



KHANG ĐIỀN

Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm

NIỀM TIN TỪ
**GIÁ TRỊ
THẬT**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

GIÁ TRỊ THẬT

SỨC BẬT TƯƠNG LAI

NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi - Lợi thế cạnh tranh	04
Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	06
GIỚI THIỆU CHUNG VỀ KHANG ĐIỂN	
Thông tin tổng quan	10
Lịch sử hình thành và phát triển	12
Lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh	14
Danh mục dự án	15
Sơ đồ vị trí các dự án	22
Các dự án tiêu biểu năm 2016	24
Các sự kiện nổi bật năm 2016	34
Danh hiệu và giải thưởng đạt được năm 2016	38
Thông tin cổ đông	40
Quan hệ nhà đầu tư	43
Các công ty con, liên doanh, liên kết	44
Định hướng phát triển	46
Phân tích SWOT	48
Mô hình quản trị	50
Sơ đồ tổ chức	51
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	52
Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc	54
Giới thiệu Ban Kiểm soát	56
Tổ chức và nhân sự	58

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tổng quan thị trường bất động sản năm 2016	62
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	64
Báo cáo của Ban Kiểm soát	70
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	72

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Hội đồng Quản trị	88
Ban Kiểm soát	89
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT và BKS	90
Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan	91
Quản trị rủi ro	94

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững	102
Mối quan hệ bền vững giữa các bên liên quan	104
Cơ chế tiếp nhận ý kiến giữa các bên liên quan	107
Đánh giá các lĩnh vực trọng yếu	108
Hiệu quả hoạt động kinh doanh	109
Tuân thủ pháp luật	109
Đạo đức doanh nghiệp	110
Văn hóa doanh nghiệp	111
Trách nhiệm đối với sản phẩm	113
Bảo vệ môi trường và tiết kiệm năng lượng	114
An toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp	115
Mối quan hệ với lực lượng lao động	116
Phát triển nguồn nhân lực	117
Hoạt động cộng đồng - xã hội	120

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	124
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	125
Báo cáo kiểm toán độc lập	126
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	128
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	130
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	131
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	133

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI - LỢI THẾ CẠNH TRANH



TẦM NHÌN

Trở thành một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam thông qua niềm tin đã tạo dựng về các lợi thế cạnh tranh cùng bề dày kinh nghiệm mà Khang Điền đã có được trong hơn 15 năm qua.

Tạo bước phát triển đột phá để trở thành một trong những tập đoàn kinh tế vững mạnh, đóng góp vào sự phát triển chung của cộng đồng và xã hội.



SỨ MỆNH

Khang Điền không chỉ tạo lập thêm nhiều khu dân cư mới với nhiều phân khúc nhà ở, đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường, mà còn góp phần kiến tạo cộng đồng nhân văn, môi trường sống xanh với nhiều tiện ích. Qua đó, tạo nên giá trị gia tăng bền vững cho khách hàng, cổ đông và cho xã hội.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Minh bạch và hiệu quả

Quản trị minh bạch, kế hoạch khả thi, điều hành chiến lược nhằm đem lại lợi ích cho khách hàng, cổ đông và xã hội.

Chất lượng vượt trội

Chú trọng chất lượng xây dựng, tạo dựng hệ thống tiện ích hoàn hảo, xây dựng cộng đồng dân cư đầy văn minh và tạo dấu ấn riêng trên thị trường bất động sản.

Đặt lợi ích khách hàng lên hàng đầu

Đặt chữ "Tin" lên hàng đầu trong công việc, lấy chữ "Tâm" để nỗ lực hoàn thành, tất cả các mục tiêu để được đều dựa trên sự hài lòng của khách hàng.

Phát triển bền vững

Tạo nền móng vững chắc, đảm bảo tốc độ tăng trưởng ổn định, bền vững, khẳng định vị thế là một doanh nghiệp bất động sản uy tín.



LỢI THẾ CẠNH TRANH

- Pháp lý minh bạch
- Tài chính vững mạnh
- Quỹ đất rộng lớn
- Sản phẩm hoàn thiện
- Chất lượng vượt trội
- Dịch vụ tận tâm

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



VỚI ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, KHẲNG ĐỊNH UY TÍN, TẠO DỰNG THƯƠNG HIỆU DỰA TRÊN TÂM HUYẾT VÀ NỖ LỰC CAO NHẤT CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, CÔNG TY TIN TƯỜNG RẰNG THƯƠNG HIỆU BẤT ĐỘNG SẢN KHANG ĐIỂN SẼ NGÀY CÀNG PHÁT TRIỂN MẠNH MẼ HƠN NỮA, MANG LẠI NHIỀU LỢI ÍCH THIẾT THỰC CHO QUÝ CỔ ĐÔNG CÙNG NHỮNG GIÁ TRỊ BỀN VỮNG CHO KHÁCH HÀNG VÀ XÃ HỘI.

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

372

TỶ VNĐ

tăng 43% so với năm 2015.

Kính thưa Quý cổ đông,

Trên cơ sở nắm bắt những thuận lợi của nền kinh tế vĩ mô cũng như định hướng chiến lược đúng đắn của Hội đồng Quản trị, năm 2016 cũng là một năm phát triển vượt bậc của Khang Điền khi lợi nhuận sau thuế đạt 372 tỷ đồng, tăng 43% so với năm 2015.

Trải qua hơn 15 năm hoạt động, đến nay Khang Điền đã cung cấp ra thị trường khoảng 2.000 căn nhà trong phân khúc biệt thự và nhà phố. Năm 2016, Công ty đã phát triển thành công các dự án Melosa Garden (đạt giải "Phát triển nhà ở tốt nhất TP. HCM 2016"), biệt thự sinh thái Lucasta, Feliza và đặc biệt là dự án The Venica - một ốc đảo xanh sang trọng và riêng biệt với 43 căn biệt thự siêu cao cấp đã gây tiếng vang mạnh mẽ trên thị trường bất động sản.

Cũng trong năm qua, Khang Điền tiếp tục nhận được sự ủng hộ tuyệt đối của các cổ đông chiến lược. Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 2.340 tỷ đồng. Với nguồn vốn dồi dào, sự tin tưởng tài trợ của các ngân hàng lớn đã góp phần giúp Công ty tự tin phát triển các dự án chất lượng với quy mô lớn. Bên cạnh đó, Công ty cũng không ngừng đầu tư mới, gia tăng mở rộng quỹ đất sạch để chuẩn bị cho việc phát triển trong tương lai.

Năm 2017, với mục tiêu đa dạng hóa sản phẩm để đáp ứng tối đa nhu cầu của khách hàng, ngoài việc phát triển các sản phẩm truyền thống như: Biệt thự, nhà phố liền kề, Công ty cũng đã triển khai phát triển để tung ra thị trường 2 dự án căn hộ chất lượng cao có mức giá hợp lý với quy mô hơn 2.000 căn. Bên cạnh đó, Khang Điền cũng sẽ mở rộng địa bàn kinh doanh sang khu vực phía Tây Nam thành phố, xây dựng những khu đô thị văn minh hiện đại, hoàn chỉnh, được quy hoạch đồng bộ, có quy mô vài trăm hecta với đầy đủ các tiện ích, bao gồm: Bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại, khu tài chính ngân hàng, thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí,...

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng gửi lời cảm ơn chân thành nhất đến Quý cổ đông đã đồng hành cùng Khang Điền trong suốt quá trình hoạt động. Với định hướng phát triển bền vững, khẳng định uy tín, tạo dựng thương hiệu dựa trên tâm huyết và nỗ lực cao nhất của chủ đầu tư, Công ty tin tưởng rằng thương hiệu bất động sản Khang Điền sẽ ngày càng phát triển mạnh mẽ hơn nữa, mang lại nhiều lợi ích thiết thực cho Quý cổ đông cùng những giá trị bền vững cho khách hàng và xã hội.

