

TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

VỮNG VÀNG VỊ THẾ
KIẾN TẠO TƯƠNG LAI



CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

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

NỘI DUNG

	LỜI GIỚI THIỆU
04	Tầm nhìn và Sứ mệnh
06	Định hướng phát triển
08	Giá trị cốt lõi - Lợi thế cạnh tranh
10	Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
12	CHƯƠNG 1
	GIỚI THIỆU CHUNG VỀ KHANG ĐIỀN
14	Thông tin tổng quan
16	Ngành nghề kinh doanh và địa bàn hoạt động
18	Quá trình hình thành và phát triển
20	Danh mục các dự án tiêu biểu
32	Vị trí dự án
34	Các sự kiện nổi bật trong năm 2024
36	Danh hiệu và giải thưởng tiêu biểu năm 2024
40	Thông tin cổ phần và cổ đông
46	Quan hệ nhà đầu tư năm 2024
48	Danh sách các công ty con
50	Mô hình quản trị
52	Sơ đồ tổ chức
56	Giới thiệu Hội đồng Quản trị
58	Giới thiệu Ban Điều hành
60	Giới thiệu Ban Kiểm soát
62	Tổ chức nhân sự
64	CHƯƠNG 2
	BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM
66	Tình hình hoạt động trong năm
70	Báo cáo và đánh giá của Hội đồng Quản trị
76	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

84	CHƯƠNG 3
	QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP
86	Cơ cấu và hoạt động của Hội đồng Quản trị
94	Ban Kiểm soát
98	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
102	Quản trị rủi ro
106	CHƯƠNG 4
	BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
108	Thông điệp phát triển bền vững
108	Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững
108	Các bên liên quan
110	Yếu tố trọng yếu
112	Thương hiệu mạnh
114	Bền vững về nhân lực
118	Thân thiện với môi trường
120	Trách nhiệm với xã hội
124	CHƯƠNG 5
	BÁO CÁO TÀI CHÍNH
126	Thông tin về doanh nghiệp
127	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
128	Báo cáo Kiểm toán độc lập
130	Bảng cân đối kế toán hợp nhất
133	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
134	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
136	Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

TẦM NHÌN VÀ SỨ MỆNH

TẦM NHÌN

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



SỨ MỆNH

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



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



MỤC TIÊU

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



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

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



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Phát triển các dự án và sản phẩm bất động sản được khách hàng và đối tác tin tưởng và lựa chọn;
- Quản lý chi phí và dòng tiền kinh doanh để tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và lợi nhuận;
- Tiếp tục hoàn thiện và mở rộng quỹ đất; đẩy mạnh nghiên cứu phát triển sản phẩm bất kịp xu thế thị trường;
- Tập trung nguồn lực vào các cơ hội đầu tư mang lại giá trị thiết thực cho cổ đông;
- Đột phá bằng các dự án khu phức hợp;
- củng cố và phát triển thương hiệu bền vững;
- Kiên định giữ vững các giá trị cốt lõi của Công ty: Minh bạch - Chất lượng - Bền vững.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI - LỢI THẾ CẠNH TRANH

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



LỢI THẾ CẠNH TRANH



Uy tín thương hiệu

Qua 24 năm phát triển, Khang Điền đã trở thành thương hiệu bất động sản được khách hàng, cổ đông và đối tác tin tưởng và lựa chọn. Tập đoàn vinh dự được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam do Bộ Công thương tổ chức, Top 10 Sao Vàng Đất Việt, cùng nhiều năm liền đạt các giải thưởng uy tín của giới chuyên môn.



Kinh nghiệm

Với nhiều năm chuyên tâm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn đã thực hiện hơn 20 dự án tại TP. HCM, tích lũy được những kinh nghiệm quý giá trong việc phát triển quỹ đất và triển khai dự án.



Tài chính

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



Quỹ đất

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



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông,

Năm 2024 đánh dấu bước chuyển mình quan trọng của thị trường bất động sản khi các Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 có hiệu lực từ ngày 01/08/2024. Những điều chỉnh về chính sách, sự gia tăng đầu tư công vào các dự án hạ tầng trọng điểm, lãi suất ổn định... đã góp phần tạo động lực cải thiện nguồn cung và tính thanh khoản của thị trường.

Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Khang Điền kiên định với chiến lược phát triển bền vững, linh hoạt thích nghi và không ngừng đổi mới. Với nền tảng pháp lý minh bạch, cơ cấu tài chính an toàn, Khang Điền tiếp tục khẳng định vị thế là thương hiệu bất động sản chuyên nghiệp, được Quý Cổ đông, Đối tác và Khách hàng tin tưởng.

Năm 2024, Khang Điền tiếp tục ghi dấu ấn với nhiều giải thưởng uy tín: **Thương hiệu Quốc gia** (do Bộ Công Thương trao tặng), **Top 10 Sao Vàng Đất Việt** (do Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam bình chọn), **Chủ đầu tư của Thập kỷ** (trong khuôn khổ Giải thưởng Bất động sản Việt Nam PropertyGuru).

Hơn 20 năm chuyên tâm trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, Khang Điền vững vàng với sứ mệnh mang đến những sản phẩm chất lượng và pháp lý hoàn chỉnh cho khách hàng, hình thành nên nhiều cộng đồng dân cư văn minh, hiện đại. Các dự án được hoàn thiện phần lớn hạng mục nhà ở, tiện ích và cảnh quan trước khi mở bán, mang tới những giá trị thật, giúp khách hàng trải nghiệm thực tế và an tâm đưa ra quyết định. Các sản phẩm nhà phố, biệt thự và căn hộ chung cư được giới thiệu ra thị trường trong những năm qua đều đạt tỷ lệ hấp thụ 100%, đồng thời nhanh chóng bàn giao nhà và Giấy chứng nhận cho cư dân đúng tiến độ theo quy định, củng cố niềm tin và uy tín thương hiệu Tập đoàn.

Bên cạnh việc phát triển nhà ở, Khang Điền cũng tái cấu trúc và nâng cao hiệu quả hoạt động mảng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, đảm bảo nguồn thu ổn định. Đồng thời, Tập đoàn tiếp tục mở rộng quỹ đất, tìm kiếm cơ hội hợp tác với các đối tác, quỹ đầu tư, các đơn vị phát triển bất động sản lớn trong nước và quốc tế để tối ưu hóa nguồn lực, hiệu quả sử dụng vốn.

Tại Khang Điền, đạo đức kinh doanh luôn là kim chỉ nam xuyên suốt, không chỉ dừng lại ở việc kiến tạo những khu đô thị hiện đại, văn minh, mà còn bồi đắp giá trị nhân văn, hướng đến cộng đồng xã hội. Tiếp nối truyền thống nhiều năm, Khang Điền liên tục đóng góp vào các hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ y tế, an sinh, giáo dục... tại nhiều địa phương. Năm 2024, Khang Điền đã dành khoảng 50 tỷ đồng cho các chương trình ý nghĩa này, được trích từ Quỹ khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành cùng Quỹ khen thưởng - phúc lợi của Công ty.

Với tâm huyết của Hội đồng Quản trị, sự tận tâm của Ban lãnh đạo và tinh thần trách nhiệm của toàn thể nhân viên, chúng tôi nỗ lực mang đến những giá trị thiết thực, ổn định lâu dài cho Cổ đông, Đối tác và Khách hàng.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng gửi lời cảm ơn Quý vị đã đồng hành cùng Tập đoàn Khang Điền trong nhiều năm qua và rất mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ Quý vị trong thời gian tới.

Trân trọng,
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



MAI TRẦN THANH TRANG

“

Tập đoàn Khang Điền kiên định với chiến lược phát triển bền vững, linh hoạt thích nghi và không ngừng đổi mới. Với nền tảng pháp lý minh bạch, cơ cấu tài chính an toàn, Khang Điền tiếp tục khẳng định vị thế là thương hiệu bất động sản chuyên nghiệp, được Quý Cổ đông, Đối tác và Khách hàng tin tưởng.



01

GIỚI THIỆU CHUNG
VỀ KHANG ĐIỀN



THÔNG TIN TỔNG QUAN

Mã cổ phiếu	KDH
Tên viết tắt	KHADIHOUSE JSC
Tên giao dịch	Khang Điền
Giấy chứng nhận ĐKDN	Số 0302588596, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 02/5/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 15/01/2025
Vốn điều lệ	10.111.425.650.000 đồng
Trụ sở chính	Phòng 1 và 2, Lầu 11 Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại	+(84.28) 3820 8858
Fax	+(84.28) 3820 8859
Email	info@khangdien.com.vn
Website	www.khangdien.com.vn

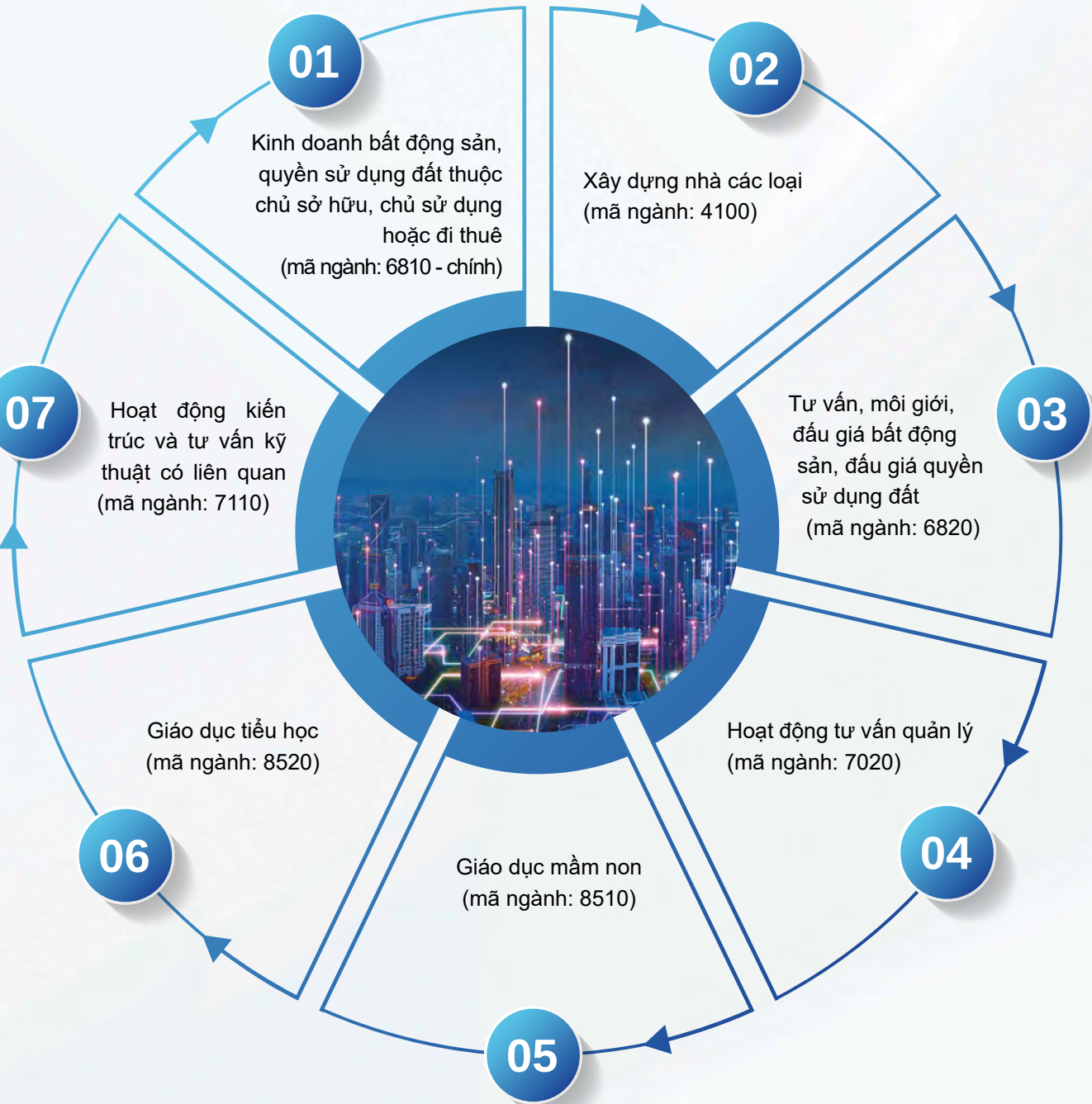


Dự án The Privia (Quận Bình Tân)
Ảnh thực tế

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

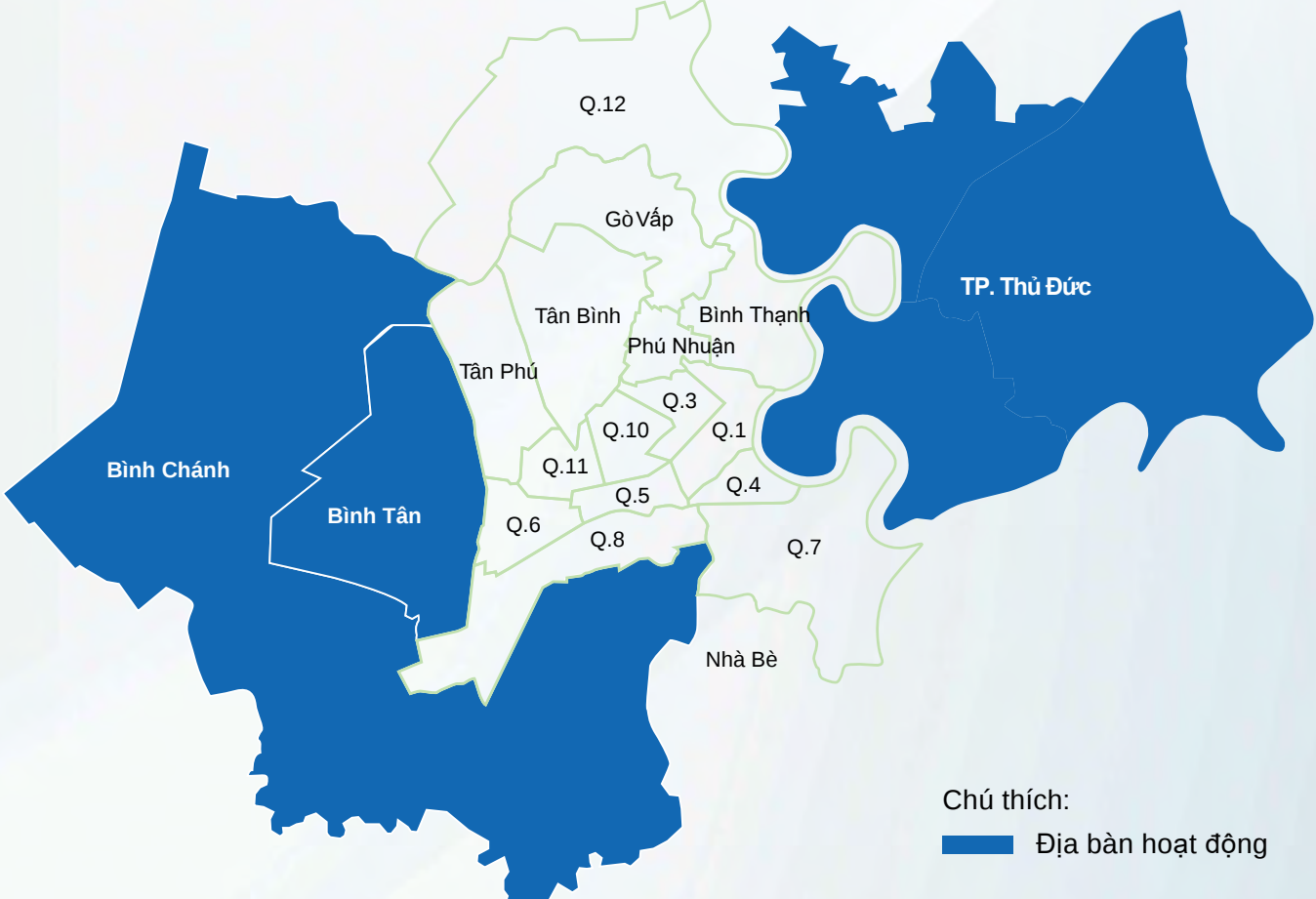


NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn Khang Điền tập trung phát triển các dự án bất động sản tại Thành phố Thủ Đức (khu Đông TP. Hồ Chí Minh), Quận Bình Tân và Huyện Bình Chánh (khu Tây Nam TP. Hồ Chí Minh).



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



Dự án The Venica - Ảnh thực tế



Dự án Verosa Park - Ảnh thực tế



Dự án The Classia - Ảnh thực tế



Dự án The Privia - Ảnh thực tế

2001

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

2007

Tăng vốn và IPO thành Công ty Cổ phần với vốn điều lệ 332 tỷ đồng.

Quý đầu tư VinaCapital và Prudential góp vốn trở thành cổ đông.

2010

Niêm yết 43,9 triệu cổ phần (mã cổ phiếu KDH) trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HSX).

Tăng vốn điều lệ lên 439 tỷ đồng.

2014

Tăng vốn điều lệ lên 750 tỷ đồng với sự tham gia của cổ đông lớn là Quý đầu tư Dragon Capital.

Triển khai dự án nhà phố Mega Ruby và Mega Residence tại TP. Thủ Đức.

2015

Triển khai dự án biệt thự cao cấp Lucasta, The Venica và dự án nhà phố Mega Village và Melosa Garden tại TP. Thủ Đức.

Tăng vốn điều lệ lên 1.800 tỷ đồng và tích lũy diện tích đất có quy mô lớn ở khu Nam TP. HCM.

2018

Triển khai khu căn hộ Jamila, Safira tại TP. Thủ Đức.

Tăng vốn điều lệ lên hơn 4.140 tỷ đồng và tích hợp quỹ đất hữu dụng với quy mô trên 500 ha ở khu Nam TP. HCM.

2019-2020

Triển khai dự án biệt thự và nhà phố Verosa Park tại TP. Thủ Đức ở khu Đông.

Triển khai dự án chung cư Lovera Vista, khẳng định thị phần của Khang Điền ở khu Tây Nam TP. HCM.

2021

Đánh dấu cột mốc 20 năm phát triển với danh mục trên 20 dự án, cung cấp cho thị trường hơn 20 nghìn sản phẩm đa dạng.

Nhận Huân chương Lao động hạng Ba, Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ và các giải thưởng uy tín khác.

2022

Triển khai dự án nhà liên kế The Classia tại TP. Thủ Đức.

Được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam do Bộ Công thương tổ chức.

Tăng vốn điều lệ lên hơn 7.168 tỷ đồng.

2023

Triển khai dự án chung cư The Privia tại Quận Bình Tân.

Hợp tác liên doanh với Tập đoàn Keppel (Singapore) phát triển 2 dự án nhà ở tại Thành phố Thủ Đức.

Tăng vốn điều lệ lên hơn 7.993 tỷ đồng.

2024

Lần thứ hai liên tiếp được công nhận là Thương hiệu Quốc gia Việt Nam do Bộ Công thương tổ chức.

Được bình chọn là "Top 10 Sao Vàng Đất Việt 2024" do Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam chủ trì.

Bàn giao căn hộ trước hạn cho khách hàng của dự án chung cư The Privia tại Quận Bình Tân.

Tăng vốn điều lệ lên hơn 10.111 tỷ đồng.

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



KHANG ĐIỀN - PHƯỚC LONG B

- Vị trí:** Mặt tiền đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 10,4 ha
- Sản phẩm:** 247 căn biệt thự, nhà liên kế
- Pháp lý:** Người mua được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau khi hoàn tất xây dựng nhà.



RIVER TOWN

- Vị trí:** Cận bờ sông Rạch Chiếc thuộc Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 7,1 ha
- Sản phẩm:** 202 căn biệt thự và nhà liên kế
- Pháp lý:** Người mua được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau khi hoàn tất xây dựng nhà.



TOPIA GARDEN

- Vị trí:** Đường Bưng Ông Thoàn, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 6 ha
- Sản phẩm:** 225 căn biệt thự và nhà liên kế
- Pháp lý:** Người mua được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau khi hoàn tất xây dựng nhà.



MEGA RESIDENCE

- Vị trí:** Đường Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 3,2 ha
- Sản phẩm:** 158 căn nhà liên kế
- Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



MEGA VILLAGE

- Vị trí:** Đường Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 5,7 ha
- Sản phẩm:** 323 căn nhà liên kế và biệt thự
- Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



MEGA RUBY

- Vị trí:** Đường Võ Chí Công, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 5 ha
- Sản phẩm:** 222 căn nhà liên kế
- Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (Tiếp theo)



MELOSA GARDEN

- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 4 ha
- Sản phẩm:** 567 căn nhà liên kế vườn và biệt thự
- Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



THE VENICA

- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 3,1 ha
- Sản phẩm:** 43 căn biệt thự cao cấp
- Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



LUCASTA

- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 8,2 ha
- Sản phẩm:** 140 căn biệt thự cao cấp
- Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



MERITA

- Vị trí:** Mặt tiền đường Liên Phường, Phường Phước Long B, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 3,1 ha
- Sản phẩm:** 131 căn nhà liên kế và nhà phố thương mại
- Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



ROSITA GARDEN

- Vị trí:** Mặt tiền đường Nguyễn Thị Tư, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 3,1 ha
- Sản phẩm:** 118 căn nhà liên kế
- Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.



JAMILA

- Vị trí:** Đường Song Hành Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây, Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 1,7 ha
- Sản phẩm:** 867 căn hộ, 16 căn thương mại dịch vụ
- Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (Tiếp theo)



SAFIRA

-  **Vị trí:** Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
-  **Diện tích:** 2,7 ha
-  **Sản phẩm:** 1.570 căn hộ và 23 căn thương mại dịch vụ
-  **Pháp lý:** Dự án đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.



VEROSA PARK

-  **Vị trí:** Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
-  **Diện tích:** 8,1 ha
-  **Sản phẩm:** 293 căn nhà liên kế có sân vườn và 3 căn biệt thự
-  **Pháp lý:** Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



LOVERA VISTA

-  **Vị trí:** Khu đô thị Phong Phú 4, Huyện Bình Chánh, TP. HCM
-  **Diện tích:** 1,8 ha
-  **Sản phẩm:** 1.310 căn hộ
-  **Pháp lý:** Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư.



KHU CÔNG NGHIỆP và TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN

-  **Vị trí:** Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, TP. HCM
-  **Diện tích:** 116 ha
-  **Sản phẩm:** Khu Công nghiệp và Tiểu khu công nghiệp
-  **Pháp lý và tiến độ:** Đang vận hành với tỷ lệ lấp đầy 100% với hơn 200 doanh nghiệp thuê, mua đất và nhà xưởng.



DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (Tiếp theo)



THE CLASSIA

Vị trí: Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
Diện tích: 4,3 ha
Sản phẩm: 176 căn nhà liên kế
Pháp lý: Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tập đoàn Khang Điền
bàn giao sổ hồng cho
cư dân The Classia

Với thiết kế tân cổ điển lấy cảm hứng từ Châu Âu cùng với không gian xanh và tiện ích nội khu hoàn thiện, kết nối liên hoàn với các cụm dân cư trong khu vực, The Classia được thị trường tích cực đón nhận khi ra mắt năm 2022. Dự án hoàn tất xây dựng và bàn giao nhà năm 2023.

Trong năm 2024, Tập đoàn Khang Điền đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ hồng) cho phần lớn khách hàng đã mua nhà. The Classia chào đón nhiều gia đình dọn vào sinh sống, hình thành cộng đồng thân thiện và văn minh.

Các giải thưởng tại Vietnam Property Awards do PropertyGuru tổ chức



Dự án Nhà ở Xuất sắc nhất TP. HCM
Best Housing Development HCMC



Thiết kế kiến trúc Nhà ở Xuất sắc nhất
Best Housing Architectural Design

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (Tiếp theo)



THE PRIVIA

Vị trí: Số 321 đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM
Diện tích: 1,8 ha
Sản phẩm: 1.043 căn hộ chung cư và 20 căn thương mại dịch vụ
Pháp lý: Đã bàn giao nhà và đang thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng.

