

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**

*Kính thưa các Quý Cổ đông, các thành viên trong HĐQT, Ban Kiểm soát. Thay mặt Ban TGD Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land, tôi xin nhiệt liệt chào mừng và cảm ơn toàn thể Quý vị đã dành thời gian tham dự buổi họp ĐHĐCĐ ngày hôm nay.*

Năm 2021 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức đối với nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Trong đó, mức tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid-19.

Năm 2021 cũng là năm niêm yết đầu tiên của Tập đoàn Khải Hoàn Land. Với chiến lược phát triển bền vững, Tập đoàn Khải Hoàn Land vẫn duy trì được đà tăng trưởng trong tình hình dịch bệnh diễn biến căng thẳng. Không chỉ tăng trưởng vượt bậc doanh thu so với cùng kỳ năm trước, Chúng tôi còn đạt được những bước tiến ý nghĩa, góp phần nâng cao thương hiệu Khải Hoàn Land trên thị trường bất động sản nói riêng và sàn niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP HCM.

Bám sát **chiến** lược, mục tiêu và định hướng của HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã lập kế hoạch và phương án triển khai hợp lý nên quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh nhất quán với hoạch định của KHG.

*Kính thưa các Quý Cổ đông, cùng toàn thể Đại hội! Sau đây, Tôi xin thay mặt cho ban TGD, báo cáo đánh giá của Ban TGD trong năm 2021 của CTCP Tập đoàn Khải Hoàn Land như sau:*

**I. ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021:**

Bức tranh về hoạt động kinh doanh chuyển biến tích cực và khả quan trong giai đoạn từ 2016 đến nay thông qua các chỉ tiêu mà Tập đoàn đã đạt được như:

- Theo đó, năm 2021, Doanh thu thuần của Tập đoàn đạt 1.288,14 tỷ đồng, tăng trưởng 325,17% so với năm 2020 (trước thời điểm Tập đoàn niêm yết), chủ yếu được ghi nhận từ hoạt động tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản cũng như những chính sách sắc bén và linh hoạt không ngừng gia tăng thị phần trên thị trường.
- Bên cạnh đó, lợi nhuận của Tập đoàn trong năm 2021 cũng tăng lên đáng kể. Lợi nhuận gộp và lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2021 đạt lần lượt là 581,55 tỷ đồng và 515,75 tỷ đồng tăng trưởng tương ứng là 306,39% và 325,59% so với cùng kỳ năm 2021.
- Nhờ mức phí linh hoạt và hấp dẫn trên thị trường, giá trị/sản phẩm tốt hơn mà tỷ lệ chi phí quản lý và bán hàng trên doanh thu thuần được giảm về mức 5,99% trong năm 2021, so với mức 14% trong giai đoạn 2017-2020, tỷ lệ lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT) của KHG trong năm 2021 cũng cải thiện đáng kể đạt 35,98% so với mức 33,28% năm 2020.
- Cũng trong năm 2021, Khải Hoàn Land liên tục đồng hành với các chủ đầu tư lớn, có sản phẩm chất lượng và nguồn cung dồi dào như: T&T, Vinhomes, VinPearl, Masterise, Kepple Land, Sunshine Group... Đặc biệt, KHG đã trở thành đối tác chiến lược của tập đoàn T&T để hợp tác phát triển và phân phối độc quyền các dự án có quy mô lớn tại nhiều thành phố/khu đô thị trên cả nước.

**II. ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:**

### 1. Đối với Tình hình tài sản

- Tính đến cuối năm 2021, Tổng tài sản của Tập đoàn đạt 6.420,34 tỷ đồng, tăng so với đầu năm khoảng 1,71 lần tương ứng với giá trị 4.049,82 tỷ đồng.