Trân trọng,

LÝ ĐIỂN SƠN
Chủ tịch HĐQT

GIỚI THIỆU
CHUNG VỀ KHANG ĐIỀN

GIÁ TRỊ

THẬT

TỪ HƠN

15

NĂM

KINH NGHIỆM
PHÁT TRIỂN DỰ
ÁN NHÀ PHỐ
LIÊN KẾ VƯỜN
VÀ BIỆT THỰ

với mục tiêu mang lại cho khách hàng những sản phẩm bất động sản tốt nhất bằng dịch vụ chuyên nghiệp nhất cùng vị trí đặc địa, tiềm lực tài chính mạnh mẽ, đội ngũ cán bộ công nhân viên tâm huyết và giàu kinh nghiệm, để phát triển thương hiệu Khang Điền lên một tầm cao mới.



THÔNG TIN TỔNG QUAN

Tên chính thức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỂN**
Tên tiếng anh: Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company
Địa chỉ: Phòng 801, Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam
Mã số thuế: 0302 588 596
Điện thoại: (84-8) 3820 8858
Fax: (84-8) 3820 8859
Email: info@khangdien.com.vn
Website: www.khangdien.com.vn

Thông tin niêm yết

Mã cổ phiếu: KDH
Ngày niêm yết: 01/02/2010
Địa chỉ niêm yết: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM - HOSE
Vốn điều lệ: 2.339.998.920.000 VNĐ
Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 28, Tháp tài chính Bitexco,
Số 2 Hải Triều, Quận 1, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84.8) 3824 5252 - Fax: (84.8) 3824 5250
Website: www.ey.com/VN/en/home

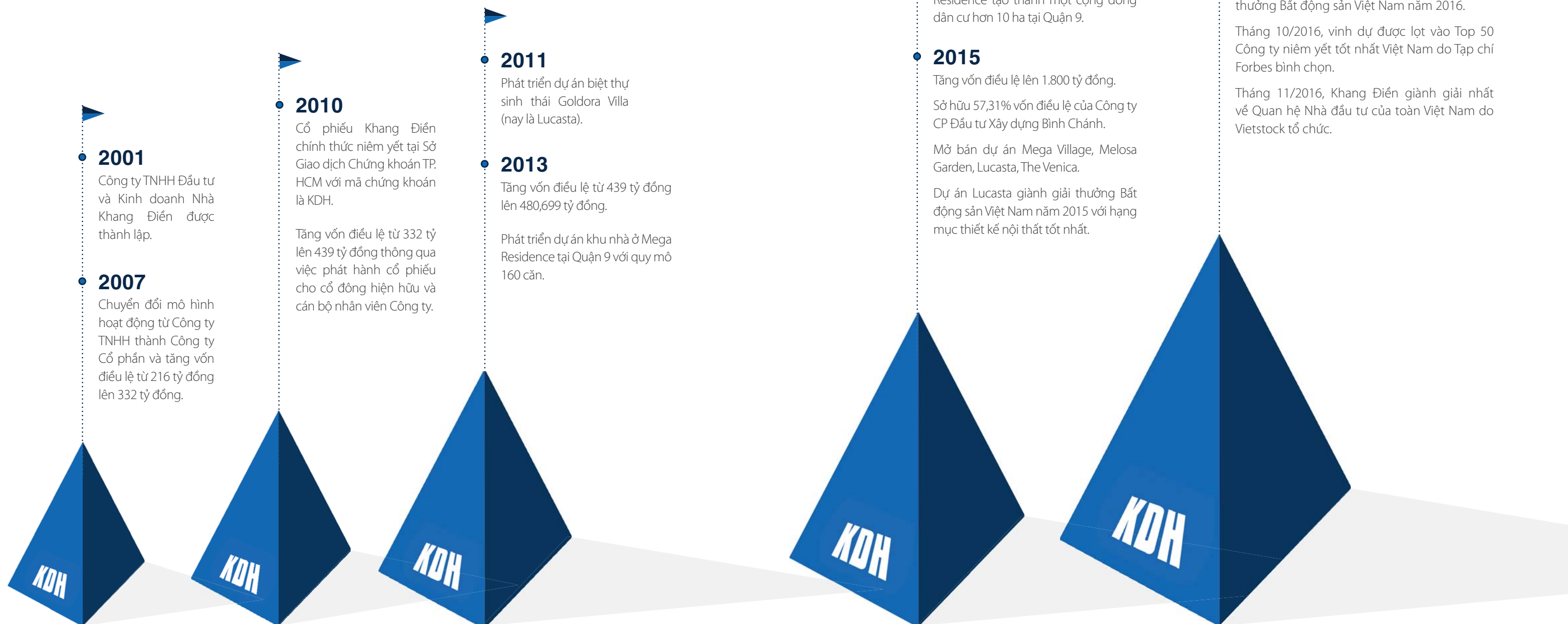


LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Trong suốt hành trình hơn 15 năm qua, bằng niềm đam mê, sự sáng tạo và tính kiên định, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền đã vượt qua bao gian khó và thử thách, từng bước khẳng định một thương hiệu uy tín luôn vững vàng với mục tiêu đem lại cho khách hàng những sản phẩm bất động sản tốt nhất bằng những dịch vụ chuyên nghiệp nhất.

TỰ TIN VỚI CÁC SỨC MẠNH MŨI NHỌN: QUỸ ĐẤT SẠCH TẠI NHỮNG VỊ TRÍ ĐẮC ĐỊA LÊN ĐẾN GẦN 500 HA - PHÁP LÝ MINH BẠCH - GIÁ CẢ HỢP LÝ - CHẤT LƯỢNG VƯỢT TRỘI, KHANG ĐIỂN ĐÃ VÀ ĐANG KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ LÀ NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN NHẪM TẠO LẬP CUỘC SỐNG ƯU VIỆT CHO KHÁCH HÀNG THEO ĐÚNG PHƯƠNG CHÂM “NƠI ĐẶT NIỀM TIN, NƠI XÂY TỔ ẤM”.

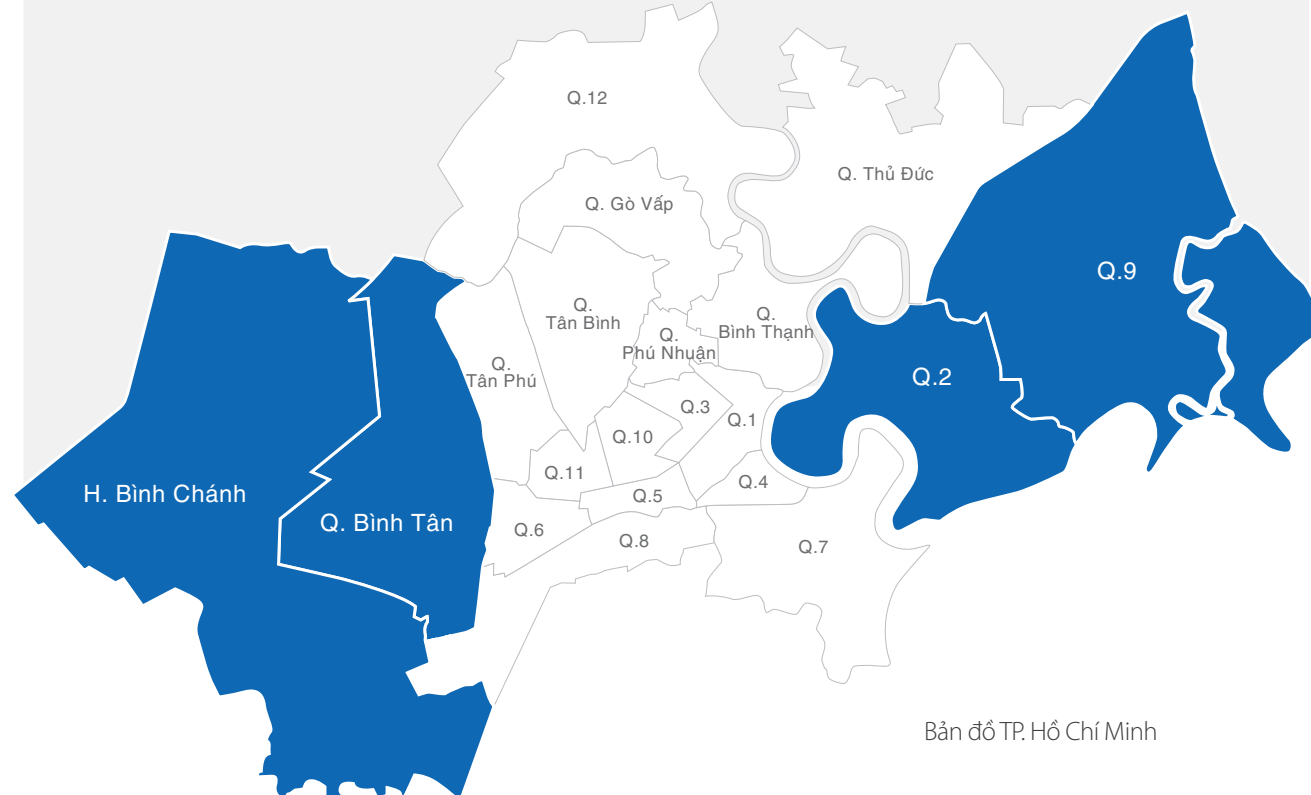
Với đường lối phát triển và định hướng chiến lược đúng đắn, đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và nhiệt huyết, cùng sự ủng hộ nhiệt tình của các đối tác, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước, Khang Điền tự tin vững bước trên con đường phát triển bền vững và tạo dựng dấu ấn bất phá ở thị trường bất động sản TP. HCM nói riêng và trên cả nước nói chung.