Các giải thưởng tại Vietnam Property Awards do PropertyGuru tổ chức



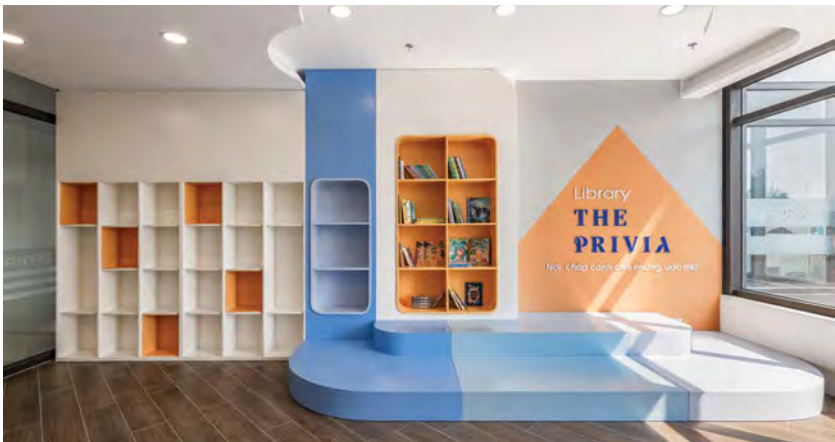
Dự án căn hộ Mid End tốt nhất tại TP. HCM

Best Mid End Condo Development - HCMC



Dự án căn hộ có thiết kế nội thất tốt nhất

Best Condo Interior Design



The Privia hoàn tất xây dựng và bàn giao vượt tiến độ - khẳng định uy tín chủ đầu tư

The Privia được thiết kế theo phong cách trẻ trung, hiện đại, đa dạng loại hình căn hộ từ 1 đến 3 phòng ngủ và Studio. Dự án được người mua nhà đón nhận tích cực khi chính thức ra mắt thị trường với đầy đủ văn bản pháp lý cho việc mở bán vào cuối năm 2023. Chỉ trong vòng 3 tháng kể từ ngày mở bán, The Privia đã hoàn thành 100% kế hoạch kinh doanh của dự án.

Dự án hoàn tất xây dựng và bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng từ Quý IV/2024 và đang thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Sổ hồng) cho cư dân.



DANH MỤC CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp theo)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



KHU NHÀ Ở PHƯỜNG BÌNH TRƯNG ĐÔNG
QUY MÔ 5,8 HA (BTĐ1) - LIÊN DOANH VỚI
TẬP ĐOÀN KEPPEL (SINGAPORE)

- Vị trí:** Gần mặt tiền đường Võ Chí Công, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM
- Diện tích:** 5,8 ha
- Sản phẩm:** 159 căn nhà phố và biệt thự
- Pháp lý và tiến độ:** Đang hoàn tất xây dựng hạ tầng và các căn nhà phố, biệt thự.

KHU NHÀ Ở PHƯỜNG BÌNH TRƯNG ĐÔNG
QUY MÔ 6 HA (BTĐ2) - LIÊN DOANH VỚI
TẬP ĐOÀN KEPPEL (SINGAPORE)

- Vị trí:** Gần mặt tiền đường Võ Chí Công, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 6 ha
- Sản phẩm:** 67 căn biệt thự và khoảng 600 căn chung cư cao tầng
- Pháp lý và tiến độ:** Đang hoàn tất xây dựng hạ tầng và các căn biệt thự.

DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN
MỞ RỘNG

- Vị trí:** Nằm cạnh KCN & TTCN Lê Minh Xuân đang vận hành tại Huyện Bình Chánh, TP. HCM
- Diện tích:** 109,9 ha
- Sản phẩm:** KCN có quy mô việc làm cho khoảng 10.000 người
- Pháp lý và tiến độ:** Dự án đã có Giấy phép xây dựng hạ tầng và dự kiến triển khai xây dựng hạ tầng trong năm 2025.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở 11A

- Vị trí:** Liền kề đường Nguyễn Văn Linh, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 16,4 ha
- Sản phẩm:** Khu dân cư phức hợp gồm căn hộ, nhà liên kế và biệt thự
- Pháp lý và tiến độ:** Dự án đã có giấy phép xây dựng hạ tầng và dự kiến triển khai xây dựng hạ tầng trong năm 2025.

DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI



CỤM DỰ ÁN BÌNH TRƯNG

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

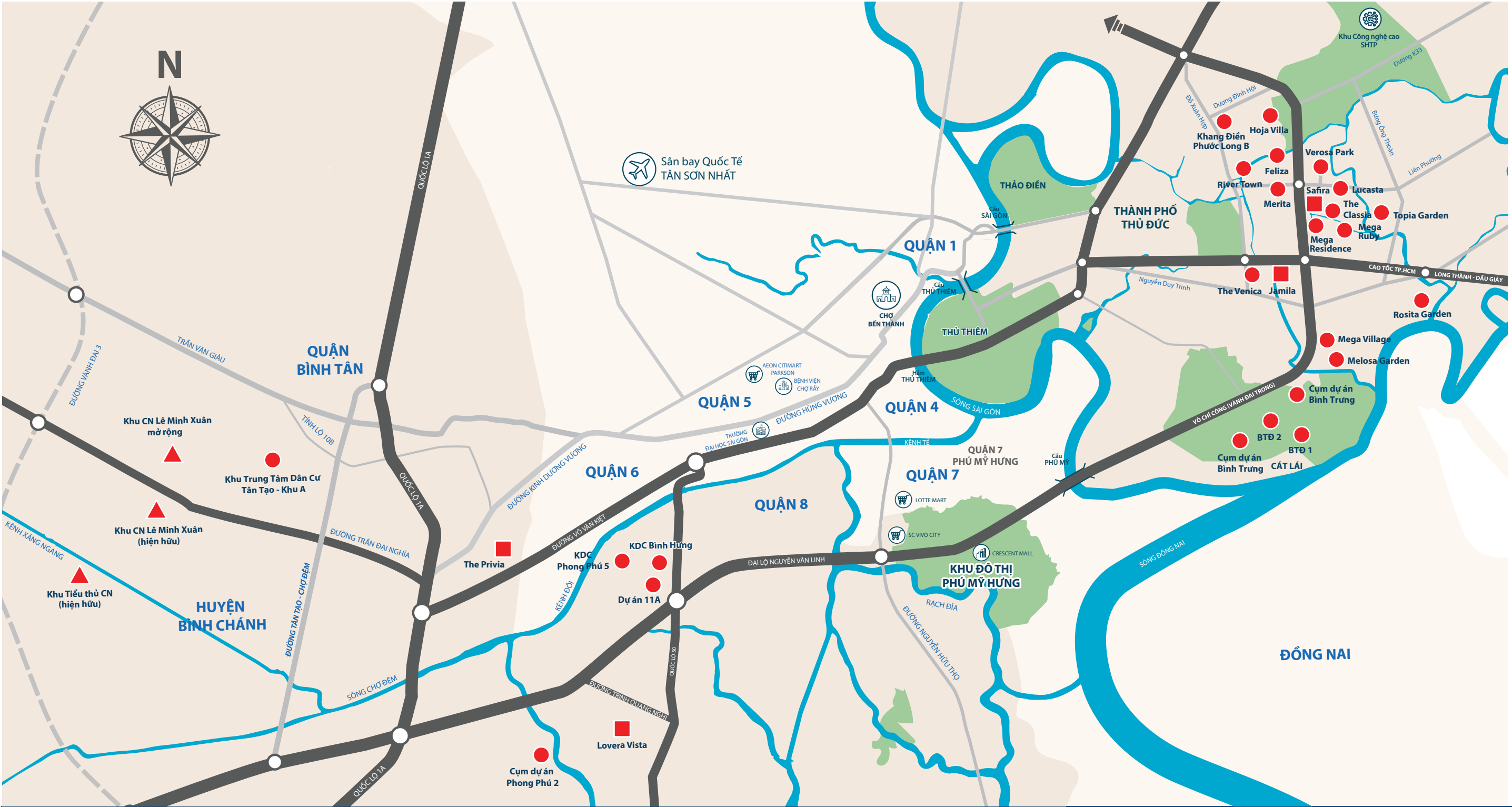
KHU TRUNG TÂM DÂN CƯ
TÂN TẠO - KHU A

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

CỤM DỰ ÁN PHONG PHÚ 2

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

VỊ TRÍ DỰ ÁN



Ghi chú: ■ Dự án nhà ở cao tầng ● Dự án nhà ở thấp tầng ▲ Khu công nghiệp

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2024



“

Kiên định với tôn chỉ phát triển bền vững, dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch và cấu trúc tài chính vững chắc, năm 2024 Tập đoàn Khang Điền tiếp tục ghi dấu ấn trong ngành Bất động sản với những thành tựu nổi bật, khẳng định vị thế và uy tín trên thị trường.

Hoàn tất xây dựng và bàn giao vượt tiến độ dự án The Privia

Tập đoàn Khang Điền hoàn tất xây dựng The Privia tại quận Bình Tân và bàn giao cho khách hàng trước hạn vào Quý IV/2024 với các căn hộ và hệ tiện ích hoàn thiện như hồ bơi, phòng gym, yoga, khu vui chơi trẻ em,... nhằm giúp khách hàng sớm ổn định tổ ấm trước khi bước sang năm mới 2025. Dự án hiện đang thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Sổ hồng) cho cư dân.

Dự án The Classia hoàn tất bàn giao phần lớn Sổ hồng, nâng tầm tiện ích

Năm 2024, Khang Điền đã hoàn tất việc bàn giao nhà và phần lớn Giấy chứng nhận tại dự án The Classia, TP. Thủ Đức cho khách hàng. Công ty nâng cấp tiện ích nội khu như Kid Zone (khu vui chơi trong nhà dành riêng cho trẻ em), Tennis Sky Terrace (khu luyện tập thể thao và thư giãn), cảnh quan xanh,... gia tăng sự hài lòng cho cư dân tại dự án, hình thành nên một cộng đồng cư dân văn minh, thịnh vượng.

Triển khai xây dựng 2 dự án nhà ở tại Phường Bình Trưng Đông, hợp tác cùng Tập đoàn Keppel (Singapore)

Năm 2024 đánh dấu bước tiến quan trọng trong quá trình phát triển của Khu nhà ở Bình Trưng Đông 1 và Bình Trưng Đông 2, hợp tác cùng Tập đoàn Keppel (Singapore). Dự án hiện đang triển khai xây dựng hạ tầng và phân khu nhà phố, biệt thự, các không gian cảnh quan và công viên cây xanh. Dự án dự kiến hoàn tất xây dựng các phân khu thấp tầng và mở bán vào năm 2025.

Tích cực đóng góp cho cộng đồng

Với 24 năm xây dựng và phát triển, Tập đoàn Khang Điền luôn nỗ lực đóng góp cho cộng đồng. Công ty tập trung vào lĩnh vực giáo dục, y tế, phát triển cơ sở hạ tầng, cải thiện cảnh quan và bảo vệ môi trường. Năm 2023-2024, Khang Điền vinh dự tham gia tài trợ nhiều hạng mục tại Công viên bờ sông Sài Gòn, kiến tạo không gian xanh và đóng góp cho TP. Thủ Đức. Công ty cải tạo trường học Nguyễn Đức Cảnh và tài trợ các chương trình khuyến học, vun đắp tương lai thế hệ trẻ. Khang Điền cũng tổ chức chương trình “Nấu cơm cho em” và tặng quà cho các gia đình khó khăn tại nhiều địa phương như tỉnh Bến Tre, Vĩnh Long, Hòa Bình,...

Khẳng định thương hiệu Khang Điền qua các Giải thưởng và Danh hiệu uy tín

Với việc phát triển các dự án chất lượng trong nhiều năm và những đóng góp thiết thực cho cộng đồng, năm 2024, Tập đoàn Khang Điền được vinh danh tại các giải thưởng quan trọng như: Thương hiệu Quốc gia (do Bộ Công Thương chủ trì), “Top 10 Sao Vàng Đất Việt” (do Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam tổ chức), danh hiệu “Chủ đầu tư của Thập kỷ” (do PropertyGuru trao tặng tại giải Vietnam Property Awards) và nhiều giải thưởng uy tín khác do giới chuyên môn bình chọn.



Công trường xây dựng dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông 1 và Bình Trưng Đông 2

DANH HIỆU
VÀ GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2024

“

Kiên định phát triển bền vững, triển khai các dự án chất lượng, tích cực trong các hoạt động cộng đồng, năm 2024, Tập đoàn Khang Điền được vinh danh tại các giải thưởng uy tín và được bình chọn bởi giới chuyên môn.



THƯỞNG HIỆU QUỐC GIA

Bộ Công thương
(2022, 2024)



TOP 10
SAO VÀNG ĐẤT VIỆT

Trung ương Đoàn TNCS HCM, Trung ương
Hội Liên hiệp Thanh niên VN và Trung ương
Hội Doanh nhân trẻ VN (2024)
(2018, 2021: Top 100 Sao Vàng Đất Việt)



CHỦ ĐẦU TƯ CỦA THẬP KỶ

PropertyGuru
Vietnam Property Awards
(2024)



TOP 10
CHỦ ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN

Vietnam Report và Báo Vietnamnet
(Từ 2018 đến 2024)



NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU

Tạp Chí Nhịp Cầu Đầu Tư
(Từ 2017 đến 2024)



TOP 50
DOANH NGHIỆP
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tạp Chí Nhịp Cầu Đầu Tư
(2024)



TOP 50
CÔNG TY KINH DOANH
HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM

Tạp Chí Nhịp Cầu Đầu Tư
(Từ 2017 đến 2024)



TOP 50
CÔNG TY ĐẠI CHÚNG
UY TÍN VÀ HIỆU QUẢ

Vietnam Report và Báo Vietnamnet
(2021, 2022, 2024)

VNCG50

TOP 50 CÔNG TY NIÊM YẾT
THỰC HÀNH QUẢN TRỊ CÔNG TY TỐT
TẠI VIỆT NAM

Viện Thành viên Hội đồng Quản trị
Việt Nam (VIOD)
(2024)



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận danh hiệu Thương hiệu Quốc gia



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận giải thưởng Nhà Phát triển Bất động sản tiêu biểu



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận giải thưởng Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2024 (Tiếp theo)

“

Tập đoàn Khang Điền luôn chú trọng xây dựng uy tín, mang lại những giá trị thương hiệu, tối ưu hoá lợi ích cho cổ đông, đối tác và khách hàng.

Năm 2024, Tập đoàn Khang Điền được vinh danh tại nhiều giải thưởng quan trọng với các tiêu chí xét chọn khắt khe và được các đơn vị uy tín chủ trì. Công ty lần thứ hai liên tiếp được công nhận đạt **Thương hiệu Quốc gia** (Bộ Công Thương) và lần đầu nằm trong danh sách **Top 10 Sao Vàng Đất Việt** (Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam).

Bên cạnh đó, thương hiệu Khang Điền được giới chuyên môn đánh giá cao khi được xướng tên là một trong những Công ty có nhiều đóng góp cho ngành bất động sản thông qua việc liên tục ra mắt các dự án chất lượng, góp phần nâng cao những chuẩn mực của ngành tại các giải thưởng như: **Chủ đầu tư của Thập kỷ** (PropertyGuru Vietnam Property Awards), **Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu** (tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư) và **Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín** (Vietnam Report và Báo Vietnamnet).

Ngoài ra, Khang Điền tiếp tục giữ vững vị thế khi nhiều năm liền nằm trong danh sách Top 50 những Công ty có thành tích kinh doanh hiệu quả và được khách hàng tin tưởng như: lần thứ 3 được vinh danh tại **Top 50 Công ty Đại chúng uy tín và hiệu quả** (Vietnam Report và Báo Vietnamnet), lần thứ 7 liên tiếp nằm trong **Top 50 Công ty Kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam** (tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư).

Năm 2024 đánh dấu lần đầu tiên Khang Điền đạt các giải thưởng về chiến lược phát triển bền vững như: **Top 50 Doanh nghiệp phát triển bền vững** (tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư) và **Top 50 Công ty niêm yết thực hành quản trị công ty tốt tại Việt Nam - VNCG50** (Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam).



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận danh hiệu Top 10 Sao Vàng Đất Việt



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận giải thưởng Chủ đầu tư của Thập kỷ



Đại diện Tập đoàn Khang Điền nhận giải thưởng Top 50 Công ty niêm yết thực hành quản trị công ty tốt tại Việt Nam - VNCG50

THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG



THÔNG TIN
CỔ PHẦN

Vốn điều lệ Công ty	10.111.425.650.000 đồng
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành	1.011.142.565 cổ phần (Trong đó: Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 890.250.821 cổ phần; số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 120.891.744 cổ phần)
Giá trị vốn hóa thị trường tại thời điểm 31/12/2024 đạt	36.502.246.596.500 đồng

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 31/12/2024 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp

STT	Cổ đông	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng số cổ phiếu	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
2	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	268.299.206	26,53	61.530.779	6,09	329.829.985	32,62
3	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	194.658.933	19,25	173.430.919	17,15	368.089.852	36,40
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	174.549.454	17,27	138.673.274	13,71	313.222.728	30,98
Tổng cộng		637.507.593	63,05	373.634.972	36,95	1.011.142.565	100,00

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO LOẠI CỔ ĐÔNG

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 31/12/2024 do VSDC cung cấp

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-
2	Cổ đông lớn	329.829.985	32,62	4	4	-
	• Trong nước	268.299.206	26,53	3	3	-
	• Nước ngoài	61.530.779	6,09	1	1	-
3	Cổ đông khác	681.312.580	67,38	11.698	219	11.479
	• Trong nước	369.208.387	36,52	11.259	99	11.160
	• Nước ngoài	312.104.193	30,86	439	120	319
	Tổng cộng	1.011.142.565	100,00	11.702	223	11.479
	• Trong nước	637.507.593	63,05	11.262	102	11.160
	• Nước ngoài	373.634.972	36,95	440	121	319

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 50%

THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: VNĐ

STT	Thời điểm	Số lượng cổ phiếu phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Đối tượng chào bán
1	Tháng 12/2001	-	-	-
2	Tháng 05/ 2007	-	-	-
3	Ngày 01/02/2010	-	-	-
4	Tháng 10/2010	10.700.000	107.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
5	Tháng 12/2012	4.169.974	41.699.740.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
6	Tháng 05/2014	26.930.026	269.300.260.000	Riêng lẻ
7	Tháng 01/2015	48.480.000	484.800.000.000	Riêng lẻ
		2.520.000	25.200.000.000	CBNV
8	Tháng 12/2015	3.600.000	36.000.000.000	CBNV
9	Tháng 12/2015	50.400.000	504.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
10	Tháng 11/2016	53.999.892	539.998.920.000	Thưởng cho cổ đông hiện hữu
11	Tháng 10/2017	8.400.151	84.001.510.000	CBNV
12	Tháng 11/2017	93.599.957	935.999.570.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
13	Tháng 03/2018	51.832.317	518.323.170.000	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu của CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI)
14	Tháng 09/2018	19.391.036	193.910.360.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
15	Tháng 10/2018	6.800.000	68.000.000.000	CBNV
16	Tháng 06/2019	124.205.756	1.242.057.560.000	Trả cổ tức và thưởng cho cổ đông hiện hữu
17	Tháng 07/2019	6.200.000	62.000.000.000	CBNV
18	Tháng 08/2020	26.228.110	262.281.100.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
		8.000.000	80.000.000.000	CBNV
19	Tháng 06/2021	55.879.850	558.798.500.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
		8.400.000	84.000.000.000	CBNV
20	Tháng 07/2022	64.292.926	642.929.260.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
		9.600.000	96.000.000.000	CBNV
21	Tháng 10/2023	71.681.976	716.819.760.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
		10.800.000	108.000.000.000	CBNV
22	Tháng 07/2024	110.091.744	1.100.917.440.000	Riêng lẻ
23	Tháng 10/2024	90.938.850	909.388.500.000	Trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
		10.800.000	108.000.000.000	CBNV

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu.
Trong năm 2024, Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trong năm 2024, Công ty không có phát hành thêm chứng khoán khác.



THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG (Tiếp theo)

SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 31/12/2024 do VSDC cung cấp

Cổ đông	STT	Họ tên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
HĐQT	1	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	27.456.862	2,72
	2	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	16.113.781	1,59
	3	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT	0	0
	4	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	2.667.989	0,26
	5	Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	7.760.239	0,77
BTGD	1	Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	7.760.239	0,77
	2	Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	3.535.039	0,35
	3	Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	899.299	0,09
BKS	1	Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	7.685	0,0008
	2	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	5.876	0,0006
	3	Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên BKS	Từ nhiệm Thành viên BKS từ ngày 23/04/2024	
	4	Lê Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	10.000	0,0010
KT	1	Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	286.000	0,028
Bộ phận KTNB	1	Lộ Nguyễn Thúy Phượng	Trưởng BP Kiểm toán nội bộ	Từ nhiệm Trưởng BP Kiểm toán nội bộ từ ngày 25/10/2024	
	2	Trương Thị Sương	Trưởng BP Kiểm toán nội bộ	0	0
	3	Nguyễn Văn Dũng	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	23.100	0,0023
	4	Đặng Thế Lương	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	18.520	0,0018
Khác	1	Huỳnh Chí Tâm	Người phụ trách Quản trị Công ty, Thư ký HĐQT và Người được ủy quyền Công bố thông tin	222.000	0,022

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày 31/12/2024 do VSDC cung cấp

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Tiên Lộc	114.607.795	11,33
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Đầu tư Gam Ma	77.017.235	7,62
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Á Âu	76.674.176	7,58
4	Vietnam Enterprise Limited	61.530.779	6,09
Tổng cộng		329.829.985	32,62

Ghi chú:

Tỷ lệ sở hữu trên tính trên vốn điều lệ: 10.111.425.650.000 đồng
Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc VinaCapital hơn 9%
Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc Dragon Capital hơn 9%



QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ NĂM 2024

Là một công ty đại chúng, công tác quản trị quan hệ đối với các đối tác, cổ đông, nhà đầu tư là một trong những hoạt động ưu tiên của Tập đoàn Khang Điền. Đây là kênh chính thức để các đối tác, cổ đông, nhà đầu tư tiếp cận được thông tin về mục tiêu, tầm nhìn, chiến lược, tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh định kỳ của Tập đoàn. Trong năm 2024, Tập đoàn Khang Điền đã thực hiện các hoạt động nổi bật như:

CÔNG BỐ THÔNG TIN MINH BẠCH, ĐẦY ĐỦ, KỊP THỜI

Tập đoàn cam kết về tính minh bạch, đầy đủ, kịp thời trong việc công bố thông tin. Toàn bộ thông tin về hoạt động của Tập đoàn, các báo cáo, nghị quyết được đăng tải theo quy định tại trang thông tin điện tử (website) của Tập đoàn tại địa chỉ: www.khangdien.com.vn. Đồng thời, Tập đoàn còn duy trì và mở rộng các kênh thông tin chính thống như mạng xã hội, điện thoại công ty và hotline nhằm xây dựng nhiều phương thức giao tiếp chính thức và nhanh chóng với nhà đầu tư.

THƯỜNG XUYẾN GẶP GỠ, TIẾP XÚC NHÀ ĐẦU TƯ

Tập đoàn tích cực tham gia các buổi hội thảo, giao lưu dưới nhiều hình thức với các quỹ đầu tư, các cổ đông, nhà đầu tư, chuyên viên phân tích, bao gồm cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên, các buổi cập nhật kết quả kinh doanh định kỳ hàng quý, sự kiện đầu tư, cuộc họp riêng lẻ, các buổi tham quan dự án, nhằm đảm bảo việc cung cấp thông tin, cập nhật kết quả kinh doanh và giải đáp thắc mắc, mối quan tâm của nhà đầu tư kịp thời.

Trong năm vừa qua, Tập đoàn ghi nhận đã thực hiện 38 cuộc gặp mặt, tiếp xúc hơn 100 nhà đầu tư chuyên nghiệp trong và ngoài nước.



CÁC SỰ KIỆN LỚN VỀ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Trình bày tại các buổi báo cáo kết quả kinh doanh định kỳ hàng quý được tổ chức bởi CTCK HSC, CTCK Vietcap, CTCK Rồng Việt, CTCK SSI.

18/01/2024: Gặp gỡ đoàn đại biểu từ New York University Stern School of Business.

28/02/2024: Tham gia trình bày tại VCSC Vietnam Access Day 2024 do CTCK Vietcap tổ chức.

20/06/2024: Tham gia trình bày tại HSC Emerging Vietnam 2024 Event do CTCK HSC tổ chức.