### 2. Đối với Tình hình nguồn vốn

- Nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 là 1.722,96 tỷ đồng chiếm 26,84% trong tổng cơ cấu tổng nguồn vốn, điều này cho thấy mức độ an toàn tài chính của Tập đoàn ở mức tương đối cao.
- Trong năm 2021, Vốn chủ sở hữu của Tập đoàn tăng từ 1.758,07 đồng tại thời điểm đầu năm lên 4.697,38 tỷ đồng ở thời điểm cuối năm chủ yếu là do:
  - Tập đoàn phát hành chào bán cổ phiếu ra Công chúng để tăng vốn điều lệ thêm 1.588,17 tỷ đồng (từ 1,600 tỷ đồng lên 3.188,17 tỷ đồng), thặng dư vốn cổ phần tăng thêm từ các đợt tăng vốn trong năm là 937,62 tỷ đồng.
  - Dẫn tới, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn trong năm tăng thêm 413,50 tỷ đồng, lũy kế đến 31/12/2021 đạt 571,58 tỷ đồng.

### 3. Tình hình tăng giảm trái phiếu trong năm

- Năm 2021, Tập đoàn đã huy động thành công tổng 2 đợt Trái phiếu phát hành riêng lẻ với tổng số tiền huy động là 600 tỷ đồng. Trái phiếu mà KHG phát hành tuân thủ quy định của Sở giao dịch chứng khoán và Bộ Tài chính, KHG vẫn tiếp tục giữ uy tín trong việc đảm bảo thanh toán toàn bộ gốc và lãi trái phiếu theo đúng tiến độ đã cam kết với Nhà đầu tư mua trái phiếu.

### 4. Phát triển quỹ đất

- Trong năm 2021 là năm KHG tiếp tục duy trì định hướng/mục tiêu phát triển “Vị thế tầm cao mới”. Trong chiến lược phát triển quỹ đất, dự kiến tính đến năm 2022, Tập đoàn sẽ phát triển quỹ đất lên đến hơn 1.000 ha, đủ để phát triển trong vòng 5 năm tới với các dự án chủ đạo gồm có La Patenza tại TP. HCM, Helios Phú Quốc, dự án Gò Găng tại Vũng Tàu và các tỉnh thành lân cận. Ngoài ra, Tập đoàn đang làm việc và tiếp xúc các địa phương như TPHCM, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Phú Quốc, Vĩnh Long... để tiếp tục gia tăng quỹ đất trong thời gian tới.

### 5. Phát triển nguồn nhân lực

#### a. Chuẩn bị nội lực cho những cuộc đột phá trong tương lai

- Tổ chức lại bộ máy nhân sự trong đó, chúng tôi cơ cấu lại các vị trí và vai trò của các thành viên Tập đoàn để phù hợp và phát huy năng lực và nhiệt huyết của Người lao động.
- Nhằm kiện toàn bộ máy nhân sự: trong năm KHG đã tuyển dụng và bổ sung kịp thời nguồn nhân lực cho hầu hết các Phòng/ban và Hệ thống sàn giao dịch để đảm bảo việc hoạt động kinh doanh được diễn ra thông suốt.

#### b. Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

- Năm 2021, KHG triển khai 60% khóa học dành cho quản lý cấp trung; 20% khóa học dành cho cấp chuyên viên/nhân viên và 20% đào tạo chung cho các cấp. Hoạt động đào tạo tập trung vào mục đích giúp nhân sự hiểu rõ mình và tổ chức để từ đó, nâng tầm về năng lực cá nhân.

**c. Số lượng nhân sự:**

- Số lượng nhân sự đầu năm là 3.377 người, cuối năm là 5.311 (tăng 1.934 người).

**6. Chính sách liên quan đến người lao động**

**a. Chính sách lương và phúc lợi:**

- Nhằm cạnh tranh thu hút nhân tài mới và tăng tính gắn bó của đội ngũ nhân sự hiện nay, Tập đoàn cải tiến chính sách tiền lương và phúc lợi nâng cao hơn so với mức trung bình của thị trường.
  - Kết quả xét nâng lương định kỳ cho người lao động đợt tháng 4 năm 2021, thu nhập của người lao động toàn Tập đoàn tăng 15,5%.
  - Ngoài ra, Tập đoàn còn có chính sách tri ân đặc biệt trao tặng gói bảo hiểm sức khỏe toàn diện đến từ thương hiệu DAI-ICHI LIFE với toàn bộ chi phí tham gia bảo hiểm lên đến 15 năm cho cấp quản lý và CBNV có thâm niên trong toàn hệ thống.