VỚI BỀ DÀY HƠN 15 NĂM KINH NGHIỆM, KHANG ĐIỂN ĐÃ KHẮNG ĐỊNH VỊ THẾ NỔI BẬT TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN TP. HCM.

KHANG ĐIỂN XÁC ĐỊNH ĐA DẠNG HÓA SẢN PHẨM, MỞ RỘNG PHÂN KHÚC CŨNG CHÍNH LÀ MỞ RỘNG NGUỒN KHÁCH HÀNG TIỀM NĂNG. TRONG NHỮNG NĂM TỚI, CÔNG TY SẼ TIẾP TỤC TIẾP CẬN VÀ KHAI THÁC HIỆU QUẢ HƠN NHU CẦU CỦA KHÁCH HÀNG, ĐỂ MỖI KHÁCH HÀNG KHI ĐẾN VỚI KHANG ĐIỂN SẼ CÓ CƠ HỘI LỰA CHỌN ĐƯỢC NHỮNG SẢN PHẨM PHÙ HỢP VỚI ĐIỀU KIỆN TÀI CHÍNH CỦA MÌNH DÙ Ở BẤT KỲ PHÂN KHÚC NÀO. BÊN CẠNH ĐÓ, KHANG ĐIỂN KHÔNG NGỪNG NGHIÊN CỨU ĐỂ TẠO RA CÁC SẢN PHẨM TỐT NHẤT, CŨNG NHƯ TÌM KIẾM THỊ TRƯỜNG PHÙ HỢP VỚI THỊ HIẾU VÀ KHẢ NĂNG CỦA KHÁCH HÀNG.

HIỆN NAY, CÔNG TY ĐÃ VÀ ĐANG CHO RA ĐỜI NHIỀU LOẠI SẢN PHẨM: NHÀ LIÊN KẾ, BIỆT THỰ, CĂN HỘ Ở NHIỀU PHÂN KHÚC TỪ KHÁ ĐẾN CAO CẤP VÀ SIÊU SANG.



CÁC DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

1 DỰ ÁN KHANG ĐIỂN - PHƯỚC LONG B

Vị trí: Mặt tiền đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 10,4 ha

Sản phẩm: 247 căn biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế vườn và căn hộ.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã bán hết và hình thành khu dân cư hiện hữu.



2 DỰ ÁN TOPIA GARDEN

Vị trí: Đường Bung Ông Toàn, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 6 ha

Sản phẩm: 225 căn biệt thự đơn lập, song lập và nhà liên kế.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng lô đất.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã bán hết và hình thành khu dân cư hiện hữu.



3 DỰ ÁN RIVER TOWN

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 7,1 ha

Sản phẩm: 197 căn biệt thự đơn lập, song lập và nhà liên kế.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã bán hết và 100% cư dân đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.



DANH MỤC DỰ ÁN (tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI (tiếp theo)

4 DỰ ÁN HOJA VILLA

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 0,8 ha

Sản phẩm: 29 căn nhà liên kế vườn.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở từng căn. Đã hoàn tất cập nhật sang tên và bàn giao cho khách hàng.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã bán hết và 100% cư dân đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.



5 DỰ ÁN CHUNG CƯ (HỢP TÁC VỚI CAPITALAND)

Vị trí: Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. HCM

Diện tích: 3 ha

Sản phẩm: 876 căn hộ.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng Block.
- **Xây dựng - bán hàng:**
 - » **Giai đoạn Parcspring:** 404 căn, đã bán hàng hết 99%, đã bàn giao nhà.
 - » **Giai đoạn Krista:** 344 căn, đã bán hàng 86%, đang bàn giao nhà.
 - » **Giai đoạn Kris Vue:** 128 căn, đã bán hàng 94%, bàn giao vào Quý II/2018.



6 DỰ ÁN MEGA RESIDENCE

Vị trí: Mặt tiền đường Vành phía Đông (nay là đường Võ Chí Công), Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 3,2 ha

Sản phẩm: 160 căn nhà liên kế, đã hoàn tất xây dựng.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở từng căn. Đã hoàn tất cập nhật sang tên và bàn giao cho khách hàng.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã bán hết và 100% cư dân đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.



7 DỰ ÁN MEGA RUBY

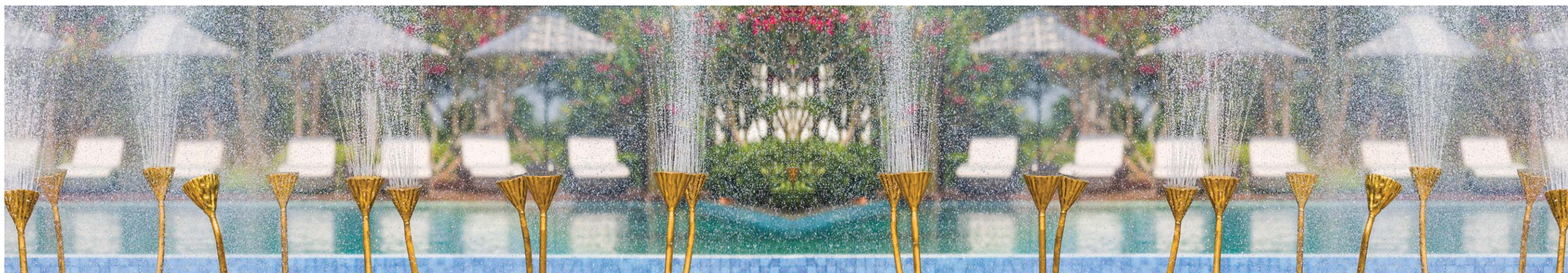
Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 5 ha

Sản phẩm: 222 căn nhà liên kế, đã hoàn tất xây dựng.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở từng căn. Đã hoàn tất cập nhật sang tên và bàn giao cho khách hàng.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã bán hết và 100% cư dân đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.



DANH MỤC DỰ ÁN (tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

8 DỰ ÁN MEGA VILLAGE

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 5,7 ha

Sản phẩm: 335 căn nhà liên kế vườn và biệt thự.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở từng căn. Hoàn tất bàn giao cho khách hàng trong Quý I/2017.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã bán 96%, cư dân đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.



9 DỰ ÁN MELOSA GARDEN

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 17,3 ha

Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng toàn khu: 37,16%
- Nhà ở biệt thự: 50%
- Nhà liên kế: 60% - 75%

Sản phẩm: 567 căn nhà liên kế vườn và biệt thự

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã được cấp giấy Chứng nhận QSDĐ cho từng căn.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã hoàn tất xây dựng và bàn giao 456 căn, 111 căn còn lại sẽ hoàn tất vào Quý II/2017.



10 DỰ ÁN LUCASTA

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 8,2 ha

Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng toàn khu: 49,35%
- Nhà biệt thự: 50%

Sản phẩm: 140 căn biệt thự cao cấp.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã hoàn tất xây dựng và bàn giao 100 căn, 40 căn còn lại sẽ hoàn tất vào Quý II/2017.



