương trình hỗ trợ tài chính: ngoài chương trình chiết khấu thanh toán nhanh, công ty tăng cường liên kết với các ngân hàng lớn có mức lãi suất ưu đãi để cung cấp các gói hỗ trợ tài chính phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.
- Tăng cường chính sách hậu mãi khách hàng: thường xuyên tổ chức các chương trình thăm hỏi khách hàng qua các dịp lễ tết và tổ chức các chương trình sinh hoạt tập thể.

➤ **Đào tạo phát triển bộ máy nhân sự:**

- Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với sự phát triển lâu dài của Khang Điền, Công ty đã tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ thông qua các công tác đào tạo nội bộ, hướng dẫn từ các cấp quản lý trực tiếp.
- Song song đó, nâng cao kiến thức đa ngành cho nhân viên cũng được Công ty chú trọng. Các cán bộ từ phòng ban được khuyến khích tham gia vào các dự án, học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau.

**3. Ông Nguyễn Quốc Ân thay mặt Chủ tọa đoàn trình bày Tờ trình số 03/2018/TT-KĐ ngày 10/04/2018 về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2018.**

**3.1 Định hướng chung:**

- Trong năm 2018, Công ty hoàn tất bán hàng, xây dựng và bàn giao sản phẩm nhà ở của các dự án đang kinh doanh như Melosa Garden, Lucasta, The Venica, Jamila và Rosita.
- Tiếp tục hoàn tất giải phóng mặt bằng và hoàn chỉnh thủ tục pháp lý cho các dự án ở Quận 2, Quận 9, Huyện Bình Chánh và Bình Tân, phục vụ kinh doanh cho năm 2019 và các năm sau.
- Tiếp tục tái cơ cấu danh mục tài sản, chuyển nhượng các khoản đầu tư không đem lại hiệu quả cao và tập trung nguồn lực tài chính cho các khoản đầu tư chiến lược có hiệu quả cao hơn.
- Tiếp tục cải tiến, đổi mới chính sách, quy trình và hoàn thiện cơ cấu, bộ máy nhân sự của Công ty.
- Triển khai mở bán 3.100 sản phẩm căn hộ ở Quận 9 (Dự án Sapphira) và huyện Bình Chánh (Dự án Hermosa).
  - Dự án chung cư Sapphira nằm trên đường vành đai Võ Chí Công, gần nút giao vành đai 2 và cao tốc Long Thành Dầu Giây, thuộc phường Phú Hữu, quận 9, thuận tiện cho việc di chuyển vào trung tâm thành

phố, dự án nằm kế cận các dự án Mega Ruby Residence và Mega Residence. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn khởi công và sẽ mở bán vào quý 3/2018.

- Dự án căn hộ Hermosa: dự án này nằm trong khu dân cư hiện hữu Phong Phú 4, dự án này có khoảng 1.500 căn hộ với diện tích từ 45m<sup>2</sup> tới 90m<sup>2</sup>. Hiện tại dự án đang được thực hiện các thủ tục hoàn thiện pháp lý và dự kiến mở bán vào quý 4/2018.

### 3.2 Kế hoạch kinh doanh năm 2018:

- Hoàn tất bán hàng và bàn giao 92 căn nhà liền kề, biệt thự còn lại từ các dự án Melosa Garden, Lucasta, The Venica, và Rosita.
- Hoàn tất bán hàng 67 căn hộ còn lại của dự án Jamila và bàn giao khoảng 440 căn cho khách hàng.
- Bán 1.500 căn hộ từ 2 dự án Sapphira và dự án căn hộ Hermosa.
- Cơ cấu lại danh mục tài sản của Công ty.
- Lợi nhuận thu được dự kiến là 800 tỷ đồng sau thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Cổ tức năm 2018 dự kiến là 10%.

### 3.3 Ủy Quyền

Ủy quyền cho HĐQT công ty quyết định chi tiết việc cơ cấu lại danh mục tài sản Công ty (bao gồm cả việc mua, bán tài sản Công ty) theo đúng quy định và thực hiện các công việc cần thiết để đạt được kết quả kinh doanh như đã đề ra.

## 4. Ông Nguyễn Quốc Ân thay mặt Chủ tọa đoàn trình bày Tờ trình số 04/2018/TT-KĐ ngày 10/04/2018 về phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2017.