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN PHÁT HÀNH BÁO CÁO VỀ KDH

VCSC: CTCP Chứng khoán Bản Việt

HSC: CTCP Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

SSI: CTCP Chứng khoán SSI

VNDS: CTCP Chứng khoán VNDirect

VDSC: CTCP Chứng khoán Rồng Việt

SBBS: Công ty TNHH Chứng Khoán Saigonbank Berjaya

DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

	Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Vốn điều lệ thực góp	% quyền sở hữu	
						31/12/2024	31/12/2023
(1)	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	430.000.000.000	99,90	99,90
(2)	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	285.000.000.000	99,80	99,80
(3)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	600.000.000.000	99,90	99,90
(4)	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể			99,80
(5)	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	1.550.000.000.000	99,95	99,95
(6)	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể			99,95
(7)	Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	123.600.000.000	100,00	100,00
(8)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	395.000.000.000	99,90	99,90
(9)	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	305.000.000.000	99,70	99,70
(10)	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	20.000.000.000	99,90	99,90
(11)	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	60.000.000.000	99,85	99,85
(12)	Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	760.000.000.000	99,47	99,47
(13)	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	150.000.000.000	99,80	99,80
(14)	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	280.000.000.000	99,00	99,00
(15)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	1.660.000.000.000	99,90	99,90
(16)	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	6.100.000.000.000	100,00	100,00
(17)	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	30.000.000.000	100,00	100,00
(18)	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	20.000.000.000	51,00	51,00
(19)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	600.000.000.000	99,90	99,90
(20)	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể			99,00
(21)	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	600.000.000.000	99,96	99,43
(22)	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	20.000.000.000	99,80	99,80
(23)	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đã giải thể			98,90
(24)	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	610.000.000.000	99,70	99,70
(25)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	1.197.000.000.000	50,85	50,85
(26)	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	3.390.000.000.000	50,95	50,95
(27)	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	300.000.000.000	98,90	98,90
(28)	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	20.000.000.000	99,00	

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



Công ty hiện đang áp dụng mô hình quản trị của Công ty Cổ phần theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020. Ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, Công ty thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua. Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty bao gồm: ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và Ban TGD.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỎ ĐỒNG

ĐHĐCĐ gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề quan trọng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ tổ chức họp thường niên hàng năm để thảo luận và thông qua các vấn đề về kế hoạch đầu tư kinh doanh hàng năm của Công ty, báo cáo tài chính năm, các báo cáo của HĐQT, BKS và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thể tổ chức cuộc họp bất thường theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT đương nhiệm của Công ty có 05 thành viên, bao gồm 01 Chủ tịch và 04 thành viên HĐQT. Cơ cấu thành viên HĐQT gồm 01 thành viên độc lập không điều hành, 03 thành viên không điều hành và 01 thành viên tham gia điều hành. Nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tính đến ngày 31/12/2024, Ban TGD của Công ty bao gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc thực hiện quản lý các khối, phòng ban chuyên môn của Công ty, tư vấn góp ý cho Tổng Giám đốc đưa ra các quyết định trong hoạt động kinh doanh và điều hành Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

BKS là cơ quan do ĐHĐCĐ bầu ra với nhiệm kỳ 05 năm, hoạt động độc lập với HĐQT và Ban TGD. BKS đương nhiệm gồm 03 thành viên với 01 Trưởng BKS và 02 Kiểm soát viên. BKS thực hiện giám sát Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính; thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính; xem xét sổ sách kế toán, ghi chép kế toán và các tài liệu khác của Công ty, cùng các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH



Bà **NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG**
Thành viên HĐQT

Bà **MAI TRẦN THANH TRANG**
Chủ tịch HĐQT

Bà **NGUYỄN THỊ CẨM VÂN**
Thành viên độc lập HĐQT

Ông **LÝ ĐIỂN SƠN**
Phó Chủ tịch HĐQT

Ông **VƯƠNG VĂN MINH**
Tổng Giám đốc

Bà **PHẠM THỊ THU THỦY**
Kế toán trưởng

Bà **NGUYỄN THÙY DƯƠNG**
Phó Tổng Giám đốc

Ông **LÊ HOÀNG KHÔI**
Phó Tổng Giám đốc

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

Bà đã gắn bó lâu dài với Công ty từ những ngày mới thành lập và có những đóng góp tích cực cho Công ty khi lần lượt giữ các vị trí chủ chốt như Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT. Hiện tại, bà Trang đang là Chủ tịch HĐQT, quản trị về chiến lược phát triển Công ty, đặc biệt là trong lĩnh vực pháp lý, đây là nền tảng để Công ty phát triển bền vững.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

» Không có.

Ông LÝ ĐIỀN SƠN

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Thành viên không điều hành

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

Ông là người sáng lập nên thương hiệu Khang Điền, trước khi giữ vị trí Phó Chủ tịch HĐQT, ông từng giữ vai trò Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, quản lý và điều hành Công ty từ những ngày đầu thành lập. Bằng sự đam mê, tận tâm cùng với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản, ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều khó khăn, thử thách để trở thành một trong những công ty phát triển bất động sản hàng đầu tại TP. Hồ Chí Minh.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

» Không có.

Bà NGUYỄN THỊ CẨM VÂN

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

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

Với bề dày nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực đất đai, pháp lý, bà Vân đã có những đóng góp tích cực cho sự phát triển bền vững của Công ty, góp phần định hướng phát triển Công ty theo đúng quy định pháp luật.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

» Không có.

Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

Thành viên Hội đồng Quản trị - Thành viên không điều hành

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

Với nhiều năm kinh nghiệm làm kiểm toán viên cao cấp tại Công ty kiểm toán KPMG, tháng 10/2009, bà Phương được mời tham gia vào HĐQT của Công ty và đã có những đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của Công ty. Bên cạnh đó, bà cũng tham gia tư vấn và hỗ trợ Công ty trong việc xây dựng chiến lược tài chính phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Công ty.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- Phó Giám đốc điều hành - Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital;
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Y Khoa Tâm Trí;
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần IN Holdings;
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Gỗ An Cường.

Ông VƯƠNG VĂN MINH

Thành viên Hội đồng Quản trị - Thành viên điều hành kiêm Tổng Giám đốc

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

Với hơn 18 năm làm công tác chuyên môn trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán, Ông đã có nhiều đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững và lớn mạnh của Công ty. Ông Vương Văn Minh gia nhập Công ty từ năm 2018 và hiện đang điều hành trực tiếp các hoạt động Công ty. Bằng tâm huyết, sự tận tụy và tinh thần trách nhiệm, Ông đã và đang góp phần xây dựng, kiến tạo một môi trường làm việc văn minh, hiệu quả; một tập thể gắn kết, chuyên nghiệp và luôn đặt mục tiêu chất lượng, hiệu quả công việc làm yếu tố ưu tiên đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

» Không có.

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



Ông VƯƠNG VĂN MINH

Tổng Giám đốc

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

Kinh nghiệm:

Với hơn 18 năm làm công tác chuyên môn trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán, Ông đã có nhiều đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững và lớn mạnh của Công ty.

Ông Vương Văn Minh gia nhập Công ty từ năm 2018 và hiện đang điều hành trực tiếp các hoạt động Công ty. Bằng tâm huyết, sự tận tụy và tinh thần trách nhiệm, Ông đã và đang góp phần xây dựng, kiến tạo một môi trường làm việc văn minh, hiệu quả; một tập thể gắn kết, chuyên nghiệp và luôn đặt mục tiêu chất lượng, hiệu quả công việc làm yếu tố ưu tiên đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

Quá trình công tác:

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

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- » Không có.



Bà NGUYỄN THÙY DƯƠNG

Phó Tổng Giám đốc

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

Kinh nghiệm:

Bà Nguyễn Thùy Dương có hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Bất động sản tại thị trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Dương gia nhập Khang Điền từ năm 2021 với chức danh Giám đốc Khối Kinh doanh - Dịch vụ khách hàng và hiện đang là Phó Tổng Giám đốc Đầu tư - Kinh doanh của Công ty.

Quá trình công tác:

- » Từ 2008 - 2009: Kiểm toán viên tại Công ty PricewaterHouseCoopers (Việt Nam).
- » Từ 2009 - 2020: Công tác tại Công ty TNHH Quản lý Bất động sản CapitalLand (Việt Nam), đảm nhiệm qua các vị trí: Chuyên viên, Chuyên viên cấp cao Phòng Đầu tư và Quản lý tài sản, Giám đốc Quản lý Danh mục đầu tư khu vực TP. Hồ Chí Minh, Giám đốc Kinh doanh và Tiếp thị khu vực TP. Hồ Chí Minh.
- » Từ tháng 01/2021 - tháng 11/2022: Giám đốc Khối Kinh doanh - Dịch vụ khách hàng tại Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- » Từ tháng 11/2022 - đến nay: Phó Tổng Giám đốc Đầu tư - Kinh doanh Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

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



Ông LÊ HOÀNG KHÔI

Phó Tổng Giám đốc

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

Kinh nghiệm:

Ông Khởi có hơn 14 năm kinh nghiệm đảm nhận các vị trí liên quan đến công tác Thẩm định giá và Pháp lý dự án.

Ông Khởi gia nhập Khang Điền từ năm 2017 và đã có nhiều đóng góp tích cực, hiệu quả trong lĩnh vực pháp lý dự án của Công ty. Hiện tại, Ông Khởi đảm nhận vị trí Phó Tổng Giám đốc Pháp lý Dự án.

Quá trình công tác:

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

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- » Không có.



Bà PHẠM THỊ THU THỦY

Kế toán trưởng

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

Kinh nghiệm:

Bà Thủy có hơn 18 năm đảm nhiệm vị trí kế toán tại các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Gia nhập Công ty Khang Điền kể từ năm 2011, hiện tại Bà Thủy đang giữ chức vụ Kế toán trưởng phụ trách phòng Nghiệp vụ kế toán.

Quá trình công tác:

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

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- » Không có.

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Bà **LÊ THỊ THÙY TRANG**
Kiểm soát viên

Ông **NGUYỄN PHƯƠNG NAM**
Trưởng Ban Kiểm soát

Bà **VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH**
Kiểm soát viên

Các thay đổi trong Ban Kiểm soát năm 2024:

Bà Lưu Thị Xuân Lai được miễn nhiệm theo đơn từ nhiệm chức vụ thành viên Ban Kiểm soát vào ngày 23/04/2024
Bà Lê Thị Thùy Trang được bổ nhiệm chức vụ thành viên Ban Kiểm soát vào ngày 23/04/2024



Ông **NGUYỄN PHƯƠNG NAM**

Trưởng Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1989
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Kiểm toán viên CPA Việt Nam.

Ông Nam có gần 14 năm kinh nghiệm kiểm toán và kế toán trong lĩnh vực bất động sản. Ông từng là Kiểm toán viên cao cấp. Ông chịu trách nhiệm điều hành hoạt động của Ban Kiểm soát trong việc đánh giá kết quả kinh doanh và giám sát hoạt động của Công ty để đảm bảo Công ty hoạt động đúng quy định pháp luật.

Bà **VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH**

Kiểm soát viên

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

Bà Linh có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán, tài chính và đầu tư... Bà từng là kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C), kế toán trưởng của các Công ty Air Energy VietNam, Avon Việt Nam. Ở vai trò thành viên Ban Kiểm soát, bà Linh đã có những đóng góp trong việc rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các công ty khác:

- » Giám đốc Đầu tư - Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital.
- » Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Vina.

Bà **LÊ THỊ THÙY TRANG**

Kiểm soát viên

- Năm sinh: 1991
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị kinh doanh

Bà Trang có thời gian dài công tác tại Bộ phận pháp chế doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản. Với vai trò thành viên Ban Kiểm soát, bà Trang chịu trách nhiệm giám sát việc tuân thủ pháp luật của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác trong các hoạt động của Công ty.

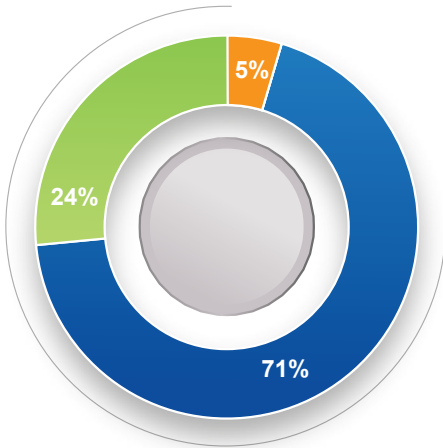
TỔ CHỨC NHÂN SỰ



Con người luôn là tài sản quý giá nhất và là trọng tâm mọi hoạt động của Tập đoàn Khang Điền. Với hành trình 24 năm không ngừng đổi mới và phát triển, Khang Điền tự hào đã xây dựng nên một Công ty vững mạnh cho hàng trăm CBNV gắn bó lâu dài. Thành công của Tập đoàn hôm nay chính là thành quả từ những nỗ lực không ngừng nghỉ, sự sáng tạo và tinh thần đoàn kết của toàn thể đội ngũ. Tập đoàn Khang Điền luôn tâm niệm việc chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động không chỉ là trách nhiệm mà còn là động lực để mỗi thành viên được cống hiến hết mình

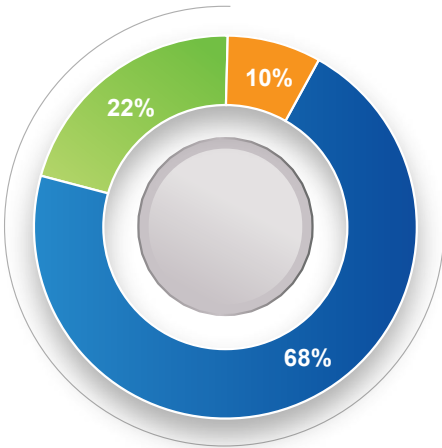
và phát huy tiềm năng phát triển riêng. Theo đó, Khang Điền đã và đang không ngừng hoàn thiện các chế độ phúc lợi, tạo dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và đầy năng lượng tích cực. Từ những hoạt động văn hóa, thể thao thường niên đến các chuyến thiện nguyện và chương trình du lịch kết nối đồng đội, Công ty mong muốn mang đến cho CBNV những trải nghiệm đáng nhớ và góp phần xây dựng một tập thể luôn đồng lòng, đồng sức vì một Khang Điền ngày càng vững mạnh.

Cơ cấu nhân sự phân theo trình độ	Trên Đại học	13
	Đại học	187
	Cao đẳng trở xuống	62
Cơ cấu nhân sự phân theo độ tuổi	Từ 30 tuổi trở xuống	27
	Từ 31 đến 45 tuổi	178
	Trên 45 tuổi	57
Cơ cấu nhân sự phân theo giới tính	Nam	137
	Nữ	125
Tỷ lệ nhân sự có thâm niên trên 5 năm	Trên 5 năm	186
	Dưới 5 năm	76
Tổng cộng		262



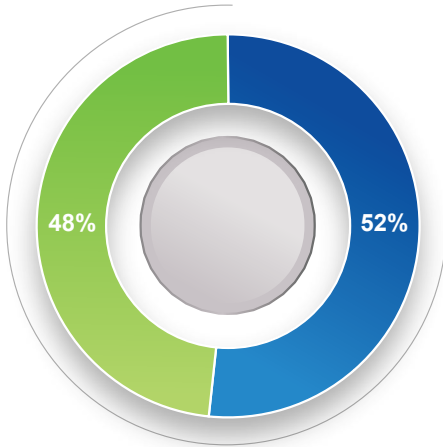
Cơ cấu nhân sự phân theo trình độ

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



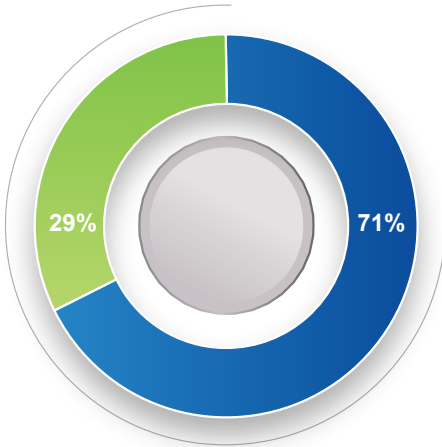
Cơ cấu nhân sự phân theo độ tuổi

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



Cơ cấu nhân sự phân theo giới tính

- Nam
- Nữ



Tỷ lệ nhân sự có thâm niên trên 5 năm

- Trên 5 năm
- Dưới 5 năm



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2024

Năm 2024, thị trường bất động sản nhà ở Việt Nam có những dấu hiệu phục hồi và phát triển tích cực. Nhu cầu mua nhà ở tăng cao, đặc biệt là ở các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, nơi có tốc độ đô thị hóa nhanh. Do đó, các dự án nhà ở và căn hộ chung cư đã thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư và người mua nhà. Trong bối cảnh đó, Công ty Khang Điền vẫn nỗ lực duy trì hoạt động ổn định, kiên định với mục tiêu kinh doanh dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, cơ cấu tài chính an toàn và đạt được các kết quả như sau:

Hoàn tất xây dựng và bàn giao căn hộ Dự án chung cư The Privia cho khách hàng

The Privia là dự án chung cư tọa lạc tại mặt tiền đường An Dương Vương, quận Bình Tân với quy mô 1.043 căn hộ nằm trong khu dân cư hiện hữu, sầm uất. Dự án được ra mắt cuối năm 2023 và bán hết trong Quý I/2024. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc xây dựng dự án cùng toàn bộ các công trình hạ tầng, tiện ích cảnh quan, tạo sự đồng bộ cho tổng thể dự án và bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng từ tháng 10/2024, sớm hơn so với kế hoạch dự kiến. Hiện Công ty đã thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và bàn giao Giấy chứng nhận cho một số khách hàng và dự kiến sẽ hoàn tất việc bàn giao Giấy chứng nhận cho khách hàng trong Quý III/2025. Kết quả kinh doanh của The Privia khẳng định giá trị thương hiệu của Công ty: pháp lý minh bạch, sản phẩm chất lượng và bàn giao sản phẩm theo đúng tiến độ cam kết.



Phối cảnh hai dự án nhà ở quy mô 6 ha và 5,8 ha tại Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức.

Triển khai xây dựng hai dự án nhà ở quy mô 6 ha và 5,8 ha tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM hợp tác với Tập đoàn Keppel (Singapore) sẽ là nguồn cung sản phẩm chủ lực cho năm 2025

Hai dự án nhà ở gồm hơn 200 căn nhà liên kế và biệt thự và 600 căn hộ chung cư tọa lạc tại Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức. Với thiết kế sang trọng, Dự án vinh dự được nhận giải thưởng “Dự án kết nối thiên nhiên xuất sắc nhất” (Best Nature Integrated Development Awards) và “Dự án nhà ở thấp tầng cao cấp xuất sắc nhất” (Best High-end Housing Development Awards) tại giải thưởng bất động sản Việt Nam (PropertyGuru Vietnam Property Awards) 2024.

Công ty đang triển khai xây dựng hoàn tất các công trình hạ tầng, tiện ích cảnh quan và nhà ở, tạo sự đồng bộ cho tổng thể dự án. Hiện các dự án này đang thực hiện các thủ tục theo quy định để đủ điều kiện mở bán trong năm 2025.

Ngoài ra, Công ty tiếp tục tập trung công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các dự án hiện có.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH năm 2024	THỰC HIỆN năm 2024	HOÀN THÀNH
Doanh thu thuần	3.900	3.279	84%
Lợi nhuận sau thuế	790	810	103%



Đến cuối năm, tổng doanh thu thuần ghi nhận

3.279 tỷ đồng



Lợi nhuận sau thuế đạt

810 tỷ đồng

đạt **103%** kế hoạch lợi nhuận đề ra



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	26.481	30.758	16%
Doanh thu thuần	2.088	3.279	57%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.122	1.130	1%
Lợi nhuận khác	-53	-79	49%
Lợi nhuận trước thuế	1.069	1.051	-2%
Lợi nhuận sau thuế	716	810	13%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	127%		

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Các chỉ tiêu tài chính	2023	2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
• Hệ số thanh toán ngắn hạn	4,63	6,90
• Hệ số thanh toán nhanh	1,11	1,59
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
• Hệ số Nợ/tổng tài sản	0,41	0,37
• Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,71	0,58
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
• Vòng quay hàng tồn kho	0,03	0,07
• Vòng quay tổng tài sản	0,08	0,11
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
• Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	34%	25%
• Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	5%	5%
• Hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản	3%	3%
• Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	54%	34%



Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Tăng so với năm 2023 cho thấy Công ty luôn đảm bảo tính thanh khoản cao để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán đến hạn cũng như phục vụ cho việc triển khai, đầu tư, xây dựng các dự án phục vụ cho kế hoạch kinh doanh cho những năm tiếp theo của Công ty.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Hệ số nợ giảm so với cùng kỳ năm trước cho thấy Công ty luôn định hướng tự chủ tài chính để không phụ thuộc vào vốn vay. Hệ số nợ/tổng tài sản duy trì dưới 0,5 và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu luôn dưới 1 nhằm đảm bảo mục tiêu cơ cấu tài chính an toàn.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Các chỉ số đều tăng so với cùng kỳ, đến từ dự án The Privia hoàn tất xây dựng và bàn giao căn hộ cho khách hàng. Điều này giúp nâng cao hiệu quả sử dụng hàng tồn kho và tổng tài sản của Công ty.



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Vẫn đảm bảo khả năng tăng trưởng tốt, với hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (ROS) đạt 25%; hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA) và hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) lần lượt đạt 3% và 5%, không thay đổi so với cùng kỳ năm trước dù tổng tài sản và vốn chủ sở hữu trong năm tăng nhưng Công ty vẫn đảm bảo mức lợi nhuận tăng trưởng tương ứng.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trên tinh thần tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Hội đồng Quản trị đã thực hiện công tác quản trị doanh nghiệp, định hướng chiến lược phát triển Công ty an toàn, hiệu quả, đảm bảo mục tiêu tăng trưởng và hoàn thành kế hoạch lợi nhuận đề ra.

Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp, thực hiện báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm và báo cáo cho cả năm 2024 theo đúng quy định. Nội dung này được công bố thông tin trên website của Công ty tại địa chỉ: www.khangdien.com.vn và gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định.

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

Với định hướng phát triển bền vững, tuân thủ pháp luật cùng với sự quyết tâm của toàn thể Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ Công nhân viên, Công ty tập trung nguồn lực thực hiện các dự án để hoàn thành đúng tiến độ, đạt kế hoạch lợi nhuận đã đề ra, đồng thời đảm bảo kế hoạch kinh doanh trong các năm tới.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2024

Năm 2024, tổng doanh thu thuần ghi nhận 3.279 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 810 tỷ đồng, đạt 103% kế hoạch lợi nhuận đề ra. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đều tăng trưởng so với cùng kỳ năm ngoái, trong đó doanh thu thuần tăng 57% và lợi nhuận sau thuế tăng 13%. Đây là kết quả thể hiện sự quyết tâm của Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ Công nhân viên Công ty.



Về tình hình tài chính

Công ty duy trì cơ cấu tài chính an toàn với hệ số nợ/vốn chủ sở hữu luôn nhỏ hơn 1. Cuối năm 2024, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 19.454 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 63% trong tổng nguồn vốn và là nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty.



Về các dòng sản phẩm của Công ty

Trong năm 2024, Công ty đã bán hàng thành công dự án chung cư The Privia. Tính đến cuối tháng 12/2024, Công ty đã hoàn tất bàn giao hơn 600 căn hộ cho khách hàng và đã thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận theo quy định, số lượng căn hộ còn lại sẽ bàn giao cho khách hàng trong năm 2025. Kết quả này khẳng định vị thế của Công ty là chủ đầu tư uy tín với pháp lý minh bạch, sản phẩm chất lượng và bàn giao đúng tiến độ.

Bên cạnh đó, tiến độ xây dựng của Dự án quy mô 6 ha và Dự án quy mô 5,8 ha tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức mà Công ty hợp tác phát triển với Tập đoàn Keppel cũng được triển khai thực hiện theo kế hoạch để có thể đưa vào kinh doanh trong thời gian tới.

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

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

TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA DOANH NGHIỆP

Xuyên suốt quá trình hình thành và phát triển, bên cạnh việc tập trung vào hoạt động kinh doanh, Công ty luôn đề cao trách nhiệm với cộng đồng thông qua các chương trình thiện nguyện, mang lại giá trị thiết thực cho xã hội.