11 DỰ ÁN THE VENICA

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 3,1 ha

Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng toàn khu: 23,9%
- Nhà biệt thự: 50%

Sản phẩm: 43 căn biệt thự cao cấp.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở cho từng căn.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã hoàn tất xây dựng 43 căn và đang hình thành khu dân cư hiện hữu.



12 DỰ ÁN FELIZA

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 0,3 ha

Sản phẩm: 15 căn nhà phố liên kế, đã xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật và nhà ở.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Đã có quyết định giao đất, quyết định duyệt quy hoạch 1/500, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng căn.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã hoàn tất xây dựng 15 căn, và hình thành khu dân cư hiện hữu.



13 DỰ ÁN MERITA

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 3,1 ha

Sản phẩm: 131 căn nhà liên kế vườn.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất.
- **Xây dựng - bán hàng:** Đã hoàn tất xây dựng 131 căn, đã bán hết vào Quý I/2017.



DANH MỤC DỰ ÁN (tiếp theo)

CÁC DỰ ÁN SẴP TRIỂN KHAI

14 DỰ ÁN CHUNG CƯ LA ALBA

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 1,6 ha

Sản phẩm: Khoảng 867 căn hộ chung cư.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Đã phê duyệt 1/500, đã được chấp thuận đầu tư, đã được giao đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ toàn khu.
- **Xây dựng:** Triển khai xây dựng dự án vào đầu Quý I/2017, dự kiến bán hàng vào cuối Quý II/2017.



15 DỰ ÁN GIA PHƯỚC

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 3,1 ha

Sản phẩm: 118 căn nhà liên kế vườn.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Hoàn tất đền bù, đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã được giao đất và đóng tiền sử dụng đất.
- **Dự kiến triển khai xây dựng và bán hàng** vào Quý I/2017.



16 DỰ ÁN SAPPHIRE

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 2,7 ha

Sản phẩm: Căn hộ cao cấp.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Hoàn tất đền bù, đã được công nhận làm chủ đầu tư, được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã giao đất, đang thực hiện thủ tục đóng tiền sử dụng đất.

17 DỰ ÁN NHÀ PHỐ

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 4,4 ha

Sản phẩm: 150 căn biệt thự và nhà liên kế vườn.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất, đã đóng tiền sử dụng đất, đang thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

18 DỰ ÁN BÌNH TRƯNG

Vị trí: Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. HCM

Diện tích: 5,7 ha

Sản phẩm: 159 căn nhà liên kế vườn, biệt thự cao cấp.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất.

19 DỰ ÁN KHU NHÀ Ở KIM PHÁT

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM

Diện tích: 3,6 ha

Sản phẩm: Khoảng 146 căn nhà liên kế có sân vườn.

Tiến độ thực hiện:

- **Pháp lý:** Đã hoàn tất bồi thường, đã được công nhận chủ đầu tư, đang thực hiện phê duyệt 1/500.



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2016



PHONG CÁCH SỐNG THƯỢNG LƯU

43 CĂN BIỆT THỰ, COMPOUND. BẢO VỆ 24/7.
ĐÃ BÁN 24 CĂN TRONG 2016.

THE VENICA LÀ KHU BIỆT THỰ 5 SAO, CHỈ 43 CĂN RIÊNG BIỆT VÀ HOÀN HẢO KẾT HỢP VỚI ĐẦY ĐỦ CÁC TIỆN ÍCH HIỆN ĐẠI NHƯ FITNESS CLUB, HỒ BƠI, BAR,... TRONG KHUÔN VIÊN 3 HA, ĐƯỢC BAO BỌC BỞI 3 MẶT SÔNG ÊM ĐẸM VỚI TỔNG CHIỀU DÀI HƠN 1.000M, TỰA NHƯ 1 ỐC ĐẢO XANH YÊN BÌNH, TÁCH BIỆT KHỎI CUỘC SỐNG NÁO NHIỆT CỦA THÀNH THỊ.

Được thiết kế theo phong cách bán cổ điển Địa Trung Hải, đậm chất quý tộc Ý - "cái nôi" của giới Quý tộc xưa, nổi tiếng với những ngôi biệt thự xa hoa, trên những ngọn đồi đẹp như tranh. The Venica hiện lên như bức tranh tuyệt mỹ phía đông Sài Gòn, là một tác phẩm kiến trúc đầy nghệ thuật, với những ngôi biệt thự sang trọng, lộng lẫy, thiết kế trau chuốt và đảm bảo không gian tách biệt với không gian náo nhiệt bên ngoài, duy nhất và dành riêng cho giới thượng lưu.

Toạ lạc tại vị trí vô cùng đắc địa với 2 mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp giao với đường Song Hành, cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây, Quận 9, TP. HCM, The Venica là một "siêu phẩm" bất động sản 2016 của Khang Điền, được đánh giá là một trong những khu biệt thự đẹp nhất của TP. HCM nói riêng và của cả nước nói chung.



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2016 (tiếp theo)



LUCASTA

TẬN HƯỞNG TINH HOA CUỘC SỐNG

140 CĂN BIỆT THỰ, COMPOUND. BẢO VỆ 24/7.
ĐÃ BÁN ĐƯỢC 98 CĂN.

Lựa chọn ngôi nhà mơ ước làm chốn đi về là điều vô cùng quan trọng để mỗi chúng ta có thể tận hưởng được cuộc sống hoàn hảo và cũng là để khẳng định giá trị bản thân. Biệt thự sinh thái cao cấp Lucasta được tạo dựng để thiết lập cuộc sống đẳng cấp và thể hiện phong cách của người sở hữu. Để tạo ra những giá trị đích thực cho cuộc sống của mỗi cư dân của Khu biệt thự sinh thái cao cấp Lucasta, Khang Điền đã cùng các kiến trúc sư hàng đầu châu Á tạo nên một Resort nghỉ dưỡng đẳng cấp ngay giữa lòng Sài Gòn.

Trên khuôn viên 8,2 ha và với mật độ xây dựng chỉ 49,35%, 140 căn biệt thự được ôm trọn bởi hồ sinh thái lên tới 1 ha, khung cảnh thiên nhiên hiền hòa, thơ mộng. Sự tinh tế thể hiện trong từng đường nét kiến trúc, không gian mở chan hòa đón nắng gió của sớm mai, của khí trời, mang đến sức khỏe an lành và cuộc sống thịnh vượng cho cư dân.

Không cần phải đi đâu xa, bạn cũng có thể tận hưởng những dịch vụ nghỉ dưỡng 5 sao với những tiện ích cao cấp nhất ngay tại đây. Giữa bầu không khí thoáng đãng, bạn có thể thả mình giữa làn nước xanh mát, vỗ về bản thân để xoa dịu mọi căng thẳng, bận rộn của công việc với hồ bơi chân mây rộng thoáng. Phòng tập Gym được trang bị máy móc hiện đại, tân tiến sẽ giúp bạn cảm thấy khỏe khoắn, tràn trề năng lượng sống.

Được quản lý bởi đơn vị quản lý bất động sản hàng đầu quốc tế là CBRE, cư dân Lucasta lại càng yên tâm hơn về cuộc sống với an ninh đảm bảo, dịch vụ chăm sóc kỹ lưỡng, chu đáo dành cho một cộng đồng cư dân tinh hoa.



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2016 (tiếp theo)



567 CĂN BIỆT THỰ VÀ NHÀ LIÊN KẾ VƯỜN, COMPOUND. BẢO VỆ 24/7. MỞ BÁN TỪ 11/2015. ĐẾN NAY ĐÃ BÁN ĐƯỢC 456 CĂN.



HÀNH TRÌNH HẠNH PHÚC

Melosa Garden có tổng diện tích 17,3 ha với 567 căn biệt thự và nhà liên kế có vị trí giao thông thuận lợi, nằm trong quần thể khu dân cư Mega Village của Khang Điền, ngay mặt tiền đường Vành Đai Trong, Quận 9.