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (ngàn VND)
1	Lợi nhuận giữ lại các năm trước	195.824.723
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2017 theo BCTC đã kiểm toán	502.251.041
3	Phân phối lợi nhuận	
	Quỹ đầu tư phát triển (5% lợi nhuận sau thuế năm 2017)	25.112.552
	Quỹ khen thưởng - phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế năm 2017)	25.112.552
	Chi trả cổ tức năm 2017 là 10% theo mệnh giá bao gồm: 5% bằng tiền mặt (500 đồng/cổ phiếu) và 5% bằng cổ phiếu (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận cổ tức là 5 cổ phiếu)	387.832.317
4	Tổng lợi nhuận giữ lại đến năm 2017	260.018.343

Thời gian chi trả cổ tức năm 2017: Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp để thực hiện theo đúng quy định.

5. Ông Nguyễn Quốc Ân thay mặt Chủ tọa đoàn trình bày Tờ trình số 05/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về phương án tăng vốn điều lệ bằng việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức.

5.1 Phương án phát hành.

1. Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
2. Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông, không hạn chế chuyển nhượng
3. Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
4. Tổng số cổ phiếu đã phát hành:	387.832.317 cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	387.832.317 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	19.391.615 cổ phiếu
8. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:	193.916.150.000 đồng
9. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành):	5 % (Mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông nắm giữ 100 cổ phiếu sẽ được nhận cổ tức là 5 cổ phiếu mới).
10. Nguồn vốn:	Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế tính đến ngày 31/12/2017
11. Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp vào thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành.
12. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ:	Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức theo phương thức thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh dưới 1 đơn vị sẽ được hủy bỏ, coi như không được phát hành.
13. Thời gian thực hiện dự kiến:	Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp để thực hiện sau khi được chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền.

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

- Sau khi kết thúc đợt phát hành, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phiếu phát hành theo đúng số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối cho các cổ đông trong đợt phát hành;
- Sửa đổi Điều 6 Điều lệ Công ty (quy định về vốn điều lệ, cổ phần và cổ đông sáng lập) theo kết quả thực tế của việc phát hành nêu tại Mục 2 trên đây.

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

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

**5.4 Ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện các công việc liên quan.**

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

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

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

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

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

**5.4.4 Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên.**

**6. Bà Phạm Kim Thoa – Trưởng ban kiểm soát trình bày báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát (“BKS”) năm 2017.**

**6.1 Thành viên và cơ cấu BKS.**

BKS gồm ba thành viên do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, gồm:

1. Bà Phạm Kim Thoa - Trưởng Ban Kiểm Soát
2. Bà Vương Hoàng Thảo Linh - Thành viên
3. Bà Lưu Thị Xuân Lai - Thành viên

## 6.2 Tổng kết thù lao và chi phí cho các thành viên BKS

Ban Kiểm soát được nhận thù lao theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, chi tiết như sau:

Trưởng Ban Kiểm Soát: 10 triệu đồng/tháng

Thành viên Ban kiểm soát: 05 triệu đồng/tháng

Ngoài mức thù lao nêu trên, Công ty không chi trả bất kỳ một khoản chi phí nào khác cho các thành viên Ban Kiểm soát.

## 6.3 Tổng kết hoạt động của Ban Kiểm soát:

Trong năm 2017, BKS đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý với đầy đủ các thành viên tham gia để tổng kết kết quả các công việc đã thực hiện trong kỳ, lập kế hoạch làm việc cho kỳ tiếp theo. Chi tiết nội dung các buổi họp như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung cuộc họp	Thành viên tham dự
1	01/2017/BB-BKS	12/04/2017	Thảo luận và thống nhất ý kiến bầu Trưởng Ban kiểm soát và phân công nhiệm vụ cho các thành viên trong năm 2017.	100%
2	02/2017/BB-BKS	30/06/2017	Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong quý II.	100%
3	02A/2017/BB-BKS	24/08/2017	Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong quý III; Rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin; soát xét số liệu BCTC 6 tháng đầu năm.	100%
4	03/2017/BB-BKS	19/09/2017	Thảo luận và bầu lại Trưởng Ban kiểm soát, phân công lại nhiệm vụ cho mỗi thành viên.	100%
5	04/2017/BB-BKS	01/11/2017	Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong quý III; Rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin; soát xét số liệu BCTC quý 3/2017.	100%

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

**Các hoạt động của BKS trong năm 2017 như sau:**

- Giám sát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 về việc chia cổ tức, tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành ESOP.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành của Việt Nam.
- Kiểm tra tính tuân thủ Điều lệ, các văn bản nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT, các quy chế nội bộ công ty và kiến nghị bổ sung, sửa đổi một số quy chế, quy trình.
- Phối hợp với các bộ phận chức năng trong Công ty để tiến hành kiểm tra hoạt động của các đơn vị trực thuộc, nhằm tăng cường công tác quản lý của Công ty đối với các đơn vị này.
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật. Đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền và lợi ích cổ đông.