Trong năm 2024, Công ty đã đóng góp cho các hoạt động từ thiện, nhân đạo, an sinh xã hội thông qua Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các quận, huyện, Hội Sinh viên Việt Nam, Liên đoàn Lao động Việt Nam như đóng góp cho Quỹ vì người nghèo, Quỹ vì biển đảo quê hương - Vì tuyến đầu Tổ quốc; hỗ trợ chương trình "Vượt thiên tai, tiếp bước tương lai"; ủng hộ chương trình quà tết cho trẻ em, các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn; tài trợ kinh phí cho hàng ngàn ca phẫu thuật mắt nhân đạo, chi phí mổ tim; hỗ trợ xây dựng nhà tình thương và chi phí nâng cấp cầu đường, trường học... với khoảng 50 tỷ đồng từ nguồn Quỹ khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Quỹ khen thưởng - phúc lợi của Công ty.

Bên cạnh công tác thiện nguyện, Công ty chú trọng thực hiện tốt trách nhiệm bảo vệ môi trường trong các hoạt động kinh doanh, góp phần vào sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội. Theo đó, trong hoạt động phát triển các dự án, Công ty áp dụng các giải pháp thiết kế đảm bảo sự cân đối, hài hòa giữa mật độ xây dựng và không gian xanh, ưu tiên lựa chọn các vật liệu thân thiện môi trường, tối ưu hóa ánh sáng tự nhiên, thông gió... nhằm mang đến cho cư dân môi trường sống trong lành, gần gũi với thiên nhiên. Đồng thời, Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường và luôn ưu tiên lựa chọn nhà cung cấp, nhà thầu đáp ứng yêu cầu quản lý, tuân thủ pháp luật và không gây tổn hại đến môi trường trong quá trình hoạt động.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng Quản trị đánh giá cao nỗ lực và tinh thần trách nhiệm của Ban TGD trong quá trình thực hiện các định hướng và chủ trương của Hội đồng Quản trị. Ban TGD đã kịp thời chỉ đạo và triển khai tốt các hoạt động kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế; khai thác hiệu quả các nguồn lực để thúc đẩy hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Đồng thời, Hội đồng Quản trị kỳ vọng Ban TGD sẽ tiếp tục duy trì và phát huy các thế mạnh để mang lại hiệu quả cao và nâng tầm giá trị thương hiệu Khang Điền trên thị trường.



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

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TGD

Giám sát Ban TGD trong việc tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và trong việc điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

Triển khai và giám sát việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết số 01/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 13/3/2024 của ĐHĐCĐ.

Giám sát việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty theo Nghị quyết số 02/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 23/4/2024 của ĐHĐCĐ.

Giám sát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo đúng quy định.



CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2025, HĐQT vẫn kiên định với mục tiêu phát triển ổn định, bền vững dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, cấu trúc tài chính vững chắc, qua đó, HĐQT có định hướng như sau:



Tiếp tục xây dựng và duy trì nền tảng pháp lý minh bạch, vững chắc làm trọng tâm cho mọi hoạt động của Công ty; Nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp hướng đến sự phát triển bền vững, lâu dài.



Kiểm soát chặt chẽ kế hoạch tài chính của mỗi dự án; Làm việc với ngân hàng, tổ chức tài chính để tối ưu việc huy động, sử dụng, quản lý hiệu quả các nguồn vốn; Duy trì cấu trúc vốn tối ưu, hệ số nợ trong mức an toàn nhằm đảm bảo khả năng tự chủ tài chính và không bị ảnh hưởng khi thị trường có biến động.



Phát triển các dòng sản phẩm ở nhiều phân khúc để đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường. Bên cạnh đó, thì dòng sản phẩm bất động sản khu công nghiệp dự kiến sẽ được triển khai trong năm 2025.



Phối hợp với các Cơ quan chức năng thực hiện công tác bồi thường, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện có để chuẩn bị triển khai xây dựng và kinh doanh cho các năm tiếp theo; Thực hiện hoạt động hợp tác, liên doanh, liên kết với các đối tác tiềm năng, có uy tín trong và ngoài nước để phát triển dự án.



Sắp xếp cơ cấu tổ chức Công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả; Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong công tác quản lý, điều hành; Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả; Bồi dưỡng và phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa nhằm đáp ứng giai đoạn phát triển cho những năm tiếp theo.

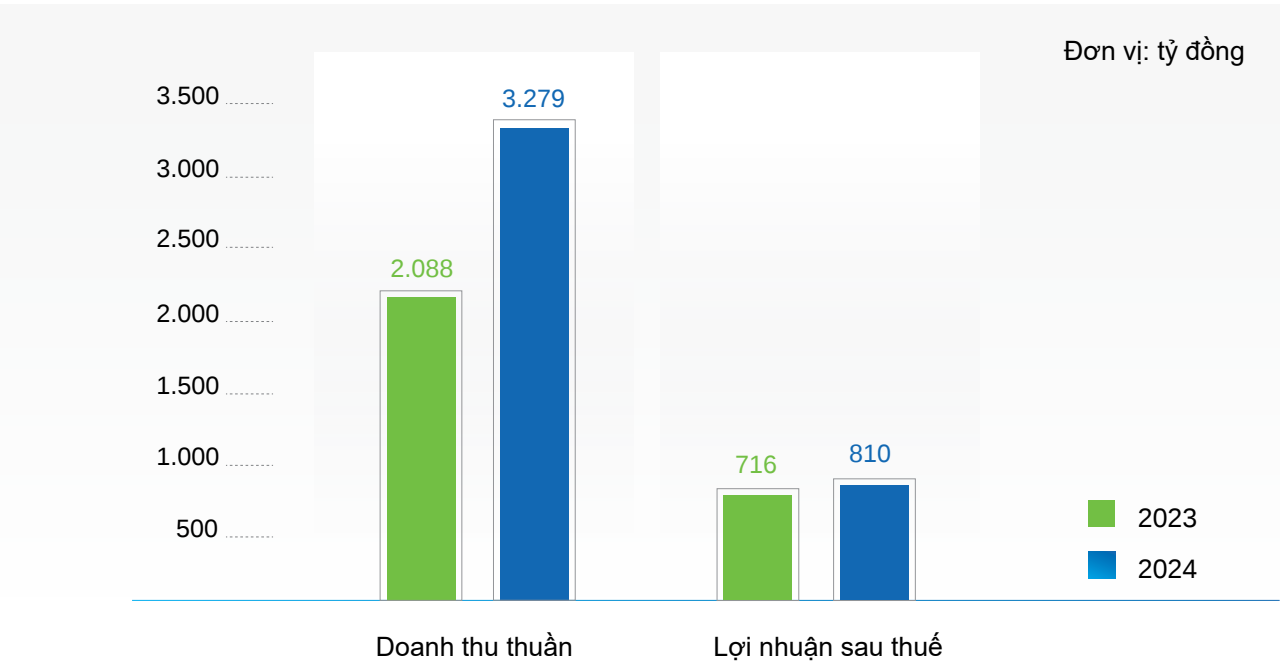
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

Kết quả kinh doanh năm 2024

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2023	2024	SO SÁNH 2024 & 2023	
			TĂNG/GIẢM	%
Doanh thu thuần	2.088	3.279	1.191	57%
Lợi nhuận trước thuế	1.069	1.051	-18	-2%
Lợi nhuận sau thuế	716	810	94	13%



Doanh thu

↑ 57%

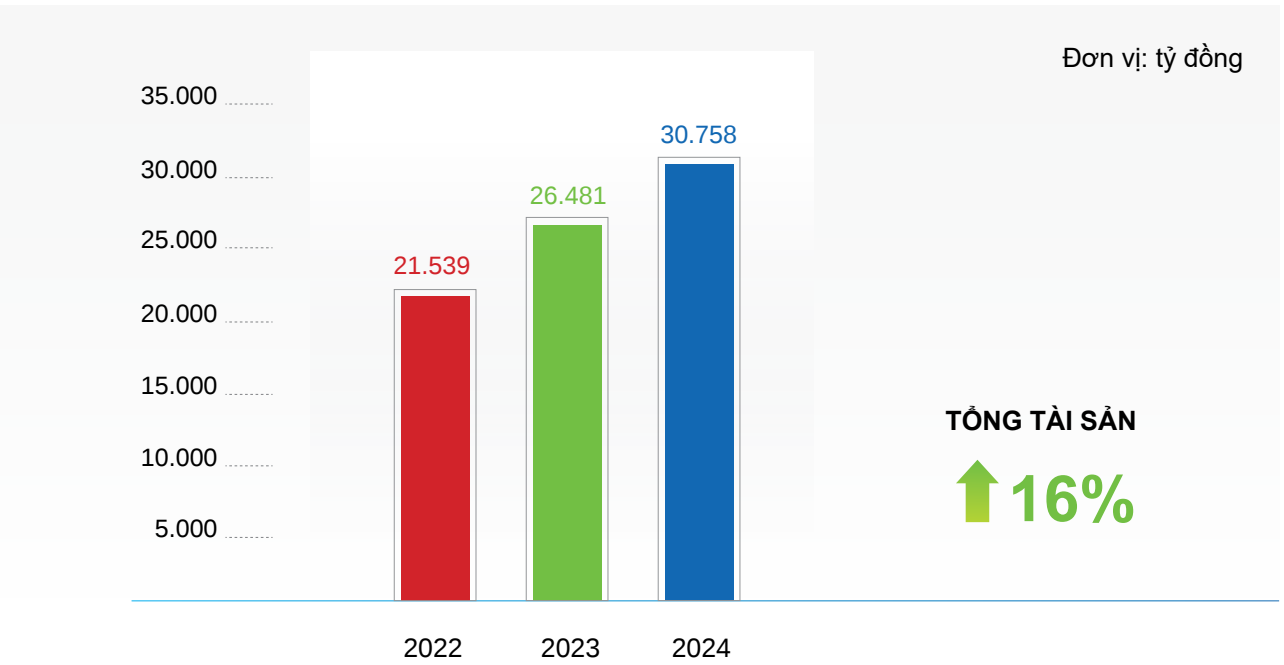
Lợi nhuận

↑ 13%

Năm 2024, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đều tăng trưởng so với năm 2023, trong đó doanh thu thuần tăng 57% và lợi nhuận sau thuế tăng 13%. Kết quả kinh doanh này được đóng góp phần lớn từ việc bàn giao căn hộ thuộc dự án chung cư The Privia.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản



Quy mô tài sản tiếp tục tăng, cho đến cuối năm 2024, tổng tài sản Công ty đạt 30.758 tỷ đồng, tăng 16% so với cùng kỳ năm trước. Đóng góp cho mức tăng này chủ yếu tăng từ các khoản mục: các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho. Chi tiết biến động cơ cấu tài sản như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2023	2024	TỶ TRỌNG	SO SÁNH 2024 & 2023	
				TĂNG/GIẢM	%
Tiền và tương đương tiền	3.729	3.096	10%	-633	-17%
Khoản phải thu	1.831	3.018	10%	1.187	65%
Hàng tồn kho	18.787	22.178	72%	3.391	18%
Tài sản dài hạn	1.744	1.914	6%	170	10%
Tài sản khác	390	552	2%	162	42%
TỔNG TÀI SẢN	26.481	30.758	100%	4.277	16%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tình hình tài sản (Tiếp theo)

Tiền và tương đương tiền

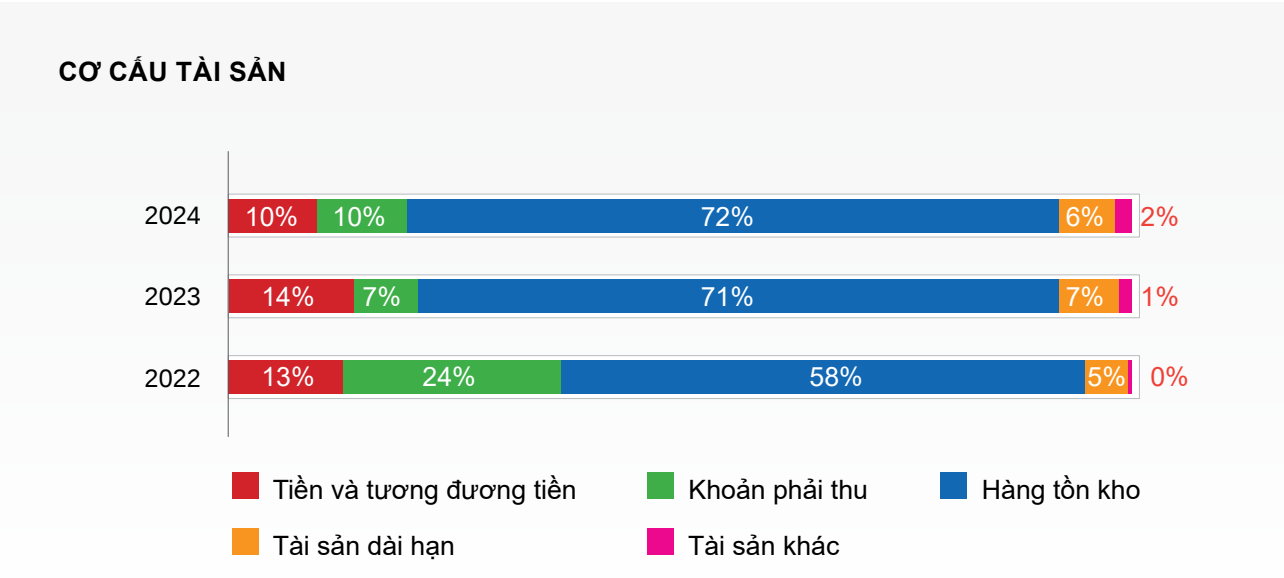
3.096

tỷ đồng

Khoản mục tiền và tương đương tiền: Đạt mức 3.096 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 10% trong cơ cấu tài sản. Lượng tiền cuối năm giảm nhẹ so với năm 2023 tuy nhiên vẫn được duy trì ở mức tương đối cao nhằm đảm bảo tính thanh khoản của Công ty.

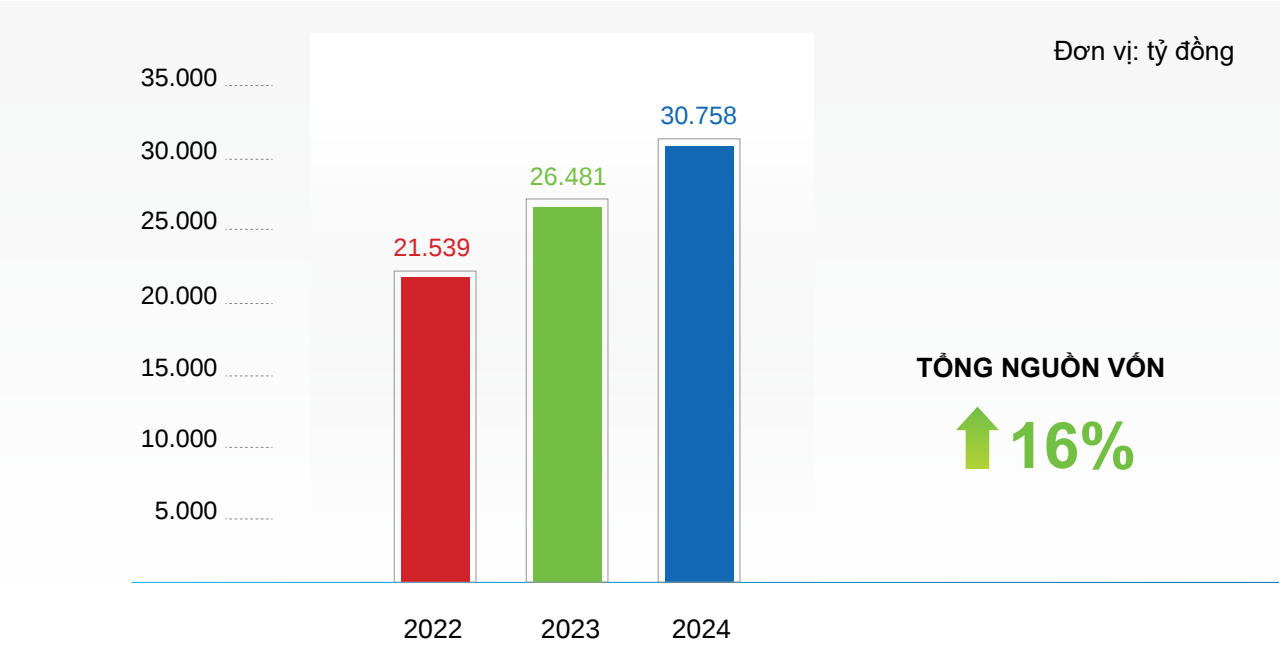
Khoản phải thu: Tăng 1.187 tỷ đồng tương ứng 65% so với năm 2023. Khoản phải thu chủ yếu là các khoản phải thu từ khách hàng theo tiến độ thu tiền, các khoản trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả trước chi phí xây dựng.

Hàng tồn kho: Đến cuối năm 2024, hàng tồn kho đạt 22.178 tỷ đồng, tăng 3.391 tỷ đồng tương ứng 18% so với cùng kỳ năm trước, chiếm tỷ trọng 72% trong tổng tài sản. Giá trị khoản mục này tăng chủ yếu do ghi nhận từ các dự án đang triển khai xây dựng và giải phóng mặt bằng như: dự án Bình Trung, dự án Tân Tạo, dự án 11A, hai dự án nhà ở quy mô 6 ha và 5,8 ha tại Phường Bình Trưng Đông hợp tác với Keppel...



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

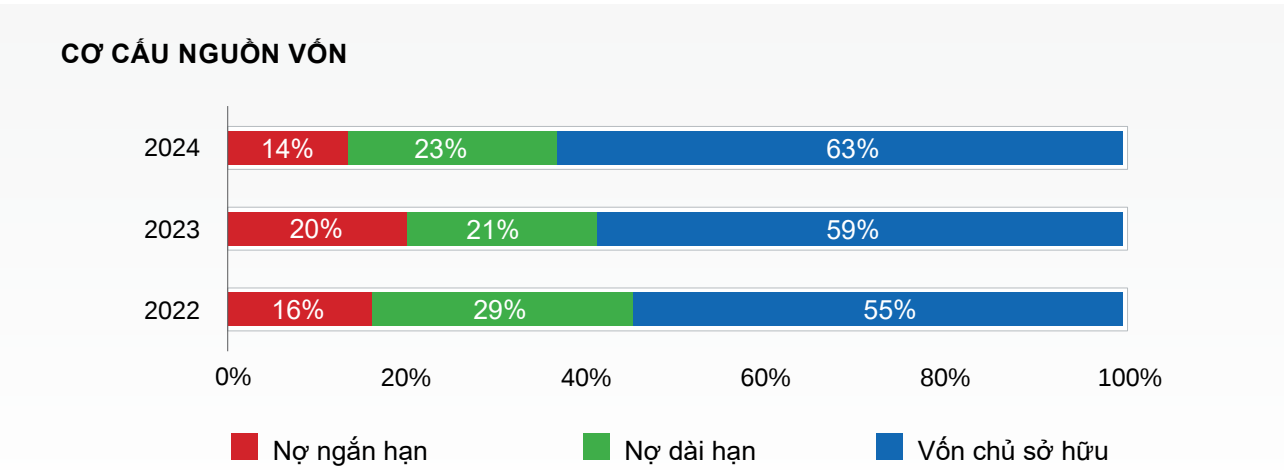
Tình hình nguồn vốn



Tương ứng với sự gia tăng của tổng tài sản, tổng nguồn vốn của Công ty đến cuối năm 2024 đạt 30.758 tỷ đồng, tăng 4.277 tỷ đồng tương ứng 16% so với năm trước. Cơ cấu nguồn vốn có sự biến động theo hướng giảm tỷ trọng nợ ngắn hạn, duy trì tỷ trọng nợ vay dài hạn và tăng vốn chủ sở hữu. Trong đó, vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 63% trong tổng nguồn vốn trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành tổng tài sản Công ty. Điều này thể hiện định hướng của Công ty luôn hướng đến một cơ cấu vốn an toàn, tự chủ tài chính cao.

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2023	2024	TỶ TRỌNG	SO SÁNH 2024 & 2023	
				TĂNG/GIẢM	%
Nợ ngắn hạn	5.346	4.182	14%	-1.164	-22%
Nợ dài hạn	5.612	7.122	23%	1.510	27%
Vốn chủ sở hữu	15.523	19.454	63%	3.931	25%
TỔNG NGUỒN VỐN	26.481	30.758	100%	4.277	16%



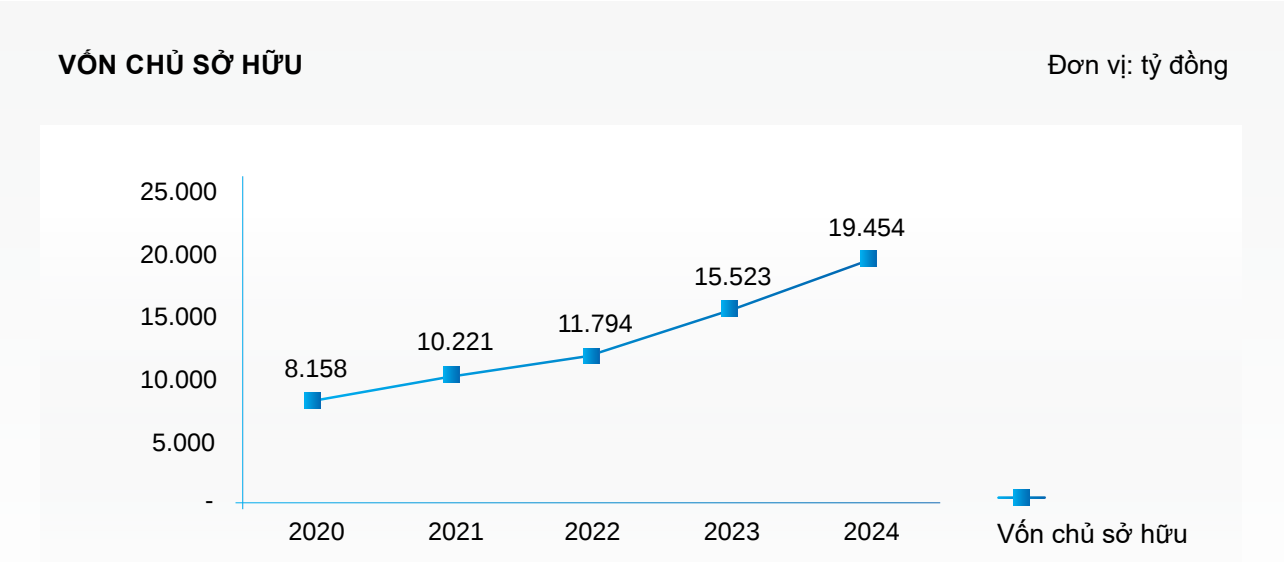
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Nợ phải trả

- Nợ ngắn hạn:** Có giá trị 4.182 tỷ đồng, giảm 1.164 tỷ tương ứng giảm 22% so với năm trước. Mức giảm này chủ yếu do giảm từ khoản mục Người mua trả tiền trước do Công ty kết chuyển ghi nhận doanh thu tương ứng các căn hộ dự án chung cư The Privia đã được bàn giao cho khách hàng, cùng với việc đã thanh toán toàn bộ các khoản vay ngắn hạn ngân hàng trong năm của Công ty.
- Nợ dài hạn:** Có giá trị 7.122 tỷ đồng, tăng 1.510 tỷ đồng tương ứng tăng 27% so với năm trước, chủ yếu do tăng các khoản vay dài hạn nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn cho việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng như triển khai xây dựng các dự án. Việc gia tăng nợ vay trong giới hạn an toàn để tài trợ các dự án là hoàn toàn phù hợp với mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững của Công ty trong tương lai nhằm tối đa hóa lợi ích các cổ đông.

Vốn chủ sở hữu: Đạt 19.454 tỷ đồng, tăng 3.931 tỷ đồng tương ứng 25% so với cùng kỳ để tiếp tục đáp ứng nhu cầu mở rộng phát triển của Công ty. Mức tăng này chủ yếu đóng góp từ: lợi nhuận đạt được của năm 2024 cùng với đợt tăng vốn do phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phát hành cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty. Với tỷ trọng 63% trong tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành tổng tài sản Công ty.