Melosa Garden mang đến một không gian sống hoàn hảo với sự đầu tư vượt trội về tiện ích, sự đột phá trong thiết kế với các tiện nghi phục vụ tối đa cho nhu cầu của cư dân, mang lại một không gian sống thư giãn, yên bình và ngập tràn hạnh phúc.

Toàn bộ dự án dành khoảng 4 ha diện tích cho các khu công viên, cây xanh, các dịch vụ và tiện ích công cộng đẳng cấp. Đặc biệt, khu hồ bơi, hồ cảnh quan... được lấy cảm hứng từ hình ảnh thác nước nhân tạo trong các khu dân cư cao cấp Singapore. Tất cả đều trở thành tâm điểm nổi bật ngay tại trung tâm, tựa như "trái tim" của toàn bộ dự án. Bên cạnh đó là khu tiện ích công cộng với trang thiết bị hiện đại đáp ứng mọi nhu cầu của cư dân, trong đó có: Siêu thị mini, phòng gym, sân tennis đạt chuẩn quốc tế đã hoàn thiện và sẵn sàng đưa vào sử dụng.

Melosa Garden được quản lý bởi CBRE - đơn vị tư vấn quản lý bất động sản chuyên nghiệp Quốc tế, chất lượng công trình được "bảo chứng" bởi thương hiệu quản lý và tư vấn chất lượng hàng đầu Việt Nam, SCQC. Bên cạnh đó, Khang Điền còn đặc biệt chú trọng và luôn đặt yếu tố pháp lý minh bạch lên hàng đầu, do đó Melosa Garden tiếp tục nhận được sự ủng hộ của đông đảo khách hàng, cũng như ngày càng góp phần khẳng định uy tín thương hiệu của chủ đầu tư Khang Điền trên thị trường bất động sản hiện nay.

MEGA VILLAGE
Sống tiện nghi cùng thiên nhiên

CHUỖI DỰ ÁN MEGA

(MEGA RESIDENCE - MEGA RUBY -
MEGA VILLAGE)

Dòng sản phẩm Mega được bắt đầu triển khai từ năm 2014, với những ưu điểm nổi bật - "Nhà compound, thiết kế hiện đại, tiện nghi cao cấp, pháp lý hoàn chỉnh, giá hợp lý", đã nhận được sự chú ý của nhiều khách hàng khi chưa đầy 3 năm, Khang Điền đã bán gần 1.000 căn nhà thuộc chuỗi dự án Mega Residence, Mega Ruby và Mega Village. Hiện đã có 90% hộ dân dọn về sinh sống, hình thành cộng đồng cư dân văn minh, sầm uất ngay mặt tiền đường Vành Đai Trong, Quận 9.

Chuỗi nhà Compound - Mega thật sự là dòng sản phẩm mang dấu ấn riêng của Khang Điền, tạo được tiếng vang lớn trên thị trường bất động sản miền Nam nói riêng và cả nước nói chung.



**CÁC DỰ ÁN
TIÊU BIỂU NĂM 2016 (tiếp theo)**



GIÁ TRỊ CHO CUỘC SỐNG ĐỦ ĐẦY

CHỈ 131 CĂN,
ĐÃ BÁN HẾT TRONG QUÝ I/2017

Với những lợi thế hiếm có khi chỉ 131 căn nhà liên kế vườn tọa lạc tại vị trí đẹp bậc nhất Quận 9 - ngay mặt tiền đường Liên Phường, giao với đường Vành Đai Trong. Merita đã trở thành hiện tượng "nóng" trên thị trường, đang được giới đầu tư săn đón vì thuận tiện để kinh doanh theo mô hình Shop House, dễ dàng kết nối trung tâm Quận 1, khu đô thị Phú Mỹ Hưng & các tiện ích xung quanh. Đặc biệt, đây là dự án kết nối nhanh nhất đến Khu công nghệ cao, trường đại học, TTTM nổi tiếng.

Merita dành cho cộng đồng cư dân văn minh, năng động & thành đạt.

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2016

NĂM 2016, KHANG ĐIỂN THẬT SỰ KHẮNG ĐỊNH THƯỜNG HIỆU VÀ UY TÍN TRÊN THỊ TRƯỜNG KHI LIÊN TỤC GIỚI THIỆU NHIỀU DỰ ÁN VỚI CÁC PHÂN KHÚC KHÁC NHAU VÀ NHẬN ĐƯỢC SỰ ỦNG HỘ NHIỆT TÌNH CỦA KHÁCH HÀNG. ĐÓ LÀ CHUỖI DỰ ÁN MEGA VỚI HƠN 1.000 CĂN TIÊU THỤ TRONG VÒNG 18 THÁNG; DỰ ÁN MELOSA GARDEN VỚI SỨC HÚT VỀ MỘT KHÔNG GIAN SỐNG ĐẲNG CẤP NHẤT KHU ĐÔNG; VÀ ĐẶC BIỆT LÀ 2 DỰ ÁN: KHU BIỆT THỰ SINH THÁI CAO CẤP LUCASTA VỚI MẢNG

XANH LÊN ĐẾN 65% DIỆN TÍCH DỰ ÁN VÀ KHU BIỆT THỰ ĐẲNG CẤP 5 SAO THE VENICA LỘNG LẦY VỚI THIẾT KẾ BÁN CỔ ĐIỂN ĐỊA TRUNG HẢI TINH TẾ SANG TRỌNG,...

THEO ĐÓ, NĂM 2016 KHÉP LẠI VỚI NHIỀU SỰ KIỆN NỔI BẬT GHI DẤU NHỮNG THÀNH CÔNG RỰC RỠ CỦA KHANG ĐIỂN Ở GIAI ĐOẠN TĂNG TỐC, SẴN SÀNG CHO NHỮNG BỨT PHÁ NGOẠN MỤC TIẾP THEO TRONG NĂM 2017.

16.01 KHAI TRƯƠNG NHÀ MẪU MELOSA GARDEN

Ngày 16.01, Khang Điền tổ chức Lễ khai trương nhà mẫu Khu biệt thự và nhà liền kề vườn Melosa Garden ngay trong khuôn viên dự án tại mặt tiền đường Vành Đai Trong, Phường Phú Hữu, Quận 9. Chỉ sau lễ mở bán đầu tiên hơn 1 tháng, Khang Điền đã hoàn tất xây dựng 100 căn nhà và hơn 4 ha khu tiện ích đẳng cấp với chất lượng vượt trội để cư dân tận hưởng cuộc sống tiện nghi và thoải mái nhất trong không gian xanh mát của Melosa Garden.



19.03 MỞ BÁN KHU BIỆT THỰ SINH THÁI LUCASTA

Nằm ở vị trí đặc địa, với thiết kế đón nắng tinh tế và phong cách nội thất thô mộc. Trong lễ mở bán, Khang Điền còn áp dụng nhiều chương trình ưu đãi hấp dẫn cho các khách hàng giao dịch thành công, hay áp dụng hình thức thanh toán nhanh để khách hàng được hưởng mức chiết khấu lên đến 18%,... Sau lễ mở bán, khu biệt thự sinh thái Lucasta đã được thị trường đón nhận nồng nhiệt và đến tay khách hàng chỉ trong một thời gian ngắn.



CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2016 (tiếp theo)

10.04 LỄ BÀN GIAO 96 CĂN NHÀ ĐẦU TIÊN DỰ ÁN MELOSA GARDEN

Chỉ trong vòng 4 tháng sau ngày mở bán, 96 căn biệt thự & nhà liên kế vườn Melosa đầu tiên chính thức được Khang Điền bàn giao cho khách hàng mua đợt 1 vào ngày 10/4/2016. Buổi lễ được diễn ra thành công tốt đẹp với sự tham dự của hơn 300 khách hàng, đại diện các đơn vị phân phối, đại diện của Chủ đầu tư, đại diện CBRE Việt Nam - Đơn vị quản lý dự án.