#### **6.4 Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT và Ban TGD**

BKS thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ Công ty. Ban Kiểm soát thực hiện chương trình hoạt động trong năm 2017 bao gồm: giám sát hoạt động của HĐQT và Ban TGD, giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

##### **6.4.1 Đối với Hội đồng Quản trị:**

- Hội đồng Quản trị gồm có 5 thành viên được Đại hội đồng Cổ đông bổ nhiệm, các thành viên Hội đồng Quản trị đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra những quyết định chỉ đạo hoạt động kinh doanh kịp thời. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị phù hợp với qui định của pháp luật và Điều lệ Công ty, bám sát nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2017.
- HĐQT thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong việc hoạch định chiến lược và định hướng phát triển Công ty. HĐQT đã ban hành một số Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Quyết định của HĐQT ban hành theo đúng trình tự, thẩm quyền và phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu kinh doanh của Công ty.

##### **6.4.2 Đối với Ban Tổng giám đốc**

- Kinh tế xã hội nước ta năm 2017 đã có những chuyển biến tích cực, nhưng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn. Trong bối cảnh đó, Ban TGD đã kịp thời nắm bắt tình hình, lắng nghe ý kiến của khách hàng, thường xuyên cập nhật thông tin trên thị trường để đưa ra những sản phẩm phù hợp với thị hiếu của khách hàng. Đồng thời có những thay đổi và ban hành những chính sách mới nhằm khắc phục những điểm



hạn chế trong quản lý, hướng đến mục tiêu cụ thể về tăng trưởng và hiệu quả kinh doanh.

- 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.
- Công ty thực hiện công tác báo cáo, công bố thông tin đúng quy định.

#### **6.5 Kết quả phối hợp hoạt động giữa BKS và HĐQT, Ban TGD**

- Trong năm 2017, BKS được HĐQT và Ban TGD tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Công ty.
- BKS được tham dự các cuộc họp của HĐQT và tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ của BKS.
- BKS, HĐQT và Ban TGD phối hợp chặt chẽ để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát nhằm nâng cao hiệu quả quản lý.

#### **6.6 Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính Công ty**

- Cùng với việc giữ vững đà phát triển, duy trì hiệu quả kinh doanh cao mà vẫn tuân thủ đầy đủ nghiêm túc các qui định của pháp luật luôn là tiêu chí hàng đầu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền.
- Cho đến hết năm 2017 BKS không phát hiện bất kỳ trường hợp bất thường nào trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các hoạt động của Công ty đã tuân thủ đúng theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ, các qui định của Nhà nước về doanh nghiệp cổ phần.
- Báo cáo tài chính đã thể hiện đầy đủ, rõ ràng và phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty, được trình bày theo các mẫu báo cáo được qui định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
- Công ty đã thực hiện báo cáo và công bố thông tin định kỳ của các Tổ chức niêm yết trên sở GDCK TP Hồ Chí Minh theo qui định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- BKS thống nhất với Báo cáo của HĐQT, Báo cáo tài chính năm 2017 đã kiểm toán được trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2018.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

CHỈ TIÊU	2016	2017
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,7	5,0
Hệ số thanh toán nhanh	2,1	2,3
<b>CƠ CẤU VỐN</b>		
Hệ số nợ/tổng tài sản	45%	36%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	102%	68%
<b>CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG</b>		
Vòng quay hàng tồn kho	0,6	0,4
Vòng quay khoản phải thu	2,6	2,0
Doanh thu thuần/tổng tài sản	49,5%	31,4%
<b>KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>		
ROA	5%	6%
EPS (đồng/cổ phiếu)	1.590	2.000

#### 6.7 Nhận xét và kiến nghị của Ban kiểm soát:

- Trong năm 2017 Công ty cần tiếp tục rà soát, đánh giá công tác nhân sự và thu hút được nhiều nhân tài có năng lực, trình độ cao để đóng góp cho Công ty, tiếp tục tái cấu trúc để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Hoàn thiện qui trình quản lý, đào tạo và có chính sách khuyến khích, hỗ trợ động viên kịp thời cho người lao động của Công ty.
- Ban hành bổ sung các quy trình để kiểm soát chặt chẽ chi phí xây dựng, chi phí quản lý trong Công ty.
- Tiếp tục chỉ đạo tăng cường công tác bán hàng, cải tiến chính sách bán hàng phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ của từng giai đoạn.
- Hoàn thiện các cơ chế kiểm soát nội bộ; tăng cường vai trò của bộ phận kiểm soát nội bộ trong hoạt động của Công ty.
- Rà soát, cân đối công tác đầu tư, đổi mới công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu để phát triển dự án nhằm gia tăng lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

#### 6.8 Định hướng hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2018

Căn cứ tình hình hoạt động của Ban kiểm soát 2017 và kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2018, Ban kiểm soát dự tính phương hướng hoạt động, kế hoạch làm việc của BKS trong năm như sau:

- Giám sát hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban TGD theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Điều lệ Công ty và các Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.
- Định kỳ thẩm tra của Báo cáo tài chính hàng quý, năm trước khi công bố. Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong việc kiểm toán Báo cáo tài chính.