Công ty luôn duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh, nguồn vốn sử dụng để tạo ra tài sản chủ yếu là nguồn vốn chủ sở hữu. Lượng tiền mặt lớn giúp Công ty duy trì hoạt động ổn định. Nợ vay ngân hàng luôn được giữ ở mức an toàn, thể hiện ở hệ số nợ/vốn chủ sở hữu luôn nhỏ hơn 1. Ngoài ra, Công ty không ngừng gia tăng quỹ đất với chi phí hợp lý, đảm bảo nguồn lực tạo ra doanh thu và lợi nhuận ổn định trong thời gian tới nhằm tối ưu hóa lợi ích cho các cổ đông.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Năm 2024, Ban TGD tiếp tục thực hiện triển khai các giải pháp về quản trị điều hành phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:

- 01

Tinh gọn cơ cấu tổ chức, tăng cường công tác quản lý

 - Tổ chức lại các khối, phòng ban chức năng theo hướng tinh gọn, phân định rõ chức năng - nhiệm vụ để thực hiện tốt các hoạt động của Công ty.
 - Tăng cường hiệu quả hoạt động, tối ưu hóa chi phí nhưng vẫn đảm bảo duy trì và nâng cao sự hài lòng của khách hàng.
 - Chủ động phối hợp, lập các kế hoạch công việc chuẩn bị cho việc triển khai các dự án mới trong năm 2025.
- 02

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và hiệu quả, cải tiến chính sách nhân sự

 - Xây dựng môi trường làm việc tích cực, chuyên nghiệp tạo điều kiện để CBNV phát huy tối đa năng lực bản thân góp phần nâng cao năng suất, chất lượng công việc.
 - Vấn đề đào tạo nội bộ luôn được quan tâm hàng đầu, chú trọng bồi dưỡng các nhân sự chủ chốt. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp không ngừng học hỏi, nâng cao năng lực chuyên môn.
- 03

Nâng cao chất lượng bán hàng và dịch vụ hậu mãi

 - Mở rộng hệ thống đại lý phân phối chuyên nghiệp, uy tín và có nhiều kinh nghiệm trên thị trường để giới thiệu sản phẩm tới khách hàng. Phát triển các kênh truyền thông tiếp thị chính thống, truyền thông trên các nền tảng điện tử, mạng xã hội để gia tăng độ nhận diện thương hiệu tới khách hàng.
 - Tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ hậu mãi, chăm sóc khách hàng. Tìm kiếm các đối tác uy tín, có nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý vận hành các dự án, để ngày càng hoàn thiện sản phẩm và dịch vụ, gia tăng lượng khách hàng mới cũng như duy trì những khách hàng thân thiết lâu dài.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG 2025

ĐỊNH HƯỚNG CHUNG

Năm 2025, Công ty tiếp tục đặt mục tiêu hoạt động kinh doanh ổn định, hiệu quả làm nhiệm vụ trọng tâm và triển khai kế hoạch kinh doanh cụ thể như sau:



- Hoàn tất xây dựng và triển khai kinh doanh hai dự án quy mô 6 ha và 5,8 ha tại phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP. HCM khi đủ điều kiện theo quy định;
- Hoàn tất bàn giao căn hộ, cấp Giấy chứng nhận cho cư dân tại Dự án chung cư The Privia, Quận Bình Tân, TP.HCM;
- Triển khai xây dựng Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng tại Huyện Bình Chánh, TP.HCM;
- Đẩy mạnh phát triển, mở rộng các quỹ đất, hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án hiện có chuẩn bị cho việc triển khai xây dựng và kinh doanh trong các năm tiếp theo.

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

Căn cứ theo tình hình thị trường và các định hướng kế hoạch kinh doanh như trên, Công ty dự kiến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025 như sau:

Chỉ tiêu		Năm 2025
01	Doanh thu	3.800 tỷ đồng
02	Lợi nhuận sau thuế	1.000 tỷ đồng
03	Cổ tức dự kiến	10%

TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Với tôn chỉ phát triển bền vững, Tập đoàn Khang Điền luôn tuân thủ các quy định về môi trường. Trong quá trình phát triển các dự án, Tập đoàn nghiêm túc thực hiện đầy đủ các báo cáo đánh giá tác động môi trường, tính toán và dự báo trước các ảnh hưởng đến môi trường xung quanh, đảm bảo công trình sau khi bàn giao đều tuân thủ tốt các quy định của pháp luật về môi trường đối với các khu dân cư.

Bên cạnh đó, Tập đoàn Khang Điền luôn coi trọng yếu tố con người, an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp luôn được Công ty đặc biệt quan tâm. Khang Điền đã thực hiện nhiều biện pháp như lựa chọn nhà thầu uy tín, cam kết tuân thủ các quy định về an toàn lao động, huấn luyện thường xuyên, liên tục kiểm tra các quy trình an toàn lao động tại công trường. Với những nỗ lực không ngừng, Khang Điền đã tạo ra một môi trường làm việc an toàn và lành mạnh cho tất cả CBNV.

Ngoài ra, Tập đoàn luôn tuân thủ Bộ luật Lao động về các chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ, điều kiện làm việc tốt, chế độ lương thưởng và bảo hiểm phúc lợi đầy đủ. Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể nhân viên và hỗ trợ những trường hợp cần điều trị lâu dài. Trong năm 2024, Tập đoàn làm tròn trách nhiệm đối với người lao động, ở cả nhóm làm việc tại văn phòng và nhóm công nhân tại công trường xây dựng.

Bên cạnh việc chăm lo cho đội ngũ CBNV, Khang Điền không ngừng nỗ lực trong các hoạt động Trách nhiệm Xã hội Doanh nghiệp, trân trọng giá trị đạo đức kinh doanh, chia sẻ cộng đồng, tích cực tham gia tài trợ cho các phong trào từ thiện. Trong năm 2024, Công ty tham gia hoạt động thiện nguyện với số tiền khoảng 50 tỷ đồng, được sử dụng từ nguồn Quỹ khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Quỹ khen thưởng - phúc lợi của Công ty.



CBNV Khang Điền trong chuyến thiện nguyện tại Di Linh, Lâm Đồng.

03

QUẢN TRỊ
DOANH NGHIỆP



CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh tại Công ty	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức danh nắm giữ tại các công ty khác
1	Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	27.456.862	2,72	Không có
2	Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT - Không điều hành	16.113.781	1,59	Không có
3	Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	2.667.989	0,26	Không có
4	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT - Không điều hành	0	0	TV HĐQT - CTCP Y Khoa Tâm Trí; TV HĐQT - CTCP IN Holdings; TV HĐQT - CTCP Gỗ An Cường; Phó Giám đốc điều hành - CTCP Quản lý Quỹ VinaCapital.
5	Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm TGD	7.760.239	0,77	Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong công tác quản trị doanh nghiệp năm 2024, HĐQT luôn theo sát tình hình hoạt động của Công ty, định hướng hoạt động của Công ty theo đúng chủ trương, kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Theo đó, HĐQT đã tiến hành 35 cuộc họp và ban hành 35 Nghị quyết thông qua nhiều nội dung quan trọng đối với hoạt động của Công ty, nội dung và kết quả các cuộc họp như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/2024/ NQ_HĐQT	05/01/2024	Thông qua chủ trương về việc Công ty ký kết, thực hiện hợp đồng, giao dịch với người có liên quan là Công ty con dự kiến phát sinh trong năm 2024.	100%
02	02/2024/ NQ_HĐQT	22/01/2024	Thông qua việc sử dụng toàn bộ số tiền thưởng 2% trên lợi nhuận sau thuế của năm 2022 để chi cho các hoạt động từ thiện, nhân đạo và an sinh xã hội.	100%
03	03/2024/ NQ_HĐQT	26/01/2024	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.	100%
04	04/2024/ NQ_HĐQT	22/02/2024	Thông qua việc bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ, đúng hạn đối với khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc (Công ty Khang Phúc) tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hà Nội.	100%
05	05/2024/ NQ_HĐQT	23/02/2024	Thông qua việc thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để tăng vốn điều lệ.	100%
06	06/2024/ NQ_HĐQT	26/02/2024	Thông qua nội dung các Kiến nghị tại Báo cáo năm 2023 của Bộ phận Kiểm toán nội bộ.	100%
07	07/2024/ NQ_HĐQT	04/3/2024	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty.	100%
08	08/2024/ NQ_HĐQT	15/3/2024	Thông qua chủ trương về việc tăng vốn điều lệ của Công ty Khang Phúc (Khang Điền sở hữu 100% vốn điều lệ).	100%
09	09/2024/ NQ_HĐQT	29/3/2024	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán, danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán, số lượng cổ phiếu dự kiến phân phối cho từng nhà đầu tư và phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.	100%
10	10/2024/ NQ_HĐQT	29/3/2024	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để tăng vốn điều lệ.	100%
11	11/2024/ NQ_HĐQT	01/4/2024	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty.	100%

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

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
12	12/2024/ NQ_HĐQT	05/4/2024	Thông qua cử người đại diện Công ty mở tài khoản, đóng tài khoản, quản lý tài khoản, ký các lệnh chi, ký và tắt toán các hợp đồng tiền gửi và thực hiện các giao dịch có liên quan đến tài khoản tại các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.	100%
13	13/2024/ NQ_HĐQT	08/4/2024	Thông qua việc bổ sung Khối Kế hoạch vào cơ cấu tổ chức của các Khối/Phòng/Ban Công ty.	100%
14	14/2024/ NQ_HĐQT	12/4/2024	Thông qua ứng cử viên đủ tiêu chuẩn và điều kiện để bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ 2022 - 2027.	100%
15	15/2024/ NQ_HĐQT	16/4/2024	Thông qua việc điều chỉnh nội dung Tờ trình số 04/2024/TTr_HĐQT ngày 01/4/2024 về phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2023 và Tờ trình số 05/2024/TTr_HĐQT ngày 01/4/2024 về phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.	100%
16	16/2024/ NQ_HĐQT	03/5/2024	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung các mục tại Điều 1, Nghị quyết số 10/2024/NQ_HĐQT ngày 29/3/2024 của HĐQT liên quan đến hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để tăng vốn điều lệ.	100%
17	17/2024/ NQ_HĐQT	06/5/2024	Thông qua việc sử dụng toàn bộ số tiền thưởng 2% trên lợi nhuận sau thuế của năm 2023 cho HĐQT và Ban Điều hành để chi cho các hoạt động từ thiện, nhân đạo và an sinh xã hội theo nội dung đã được thông qua tại Nghị quyết số 02/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 23/4/2024.	100%
18	18/2024/ NQ_HĐQT	16/5/2024	Thông qua chủ trương về việc Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc (Khang Điền sở hữu 99,9% vốn điều lệ) đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc sở hữu 99,9% vốn điều lệ).	100%
19	19/2024/ NQ_HĐQT	27/6/2024	Thông qua việc điều chỉnh số lượng cổ phiếu dự kiến phân phối cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 01/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 13/3/2024.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
20	20/2024/ NQ_HĐQT	02/7/2024	Thông qua việc chọn Công ty TNHH PwC (Việt Nam) để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.	100%
21	21/2024/ NQ_HĐQT	04/7/2024	Thông qua chủ trương về việc Công ty tham gia góp vốn để thành lập công ty con - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông.	100%
22	22/2024/ NQ_HĐQT	15/7/2024	Thông qua thời gian phân phối cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.	100%
23	23/2024/ NQ_HĐQT	18/7/2024	Thông qua nội dung các Kiến nghị tại Báo cáo Kiểm toán nội bộ 6 tháng năm 2024 của Bộ phận Kiểm toán nội bộ.	100%
24	24/2024/ NQ_HĐQT	26/7/2024	Thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty.	100%
25	25/2024/ NQ_HĐQT	01/8/2024	» Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024 của Công ty; » Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty sau khi chào bán; sửa đổi nội dung Điều lệ Công ty liên quan đến vốn điều lệ; » Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty Khang Phúc; sửa đổi nội dung Điều lệ Công ty Khang Phúc liên quan đến vốn điều lệ.	100%
26	26/2024/ NQ_HĐQT	15/8/2024	» Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu và phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty (“ESOP”) theo Nghị quyết số 02/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 23/4/2024 của ĐHĐCĐ; » Thông qua ban hành quy chế ESOP, danh sách người lao động, số lượng cổ phiếu phân phối cho người lao động của Công ty và các công ty con; » Thông qua việc toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP không được hưởng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu trong đợt chốt danh sách theo phương án đã được thông qua.	100%

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

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
27	26A/2024/ NQ_HĐQT	16/9/2024	Thông qua chủ trương về việc Công ty Khang Phúc điều chỉnh tổng vốn đầu tư của dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM khi thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.	100%
28	27/2024/ NQ_HĐQT	23/9/2024	Thông qua danh sách người lao động và số lượng cổ phiếu phân phối cho người lao động của Công ty và các Công ty con trong đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.	100%
29	28/2024/ NQ_HĐQT	27/9/2024	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông của Công ty để thực hiện quyền trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua tại Nghị quyết số 02/2024/ NQ_ĐHĐCĐ ngày 23/4/2024.	100%
30	29/2024/ NQ_HĐQT	23/10/2024	» Thông qua kết quả phát hành và xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu; » Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua tại Nghị quyết số 02/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 23/4/2024; » Thông qua toàn bộ số lượng cổ phiếu mới phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty được đăng ký lưu ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM; » Thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty liên quan đến vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cổ phiếu ESOP.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
31	30/2024/ NQ_HĐQT	25/10/2024	» Thông qua chủ trương giải thể Công ty TNHH Phát triển nhà và Xây dựng hạ tầng Long Phước Điền (Khang Điền sở hữu 99,95% vốn điều lệ) và Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (Khang Điền sở hữu 99% vốn điều lệ); » Chấp thuận Đơn từ nhiệm chức danh Trưởng bộ phận Kiểm toán nội bộ của Bà Lộ Nguyễn Thúy Phượng kể từ ngày 25/10/2024; » Thông qua bổ nhiệm Bà Trương Thị Sương giữ chức danh Trưởng bộ phận Kiểm toán nội bộ kể từ ngày 25/10/2024;	100%
32	31/2024/ NQ_HĐQT	12/11/2024	» Thông qua ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động Công ty; » Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Quy chế công bố thông tin của Công ty; » Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty Khang Phúc.	100%
33	32/2024/ NQ_HĐQT	25/11/2024	Thông qua chủ trương về việc Khang Điền nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần chiếm 99,96% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh từ Công ty Cổ phần Vi La và giải thể Công ty Cổ phần Vi La.	100%
34	33/2024/ NQ_HĐQT	06/12/2024	» Thông qua việc sửa đổi Quy chế kiểm toán nội bộ và ban hành Quy trình kiểm toán nội bộ; » Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025.	100%
35	34/2024/ NQ_HĐQT	27/12/2024	Thông qua chủ trương về việc Công ty ký kết, thực hiện Hợp đồng, giao dịch với Người có liên quan là công ty con dự kiến phát sinh trong năm 2025.	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

- Trong năm qua, thành viên độc lập HĐQT đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, cùng phản biện, đóng góp ý kiến những vấn đề đưa ra thảo luận tại từng cuộc họp của HĐQT và tham gia biểu quyết theo quy định.
- Tại các buổi họp của HĐQT, thành viên độc lập HĐQT cùng với các thành viên trong HĐQT đã đưa ra ý kiến phản biện khách quan, độc lập nhằm đảm bảo tính đa chiều, minh bạch trong hoạt động quản trị Công ty.

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

CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT

BỘ PHẬN KIỂM TOÁN NỘI BỘ (“BỘ PHẬN KTNB”)

Bộ phận KTNB là tiểu ban trực thuộc HĐQT gồm có 03 thành viên sau:

STT	Thành viên Bộ phận KTNB	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
01	Bà Lộ Nguyễn Thúy Phượng (*)	Trưởng Bộ phận KTNB	3/3	100%	
02	Bà Trương Thị Sương (*)	Trưởng Bộ phận KTNB	1/1	100%	
03	Ông Nguyễn Văn Dũng	Thành viên Bộ phận KTNB	4/4	100%	
04	Ông Đặng Thế Lương	Thành viên Bộ phận KTNB	4/4	100%	

(*) Bà Lộ Nguyễn Thúy Phượng: miễn nhiệm ngày 25/10/2024; Bà Trương Thị Sương: được bổ nhiệm ngày 25/10/2024.

HOẠT ĐỘNG CỦA BỘ PHẬN KTNB

Trong năm qua, Bộ phận KTNB đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ thông qua các công việc như sau:

- Thiết lập chương trình kiểm tra chi tiết và thực hiện kiểm tra theo Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2024 được HĐQT thông qua.
- Báo cáo HĐQT về kết quả kiểm toán nội bộ, các kiến nghị cần thực hiện và báo cáo tình hình thực hiện các kiến nghị của năm liền kề trước đó.
- Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra kết quả thực hiện các kiến nghị kiểm toán nội bộ sau kiểm toán.
- Đánh giá rủi ro, lập và trình HĐQT phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025.
- Đề xuất sửa đổi, bổ sung Quy chế kiểm toán nội bộ và ban hành Quy trình kiểm toán nội bộ cho phù hợp với tình hình thực tế.
- Ngoài ra, các thành viên của Bộ phận KTNB thường xuyên cập nhật quy định pháp luật liên quan, tự bồi dưỡng kiến thức, tích lũy kinh nghiệm nhằm nâng cao năng lực chuyên môn.

Thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá, Bộ phận KTNB đưa ra các kiến nghị một cách độc lập khách quan trong quá trình thực hiện nhiệm vụ nhưng vẫn đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, chuẩn mực kiểm toán nội bộ và các quy trình, quy chế của Công ty về kiểm toán nội bộ.



Trong năm 2024, Bộ phận KTNB đã tổ chức 04 cuộc họp với sự tham dự đầy đủ của các thành viên, cụ thể như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/BBH_KTNB	10/01/2024	» Tổng hợp kết quả KTNB Quý IV/2023. » Thống nhất nội dung Báo cáo KTNB năm 2023. » Triển khai Kế hoạch KTNB năm 2024.	100%
2	02/2024/BBH_KTNB	05/04/2024	Tổng hợp kết quả KTNB Quý I/2024 và triển khai kế hoạch KTNB Quý II/2024.	100%
3	03/2024/BBH_KTNB	28/06/2024	» Tổng hợp kết quả KTNB Quý II/2024. » Thống nhất nội dung Báo cáo KTNB 6 tháng đầu năm 2024. » Triển khai kế hoạch KTNB Quý III, IV/2024.	100%
4	04/2024/BBH_KTNB	27/11/2024	» Tổng hợp kết quả KTNB Quý III, IV/2024. » Thống nhất Kế hoạch KTNB năm 2025 dựa trên công tác đánh giá rủi ro. » Trình bày nội dung liên quan đến việc điều chỉnh Quy chế KTNB và soạn thảo Quy trình KTNB.	100%

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát gồm 03 Kiểm soát viên do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Danh sách thành viên BKS và tỷ lệ sở hữu cổ phần như sau:

STT	Thành viên BKS	Chức danh	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	7.685	0,0008%
2	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Kiểm soát viên	5.876	0,0006%
3	Bà Lê Thị Thùy Trang	Kiểm soát viên	10.000	0,0010%

Các chứng khoán khác do Công ty phát hành: các thành viên BKS không sở hữu các chứng khoán khác do Công ty phát hành.

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2024, BKS đã tổ chức 04 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các Kiểm soát viên. Chi tiết nội dung các cuộc họp như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung cuộc họp	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/BBH_BKS	25/03/2024	» Kiểm tra tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý I/2024 và rà soát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty; » Kiểm tra, thẩm định BCTC riêng và hợp nhất năm 2023; » Kiểm tra tình hình chuẩn bị cho kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2024; » Lập và hoàn thiện báo cáo kết quả hoạt động và kiểm tra, giám sát của BKS năm 2023; » Kiểm tra tình hình thực hiện các dự án của Công ty.	100%

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung cuộc họp	Tỷ lệ thông qua
2	02/2024/BBH_BKS	24/06/2024	» Kiểm tra tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ Công ty; » Kiểm tra tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý II/2024 và rà soát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty; » Kiểm tra, thẩm định BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2024.	100%
3	03/2024/BBH_BKS	16/09/2024	» Giám sát HĐQT trong việc triển khai các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua, bao gồm việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; và rà soát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty; » Kiểm tra, thẩm định BCTC riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2024; » Giám sát việc ký kết Hợp đồng với Công ty TNHH PwC (Việt Nam) về việc kiểm toán BCTC năm 2024.	100%
4	04/2024/BBH_BKS	16/12/2024	» Kiểm tra tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT trong Quý IV/2024 bao gồm việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu, phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty; và rà soát tình hình thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty; » Kiểm tra, thẩm định BCTC riêng và hợp nhất Quý III/2024.	100%

BAN KIỂM SOÁT (Tiếp theo)

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

Trong năm 2024, BKS đã thực hiện các hoạt động như sau:

- Giám sát HĐQT trong việc triển khai các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua, bao gồm việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu, phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty.
- Kiểm tra, thẩm định nội dung các Báo cáo tài chính của Công ty, qua đó đánh giá tính trung thực, hợp lý của các số liệu, cùng với sự phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam. Qua đó, BKS cũng nhận định được kết quả kinh doanh trong năm 2024 của Công ty.
- Kiểm tra việc thực hiện công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin.
- Hoạt động giám sát của BKS còn được thể hiện thông qua việc tham dự các cuộc họp của HĐQT nhằm đảm bảo hoạt động của HĐQT, Ban TGD tuân thủ đúng pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Trong quá trình hoạt động, BKS đánh giá HĐQT và BTGD luôn tuân thủ đúng quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế hoạt động của HĐQT và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.