23.05 KHANG ĐIỂN CÙNG COTECCONS PHÁT TRIỂN BIỆT THỰ CAO CẤP LUCASTA

Chiều ngày 23/5/2016, tại InterContinental Asiana Saigon đã diễn ra Lễ ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược giữa Công ty Khang Điền và Công ty Coteccons. Thỏa thuận ghi nhận Coteccons sẽ là đối tác chiến lược, tổng thầu trong các hoạt động xây dựng, thiết kế và thi công các dự án của Khang Điền trong thời gian tới. Buổi lễ diễn ra với sự tham gia của Ban Lãnh đạo Khang Điền và Ban Lãnh đạo Công ty Coteccons cùng hơn 30 đơn vị truyền thông, đánh dấu sự hợp tác chiến lược giữa hai đơn vị, góp phần mang đến những dự án nhà ở chất lượng cao cho xã hội và sự phát triển không ngừng của hai bên.



24.04 DẠ TIỆC “KHOẢNH KHẮC THE VENICA”

The Venica là một “siêu phẩm” trong phân khúc cao cấp đã được hoàn thiện đồng bộ. Đêm 24/4, Khang Điền đã chính thức giới thiệu dự án này cho khách hàng và đối tác thông qua một buổi dạ tiệc theo phong cách Địa Trung Hải ngay tại chính khuôn viên dự án. Sự kiện có sự góp mặt của hơn 300 doanh

nhân lớn là các quỹ đầu tư chiến lược, ngân hàng, công ty chứng khoán, các đối tác, và các khách hàng,... của Khang Điền. Dự án đánh dấu sự khẳng định vị thế của Khang Điền lên một tầm cao mới, góp phần đa dạng hóa các phân khúc sản phẩm đáp ứng được nhu cầu phong phú của khách hàng.



DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2016

DỰ ÁN MELOSA GARDEN ĐẠT GIẢI **BEST HOUSING DEVELOPMENT** TẠI LỄ TRAO GIẢI “BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2016”

GIẢI THƯỞNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2016 LÀ MỘT PHẦN CỦA GIẢI THƯỞNG BẤT ĐỘNG SẢN CHÂU Á ĐƯỢC ENSIGN MEDIA - CÔNG TY TRUYỀN THÔNG HÀNG ĐẦU VỀ BẤT ĐỘNG SẢN CHÂU Á - TỔ CHỨC, NHẪM VINH DANH NHỮNG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN, CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, KIẾN TRÚC VÀ THIẾT KẾ NỘI THẤT TỐT NHẤT TRÊN KHẮP CẢ NƯỚC. ĐÂY LÀ MỘT GIẢI THƯỞNG VỀ CÁC HẠNG MỤC BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN HÀNG ĐẦU VỚI TIÊU CHÍ KHÁCH QUAN, CÔNG BẰNG VÀ MINH BẠCH NHẤT CHÂU Á.



Dự án Melosa Garden thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền đã tạo ấn tượng với Ban giám khảo là những chuyên gia hàng đầu về lĩnh vực bất động sản tại châu Á, bởi kiến trúc sang trọng của những dãy biệt thự và nhà phố nằm xen kẽ giữa những khoảng không gian xanh, sông nước bao quanh dự án và hơn

4 ha tiện ích nội khu hoàn hảo ngay chính trung tâm dự án. Cũng chính vì những điểm nổi bật này mà dự án biệt thự và nhà phố liên kế hiện đại Melosa Garden đã vinh dự được nhận giải Phát triển nhà ở tốt nhất (TP. HCM) - Best Housing Development (Ho Chi Minh City).

TOP 50 CÔNG TY NIÊM YẾT TỐT NHẤT VIỆT NAM 2016

Năm 2016 là năm đầu tiên đánh dấu sự có mặt của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền trong danh sách Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất do Forbes Việt Nam bình chọn. Danh sách trên được tổng hợp dựa trên tiêu chí hiệu quả kinh doanh cao và sản phẩm chất lượng vượt trội.



DOANH NGHIỆP CÓ **HOẠT ĐỘNG IR XUẤT SẮC NHẤT 2016** DO VIETSTOCK TỔ CHỨC

Chương trình Bình chọn Doanh nghiệp có hoạt động IR xuất sắc nhất 2016 là sự kiện nằm trong chuỗi hoạt động thường niên của Vietstock từ năm 2011 đến nay. Năm 2016, Vietstock đã phối hợp với Hiệp hội các nhà Quản trị Tài chính Việt Nam (VAFE) đồng tổ chức.

Sau cuộc khảo sát toàn diện 639 doanh nghiệp niêm yết trên cả hai sàn chứng khoán và trải qua hai bước khảo sát: (1) Khảo sát toàn diện về thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin trên thị trường chứng khoán Việt Nam, (2) mở website bình chọn công khai cho nhà đầu tư song song với đánh giá từ các định chế tài chính. Cuối cùng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền vinh dự đón nhận 3 giải thưởng lớn tại chương trình Bình chọn IR 2016 bao gồm: Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR xuất sắc nhất, Top 5 Doanh nghiệp niêm yết được nhà đầu tư bình chọn cao nhất và Top 5 Doanh nghiệp được định chế tài chính đánh giá cao nhất.



THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ Công ty

2.339.998.920.000 ĐỒNG

Mệnh giá cổ phiếu

10.000 ĐỒNG/CỔ PHIẾU

Giá trị vốn hóa thị trường tại thời điểm 30/12/2016 đạt

4.679.997.840.000 ĐỒNG

Số lượng cổ phiếu

233.999.892 CỔ PHIẾU

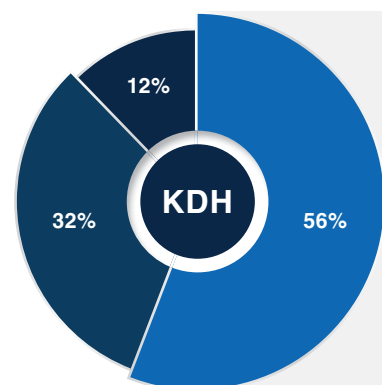
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

233.999.892 CỔ PHIẾU

TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỔ PHẦN

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp, tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần của Công ty như sau:

STT	Cổ đông	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng số cổ phiếu		Tỷ lệ/VĐL	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL	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	80.034.252	34,20%	51.153.116	21,85%	131.187.368	56,05%	131.187.368	56,05%
3	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	21.666.136	9,26%	52.372.615	22,38%	74.038.751	31,64%	74.038.751	31,64%
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	18.301.450	7,83%	10.472.323	4,48%	28.773.773	12,31%	28.773.773	12,31%
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		120.001.838	51,29%	113.998.054	48,71%	233.999.892	100%	233.999.892	100%



- Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên
- Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%
- Cổ đông sở hữu dưới 1%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Trong nhiều năm liền, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu Công ty của các nhà đầu tư nước ngoài luôn đạt quanh mức 49%.

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ phiếu quỹ	-	-
2	Cổ đông trong nước	120.001.838	51,29%
	Tổ chức	104.802.193	44,79%
	Cá nhân	15.199.645	6,50%
3	Cổ đông nước ngoài	113.998.054	48,71%
	Tổ chức	113.842.990	48,65%
	Cá nhân	155.064	0,06%
TỔNG CỘNG		233.999.892	100%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Trong nhiều năm liền, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu Công ty của các nhà đầu tư nước ngoài luôn đạt quanh mức 49%.