**b. Chính sách thưởng:**

- Nhằm tạo động lực phát huy tối đa năng lực và hiệu quả làm việc của nguồn nhân lực, được sự tư vấn của các chuyên gia hàng đầu và giàu kinh nghiệm, Tập đoàn đã cải tiến và áp dụng chính sách tiền thưởng dựa trên kết quả đánh giá năng lực và hiệu quả làm việc của từng cá nhân người lao động đóng góp cho hiệu quả chung toàn Tập đoàn.
- Ngoài ra, Tập đoàn cũng áp dụng chính sách đối với người lao động có thâm niên làm việc:
  - Thưởng quyền chọn mua sản phẩm bất động sản do Khải Hoàn Land là chủ đầu tư/ nhà phát triển cho người lao động với giá ưu đãi.
  - Thưởng cổ phần (ESOP) cho người lao động với giá ưu đãi.

**c. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:**

- Đổi mới, nâng cấp, bổ sung hệ thống chính sách nhân sự với chế độ đãi ngộ, phúc lợi.
- Song song đó, KHG cũng tập trung xây dựng môi trường làm việc năng động, cầu tiến, sáng tạo và gắn kết. Điển hình là chuỗi chương trình đào tạo “Khải Hoàn Land học tập”, đồng thời kết hợp E-Learning trong việc giảng dạy làm tăng tính kết nối.
- Không những thế, KHG luôn khuyến khích, duy trì và phát triển tinh thần tự học - tự trau dồi kiến thức của mỗi nhân viên qua nhiều hình thức: nhân viên cũ hướng dẫn nhân viên mới, đồng nghiệp cùng nhau trao đổi chuyên môn, lãnh đạo chia sẻ kinh nghiệm cho nhân viên...

**7. Phát triển thương hiệu:**

**a. Phát triển thương hiệu trên khắp cả nước**

- Năm 2021 cũng là năm thương hiệu Khải Hoàn Land đã có bước tiến vượt bậc về mức độ nhận diện trên phạm vi cả nước. Độ phủ vật lý được mở rộng nhanh chóng thông qua các chi nhánh quy mô tập trung trải dài khắp các tỉnh, thành phố. Đi kèm đó là sự hiện diện đông đảo của đội ngũ chuyên viên kinh doanh K.I.S (Khải Hoàn Land Investment Specialist) – chuyên gia quản lý đầu tư BĐS. Hình ảnh về thương hiệu Khải Hoàn Land, cổ phiếu KHG cũng được quảng bá rộng rãi trên các kênh truyền thông đại chúng, thu hút được sự chú ý của công chúng và gia tăng mạnh giá trị thương hiệu Khải Hoàn Land.

- Đồng thời, Tập đoàn cũng tiên phong trong việc ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh BĐS, KHG đã phát triển ứng dụng “ Công Đồng Môi Giới” từ năm 2018. Ứng dụng đã phát huy hiệu quả rất lớn trong giai đoạn cao điểm nhất của dịch Covid -19, mang lại lợi thế cạnh tranh khác biệt cho Khải Hoàn Land mà các đối thủ không làm được. KHG vẫn đang tiếp tục cải tiến ứng dụng này và tích hợp thêm các công cụ khác nhằm tăng trải nghiệm người dùng, tối ưu hóa khả năng kết nối và phát triển cộng đồng người dùng đông đảo làm nền tảng cho hoạt động kinh doanh trực tuyến của Khải Hoàn Land.