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

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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
1	Vietnam Ventures Ltd	Tổ chức có liên quan	20.054.289	2,51%	7.429.717	0,73%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Vietnam Enterprise Limited	Tổ chức có liên quan	55.937.072	7,00%	61.530.779	6,09%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
3	Vietnam Investment Property Limited	Tổ chức có liên quan	7.845.175	0,98%	8.629.692	0,85%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
4	Vietnam Investment Limited	Tổ chức có liên quan	28.232	0,004%	12.131.055	1,20%	Mua phát hành riêng lẻ, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
5	Quỹ đầu tư Cổ phiếu Tiếp cận thị trường VinaCapital	Tổ chức có liên quan	1.370.559	0,17%	1.507.614	0,15%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
6	Quỹ đầu tư Cổ phiếu Hưng Thịnh VinaCapital	Tổ chức có liên quan	509.430	0,06%	560.373	0,06%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
7	Công ty TNHH Bảo hiểm Hanwha Life Việt Nam	Tổ chức có liên quan	31.702	0,004%	34.872	0,0034%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
8	Công ty cổ phần Quản lý Quỹ VinaCapital	Tổ chức có liên quan	152.097	0,019%	15.425	0,0015%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
9	Quỹ ETF VINACAPITAL VN100	Tổ chức có liên quan	120.607	0,015%	151.657	0,01%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
10	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	Tổ chức có liên quan	114.700	0,014%	331.170	0,03%	Cơ cấu danh mục đầu tư, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
11	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	23.778.966	2,97%	27.456.862	2,72%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
12	Mai Trần Thùy Trang	Em Chủ tịch HĐQT	22.700	0,003%	11.000	0,0011%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP và bán cổ phiếu trên sàn
13	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	13.512.529	1,69%	16.113.781	1,59%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
14	Đoàn Thị Nguyên	Mẹ Phó Chủ tịch HĐQT	106.929	0,013%	117.621	0,012%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
15	Lý Văn Hùng	Em Phó Chủ tịch HĐQT	106.929	0,013%	117.621	0,012%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
16	Lý Tuấn Kiệt	Con Phó Chủ tịch HĐQT	237.550	0,030%	453.305	0,045%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
17	Lý Tuấn Khang	Con Phó Chủ tịch HĐQT	48.400	0,006%	53.240	0,005%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
18	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	2.425.445	0,30%	2.667.989	0,26%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
19	Nguyễn Thị Bạch Tuyết	Chị TV độc lập HĐQT	4.192	0,0005%	4.611	0,0005%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
20	Vương Văn Minh	TV HĐQT kiêm TGD	6.019.309	0,75%	7.760.239	0,77%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
21	Vương Thị Ngọc Anh	Chị TV HĐQT, TGD	12.270	0,002%	15.900	0,0016%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP và bán cổ phiếu trên sàn
22	Lê Hoàng Khởi	Phó TGD	2.495.490	0,31%	3.535.039	0,35%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
23	Nguyễn Thùy Dương	Phó TGD	117.545	0,015%	899.299	0,089%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
24	Cao Tuấn Dũng	Chồng Phó TGD	3.146	0,0004%	3.460	0,0003%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
25	Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	100.000	0,013%	286.000	0,028%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
26	Huỳnh Chí Tâm	Người phụ trách QTCT, Thư ký HĐQT, Người được UQ CBTT	63.000	0,008%	222.000	0,022%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP và mua cổ phiếu trên sàn
27	Ngô Thị Thanh Tâm	Giám đốc tài chính	460.047	0,058%	666.051	0,066%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP

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

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN (Tiếp theo)

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng/giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
28	Lộ Nguyễn Thúy Phương (***)	Trưởng BP Kiểm toán nội bộ	46.835	0,006%	51.518	0,0051%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
29	Nguyễn Văn Dũng	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	11.000	0,001%	23.100	0,0023%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP
30	Đặng Thế Lương	Thành viên BP Kiểm toán nội bộ	13.200	0,002%	18.520	0,0018%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu, mua phát hành ESOP và bán cổ phiếu trên sàn
31	Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	6.987	0,0009%	7.685	0,0008%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
32	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	5.342	0,0007%	5.876	0,0006%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
33	Lê Thị Thùy Trang (****)	Thành viên BKS	10.000	0,0013%	10.000	0,0010%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và bán cổ phiếu trên sàn
34	Công ty Cổ phần Đầu tư Tiên Lộc	Tổ chức có liên quan	86.578.905	10,83%	114.607.795	11,33%	Mua phát hành riêng lẻ, nhận cổ tức bằng cổ phiếu

Ghi chú:

(*) Tính trên vốn điều lệ: 7.993.119.710.000 đồng

(**) Tính trên vốn điều lệ: 10.111.425.650.000 đồng

(***) Bà Lộ Nguyễn Thúy Phương từ nhiệm Trưởng Bộ phận Kiểm toán nội bộ từ ngày 25/10/2024, số lượng cổ phiếu chốt tại thời điểm 25/10/2024

(****) Bà Lê Thị Thùy Trang được bổ nhiệm Thành viên BKS từ ngày 23/4/2024, số lượng cổ phiếu chốt tại thời điểm 23/4/2024

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

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

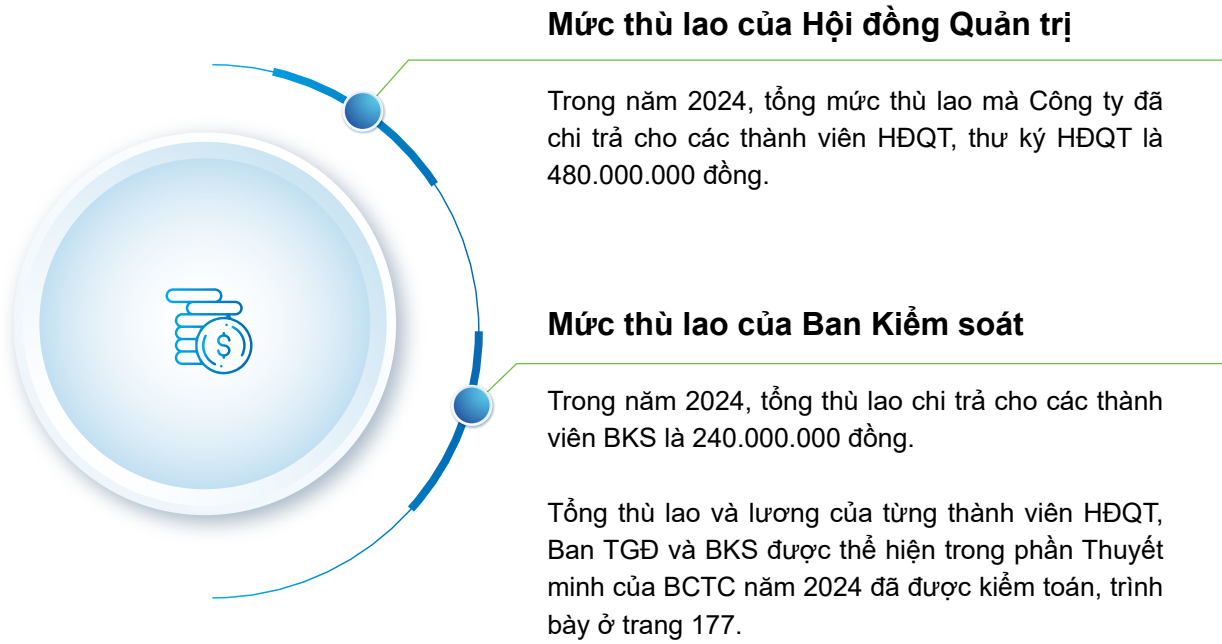
Không có giao dịch

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

Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện đúng quy định pháp luật về quản trị công ty, đảm bảo việc cập nhật kịp thời, đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan đến công tác quản trị doanh nghiệp.

Bên cạnh việc xây dựng cơ cấu quản trị bền vững, thì việc xây dựng cơ chế giám sát, kiểm soát nội bộ rất được chú trọng. Qua đó, nhằm tối ưu hóa hệ thống quản trị Công ty, giúp cho hoạt động của Công ty được minh bạch, hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

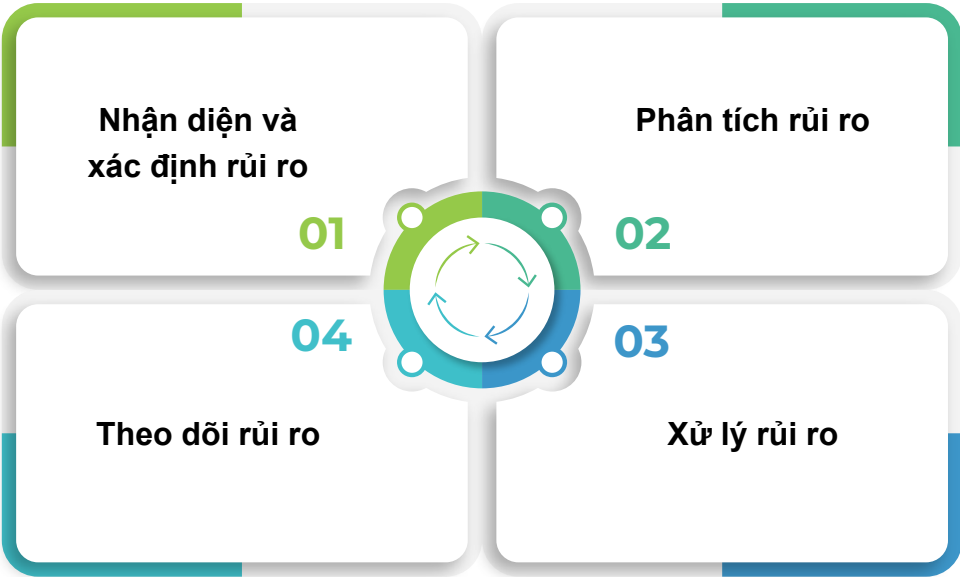
LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC



QUẢN TRỊ RỦI RO

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

HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO



- 01 Nhận diện và xác định rủi ro

 - Các rủi ro nào tác động tiêu cực đến mục tiêu của Tập đoàn?
- 02 Phân tích rủi ro

 - Các nguyên nhân gốc rễ nào gây ra rủi ro?
 - Hậu quả là gì?
 - Các biện pháp xử lý hiện nay là gì?
 - Tập đoàn còn thiếu gì, yếu ở khâu nào?
- 03 Xử lý rủi ro

 - Tập đoàn cần làm gì, như thế nào để quản lý được rủi ro?
- 04 Theo dõi rủi ro

 - Các dấu hiệu, hiện tượng cảnh báo nào Tập đoàn cần theo dõi?

CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU THIẾT HẠI

RỦI RO THỊ TRƯỜNG

Hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn Khang Điền có mối tương quan với chu kỳ của thị trường bất động sản và thị trường nhà ở tại khu vực TP. Hồ Chí Minh.

Các biện pháp:

- 01 Lập kế hoạch triển khai và kinh doanh dự án thận trọng, phù hợp với tình hình thị trường.
- 02 Nghiên cứu và phát triển sản phẩm gắn với nhu cầu của thị trường, linh động điều chỉnh các phương án sản phẩm đáp ứng nhu cầu của khách hàng tại từng thời điểm.
- 03 Xây dựng mạng lưới đối tác uy tín về xây dựng, quản lý dự án, hệ thống phân phối, ngân hàng.
- 04 Kiên định với mục tiêu khi đầu tư và kinh doanh dự án dựa trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh.
- 05 Chú trọng hoạt động truyền thông về uy tín của thương hiệu.
- 06 Xây dựng và chăm sóc tốt mạng lưới khách hàng lâu năm.
- 07 Mở rộng hợp tác liên doanh, liên kết với các đối tác uy tín trong và ngoài nước.
- 08 Xây dựng văn hóa Doanh nghiệp và hệ thống quản trị nhân sự tinh gọn, hiệu quả.



QUẢN TRỊ RỦI RO (Tiếp theo)

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

RỦI RO ĐẦU TƯ, KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH

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

Các biện pháp:

- 01

Có chiến lược tích hợp diện tích đất khả dụng và phát triển quỹ đất chiến lược phù hợp với chính sách phát triển kinh tế và phát triển đô thị của đất nước.
- 02

Nghiên cứu cản trọng khâu tiền khả thi của dự án, các sản phẩm cạnh tranh và khả năng tiêu thụ sản phẩm.
- 03

Luôn sẵn sàng xem xét đánh giá lại, điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh cho sát với thực tế thị trường.
- 04

Luôn chuẩn bị phương án dự phòng các tình huống xấu của thị trường. Duy trì hệ số nợ an toàn, trong mức kiểm soát được. Luôn đảm bảo đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh và có được các cam kết các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ những ngân hàng và các tổ chức tài chính.
- 05

Chủ động quản lý dòng tiền kinh doanh, duy trì hệ số nợ trong mức an toàn, tìm kiếm cơ hội hợp tác với các đối tác uy tín trong và ngoài nước để tăng hiệu quả sử dụng vốn.

RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

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

Các biện pháp:

- 01

Rà soát kỹ các quy trình nội bộ, hoàn thiện hồ sơ thủ tục pháp lý dự án và yêu cầu tuân thủ tuyệt đối.
- 02

Cập nhật thường xuyên những thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh để kịp thời có những kế hoạch và điều chỉnh phù hợp.

RỦI RO TIẾN ĐỘ THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG

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

Các biện pháp:

- 01

Sử dụng nhà thầu, tư vấn, đối tác cung ứng có uy tín kết hợp với sự kiểm tra chéo và giám sát độc lập.
- 02

Thiết lập các quan hệ chiến lược về lâu dài với nhà thầu, tư vấn, đối tác cung ứng.
- 03

Quản lý chặt chẽ về tiến độ, chất lượng, cam kết trong các hợp đồng.
- 04

Có các biện pháp quản lý hiệu quả đối với nhà thầu, tư vấn, đối tác cung ứng.
- 05

Thường xuyên cập nhật các quy trình kiểm soát, các quy định. Nâng cao năng lực chuyên môn của CBNV về quản lý.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG, SỨC KHỎE, AN TOÀN LAO ĐỘNG

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

Các biện pháp:

- 01

Tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành xây dựng và quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy và an toàn lao động trong suốt quá trình phát triển dự án.
- 02

Luôn chủ động hướng dẫn, yêu cầu các nhà thầu, tư vấn, đối tác cung ứng ưu tiên an toàn trong lao động, duy trì sức khỏe cho đội ngũ nhân viên, đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường.
- 03

Hạn chế can thiệp vào địa lý địa hình tự nhiên, tận dụng tính chất địa lý địa hình của khu đất để phát triển nhà ở, duy trì tỷ lệ đất dành cho cây xanh và mặt nước tự nhiên, hạn chế diện tích mặt đất bị bê-tông hóa, góp phần giảm ngập lụt và tăng chất lượng môi trường sống.



 KHANG ĐIỀN

EXECUTIVE OFFICE

THE OLASSIA

04

BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

THÔNGIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Từ những ngày đầu thành lập, Tập đoàn Khang Điền luôn kiên định với tôn chỉ Phát triển bền vững. Theo đó, Tập đoàn kinh doanh trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, sản phẩm chất lượng, dịch vụ tận tâm, đồng hành cùng cộng đồng trong những hoạt động xã hội. Trong năm 2024, Tập đoàn tiếp tục phát huy những hạng mục đã làm tốt trong những năm trước và tăng cường khả năng đóng góp cho cộng đồng, góp phần kiến tạo cảnh quan xanh sạch đẹp, tác động tích cực đến môi trường.

TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Báo cáo được thực hiện dựa trên Điểm 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC về tác động liên quan đến môi trường và xã hội, đồng thời tham chiếu với GRI Standards (tiêu chuẩn báo cáo Phát triển bền vững của tổ chức sáng kiến báo cáo toàn cầu Global Reporting Initiative). Báo cáo được lập tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, trong ngành phát triển bất động sản thuộc lĩnh vực tài chính, cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024. Nội dung của báo cáo bao gồm xác định phạm vi các bên liên quan và các yếu tố trọng yếu đối với các bên trong mối tương quan phát triển bền vững.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

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

Website: www.khangdien.com.vn

Tel: +84 28 3820 8858

Email: info@khangdien.com.vn

Fax: +84 28 3820 8859

Địa chỉ Văn phòng trụ sở chính: Phòng 1&2, Tầng 11, Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM

CÁC BÊN LIÊN QUAN

Hàng năm, Tập đoàn Khang Điền xem xét đánh giá lại phạm vi các bên liên quan và sự tương tác giữa Công ty với các bên liên quan này trong mối tương quan đến phát triển bền vững. Năm 2024, Tập đoàn lập danh mục phạm vi các bên liên quan và duy trì sự tương tác với các bên liên quan trên tinh thần hợp tác và đồng hành lâu dài.

Các bên liên quan	Phương thức, hình thức tương tác	Chủ đề thảo luận	Ghi chú năm 2024
Đại lý phân phối, đối tác, nhà cung cấp, tư vấn, nhà thầu	» Hợp trực tiếp tại văn phòng » Phối hợp làm việc tại các dự án đã hoàn thành, công trường đang xây dựng » Thường xuyên trao đổi qua điện thoại, email suốt quá trình làm việc	» Lên kế hoạch và triển khai các đầu việc » Đánh giá hiệu quả công việc » Rút kinh nghiệm về quá trình làm việc nhằm liên tục cải thiện hiệu quả công việc	» Cập nhật tình hình thị trường » Thảo luận về nâng cao chất lượng dịch vụ - sản phẩm » Chia sẻ thông tin cần thiết trong quá trình làm việc
Khách hàng, Cư dân, Doanh nghiệp trong Khu công nghiệp	» Văn bản thông báo » Tư vấn, trao đổi trực tiếp, qua điện thoại, email » Tiếp nhận thư yêu cầu » Làm việc trực tiếp tại văn phòng Công ty và văn phòng Ban Quản lý tại dự án	» Giải quyết các yêu cầu về sản phẩm và dịch vụ » Thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua	» Đánh giá mức hài lòng của khách hàng sau khi mua sản phẩm » Đánh giá mức hài lòng của cư dân tại các dự án đã bàn giao
Người lao động	» Bản tin nội bộ hàng tháng » Buổi đánh giá hiệu suất công việc vào cuối năm » Gặp gỡ Ban Lãnh đạo vào các dịp quan trọng » Tặng quà vào các ngày lễ - Tết » Chương trình khám sức khỏe định kỳ, tài trợ thẻ tập thể dục » Chương trình ngoại khóa thắt chặt tình đồng nghiệp	» Tình hình kinh doanh của Công ty » Định hướng phát triển » An toàn lao động và sức khỏe » Lương, thưởng, chế độ và điều kiện làm việc » Mối quan hệ đồng nghiệp	» Hướng dẫn những đầu việc mới phát sinh » Động viên thay đổi cách thức làm việc phù hợp với tình hình thị trường
Cổ đông, nhà đầu tư	» Đại hội cổ đông » Tham dự các sự kiện gặp gỡ nhà đầu tư do các công ty Chứng khoán tổ chức » Tiếp đón các nhà đầu tư tại văn phòng Công ty » Tham quan dự án, công trường xây dựng » Họp cập nhật KQKD quý	» Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh » Tình hình hoạt động và hiệu quả hoạt động » Định hướng phát triển và chiến lược	» Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên vào tháng 4/2024 » Các buổi họp với các công ty Chứng khoán và Quỹ đầu tư
Cơ quan chức năng	» Công văn xử lý công việc » Họp phối hợp xử lý công việc	» Thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định » Các chính sách, quy định mới	» Trao đổi thông tin liên quan chính sách mới

YẾU TỐ TRỌNG YẾU

Kiên định với tôn chỉ Phát triển bền vững, Tập đoàn Khang Điền kinh doanh trên tinh thần thượng tôn pháp luật, đặt quyền lợi của cổ đông, đối tác và khách hàng lên trên mọi hành động. Song song đó, Tập đoàn đồng hành cùng cộng đồng nhằm tạo ra những giá trị tích cực, nâng tầm chất lượng sống cho cư dân và cộng đồng. Các yếu tố trọng yếu này được dựa trên chiến lược của Tập đoàn Khang Điền và có tham chiếu đến GRI Standards về ESG (Environmental, Social and Governance - Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty) cũng như Điểm số 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC về tác động liên quan đến môi trường và xã hội.

Chiến lược	Nền tảng thực thi	Yếu tố trọng yếu	Tham chiếu GRI Standards	Tham chiếu Điểm 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC	Bên liên quan
Tăng trưởng bền vững	Thương hiệu mạnh	Niềm tin từ khách hàng, cộng đồng và cơ quan chức năng			Tập đoàn Khang Điền, Khách hàng, Cơ quan chức năng
		Hiệu quả kinh tế	GRI 201		Tập đoàn Khang Điền, Khách hàng, Cộng đồng địa phương
		Tiếp thị có trách nhiệm	GRI 417		
		Sức khỏe và an toàn của khách hàng	GRI 416		
	Bền vững về nhân lực	Bảo mật thông tin khách hàng	GRI 418		
		Việc làm và chế độ đãi ngộ	GRI 401		Tập đoàn Khang Điền, Người lao động
		An toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp	GRI 403	Điểm 6.6	
		Tuyển dụng và đào tạo	GRI 404		
Bảo tồn môi trường	Thân thiện môi trường	Đa dạng và bình đẳng	GRI 405		Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu, Doanh nghiệp trong KCN
		Tác động lên môi trường	GRI 305	Điểm 6.1	
		Quản lý vật liệu	GRI 301	Điểm 6.2	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu
		Tiêu thụ năng lượng	GRI 302	Điểm 6.3	Tập đoàn Khang Điền, Doanh nghiệp trong KCN
		Tiêu thụ nước	GRI 303	Điểm 6.4	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu, Doanh nghiệp trong KCN
		Tuân thủ quy định	GRI 307	Điểm 6.5	Tập đoàn Khang Điền, Nhà thầu, Tư vấn
		» Hoạt động thiện nguyện » Chăm sóc sức khỏe cộng đồng » Nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng về Giáo dục, Văn hoá - Thể thao - Xã hội	GRI 413	Điểm 6.7	Tập đoàn Khang Điền, Cộng đồng địa phương
Trách nhiệm xã hội	Chăm lo cộng đồng				



THƯƠNG HIỆU MẠNH



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

Với cam kết phát triển bền vững, Tập đoàn Khang Điền luôn chú trọng xây dựng uy tín nhằm mang lại những giá trị thương hiệu, tối ưu hoá lợi ích cho cổ đông, đối tác và khách hàng. Tập đoàn Khang Điền đã vinh dự nhận được nhiều giải thưởng uy tín như Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Huân chương Lao động Hạng Ba và nhiều năm liên tiếp được nhận các danh hiệu như: 8 năm liên tiếp đạt Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất (do tạp chí Forbes bình chọn), 7 năm liên tiếp đạt Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín (do Vietnam Report và báo Vietnamnet bình chọn), 8 năm liên tiếp đạt Nhà phát triển bất động sản tiêu biểu (do báo Nhịp Cầu Đầu Tư bình chọn)...

Riêng trong năm 2024, Tập đoàn Khang Điền tiếp tục nhận những giải thưởng uy tín quan trọng như:

- » Lần thứ hai liên tiếp được công nhận đạt Thương hiệu Quốc gia (Bộ Công Thương),
- » Lần đầu nằm trong danh sách Top 10 Sao Vàng Đất Việt (Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam),
- » Chủ đầu tư của Thập kỷ (PropertyGuru Vietnam Property Awards),
- » Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu (tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư)

... và nhiều giải thưởng có giá trị khác.

Những giải thưởng này không chỉ khẳng định vị thế của Khang Điền trên thị trường bất động sản mà còn minh chứng cho những nỗ lực không ngừng của Tập đoàn trong việc xây dựng một môi trường sống bền vững.

(Xem chi tiết Chương 1, Mục “Danh hiệu và Giải thưởng tiêu biểu 2024”, trang 36-39)



HIỆU QUẢ KINH TẾ

Tập đoàn Khang Điền chuyên tâm vào hoạt động liên quan đến bất động sản. Trong suốt bề dày hoạt động 24 năm, Tập đoàn cung cấp ra thị trường hơn 20.000 sản phẩm Biệt thự, Nhà liên kế và Căn hộ chung cư thuộc nhiều phân khúc, kiến tạo nhiều khu dân cư đáng sống, kết nối liên hoàn tại TP. Thủ Đức, Bình Tân, Bình Chánh, góp phần thay đổi diện mạo đô thị thành phố, phát triển kinh tế khu vực.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 tại dự án The Privia cho thấy khách hàng tin tưởng và chọn lựa mua sản phẩm có pháp lý hoàn chỉnh, xây dựng chất lượng của Tập đoàn Khang Điền. Ngoài ra, việc dự án được bàn giao vượt tiến độ đã giúp cư dân sớm an cư, tiết kiệm ngân sách thuê nhà.



TIẾP THỊ CÓ TRÁCH NHIỆM

Sự đồng hành của khách hàng trong dài hạn rất quan trọng đối với Tập đoàn Khang Điền, vì thế Tập đoàn đề cao trách nhiệm trong khâu tiếp thị sản phẩm, giới thiệu dự án và luôn tuân thủ các quy định pháp luật trong các hoạt động truyền thông - tiếp thị. Các hoạt động khuyến mại được đăng ký với Sở Công thương theo đúng quy định. Bên cạnh đó, Tập đoàn đã ban hành các quy trình nội bộ liên quan đến kinh doanh - truyền thông - tiếp thị: quy trình thiết kế và sản xuất bộ công cụ bán hàng, quy trình thiết lập và thay đổi bộ tài liệu bán hàng, quy trình tổ chức sự kiện, quy trình lập và triển khai kế hoạch truyền thông, quy trình bán sản phẩm,... Năm 2024, Công ty không nhận được bất kỳ thông báo nào từ cơ quan chức năng về việc chưa tuân thủ các quy định pháp luật về truyền thông tiếp thị.



SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN CỦA KHÁCH HÀNG

Sức khỏe và an toàn của khách hàng được Tập đoàn Khang Điền luôn chú trọng. Nhằm phục vụ tốt nhất về sức khỏe và đảm bảo an toàn cho Khách hàng, các dự án đều được thiết kế sản phẩm chú trọng sự thông thoáng, đáp ứng các tiêu chuẩn về an toàn xây dựng cho người sử dụng. Các dự án sau khi bàn giao được quản lý vận hành bởi các đơn vị Quản lý quốc tế chuyên nghiệp là Savills và CBRE, nhằm đảm bảo cho cư dân một môi trường sống an toàn và khỏe mạnh.



BẢO MẬT THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

Tập đoàn Khang Điền chú trọng bảo mật thông tin Khách hàng. Theo đó, Tập đoàn tuân thủ quy định về “Bảo vệ dữ liệu cá nhân” theo Nghị định số 13/2023/NĐ-CP và các quy định có liên quan khác. Bộ phận “Bảo vệ dữ liệu cá nhân” đã được thành lập, chịu trách nhiệm lên kế hoạch, triển khai và giám sát các hoạt động bảo vệ dữ liệu. Bên cạnh đó, Tập đoàn đã ban hành Quy chế Bảo vệ dữ liệu cá nhân cho khách hàng, đồng thời tổ chức các khóa đào tạo cho CBNV các phòng ban toàn Công ty. Chính sách “Bảo mật thông tin” chi tiết được công khai trên website chính thức của Tập đoàn (www.khangdien.com.vn).