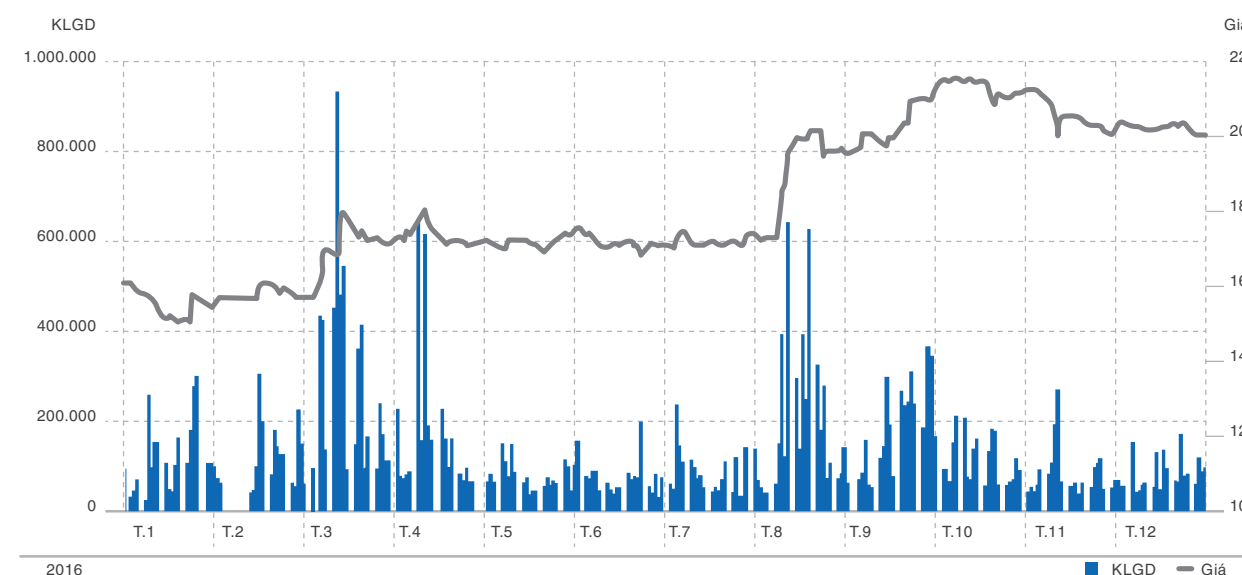
STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Đầu tư Tiên Lộc	32.417.840	13,85%
2	Công ty TNHH Đầu tư Gam Ma	26.495.303	11,32%
3	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Á Âu	21.121.109	9,03%
4	Vietnam Enterprise Limited	20.944.584	8,95%
5	Vietnam Ventures Limited	15.802.520	6,75%
6	Mutual Elite Fund	14.406.012	6,16%
TỔNG CỘNG		131.187.368	56,06%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

Trong tháng 10/2016, Công ty đã phát hành thành công 53.999.892 cổ phiếu thông qua hình thức phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Trong năm 2016 Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

BIỂU ĐỒ CỔ PHIẾU THEO THỊ GIÁ





CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI

Trải qua quá trình hơn 15 năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, Khang Điền đã từng bước khẳng định thương hiệu trên thị trường Việt Nam, trở thành

nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP. HCM. Bên cạnh đó, với tiềm lực tài chính vững mạnh, Khang Điền luôn nhận được sự đồng hành và ủng hộ nhiệt tình từ phía các quỹ đầu tư

quốc tế lớn như VinaCapital, Dragon Capital, PYN Elite Fund, SAM, Vietnam Holding, Duxton,...



QUAN HỆ VỚI CỔ ĐÔNG

Khang Điền luôn thực hiện tốt vấn đề minh bạch hóa thông tin thông qua việc cập nhật các tin tức, báo cáo, thông tin trọng yếu có ảnh hưởng đến lợi ích cổ đông thông qua website của Công ty tại www.khangdien.com.vn và các kênh truyền thông khác. Ngoài ra, các thông tin liên quan đến tình hình hoạt động Công ty, tình hình tài chính,... đều được gửi đến Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo đúng quy định.

buổi gặp gỡ trực tiếp, Khang Điền đã giới thiệu về những dự án hiện tại, cũng như cập nhật tiến độ bán hàng để chứng minh năng lực vượt trội của Công ty trên thị trường bất động sản. Những dự án và quỹ đất tiềm năng cũng được Công ty trình bày một cách rõ ràng để nhà đầu tư thấy được giá trị thực và khả năng tăng trưởng trong tương lai. Bên cạnh đó, kế hoạch kinh doanh và đường hướng phát triển lâu dài cũng được Khang Điền đặc biệt chú trọng, với mong muốn thông qua đó Công ty sẽ đem lại nhiều niềm tin cho các nhà đầu tư.

CÁC ĐỐI TÁC TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC

Trong năm qua, Khang Điền đã nhận được nhiều sự quan tâm từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Ngoài các buổi họp cập nhật tình hình kinh doanh định kỳ hàng quý, Công ty còn phối hợp với các công ty chứng khoán tổ chức cho các nhà đầu tư tham quan dự án của Công ty, đồng thời tổ chức các buổi họp tiếp xúc với nhiều quỹ đầu tư lớn đến từ châu Âu, Mỹ, Hồng Kông, Singapore,... Thông qua những

Bên cạnh những cuộc tiếp xúc trực tiếp tại văn phòng Công ty, Khang Điền cũng tích cực tham gia vào các cuộc hội thảo đầu tư được tổ chức bởi các tổ chức tài chính có uy tín, tiêu biểu là Vietnam Access Day được tổ chức bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt vào tháng 03/2016 và DC Access Day được tổ chức bởi Dragon Capital vào tháng 05/2016 tại TP. HCM. Tại đây, Công ty đã tiếp xúc, trình bày và trả lời những thắc mắc của các quỹ đầu tư lớn trong và ngoài nước.



VỚI NHỮNG NỖ LỰC PHÁT TRIỂN CÔNG TÁC QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ, KHANG ĐIỂN VINH DỰ LÀ MỘT TRONG NHỮNG DOANH NGHIỆP CÓ HOẠT ĐỘNG IR XUẤT SẮC NHẤT.

CÁC CÔNG TY CON LIÊN DOANH, LIÊN KẾT



Kháng Điện có tổng cộng 21 Công ty con và được chia làm 2 nhóm, trong đó, Kháng Điện sở hữu trên 98% vốn góp tại 18 Công ty con đang hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng. Nhưng đối với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình

Chánh BCCI - Công ty Cổ phần niêm yết thì tỷ lệ vốn góp của Kháng Điện là 57,31%. Nhìn chung, tất cả các Công ty đều có hoạt động kinh doanh và phát sinh doanh thu trên địa bàn TP.HCM.

