

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2019

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018:

Trong năm 2018, các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và đã ban hành nhiều Nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty.

Kết quả của các cuộc họp HĐQT đều được các thành viên nhất trí thông các nội dung đã được công bố trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2018 đã được đăng trên website công ty và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

II. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

1. HĐQT giao chỉ tiêu kế hoạch 2018 theo Đại hội đồng cổ đông năm 2018 đã phê duyệt, HĐQT đã thực hiện giám sát, rà soát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc thông qua tham dự các cuộc họp giao ban, xem xét báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động kinh doanh – tài chính của công ty.
2. Giám sát việc thực hiện các dự án của công ty.
3. Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đúng theo quy định của pháp luật.
4. Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC cho năm tài chính 2018.
5. Những mặt hạn chế chưa thực hiện được:
 - Công ty đã sở hữu quỹ đất tại Quận 2, Quận 9, Quận Bình Tân, huyện Nhơn Trạch, và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến bồi thường giải tỏa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xin thủ tục đầu tư. Tuy nhiên, do còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan nên Công ty phải thay đổi kế hoạch về thời gian cho phù hợp.
 - HĐQT giám sát và chỉ đạo thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định, nhưng do có sự thay đổi về nhân sự dẫn đến còn thiếu sót đã ảnh hưởng đến vi phạm công bố thông tin.
6. Cập nhật đầy đủ thông tin, hình ảnh hoạt động của Công ty lên website www.khangan.com, từ đó giúp cổ đông, khách hàng của công ty có đầy đủ thông tin để liên hệ thực hiện giao dịch mua sản phẩm và đầu tư cổ phiếu.

III. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019

Hội đồng Quản trị xác định định hướng kinh doanh của Công ty phải được xây dựng dựa trên nền tảng của sự tín nhiệm từ khách hàng. Với lợi thế về hành lang pháp lý vững chắc và định hướng kinh doanh hiệu quả, duy trì tình hình tài chính lành mạnh với lượng tiền mặt lớn, tỷ lệ nợ/ vốn chủ sở hữu thấp, cơ cấu tài chính cân đối, tận

dụng hiệu quả của nguồn vốn tự có cùng những phương án huy động vốn an toàn với chi phí thấp.

Như vậy, Công ty vừa tận dụng tối đa nguồn lực sẵn có, vừa có thể dễ dàng tiếp cận nguồn vốn từ bên ngoài một cách hiệu quả. Mỗi dự án có đặc thù riêng, do đó Công ty có kế hoạch phát triển dòng sản phẩm phù hợp nhất với từng phân khúc thị trường, vừa mang lại lợi ích cao cho khách hàng

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

1. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018:

Trong năm 2018, Công ty đạt được 7,84% mức lợi nhuận so với kế hoạch đã đặt ra theo kế hoạch, cụ thể:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2017	2018		Thực tế 2018 so với kế hoạch 2018	Năm 2018 so với 2017
		Thực tế	Kế hoạch		
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d=b/c</i>	<i>e=b/a</i>
Doanh thu thuần	92,36	70,53	300	23,51%	76,36%
Lợi nhuận trước thuế	24,33	7,84	100	7,84%	32,22%
Lợi nhuận sau thuế	24,33	7,84			32,22%
Vốn chủ sở hữu	306,29	311,45			101,68%
Tổng tài sản	461,93	494,81			107,12%
ROA	5,83%	1,64%			
ROE	8,15%	2,54%			

2. CƠ CẤU TÀI CHÍNH

2.1 Tóm tắt Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	Tỷ trọng
TÀI SẢN			
Tài sản ngắn hạn	228,68	263,98	53,35%
Tiền mặt	3,87	5,05	1,02%
Các khoản phải thu	224,23	256,86	51,91%
Hàng tồn kho	-	-	0,00%
Tài sản ngắn hạn khác	0,58	2,07	0,42%
Tài sản dài hạn	233,24	230,83	46,65%
Tổng cộng tài sản	461,92	494,81	100,00%
NGUỒN VỐN			
Nợ phải trả	155,63	183,36	37,06%
Nguồn vốn chủ sở hữu	306,29	311,45	62,94%
Tổng cộng nguồn vốn	461,92	494,81	100,00%

2.2 Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	16,09%	26,34%	11,12%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	9,30%	7,94%	2,52%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	7,27%	5,27%	1,58%
Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	21,14%	28,07%	10,20%

2.3 Khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Hệ số thanh toán hiện hành			
Tài sản lưu động/ Nợ ngắn hạn	1,88	1,53	1,52
Hệ số thanh toán nhanh			
(Tài sản lưu động - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,88	1,53	1,52

2.4 Cơ cấu vốn

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
Hệ số nợ / Tổng tài sản	21,79%	33,69%	37,06%
Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	27,86%	50,81%	58,87%

3. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

- Ngoài các hoạt động đã phản ánh trên kết quả kinh doanh và báo cáo tài chính, công ty đã tích cực chuẩn bị các nguồn lực cho sự phát triển trong tương lai, cụ thể:
 - + Thay đổi cách thức điều hành phù hợp với quy mô công ty và tình hình thị trường bất động sản hiện nay.
 - + Tiếp tục quan tâm đến các hoạt động xã hội.

4. VỀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

- Hoàn thành tốt nghĩa vụ của doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán; hoàn thành công tác công bố thông tin kịp thời, đầy đủ và đúng quy định đến Quý cổ đông, nhà đầu tư và các cơ quan quản lý. Đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thành công trên tinh thần công khai, minh bạch.
- Cập nhật đầy đủ thông tin, hình ảnh hoạt động của Công ty lên website www.khangan.com, từ đó giúp cổ đông, khách hàng của Công ty có đầy đủ thông tin để liên hệ thực hiện giao dịch mua sản phẩm và đầu tư cổ phiếu;

5. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

5.1 Kế hoạch kinh doanh năm 2019

Trên cơ sở các dự án đang triển khai, dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2019 như sau:

- Doanh thu :000.000.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế :000.000.000 đồng

5.2 Chiến lược kinh doanh và giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu kinh doanh dự kiến năm 2019, nhằm từng bước chuyên nghiệp hóa trong quản lý đầu tư xây dựng dự án, công ty xác định chiến lược kinh doanh và một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Tập trung hoàn chỉnh các pháp lý dự án phù hợp với nhu cầu bất động sản hiện nay. Thực hiện xin mới Dự án tại các quỹ đất hiện có của Công ty tại Quận 2, Quận 9, Quận Bình Tân; Đồng thời sẽ mở rộng các quỹ đất tại những vị trí chiến lược khu kinh tế trọng điểm phía nam như Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc, huyện Nhơn Trạch của tỉnh Đồng Nai, đặc khu kinh tế của TP.HCM như huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè và huyện Bình Chánh.

- Tập trung các biện pháp đảm bảo nguồn lực tài chính: tập trung giải quyết tồn đọng nhằm ổn định hoạt động; thu hồi vốn do tái danh mục đầu tư, hợp tác và đầu tư dự án với đối tác trong và ngoài nước có uy tín.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

I. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ và các Quy định của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2018, trong việc quản trị điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty, cụ thể:

- Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc: (i) quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, (ii) tổ chức công tác kế toán tài chính, (iii) trình tự và thủ tục ban hành các văn bản của Công ty;
- Xem xét các báo cáo tài chính định kỳ;
- Tham gia vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị.

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã họp và quyết định bầu bà Nguyễn Mai Đạt Minh giữ chức Trưởng Ban Kiểm soát của Công ty.

II. Kết quả giám sát đối với hoạt động Hội đồng quản trị

- Hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực, với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra các quyết định kịp thời, hợp lý tạo điều kiện cho Ban điều hành thực hiện nhiệm vụ.
- Các thành viên trong HĐQT làm việc đúng quyền và nhiệm vụ được giao, thường xuyên kiểm tra, bám sát việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, của HĐQT, đảm bảo đúng vai trò định hướng, đưa ra các chính sách chủ trương của Công ty phù hợp với tình hình tại từng thời điểm.

III. Kết quả giám sát đối với hoạt động Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ quản lý điều hành là những người có năng lực và đạo đức trong công tác, thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị; sử dụng và phát huy tốt các nguồn lực về vốn, tài sản, lao động phục vụ tích cực các mục tiêu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước và các chế độ chính sách cho người lao động.

IV. Kết quả giám sát hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình trong việc thực thi các nhiệm vụ đã được giao. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị đều tập trung vào việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Về công tác điều hành các quyết định của Ban Tổng Giám đốc đều được ban hành một cách hợp lệ, đúng thẩm quyền và kịp thời, thực hiện đúng chủ