BỀN VỮNG VỀ NHÂN LỰC



Tập đoàn Khang Điền luôn coi con người là tài sản quý giá nhất. Trong 24 năm qua, Công ty đã xây dựng một đội ngũ nhân sự dày dặn kinh nghiệm, với trên 71% nhân viên có thâm niên hơn 5 năm trên tổng số 262 nhân viên, tạo nên một khối đoàn kết vững mạnh. Tinh thần làm việc hết mình, sáng tạo không ngừng của tập thể CBNV đã giúp Khang Điền đạt được nhiều thành công.



VIỆC LÀM VÀ CHẾ ĐỘ ĐÃI NGỘ

Tập đoàn Khang Điền không chỉ là nơi xây dựng những tổ ấm cho khách hàng mà còn là ngôi nhà chung của CBNV. Công ty trân trọng đóng góp của từng thành viên, mỗi người đều là một tài sản quý giá, đặc biệt là những người đã đồng hành cùng công ty trong nhiều năm. Khang Điền không chỉ mang đến cơ hội việc làm mà còn tạo dựng một môi trường làm việc thân thiện, nơi mọi người có thể phát triển bản thân và cùng đóng góp vào sự lớn mạnh của Công ty.



CHẾ ĐỘ NGHỈ, LƯƠNG THƯỜNG

Người lao động của Tập đoàn Khang Điền được nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết hưởng nguyên lương theo quy định của Bộ Luật Lao động. Công ty trả lương dựa trên kinh nghiệm, khối lượng công việc, năng lực và chức vụ của nhân viên. Ngoài ra, tùy vào tình hình kinh doanh, mức lương, thưởng sẽ được điều chỉnh phù hợp. Nhằm khuyến khích, động viên CBNV sáng tạo và gia tăng hiệu quả đóng góp, ngoài chế độ thưởng, hàng năm Công ty luôn đề nghị chế độ ESOP cho CBNV và trình Đại hội cổ đông thường niên thông qua.



BẢO HIỂM VÀ PHÚC LỢI

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



AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

Nhằm đảm bảo sức khỏe thể chất và tinh thần cho toàn thể nhân viên, Tập đoàn Khang Điền cam kết điều kiện làm tốt nhất có thể. Ngoài ra, Công ty khuyến khích CBNV duy trì tinh thần thể dục thể thao, thường xuyên rèn luyện, giữ gìn sức khỏe. Một số hoạt động tiêu biểu như: bóng đá, tập luyện thể thao tại “Trung tâm California Fitness và Yoga”...



CÔNG TRƯỜNG XÂY DỰNG

Trong khâu chọn nhà thầu tại công trường xây dựng, Tập đoàn Khang Điền luôn tìm kiếm các đối tác chia sẻ những giá trị cốt lõi tương đồng, đặt giá trị Con người lên trên mọi hành động. Tập đoàn duy trì các chính sách về an toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp và giám sát việc tuân thủ thường xuyên. Năm 2024, tại các công trường, công tác xây dựng đã được hoàn thành mà không ghi nhận bất cứ trường hợp vi phạm an toàn lao động nào. Các Ban Quản lý Dự án tổ chức đào tạo nâng cao nhận thức người lao động, tổ chức các buổi diễn tập về an toàn và sơ cấp cứu, PCCC cho toàn thể nhân sự tại công trường, tổ chức kiểm tra và họp định kỳ hàng tuần với các nhà thầu về công tác an toàn lao động, vệ sinh môi trường và PCCC nhằm đảm bảo tuân thủ nội quy một cách nghiêm ngặt.



VĂN PHÒNG CÔNG TY

Để tránh cho nhân viên làm việc tại văn phòng không mắc phải những bệnh nghề nghiệp liên quan đến tư thế ngồi, làm việc thiếu ánh sáng cần thiết, Tập đoàn luôn theo dõi sát sao, nhắc nhở nhân viên thực hành các bài tập đơn giản tại chỗ ngồi làm việc, kiểm tra ánh sáng, nhiệt độ, khuyến khích mọi người vận động, cho mắt nghỉ ngơi từng đợt. Tập đoàn cũng phát động phong trào thi đua thực hiện 5S (Seiri (Sàng lọc), Seiton (Sắp xếp), Seiso (Sạch sẽ), Seiketsu (Săn sóc), Shitsuke (Sẵn sàng)). Tại các văn phòng (phương pháp của Nhật về quản lý và sắp xếp nơi làm việc, xây dựng một môi trường tinh gọn, khoa học thông qua các hoạt động như giữ vệ sinh thiết bị, sắp xếp trật tự hồ sơ,...). Ngoài ra, CBNV cũng tham gia diễn tập PCCC cùng với tòa nhà Saigon Centre (nơi đặt trụ sở chính của Tập đoàn Khang Điền) theo định kỳ bắt buộc. Tập đoàn lập đội ứng phó trong trường hợp có hỏa hoạn, nhằm hỗ trợ đồng nghiệp và giúp mọi người giữ bình tĩnh để di chuyển theo quy trình đã diễn tập.

BỀN VỮNG VỀ NHÂN LỰC (Tiếp theo)



TUYỂN DỤNG VÀ ĐÀO TẠO

Công tác tuyển dụng chú trọng đáp ứng nhu cầu về nhân lực, phục vụ cho việc thực thi chiến lược tăng trưởng và phát triển của Công ty. Tùy theo từng vị trí, yêu cầu công việc cụ thể, Tập đoàn đề ra các tiêu chuẩn tuyển dụng: trình độ chuyên môn, năng lực, tinh thần chủ động, tinh thần cầu tiến, kinh nghiệm công tác, đạo đức nghề nghiệp,... Về mặt đào tạo, Công ty luôn nâng cao kiến thức cho nhân viên thông qua các khóa đào tạo về chuyên môn và kỹ năng mềm. Song song đó, nhân viên được đào tạo nội bộ, hướng dẫn từ các cấp quản lý trực tiếp và những người có chuyên môn cao, khuyến khích các phòng ban trao đổi, học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau để nâng cao kiến thức đa ngành. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp lành mạnh, đồng hành cùng nhân viên để tạo môi trường làm việc thân thiện, cởi mở và đầy nhiệt huyết.



ĐA DẠNG VÀ BÌNH ĐẲNG

Tập đoàn Khang Điền phát hành Bản tin nội bộ hàng tháng, thường xuyên cập nhật các tình hình hoạt động chính, tiến độ triển khai các dự án, phổ biến các quy trình, quy định, thông tin chương trình thiện nguyện và gắn kết các Phòng ban thông qua các hoạt động phong trào chương trình thể thao, văn nghệ,... Ban Lãnh đạo luôn dành thời giờ trò chuyện, kết nối với toàn thể CBNV vào các dịp như đầu năm, tổng kết các quý, tổng kết cuối năm,... Tập đoàn đối xử bình đẳng với người lao động, không phân biệt tuổi tác, giới tính, tôn giáo, sắc tộc và ngoại hình. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động ngoại khóa để các khối và phòng ban kết nối, chia sẻ kinh nghiệm và kiến thức. Trong năm 2024, Tập đoàn tổ chức các hoạt động ngoại khóa như Chương trình từ thiện “Trao yêu thương - Dựng tổ ấm” tại tỉnh Lâm Đồng, giải bóng đá giao hữu Khang Điền, hoạt động ngoại khóa tại Ninh Bình với phương châm “Chúng ta đều chiến thắng”, liên hoan toàn Công ty vào các dịp lễ Tết,...



THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG

TÁC ĐỘNG LÊN
MÔI TRƯỜNG

Tập đoàn Khang Điền luôn ý thức bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định về môi trường trong hoạt động phát triển các dự án. Theo đó, các dự án đều thực hiện đầy đủ các báo cáo đánh giá tác động môi trường và thực hiện các thủ tục xin giấy phép môi trường theo quy định. Trong khâu thiết kế, Tập đoàn đề cao việc gia tăng các mảng xanh, lựa chọn các yếu tố tiết kiệm năng lượng trong quản lý vận hành dự án. Bên cạnh đó, Khang Điền nghiên cứu và áp dụng các tiêu chuẩn xanh (từ các tổ chức uy tín trong và ngoài nước) nhằm thiết kế và phát triển các dự án phù hợp.

QUẢN LÝ
VẬT LIỆU

Tập đoàn Khang Điền chú trọng quản lý sử dụng vật liệu gạch và vật tư thiết bị kiến trúc với mục tiêu tiết kiệm năng lượng khi sản xuất và sử dụng. Theo đó, Tập đoàn chọn sử dụng gạch không nung, đây là một trong những loại vật liệu xây dựng xanh thân thiện với môi trường. Gạch không nung có khả năng cách âm, cách nhiệt, chống cháy, thoát ẩm tốt. Ngoài ra, Tập đoàn sử dụng các vật liệu xanh khác như đèn LED và đèn cảm ứng tiết kiệm điện, tỷ lệ vách kính, cửa sổ kính và tường phù hợp vừa đảm bảo tối ưu về sử dụng năng lượng, vừa đạt thẩm mỹ, hiệu quả cao trong việc đón ánh sáng và đối lưu gió tự nhiên, thiết bị vệ sinh có thiết kế tiết kiệm nước. Những vật liệu này làm giảm tác động lên môi trường trong mức độ cho phép của các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng về sức bền vật liệu, an toàn kết cấu công trình và kiến trúc công trình xây dựng.

TIÊU THỤ
NĂNG LƯỢNG

Ngay từ khâu thiết kế, các kiến trúc sư được Tập đoàn Khang Điền yêu cầu lưu ý về phát triển bền vững, trong đó, tiêu thụ năng lượng trong cuộc sống hàng ngày tại các dự án cần đặc biệt quan tâm. Tại văn phòng Công ty, Công ty khuyến khích nhân viên có ý thức bảo vệ môi trường bằng hành động tiết kiệm năng lượng như tắt bớt đèn ở những khu vực không thật sự cần thiết, không mở vòi nước chảy mạnh, sử dụng giấy tiết kiệm, hạn chế in ấn, sử dụng chế độ in hai mặt... CBNV và cư dân tại những dự án của Tập đoàn Khang Điền tham gia hưởng ứng Giờ trái đất - Chiến dịch cộng đồng về môi trường trên toàn thế giới. Thông qua hành động tắt đèn, chiến dịch giúp nâng cao nhận thức về môi trường và biến đổi khí hậu, mọi người đã đồng lòng tắt những hệ thống chiếu sáng không cần thiết trong vòng một giờ.

TIÊU THỤ NƯỚC

Bảo vệ tài nguyên nước là một trong những ưu tiên của Tập đoàn Khang Điền. Tại các dự án, Tập đoàn xây dựng trạm xử lý nước thải nhằm xử lý chất thải trước khi xả ra môi trường. Tập đoàn đầu tư xây dựng các hệ thống xử lý nước thiết kế theo công nghệ mới, đảm bảo tuân thủ các quy định về nước thải dân dụng. Trong công tác san lấp mặt bằng, thi công dự án, các nhà thầu tận dụng nguồn nước tự nhiên tại địa bàn thi công để vệ sinh máy móc thiết bị thi công, vệ sinh đường sá và vệ sinh mặt bằng thi công, hạng mục thi công. Ngoài ra, Ban Chỉ huy công trường chủ động kiểm tra hàng ngày và xử lý khắc phục rò rỉ các đường ống cấp nước tại dự án. Để tiết kiệm nước, Tập đoàn cũng trồng các loại cỏ, cây xanh chịu nắng, chịu nóng tốt và chú ý giữ vệ sinh công trường.

TUÂN THỦ
QUY ĐỊNH
PHÁP LUẬT VỀ
BẢO VỆ
MÔI TRƯỜNG

Tập đoàn Khang Điền luôn ý thức bảo vệ môi trường dựa trên tôn chỉ phát triển bền vững. Tập đoàn nghiêm túc đánh giá tác động đến môi trường khi triển khai các dự án và quản lý vận hành công trình sau khi đưa vào sử dụng. Dự án và công trình tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường, đồng thời đảm bảo chất lượng thiết kế và xây dựng công trình đáp ứng tốt các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành. Tập đoàn đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, minh bạch trong khâu pháp lý dự án, đánh giá tác động môi trường. Tập đoàn phối hợp với cơ quan chức năng tổ chức kiểm tra định kỳ giám sát chất lượng nước thải đầu ra tại các khu dân cư và khu công nghiệp. Tập đoàn tuân thủ các yếu tố trọng yếu của các quy định, quy chuẩn về môi trường tại Việt Nam. Trong năm 2024, Công ty không phát sinh bất kỳ khiếu kiện hay xử phạt vi phạm nào do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.



TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI



Lễ Khánh thành công trình Cải tạo trường THCS Nguyễn Đức Cảnh.

Với nền tảng vững chắc được xây dựng trong hơn 24 năm, Tập đoàn Khang Điền luôn nỗ lực tạo ra những đóng góp tích cực cho xã hội. Công ty tập trung vào các mảng Giáo dục và Chăm sóc sức khỏe. Bên cạnh đó, Công ty nỗ lực nâng cao Chất lượng cuộc sống thông qua các chương trình phát triển cơ sở hạ tầng, cải thiện cảnh quan và bảo vệ môi trường. Kết hợp nguồn lực và chuyên môn trong xây dựng, Công ty đã có những hành động tích cực cho xã hội như đóng góp vào các quỹ an sinh xã hội và trực tiếp xây mới, cải tạo các hạng mục về cơ sở vật chất tại các bệnh viện, trường học và các công trình cộng đồng.



Dự án cộng đồng Công viên Bờ sông Sài Gòn.

**Tổng ngân sách
thiện nguyện khoảng**

50 tỷ đồng

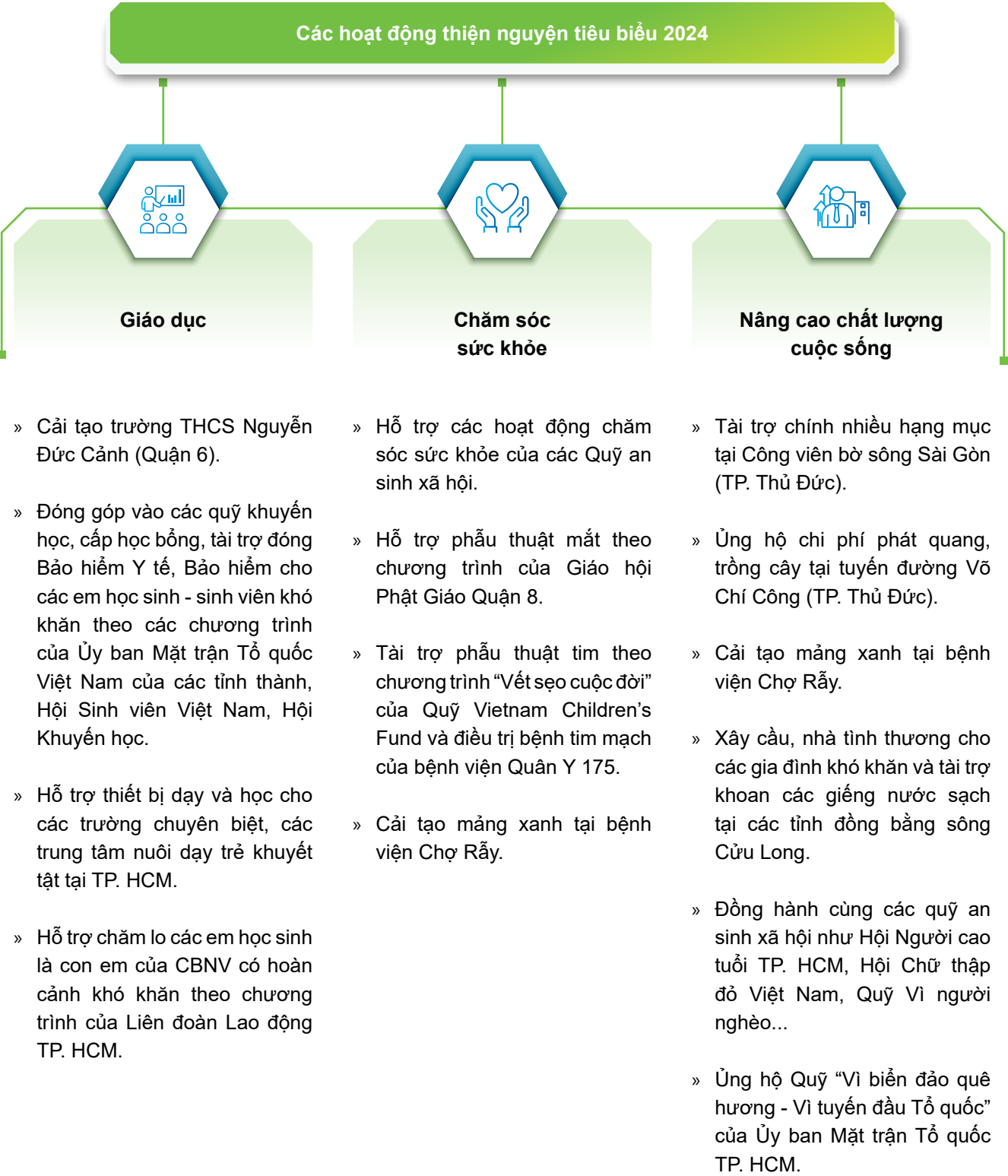
Năm 2024 đánh dấu một bước tiến lớn trong hành trình thiện nguyện của Tập đoàn Khang Điền, với tổng ngân sách khoảng 50 tỷ đồng, gấp 2 lần so với năm 2023. Nguồn ngân sách được trích từ Quỹ khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Quỹ khen thưởng - phúc lợi của Công ty. Tập đoàn Khang Điền đã đồng hành cùng các quỹ an sinh xã hội như Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội Sinh viên Việt Nam, Liên đoàn Lao động Việt Nam, Quỹ vì người nghèo,... nhằm thực hiện các hoạt động như hỗ trợ người dân bị thiên tai, tài trợ phẫu thuật mắt, phẫu thuật tim, xây nhà tình thương, cầu đường...

Dấu ấn nổi bật trong năm 2024 là dự án cộng đồng Công viên bờ sông Sài Gòn, được tiếp nối từ năm 2023. Dự án này không chỉ góp phần kiến tạo không gian xanh, nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng mà còn thể hiện tầm nhìn và trách nhiệm của Khang Điền đối với sự phát triển bền vững của thành phố.

Bên cạnh đó, Khang Điền cũng đặc biệt quan tâm đến lĩnh vực giáo dục, thể hiện qua các hoạt động ý nghĩa như dự án Cải tạo trường THCS Nguyễn Đức Cảnh (Quận 6) và các chương trình khuyến học. Những nỗ lực này không chỉ giúp cải thiện cơ sở vật chất, tạo điều kiện học tập tốt hơn cho các em học sinh mà còn góp phần vun đắp tương lai tươi sáng cho thế hệ trẻ.

Trong năm 2024, lãnh đạo và nhân viên Khang Điền đã tổ chức chương trình thiện nguyện “Nấu cơm cho em” và tặng 125 phần quà cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại các khu vực vùng cao thuộc huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Với những hành động thiết thực và ý nghĩa, Tập đoàn Khang Điền đã khẳng định tâm huyết trong việc chung tay xây dựng cộng đồng ngày càng tốt đẹp hơn.

TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI (Tiếp theo)



Các hoạt động thiện nguyện tiêu biểu trong năm 2024.

05

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 thay đổi gần nhất lần thứ 33 ngày 15 tháng 1 năm 2025.	
Hội đồng Quản trị	Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
	Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch
	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
	Ông Vương Văn Minh	Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
	Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên (từ ngày 23 tháng 4 năm 2024)
	Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên (đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
	Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn Báo cáo Tài chính Hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 130 đến trang 178. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật
TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2024, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 21 tháng 3 năm 2025. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 130 đến trang 178.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Lương Thị Ánh Tuyết
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3048-2024-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM16287
TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2025

Trương Hoàng Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4594-2023-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		28.843.541.265	24.736.915.318
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.095.618.574	3.729.624.705
111	Tiền		988.711.089	1.486.806.200
112	Các khoản tương đương tiền		2.106.907.485	2.242.818.505
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		276.869.548	8.524.398
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	276.869.548	8.524.398
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		3.018.308.105	1.830.746.868
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6(a)	166.189.648	72.779.241
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.641.598.909	636.308.683
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.210.519.548	1.121.658.944
140	Hàng tồn kho		22.178.035.895	18.786.885.579
141	Hàng tồn kho	9	22.178.035.895	18.786.885.579
150	Tài sản ngắn hạn khác		274.709.143	381.133.768
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10	192.784.796	342.216.680
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	78.680.052	34.475.666
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	3.244.295	4.441.422

Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 178 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.914.178.645	1.743.804.598
210	Các khoản phải thu dài hạn		69.015.396	75.923.859
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	57.219.175	63.426.176
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	1.728.585
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	14.462.010	12.769.098
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6(b)	(2.665.789)	(2.000.000)
220	Tài sản cố định		73.341.716	81.327.029
221	Tài sản cố định hữu hình	11	73.341.716	81.327.029
222	Nguyên giá		176.066.475	176.814.963
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(102.724.759)	(95.487.934)
227	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	Bất động sản đầu tư	12	233.048.011	130.878.739
231	Nguyên giá		252.471.651	145.039.922
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.423.640)	(14.161.183)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.027.797.349	932.612.542
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.027.797.349	932.612.542
250	Đầu tư tài chính dài hạn		-	12.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	12.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		510.976.173	511.062.429
261	Chi phí trả trước dài hạn		3.808.390	5.130.093
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21	507.167.783	505.932.336
270	TỔNG TÀI SẢN		30.757.719.910	26.480.719.916

Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 178 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		11.304.286.326	10.957.815.586
310	Nợ ngắn hạn		4.182.246.202	5.345.531.698
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	288.309.210	92.146.883
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.901.227.417	2.387.640.249
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	277.484.988	497.387.968
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	182.624.748	106.126.851
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	37.144
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	379.476.348	735.970.532
320	Vay ngắn hạn	19(a)	1.100.000.000	1.444.346.120
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	53.123.491	81.875.951
330	Nợ dài hạn		7.122.040.124	5.612.283.888
333	Chi phí phải trả dài hạn		4.642.067	3.677.513
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		34.609.526	14.173.165
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	449.265.711	33.087.983
338	Vay dài hạn	19(b)	5.998.206.256	4.901.499.893
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	21	633.569.498	658.020.331
342	Dự phòng phải trả dài hạn		1.747.066	1.825.003
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		19.453.433.584	15.522.904.330
410	Vốn chủ sở hữu		19.453.433.584	15.522.904.330
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	10.111.425.650	7.993.119.710
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	3.313.574.244	1.338.891.660
418	Quỹ đầu tư phát triển	23	351.865.559	352.249.171
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	3.617.810.462	3.766.498.965
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		2.807.396.908	3.050.825.131
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		810.413.554	715.673.834
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	2.058.757.669	2.072.144.824
440	TỔNG NGUỒN VỐN		30.757.719.910	26.480.719.916


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 178 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

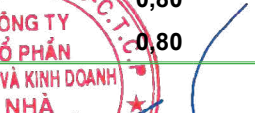
Mẫu số B 02 - DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số	Thuyết minh	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.295.129.859	2.166.305.461
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(16.545.653)	(78.534.784)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.278.584.206	2.087.770.677
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.539.036.889)	(501.132.984)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.739.547.317	1.586.637.693
21	Doanh thu hoạt động tài chính	38.189.200	49.704.916
22	Chi phí tài chính	(216.021.728)	(147.648.608)
25	Chi phí bán hàng	(222.684.170)	(162.401.036)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(209.183.836)	(204.561.098)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.129.846.783	1.121.731.867
31	Thu nhập khác	41.515.925	68.671.743
32	Chi phí khác	(120.313.992)	(121.375.191)
40	Lỗ khác	(78.798.067)	(52.703.448)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.051.048.716	1.069.028.419
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(273.095.939)	(816.375.391)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.686.280	476.846.998
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	803.639.057	729.500.026
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	810.413.554	715.673.834
62	Cổ đông không kiểm soát	(6.774.497)	13.826.192
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	0,80	0,75
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	0,80	0,75


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 178 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03 - DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số		Thuyết minh	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.051.048.716	1.069.028.419
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	35	13.552.292	(4.530.661)
03	Các khoản dự phòng		587.852	(78.996)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	29	(38.189.200)	(49.704.916)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		1.026.999.660	1.014.713.846
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(624.421.551)	3.204.234.787
10	Tăng hàng tồn kho		(3.494.074.506)	(6.144.035.174)
11	Tăng các khoản phải trả		491.970.447	2.307.714.176
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		150.753.587	(331.963.188)
14	Tiền lãi vay đã trả		(744.869.152)	(739.644.645)
15	Thuế TNDN đã nộp	16	(375.164.365)	(805.127.814)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	20	(78.741.759)	(49.102.147)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.647.547.639)	(1.543.210.159)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(100.085.258)	(193.734.796)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(258.827.707)	(22.034.397)
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		2.482.557	44.707.714
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(600.000.000)	(254.183.267)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.190.249.246
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		38.284.929	48.422.256
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(918.145.479)	2.813.426.756

Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 178 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03 - DN/HN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm

Mã số		Thuyết minh	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.183.800.024	135.000.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu		(4.473.280)	(3.250.000)
33	Tiền thu từ đi vay	19	4.364.973.211	4.094.629.713
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19	(3.612.612.968)	(4.519.798.228)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.931.686.987	(293.418.515)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(634.006.131)	976.798.082
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	3.729.624.705	2.752.826.623
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	3.095.618.574	3.729.624.705

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 37.