- Kiểm tra thường xuyên và đột xuất theo yêu cầu của Cổ đông.
- Giám sát sự tuân thủ các quy định pháp luật và các quy định nội bộ của Công ty.
- BKS sẽ nỗ lực hơn nữa, phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ. Tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế, hoạt động kinh doanh Công ty.
- Giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh trong năm 2018 để có những kiến nghị nếu cần thiết cho hoạt động của Công ty.

**7. Bà Phạm Kim Thoa – Trưởng ban kiểm soát trình bày Tờ trình số 07/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2017.**

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2017 và Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam để công bố tại website của Sở Giao Dịch Chứng Khoán TPHCM cũng như trên các phương tiện thông tin đại chúng và website của Công ty.

**8. Bà Phạm Kim Thoa – Trưởng ban kiểm soát trình bày Tờ trình số 08/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018.**

Sau khi xem xét năng lực, uy tín của các công ty kiểm toán độc lập, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông 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 Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách trên và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong bốn công ty kiểm toán trong danh sách để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.

**9. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương thay mặt Chủ tọa đoàn trình bày Tờ trình số 09/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về phương án phát hành cổ phiếu ưu đãi theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty.**

**9.1 Chương trình phát hành**

1. Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
2. Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (Mã chứng khoán: KDH)
3. Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	387.832.317 cổ phiếu

6. Số lượng cổ phiếu chào bán:	6.800.000 cổ phiếu; chiếm 1,75% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
7. Giá chào bán:	15.000 đồng/cổ phiếu
8. Đối tượng chào bán:	Hội đồng quản trị và người lao động thuộc nhóm Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và các Công ty con
9. Thời gian thực hiện:	Dự kiến trong năm 2018
10. Xử lý số cổ phiếu không phân phối hết:	Sau khi kết thúc thời hạn đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu, nếu cán bộ, nhân viên không mua hết số lượng cổ phần chào bán, giao cho HĐQT quyết định (i) hủy số lượng cổ phần còn lại được đăng ký mua; hoặc (ii) tiếp tục phân phối cho Đối tượng phát hành tại mục I.8 đã được lựa chọn với mức giá không thấp hơn 15.000 đồng/cổ phiếu và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.
11. Hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phần mới phát hành cho CBCNV trong đợt chào bán chịu hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.
12. Các phê duyệt liên quan đến thay đổi vốn điều lệ:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty theo kết quả của đợt phát hành.</li> <li>- Phê duyệt việc sửa đổi mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty theo kết quả của đợt phát hành.</li> <li>- Phê duyệt việc thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mức vốn điều lệ mới theo kết quả đợt phát hành.</li> </ul>
13. Các phê duyệt liên quan đến thay đổi số lượng cổ phiếu lưu hành của Công ty:	Phê duyệt việc (i) Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và (ii) Thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), để ghi nhận toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm theo kết quả của đợt phát hành.
14. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:	Bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty

## 9.2 Triển khai thực hiện

Để việc triển khai thực hiện Chương Trình ESOP được nhanh chóng và hiệu quả, HĐQT kính trình Quý Cổ đông phê duyệt giao cho Chủ tịch HĐQT và Người đại diện theo pháp luật của Công ty, căn cứ chức năng nhiệm vụ để tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:

- Ban hành Quy chế phát hành để thực hiện chương trình này ("**Quy Chế ESOP**");

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

**10. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương thay mặt Chủ tọa đoàn trình bày Tờ trình số 10/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về báo cáo chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2017 và đề xuất thù lao năm 2018.**

**10.1 Báo cáo việc chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2017**

Trong năm 2017, tổng thù lao chi trả cho các thành viên HĐQT, thư ký HĐQT là 684.000.000 VNĐ (*Sáu trăm tám mươi bốn triệu đồng*) và tổng thù lao cho các thành viên BKS là 360.000.000 VNĐ (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*). Tổng cộng thù lao của thành viên HĐQT, thư ký HĐQT và BKS là 1.044.000.000 VNĐ (*Một tỷ, bốn mươi bốn 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 2018**

Mức thù lao chi trả cho thành viên HĐQT và BKS trong năm 2018 được đề xuất như sau:

**Mức thù lao HĐQT:**

- Chủ tịch HĐQT : 15.000.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT : 10.000.000 đồng/tháng
- Thư ký HĐQT : 2.000.000 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 2017.