- trương và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.
- Tuy nhiên, trong năm 2018, do Hội đồng quản trị tập trung đánh giá thương thảo một số cơ hội kinh doanh nên việc tăng vốn vẫn chưa được triển khai, mặc dù Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tờ trình về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ trong Đại hội cổ đông thường niên năm 2018.
 - Ngoài ra, vì một số lý do biến động nhân sự nên Công ty đã vi phạm các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, do vậy, cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện kiểm soát đặc biệt từ ngày 05/06/2018. Theo đó, cổ phiếu KAC chỉ được giao dịch vào phiên chiều của ngày giao dịch theo phương thức khớp lệnh và thỏa thuận.
 - Trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã đề xuất đến Đại hội đồng cổ đông về việc chuyển nhượng phần dự án Phú Hữu – Quận 9 và Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt, thông qua Định hướng phát triển của Công ty năm 2018. Ngày 07 tháng 12 năm 2018, Hội đồng quản trị đã xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư Khang An – Phú Hữu – Quận 9 cho Công ty TNHH Kinh doanh Nhà An Việt Land thời gian dự kiến thực hiện từ 25/12/2018 đến 20/01/2019.
 - Công tác tự kiểm tra chấn chỉnh và việc thực hiện chính sách tiết kiệm và chống lãng phí đã được triển khai thực hiện một cách nghiêm túc trong toàn Công ty.

V. Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính:

Trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt. Ban Kiểm soát đã thẩm định và nhất trí như sau:

- Thống nhất với Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán.
- Báo cáo tài chính năm 2018 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty và được lập và trình bày theo đúng chế độ kế toán và chuẩn mực kế toán quy định.
- Công ty đã tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định về việc công bố báo cáo tài chính trên thị trường chứng khoán.

VI. Nhận xét:

1. Hội đồng quản trị và Ban Điều hành quan tâm chỉ đạo đến các hoạt động: (1) Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát tình hình thực hiện các dự án đã và đang triển khai nhằm giám sát chi phí, giảm thiểu rủi ro ...; (2) Củng cố danh mục đầu tư và tất toán các khoản mục đầu tư không hiệu quả.
2. Tăng cường công tác triển khai việc xây dựng kế hoạch nhằm nắm vững và chỉ đạo kịp thời kế hoạch sản xuất kinh doanh từng thời kỳ, từng giai đoạn theo các Quyết Nghị của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Điều hành đã đề ra.

VII. Kiến nghị

Phát huy hơn nữa tiềm năng của Công ty, đồng thời gia tăng tỷ suất lợi nhuận mang lại lợi ích cao nhất cho cổ đông Công ty, Ban kiểm soát kiến nghị:

1. Tiếp tục cải tiến cơ cấu tổ chức nhân sự cho phù hợp hơn nữa đối với sự phát triển trong tương lai của Công ty.
2. Tăng cường và có biện pháp hữu hiệu trong công tác quản lý bán hàng.
3. Thực hiện công tác kiểm soát chi phí chặt chẽ.
4. Tiếp tục phát huy công tác tài chính đáp ứng đủ nguồn vốn cho công tác kinh doanh, đầu tư của Công ty.

TỜ TRÌNH

Về việc chi trả thù lao HĐQT & BKS năm 2018 và dự kiến mức thù lao HĐQT & BKS năm 2019

1. Báo cáo chi trả Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2018

Trong năm 2018, thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban kiểm soát là đồng (Bằng chữ: ... chẵn) mức chi cho từng thành viên sẽ do Chủ tịch hội đồng quản trị phê duyệt.

Ngoài thù lao trên, các thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát vẫn nhận lương theo đúng hợp đồng lao động đã ký.

2. Đề xuất thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2019

Đề nghị mức thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2019 là **tương đương với năm 2018** và mức chi cho từng thành viên sẽ do Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt.

TỜ TRÌNH
Về việc phân phối lợi nhuận năm 2018

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2018:

Trong năm 2018, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt **7.840.517.327 đồng** (*Bảy tỷ tám trăm bốn mươi triệu năm trăm mười bảy ngàn ba trăm hai mươi bảy đồng*)

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho phép Công ty giữ lại, chưa phân phối và không chia cổ tức năm 2018.

TỜ TRÌNH

Về việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị độc lập nhiệm kỳ 2016-2020

Nhằm tăng cường công tác quản trị và lãnh đạo Công ty trong thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016 – 2020, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông danh sách ứng viên tham gia bầu bổ sung vào Hội đồng quản trị độc lập như sau:

STT	Họ và tên	Sinh ngày	Quốc tịch	Số căn cước, CMT	Thường trú
1			Việt Nam		
2			Việt Nam		

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An, Công ty đã tiến hành kiểm tra và xác nhận ứng viên nêu trên đã đủ tiêu chuẩn và điều kiện để tham gia bầu bổ sung vào thành viên HĐQT độc lập cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2016 – 2020.

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán 2018 và Ủy quyền cho HĐQT chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2019

1. Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán 2018: Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt và được trình bày trong Báo cáo thường niên 2018, công bố tại Website của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, Website của Công ty cũng như trên các phương tiện thông tin đại chúng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
2. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chọn lựa đơn vị kiểm toán độc lập được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp nhận để thực hiện công tác soát xét báo cáo giữa niên độ và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019.