### **b. Phát triển thương hiệu qua phương tiện truyền thông**

- Năm 2021 là cột mốc vô cùng ý nghĩa khi KHG chính thức trở thành doanh nghiệp đại chúng niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM.
- Với một tầm vóc mới, hình ảnh Tập đoàn Khải Hoàn Land đang được đẩy mạnh quảng bá rộng rãi trên quy mô cả nước bằng nhiều phương tiện và truyền thông đại chúng hiện đại.
- Từ năm 2021, chiến dịch quảng bá thương hiệu Khải Hoàn Land đã đồng loạt phủ sóng trên các phương tiện truyền hình trực tiếp tại các vị trí đặc địa như quảng trường, sân bay, đại lộ trung tâm, các cao ốc...
- Bên cạnh đó, chiến dịch truyền thông đại chúng trực tuyến đa kênh cũng được triển khai mạnh mẽ như: báo chí, Facebook, Youtube...Đưa hình ảnh Khải Hoàn Land tiếp cận công chúng và giới trẻ, các khách hàng tiềm năng trong tương lai.
- Với 5.311 nhân sự K.I.S của Khải Hoàn Land bằng hình ảnh cá nhân trực tuyến của mình cùng chia sẻ niềm tự hào về thương hiệu Khải Hoàn Land, Nhà phát triển và môi giới bất động sản hàng đầu Việt Nam. Khơi dậy tinh thần cống hiến mạnh mẽ, sức trẻ, sự sáng tạo của lực lượng nhân sự hùng hậu K.I.S, sẵn sàng chinh phục mọi mục tiêu.

### **8. Áp dụng công nghệ tạo hiệu quả kinh doanh**

- Với tinh thần năng động, luôn đổi mới tư duy và chủ động đón đầu mọi cơ hội, KHG luôn linh hoạt thích nghi với mọi hoàn cảnh để không ngừng tăng trưởng. Tập đoàn là doanh nghiệp tiên phong trong việc ứng dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh BĐS, vận hành doanh nghiệp và phát triển đội ngũ, đào tạo con người. Từ năm 2018, Khải Hoàn Land đã hợp tác với các đối tác công nghệ phát triển và hoàn thiện ứng dụng “Công Đồng Môi Giới“, ứng dụng này đang mang lại hiệu quả kinh doanh khác biệt cho tập đoàn.
- Thành công bước đầu đã cho thấy công nghệ là chìa khóa mở ra các cơ hội kinh doanh mới, thị trường mới, khách hàng mới mà Khải Hoàn Land là người tiên phong dẫn dắt. Vì vậy, Ban lãnh đạo Tập đoàn luôn có tâm thế cũng như chỉ đạo toàn thể cán bộ nhân viên phải không ngừng học hỏi, ứng dụng và khai thác các công nghệ mới, đưa vào thực tiễn hoạt động, kinh doanh của tập đoàn. Khải Hoàn Land không chỉ là người tiên phong khai mở mà sẽ trở thành đơn vị vận hành thị trường giao dịch BĐS trực tuyến đầu tiên tại Việt Nam.

*Thưa các Quý vị cổ đông! Thưa toàn thể Đại hội! Trên đây là báo cáo đánh giá của Ban TGD. Trong năm 2022 chúng tôi sẽ tiếp tục đề ra các mục tiêu tăng trưởng kép cao hơn so với năm 2021: đặt mục tiêu tăng trưởng về vốn điều lệ và vốn hóa lớn, qua đó, đẩy mạnh tăng trưởng doanh thu và*

lợi nhuận của Tập đoàn qua các năm, gia tăng quyền lợi cổ đông và các nhà đầu tư chiến lược đồng hành cùng Tập đoàn trong giai đoạn tới. Với quyết tâm hoàn thành các mục tiêu đã đề ra, Tập đoàn Khải Hoàn Land rất mong Quý Cổ đông tiếp tục đồng hành và chia sẻ cùng Chúng tôi trong những chặng đường phát triển tiếp theo.

Mọi thông tin chi tiết, Quý vị cổ đông và toàn thể Đại hội có thể xem thêm trên website của Tập đoàn, tài liệu và các báo cáo trình đại hội để biết nhiều hơn các thông tin chi tiết.

***Trân trọng kính trình báo cáo Đại hội!***

***TP.HCM, ngày 09 tháng 03 năm 2022***

***TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ***

***PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT***

***(đã ký)***

***ĐINH THỊ NHẬT HẠNH***