Ngoài ra, căn cứ vào kế hoạch kinh doanh năm 2018, HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua việc thưởng 10% phần Lợi nhuận vượt kế hoạch sau thuế của Công ty cho các thành viên HĐQT và Ban Điều hành Công ty nếu Công ty vượt kế hoạch kinh doanh đã đề ra trong năm 2018.

**11. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương thay mặt Chủ tọa đoàn trình bày Tờ trình số 11/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về Quy chế quản trị Công ty và sửa đổi Điều lệ Công ty.**

**11.1 Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị công ty**

Nội dung Quy chế quản trị công ty được đính kèm trong Tờ trình này.

**11.2 Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều lệ Công ty**

11.2.1 Bổ sung thêm nội dung vào Điều 22: Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Nội dung dự kiến bổ sung như sau:

*“1. Ngoại trừ những trường hợp phải tổ chức cuộc họp theo quy định và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông có thể thông qua tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình theo thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản”.*

11.2.2 Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc chỉnh sửa, hoàn thiện Điều lệ Công ty theo đúng nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua và thực hiện các thủ tục cần thiết để công bố nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty theo đúng quy định của pháp luật.

**II. TRAO ĐỔI VÀ THẢO LUẬN**

Các thắc mắc của cổ đông diễn ra tại Đại hội đều được thảo luận công khai, được Chủ tọa đoàn giải đáp thỏa đáng.

**III. BIỂU QUYẾT VÀ CÔNG BỐ KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT**

**1. Trưởng Ban kiểm phiếu cập nhật kết quả kiểm tra tư cách cổ đông, hướng dẫn cách thức biểu quyết:**

Tính đến thời điểm 15 giờ 27 phút, tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua người được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội là 169 người, đại diện cho 343.812.223 cổ phần chiếm tỷ lệ: 88,65 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

**2. Đại hội tiến hành bỏ phiếu.**

3. Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả.

Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông tham gia biểu quyết là 150 người, đại diện cho 335.211.351 cổ phần của Công ty, chiếm tỷ lệ 86,43% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty. Trong đó:

- Số phiếu hợp lệ: 150 phiếu, đại diện 335.211.351 cổ phần tham gia biểu quyết tại Đại hội;
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu.

**IV. CÁC VẤN ĐỀ ĐƯỢC THÔNG QUA TẠI ĐẠI HỘI**

**1. Thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt của HĐQT năm 2017 (Đính kèm theo Biên bản này):**

Báo cáo này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.351 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

**2. Thông qua toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2017 (Đính kèm theo Biên bản này).**

Báo cáo này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.351 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

**3. Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 03/2018/TT-KĐ ngày 10/04/2018 về kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2018 (Đính kèm theo Biên bản này).**

Tờ trình này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.351 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

**4. Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 04/2018/TT-KĐ ngày 10/04/2018 về phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2017 (Đính kèm theo Biên bản này).**

Tờ trình này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.301 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,99% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

**5. Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 05/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về phương án tăng vốn điều lệ bằng việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức (Đính kèm theo Biên bản này).**

Tờ trình này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.301 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,99% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

**6. Thông qua toàn bộ nội dung báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2017 (Đính kèm theo Biên bản này).**

Báo cáo này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.351 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

**7. Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 07/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2017 (Đính kèm theo Biên bản này).**

Tờ trình này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.351 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

**8. Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 08/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2018 (Đính kèm theo Biên bản này).**

Tờ trình này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.323 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,99% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

9. **Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 09/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về phương án phát hành cổ phiếu ưu đãi theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (Đính kèm theo Biên bản này).**

Tờ trình này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 323.945.733 cổ phần, chiếm tỷ lệ 96,64% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

10. **Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 10/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về báo cáo chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2017 và đề xuất thù lao năm 2018 (Đính kèm theo Biên bản này).**

Tờ trình này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.351 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

11. **Thông qua toàn bộ nội dung Tờ trình số 11/2018/TT-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2018 về Quy chế quản trị Công ty và sửa đổi Điều lệ Công ty (Đính kèm theo Biên bản này).**

Tờ trình này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 335.211.351 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham gia biểu quyết.

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

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

**Thư ký Đại hội**

**Nguyễn Thị Thu Hiền**

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**Chủ tọa**

**Mai Trần Thanh Trang**

C  
M  
T