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 21 tháng 3 năm 2025



Các thuyết minh từ trang 136 đến trang 178 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 điều chỉnh gần nhất lần thứ 33 ngày 15 tháng 1 năm 2025.

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty có 262 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 258 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 11 công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 14 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2024		2023	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu trực tiếp							
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
3	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
7	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
9	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (Thuyết minh 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,43	99,96
12	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (Thuyết minh 3.1)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	-	-
13	Công ty Cổ phần Vi La (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,47	99,47
14	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,95	99,95
15	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,00	99,00

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	2024		2023	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu gián tiếp							
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
4	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
5	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
6	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
7	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
9	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trung Mới	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
11	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00
12	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thụ (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	98,90	99,90
13	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,80	99,90

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ hợp nhất kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty con (tiếp theo)

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

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

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

Nghịệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

2.7 Hàng tồn kho

Bất động sản xây dựng dở dang

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

2.8 Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.9 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

Thanh lý

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

Khấu hao

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.10 Thuê hoạt động

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.11 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Cơ sở hạ tầng

25 - 50 năm

Thanh lý

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

2.12 Chi phí trả trước

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

2.13 Nợ phải trả

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.14 Vay

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

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

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

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

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.19 Phân phối lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính dựa vào ngày chốt danh sách cổ đông theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị sau khi phương án chi trả cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.23 Chi phí tài chính

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

2.24 Chi phí bán hàng

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

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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

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

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

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

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

2.27 Các bên liên quan

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

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

2.28 Báo cáo bộ phận

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.29 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

3.1 Thành lập công ty con

Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông (“Phúc Thông”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2024/NQ_HĐQT ngày 4 tháng 7 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc thành lập Phúc Thông với tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty tại Phúc Thông là 99%.

3.2 Giao dịch chuyển nhượng nhưng không thay đổi quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (“Thủy Sinh”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng 99,96% vốn góp tại Thủy Sinh từ Công ty Cổ phần Vi La (một công ty con của Nhóm công ty). Qua đó, Nhóm Công ty tăng tỷ lệ sở hữu tại Thủy Sinh từ 99,43% lên 99,96%.

3.3 Giải thể công ty con

Công ty Cổ phần Vi La (“Vi La”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Vi La. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Vi La đã thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính để thực hiện giải thể và hoàn trả khoản vốn góp còn lại tại Vi La cho Nhóm công ty. Việc giải thể Vi La đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 2 năm 2025.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (“Long Phước Điền”) và Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (“Nam Phú”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 30/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Long Phước Điền và Nam Phú. Việc giải thể Long Phước Điền và Nam Phú đã được hoàn thành vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

3.3 Giải thể công ty con (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (“Sài Gòn Mùa Xuân”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2024/NQ_HĐQT ngày 16 tháng 5 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Sài Gòn Mùa Xuân. Việc giải thể Sài Gòn Mùa Xuân đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 12 năm 2024.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thụ (“Nguyên Thụ”)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2023/NQ_HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Nguyên Thụ. Việc giải thể Nguyên Thụ đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 4 năm 2024.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Tiền mặt	12.889.399	18.711.562
Tiền gửi ngân hàng	975.821.690	1.468.094.638
Các khoản tương đương tiền (*)	2.106.907.485	2.242.818.505
	3.095.618.574	3.729.624.705

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,7%/năm đến 4,3%/năm).

5 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Ngắn hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn bao gồm chứng chỉ tiền gửi và các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng và kỳ hạn còn lại đến dưới một năm, hưởng lãi suất từ 3,65%/năm đến 6,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,8%/năm đến 7,05%/năm).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

(a) Ngắn hạn

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	165.801.133	72.779.241
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	388.515	-
	166.189.648	72.779.241

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

(b) Dài hạn

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	57.219.175	63.426.176

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự phòng phải thu dài hạn khó đòi là 2.665.789 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.000.000 nghìn Đồng).

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	817.686.450	460.740.580
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp (**)	600.000.000	-
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	209.722.139	101.700.291
Khác	14.190.320	73.867.812
	1.641.598.909	636.308.683

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

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư thể hiện khoản trả trước theo các Hợp đồng Nguyên tắc về việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Vinh Phát.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty không có khoản trả trước ngắn hạn cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Tạm ứng để thực hiện dự án (*)	1.160.000.000	1.081.354.087
Thuế TNDN tạm nộp (**)	22.965.287	10.531.015
Tạm ứng nhân viên	11.485.507	11.019.382
Khác	16.068.754	18.754.460
	1.210.519.548	1.121.658.944

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

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

(b) Dài hạn

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Ký quỹ, ký cược	7.835.958	5.554.216
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Khác	226.556	815.386
	14.462.010	12.769.098

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

9 HÀNG TỒN KHO

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	22.177.757.153	18.786.457.488
Nguyên vật liệu	278.742	428.091
	22.178.035.895	18.786.885.579

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

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo (**)	6.860.858.846	6.352.762.469
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	4.422.577.261	3.157.292.866
Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông (**)	3.662.303.398	3.380.912.183
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	1.816.355.023	609.928.632
Khang Phúc - Khu Dân cư Phong Phú 2	1.810.464.452	1.675.414.967
Bình Trưng Mới - Bình Trưng Đông (**)	1.373.578.543	965.249.608
Khang Phúc - An Dương Vương	684.187.382	1.233.153.756
Khác	1.547.432.248	1.411.743.007
	22.177.757.153	18.786.457.488

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 769.006.424 nghìn Đồng (năm 2023: 759.396.764 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa vào từng dự án cụ thể là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án đó của Nhóm công ty.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	132.492.497	239.173.080
Phí hoa hồng môi giới	54.346.624	83.050.067
Khác	5.945.675	19.993.533
	192.784.796	342.216.680

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

11 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc Nghìn VND	Máy móc thiết bị Nghìn VND	Phương tiện vận tải Nghìn VND	Thiết bị quản lý Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	51.780.459	87.375.597	34.048.419	3.610.488	176.814.963
Mua trong năm	-	235.436	45.455	148.327	429.218
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(962.148)	(215.558)	(1.177.706)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	51.780.459	87.611.033	33.131.726	3.543.257	176.066.475
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	23.065.743	46.083.398	22.871.121	3.467.672	95.487.934
Khấu hao trong năm	2.791.982	3.409.950	1.618.148	216.149	8.036.229
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(583.846)	(215.558)	(799.404)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.857.725	49.493.348	23.905.423	3.468.263	102.724.759
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	28.714.716	41.292.199	11.177.298	142.816	81.327.029
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.922.734	38.117.685	9.226.303	74.994	73.341.716

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Nhóm công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 66.679.135 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 56.705.961 nghìn Đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSĐT”)

Cơ sở hạ tầng	
Nghìn VND	
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	145.039.922
Chuyển từ hàng tồn kho	102.924.190
Thanh lý, nhượng bán	(901.301)
Khác	5.408.840
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	252.471.651
Giá trị khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	14.161.183
Khấu hao trong năm	5.516.063
Thanh lý, nhượng bán	(253.606)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	19.423.640
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	130.878.739
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	233.048.011

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hợp lý của BĐSĐT chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của BĐSĐT lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7.741.349 nghìn Đồng (năm 2023: 7.252.878 nghìn Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty không có bất động sản đầu tư nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng.

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

2024		2023
Nghìn VND		Nghìn VND
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	1.026.421.595	931.175.915
Khác	1.375.754	1.436.627
	1.027.797.349	932.612.542

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

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

2024		2023
Nghìn VND		Nghìn VND
Số dư đầu năm	932.612.542	749.824.985
Tăng trong năm	95.184.807	182.787.557
Số dư cuối năm	1.027.797.349	932.612.542

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 11.023.510 nghìn Đồng (năm 2023: 26.875.742 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án này của Nhóm công ty.

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

2024		2023
Nghìn VND		Nghìn VND
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	105.461.150	22.627.642
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C	47.808.033	-
Khác	135.040.027	69.519.241
	288.309.210	92.146.883

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thanh toán.

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

2024		2023
Nghìn VND		Nghìn VND
Bên thứ ba		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	1.889.675.600	2.367.314.712
Khác	3.750.965	3.723.360
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	7.800.852	16.602.177
	1.901.227.417	2.387.640.249

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2024	Số phải thu/phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Tại ngày 31.12.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	34.475.666	152.070.777	-	(107.866.391)	78.680.052
Thuế TNDN	4.278.514	-	-	(1.074.072)	3.204.442
Thuế thu nhập cá nhân	162.908	-	-	(162.908)	-
Thuế khác	-	39.853	-	-	39.853
	38.917.088	152.110.630	-	(109.103.371)	81.924.347
(b) Phải nộp					
Thuế TNDN	367.895.390	273.095.939	(375.164.365)	(1.074.072)	264.752.892
Thuế GTGT hàng bán	127.588.713	240.142.754	(248.509.695)	(107.866.391)	11.355.381
Thuế thu nhập cá nhân	1.889.352	17.119.674	(17.484.437)	(162.908)	1.361.681
Thuế đất	-	1.058.368.096	(1.058.368.096)	-	-
Thuế khác	14.513	999.376	(998.855)	-	15.034
	497.387.968	1.589.725.839	(1.700.525.448)	(109.103.371)	277.484.988

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Chi phí lãi vay	115.902.784	96.236.745
Chi phí phát triển dự án	54.350.564	7.277.835
Khác	12.371.400	2.612.271
	182.624.748	106.126.851

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Quỹ bảo trì	322.667.773	248.555.077
Nhận ký quỹ, ký cược	28.830.306	38.772.317
Hợp đồng Nguyên tắc hợp tác đầu tư	-	405.957.069
Khác	27.978.269	42.686.069
	379.476.348	735.970.532

(b) Dài hạn

	2024	2023
	Nghìn VND	Nghìn VND
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư (i)	424.000.000	-
Phải trả đền bù đất (ii)	4.535.140	8.613.640
Nhận ký quỹ, ký cược	1.764.539	1.895.924
Khác	18.966.032	22.578.419
	449.265.711	33.087.983

- (i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác từ Công ty Cổ phần Bất động sản Viet Light (“Viet Light”) và Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Mẫn Châu (“Mẫn Châu”) với số tiền lần lượt là 304.000.000 nghìn Đồng và 120.000.000 nghìn Đồng liên quan đến các Hợp đồng hợp tác đầu tư ký lần lượt ngày 2 tháng 4 năm 2024 và ngày 3 tháng 4 năm 2024, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký, nhằm phát triển Khu nhà ở thấp tầng với diện tích 106.792,8 m2 tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.
- (ii) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất liên quan dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo, Quận Bình Tân. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

19 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2024	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Tại ngày 31.12.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND
Vay ngân hàng ngắn hạn (*)	1.067.244.120	-	(1.067.244.120)	-	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (**)	377.102.000	-	(377.102.000)	-	-
Trái phiếu phát hành đến hạn phải trả (***)	-	-	-	1.100.000.000	1.100.000.000
	1.444.346.120	-	(1.444.346.120)	1.100.000.000	1.100.000.000

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2024	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Tại ngày 31.12.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND
Vay ngân hàng dài hạn (**)	3.801.499.893	4.364.973.211	(2.168.266.848)	-	5.998.206.256
Trái phiếu phát hành (***)	1.100.000.000	-	-	(1.100.000.000)	-
	4.901.499.893	4.364.973.211	(2.168.266.848)	(1.100.000.000)	5.998.206.256

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

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

Tại ngày						Hình thức đảm bảo
31.12.2024 Nghìn VND		31.12.2023 Nghìn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội						
Khoản vay 1	-	1.067.244.120	17/10/2024	Tài trợ dự án tại Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	10,50	
						Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

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

Tại ngày							
31.12.2024 Nghìn VND		31.12.2023 Nghìn VND		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4							
Khoản vay 1	2.560.283.834	1.695.313.044		Từ 5/4/2026 đến 24/4/2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông và phường Cát Lái, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	958.235.252	-		Từ 25/6/2027 đến 21/3/2029	Tài trợ dự án Khu nhà ở 11A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu nhà ở 11A - Giai đoạn 1, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	-	994.899.849		Từ 25/3/2026 đến 24/03/2029	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng, Khu nhà ở 11A và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả cuối kỳ + biên độ 5,1%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh

19 VAY (tiếp theo)

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

Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo	
31.12.2024 Nghìn VND	31.12.2023 Nghìn VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (tiếp theo)						
Khoản vay 4	-	944.667.000	Từ 25/5/2026 đến 31/5/2030	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 5	-	499.972.000	Từ 25/7/2024 đến 6/4/2025	Đầu tư góp vốn	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 6	-	43.750.000	9/3/2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						
Khoản vay 1	174.216.460	-	Từ 24/3/2026 đến 27/9/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2,3%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

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

Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
31.12.2024 Nghìn VND	31.12.2023 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Khoản vay 1	2.030.341.137	- Từ 24/2/2027 đến 24/2/2031	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A
Khoản vay 2	275.129.573	- Từ 1/7/2026 đến 1/7/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức	Lãi suất cơ sở + biên độ 2,6%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Tổng cộng	5.998.206.256	4.178.601.893			
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	-	377.102.000			
Vay dài hạn	5.998.206.256	3.801.499.893			
	5.998.206.256	4.178.601.893			

19 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2024 Nghìn VND	31.12.2023 Nghìn VND				
Trái phiếu dài hạn phát hành theo mệnh giá						
KDHH2125001	300.000.000	300.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
KDHH2225001	800.000.000	800.000.000	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
Tổng cộng	1.100.000.000	1.100.000.000				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.100.000.000	-				
Trái phiếu dài hạn	-	1.100.000.000				
	1.100.000.000	1.100.000.000				

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

20 QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Số dư đầu năm	81.875.951	53.771.342
Tăng trong năm (Thuyết minh 23):	50.097.169	77.206.756
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	35.783.692	55.147.683
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	14.313.477	22.059.073
Sử dụng trong năm	(78.741.759)	(49.102.147)
Khác	(107.870)	-
Số dư cuối năm	53.123.491	81.875.951

21 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	507.167.783	505.932.336
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(633.569.498)	(658.020.331)
	(126.401.715)	(152.087.995)

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Số dư đầu năm	(152.087.995)	(611.645.465)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 34)	25.686.280	476.846.998
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	-	(17.289.528)
Số dư cuối năm	(126.401.715)	(152.087.995)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

21 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI (tiếp theo)

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	445.341.326	445.341.326
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	51.192.298
Chi phí phải trả	9.906.428	9.814.997
Các khoản dự phòng	400.000	400.000
Trợ cấp thôi việc phải trả	349.413	362.188
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(21.682)	(1.178.473)
	507.167.783	505.932.336

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(592.991.495)	(593.803.808)
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	(36.381.316)	(39.038.388)
Thu nhập lãi vay dự thu	(4.218.369)	(26.356.608)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	21.682	1.178.473
	(633.569.498)	(658.020.331)

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2024 là 20% (2023: 20%).

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

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con với tổng giá trị là 750.072.245 nghìn Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 420.679.233 nghìn Đồng) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Nhóm công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản tính thuế vì khả năng Nhóm công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2024		2023	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.011.142.565	-	799.311.971	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.011.142.565	-	799.311.971	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.011.142.565	-	799.311.971	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu	Tổng cộng
		Nghìn VND	Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	716.829.995	7.168.299.950	7.168.299.950
Cổ phiếu mới phát hành	10.800.000	108.000.000	108.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	71.681.976	716.819.760	716.819.760
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	799.311.971	7.993.119.710	7.993.119.710
Cổ phiếu mới phát hành	120.891.744	1.208.917.440	1.208.917.440
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	90.938.850	909.388.500	909.388.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.011.142.565	10.111.425.650	10.111.425.650

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10 nghìn Đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND	Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	7.168.299.950	1.311.891.660	297.101.488	2.780.172.037	11.557.465.135
Vốn tăng trong năm	108.000.000	27.000.000	-	-	135.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	715.673.834	715.673.834
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	55.147.683	(55.147.683)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	(55.147.683)	(55.147.683)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20)	-	-	-	(22.059.073)	(22.059.073)
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(10.851.721)	(10.851.721)
Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát	-	-	-	1.130.679.014	1.130.679.014
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	716.819.760	-	-	(716.819.760)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.993.119.710	1.338.891.660	352.249.171	3.766.498.965	13.450.759.506
Vốn tăng trong năm (*)	1.208.917.440	1.974.682.584	-	-	3.183.600.024
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	810.413.554	810.413.554
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	(35.783.692)	(35.783.692)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	(14.313.477)	(14.313.477)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	909.388.500	-	-	(909.388.500)	-
Khác	-	-	(383.612)	383.612	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.617.810.462	17.394.675.915

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ_ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 3 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2024/NQ_HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2024/NQ_HĐQT ngày 27 tháng 6 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2024/NQ_HĐQT ngày 15 tháng 7 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2024/NQ_HĐQT ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2024/NQ_HĐQT ngày 1 tháng 8 năm 2024, Công ty đã phát hành 110.091.744 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá phát hành 27,25 nghìn Đồng/cổ phiếu. Vào ngày 14 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 31 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 7.993.119.710 nghìn Đồng lên 9.094.037.150 nghìn Đồng.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2024/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 8 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 9 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 9 năm 2024, và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2024/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 10 năm 2024, Công ty đã phát hành 90.938.850 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10 nghìn Đồng/cổ phiếu và phát hành 10.800.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 17 nghìn Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 1.011.142.565 cổ phiếu. Vào ngày 11 tháng 11 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 32 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 9.094.037.150 nghìn Đồng lên 10.111.425.650 nghìn Đồng.

(**) Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 23 tháng 4 năm 2024:

- Mức trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% LNST của năm 2023.
- Mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST của năm 2023.

24 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Vốn điều lệ đã góp	2.273.650.000	2.274.620.000
Lỗ sau thuế lũy kế	(214.892.749)	(202.475.594)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
	2.058.757.669	2.072.144.824

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

24 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Số dư đầu năm	2.072.144.824	237.068.249
Vốn giảm trong năm	(1.170.000)	(3.250.000)
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh	200.000	3.752.194
Trong đó:		
<i>Vốn tăng từ thành lập/mua công ty con</i>	200.000	3.000.000
<i>Tăng do hợp nhất kinh doanh</i>	-	752.194
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	1.825.541.953
Cổ tức chi trả trong năm	(5.642.658)	(4.793.764)
(Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	(6.774.497)	13.826.192
Số dư cuối năm	2.058.757.669	2.072.144.824

25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	2024	2023 (**)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	810.413.554	715.673.834
Điều chỉnh giảm do tăng số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nghìn VND) (*)	(40.520.678)	(35.783.692)
Điều chỉnh giảm do tăng số trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (nghìn VND) (*)	(16.208.271)	(14.313.477)
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	753.684.605	665.576.665
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	939.191.699	881.699.588
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	0,80	0,75

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2023 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 23 tháng 4 năm 2024.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 18 tháng 10 năm 2024. Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	665.576.665	-	665.576.665
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	790.760.738	90.938.850	881.699.588
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	0,84		0,75

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

Kim loại quý

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Vàng	392.663	409.028

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.241.390.518	2.104.805.472
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	45.977.232	47.196.919
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	7.762.109	14.303.070
	3.295.129.859	2.166.305.461
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(15.729.341)	(1.454.480)
Hàng bán bị trả lại	(816.312)	(77.080.304)
	(16.545.653)	(78.534.784)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	3.224.844.865	2.032.302.109
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	45.977.232	47.196.919
Doanh thu thuần từ hoạt động cho thuê	7.762.109	8.271.649
	3.278.584.206	2.087.770.677

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.493.911.394	450.386.924
Giá vốn dịch vụ cung cấp	39.710.096	43.250.033
Giá vốn hoạt động cho thuê	5.415.399	7.496.027
	1.539.036.889	501.132.984

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Lãi tiền gửi	38.189.200	47.704.916
Khác	-	2.000.000
	38.189.200	49.704.916

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chiết khấu thanh toán	215.961.728	147.186.146
Khác	60.000	462.462
	216.021.728	147.648.608

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Phí hoa hồng môi giới	117.513.940	17.504.430
Chi phí hỗ trợ khách hàng	63.179.647	117.943.858
Chi phí quảng cáo	20.671.547	4.593.759
Chi phí nhân viên	11.430.653	7.189.853
Khác	9.888.383	15.169.136
	222.684.170	162.401.036

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chi phí nhân viên	95.465.419	97.323.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.611.920	84.846.526
Khác	19.106.497	22.391.060
	209.183.836	204.561.098

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Thu nhập khác		
Dịch vụ quản lý	34.212.548	29.055.976
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	3.865.314	17.348.883
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	19.513.866
Khác	3.438.063	2.753.018
	41.515.925	68.671.743
Chi phí khác		
Phạt, bồi thường	59.207.501	52.120.569
Dịch vụ quản lý	55.170.601	51.853.483
Khác	5.935.890	17.401.139
	120.313.992	121.375.191

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.051.048.716	1.069.028.419
Thuế tính ở thuế suất 20%	210.209.743	213.805.684
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	41.300.246	12.187.944
Chi phí lãi vay được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP được chuyển qua từ các năm trước	-	(28.747.710)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	48.622.779	37.248.902
Thoái vốn, giải thể công ty con	(54.080.856)	87.491.551
Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước	3.325.801	(3.321.968)
Điều chỉnh hợp nhất khác	(1.968.054)	20.863.990
Chi phí thuế TNDN (*)	247.409.659	339.528.393
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	273.095.939	816.375.391
Thu nhập thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 21)	(25.686.280)	(476.846.998)
Chi phí thuế TNDN	247.409.659	339.528.393

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

35 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.873.523.297	6.768.274.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	341.102.549	275.634.633
Chi phí nhân viên	106.896.072	104.513.365
Chi phí khấu hao TSCĐ và lợi thế thương mại phân bổ	13.552.292	14.983.205
Khác	26.981.001	38.284.496
	5.362.055.211	7.201.689.796

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	909.388.500	716.819.760

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 09 - DN/HN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết các công ty con như trong Thuyết minh 1.

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
<i>(i) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>		
Tên	Chức vụ	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	2.696.887 2.765.046
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	2.708.405 2.698.379
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.486.815 1.477.125
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	2.112.165 1.364.014
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.373.704 1.364.014
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	- 1.403.964
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	- 2.100.000
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	1.098.739 1.089.049
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	133.333 133.333
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667 66.667
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm mới)	44.444 -
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát (đã từ nhiệm)	22.222 66.667
		11.743.381 14.528.258
<i>(ii) Nhận ứng trước từ khách hàng</i>		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan		- 18.009.760
<i>(iii) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan		14.733.658 -

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Mẫu số B 09 - DN/HN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6(a))		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	388.515	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	7.800.852	16.602.177

39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm công ty là bên đi thuê

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

	2024 Nghìn VND	2023 Nghìn VND
Dưới 1 năm	33.336.743	32.731.116
Từ 1 đến 5 năm	28.711.241	61.938.865
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	62.047.984	94.669.981

40 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 21 tháng 3 năm 2025.


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật





TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN



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

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

☎ (84.28) 3820 8858

✉ info@khangdien.com.vn

☎ (84.28) 3820 8859

🌐 www.khangdien.com.vn