KHANG ĐIỆN

21 CÔNG TY CON

98% VỐN GÓP TẠI
18 CÔNG TY CON

57,31% VỐN GÓP
TẠI BCCI

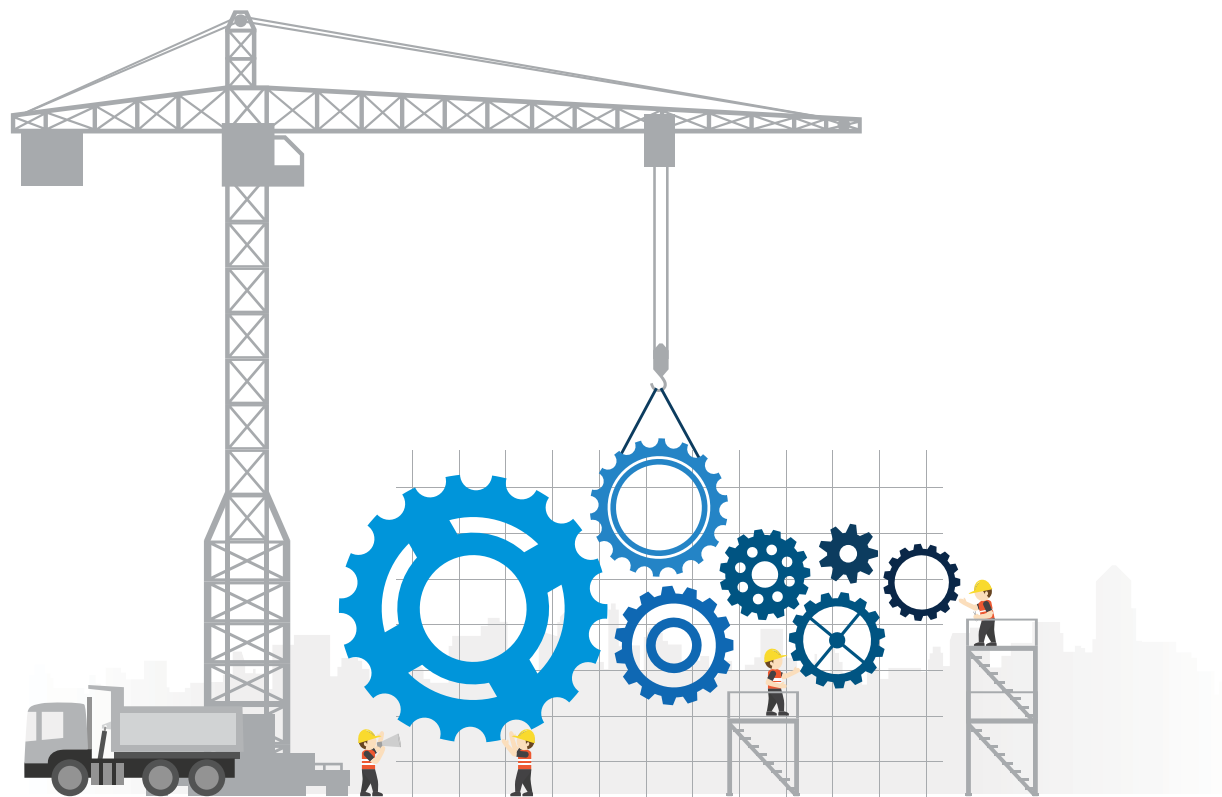
NHÓM CÁC CÔNG TY CON KDH SỞ HỮU TRỰC TIẾP TRÊN 98%

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của KDH (%)
1	Công ty TNHH MTV Hào Khang	123,6	100,00%
2	Công ty TNHH Phát triển và XDHT Long Phước Điền	140	99,95%
3	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	430	99,90%
4	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	250	99,90%
5	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	17	99,90%
6	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Sapphire	310	99,90%
7	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	90	99,90%
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Kim Phát	200	99,90%
9	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	60	99,85%
10	Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Sài Gòn Mùa Xuân	100	99,80%
11	Công ty TNHH TM DV & KD Nhà Tháp Mười	150	99,80%
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Trí Minh	285	99,80%
13	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Bình Trung	200	99,80%
14	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Liên Minh	100	99,70%
15	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Song Lập	305	99,90%
16	Công ty Cổ phần Vila	50	99,00%
17	Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	225	99,00%
18	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Không Gian Xanh	280	98,01%

NHÓM CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH KDH SỞ HỮU 57,31%

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của KDH (%)
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	867,2	57,31%
<i>Công ty BCCI sở hữu 2 Công ty con trực thuộc:</i>			
20	Công ty Cổ phần BCCI		
21	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI		

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Để trở thành nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu, mang đến cho khách hàng những ngôi nhà chất lượng với thiết kế tinh tế, không gian sống hoàn hảo, pháp lý minh bạch, Khang Điền sẽ tập trung thực hiện những mục tiêu sau:



SẢN PHẨM

Chú trọng tạo ra nhà ở hoàn chỉnh về xây dựng, tiện ích và pháp lý.

Đa dạng hóa sản phẩm (thấp tầng - cao tầng), phân khúc (trung - khá - cao cấp) và mở rộng địa bàn.

KHÁCH HÀNG

Luôn hướng đến lợi ích của khách hàng, xác định khách hàng là trọng tâm trong mọi hoạt động.

Tạo ra những ngôi nhà có thiết kế tinh tế, pháp lý minh bạch, chất lượng cao với chi phí hợp lý.

CỔ ĐỒNG

Gia tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh thông qua tăng cường hoạt động quản trị, nâng cao tiềm lực tài chính, phát huy hiệu quả tối đa mọi nguồn lực.

Minh bạch hóa thông tin và tối đa hóa lợi ích của cổ đồng.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Để hiện thực hóa những mục tiêu trên, chiến lược phát triển trung và dài hạn của Khang Điền như sau:

1

ĐA DẠNG HÓA SẢN PHẨM, PHÂN KHÚC VÀ VỊ TRÍ

- **Đa dạng hóa sản phẩm:** Ngoài sản phẩm chủ lực là nhà thấp tầng (liên kế/biệt thự), Công ty sẽ thực hiện triển khai thêm sản phẩm căn hộ cao tầng để phù hợp với nhu cầu của nhiều khách hàng.
- **Đa dạng hóa phân khúc:** Ngoài phân khúc trung và cao cấp như hiện tại, Công ty sẽ mở rộng thêm phân khúc cho người có thu nhập trung bình khá.
- **Mở rộng địa bàn:** Ngoài vị trí tập trung khu vực phía Đông thành phố như Quận 9 để tận dụng tiện ích từ cơ sở hạ tầng như cầu Sài Gòn 2, cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm, tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên, đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây; Công ty sẽ mở rộng sang khu vực phía Nam như các Quận Bình Tân, Bình Chánh (các dự án của BCCI) và các vị trí đặc địa khác.

2

TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ

- Chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện rà soát và chuẩn hóa hệ thống các quy chế, quy trình, quy định về nghiệp vụ của Công ty sao cho phù hợp với tình hình phát triển ngày càng nhanh của Công ty và phù hợp quy định của pháp luật.
- Đồng thời, tăng cường các hoạt động giám sát, nâng cao vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong quản trị tài chính, kế toán kiểm toán, quản lý rủi ro doanh nghiệp nhằm đem lại lợi ích tốt nhất cho Công ty.
- Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, hoàn thành tốt công tác công bố thông tin theo quy định.
- Tăng cường việc đào tạo quản trị Công ty cho các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát.

3

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Đẩy mạnh phát triển, nâng cao giá trị doanh nghiệp trên nền tảng phát triển bền vững thông qua tham gia xây dựng chiến lược phát triển trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.
- Đôn đốc triển khai kế hoạch phát triển nguồn nhân lực kế thừa ở cấp lãnh đạo điều hành Công ty.
- Tối đa hóa quyền lợi của cổ đồng, cân đối thích hợp quyền lợi với các bên liên quan (khách hàng - đối tác - cổ đồng) trong việc điều hành Công ty.



CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG



Không chỉ tạo ra những ngôi nhà chất lượng với thiết kế tinh tế, Khang Điền sẽ tiếp tục tích cực tham gia các hoạt động xã hội, chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng nhằm góp phần xây dựng cuộc sống ngày một tốt hơn. Trong các năm qua, Khang Điền đã tham gia tài trợ nhiều chương trình có ý nghĩa như: Chương trình tặng quà Tết cho các bệnh viện (Chợ Rẫy, Phạm Ngọc Thạch, Nhi Đồng 1); Trung tâm người khuyết tật và mồ côi Bình Triệu; Tài trợ chương trình "Thắp sáng ước mơ"; Các chuyến đi thực tế về Trà Vinh, Long An, Bến Tre, Cần Giuộc...

Tham gia các hoạt động xã hội, Khang Điền không lấy đó làm mục đích quảng bá thương hiệu mà là tinh thần mang đậm tính nhân văn, muốn được chung tay góp sức cùng cộng đồng xây dựng một xã hội ngày càng tốt đẹp hơn.

PHÂN TÍCH SWOT

S

ĐIỂM MẠNH

- **Kinh nghiệm đầu tư và kinh doanh bất động sản**

Với 16 năm đầu tư và kinh doanh bất động sản tại TP. HCM, Khang Điền có nhiều kinh nghiệm về thị trường nhà ở, nắm bắt nhu cầu thị trường, đầu tư mới quỹ đất, thực hiện thủ tục pháp lý và phát triển sản phẩm. Kinh nghiệm này là nền tảng để Công ty phát triển bền vững về lâu dài.

- **Tài chính vững mạnh**

Với sự đồng hành lâu dài của các quỹ đầu tư lớn quốc tế và sự ủng hộ của các tổ chức ngân hàng lớn nhất Việt Nam cùng tiềm lực tài chính vững mạnh, cơ cấu tài chính an toàn, Khang Điền luôn duy trì tỷ lệ nợ thấp so với vốn chủ sở hữu.

- **Kinh nghiệm quản lý rủi ro**

Với tầm nhìn chiến lược, kinh nghiệm và sự nhạy bén của Ban Lãnh đạo, Khang Điền luôn có những nhận định chính xác, phân tích đánh giá sát thực tế và ra các quyết định về quản trị rủi ro tốt nhất trong suốt quá trình hoạt động.

- **Quỹ đất sạch lớn**

Khang Điền đang sở hữu quỹ đất lớn nằm ở các vị trí đắc địa của TP. HCM và vẫn không ngừng đầu tư mới quỹ đất.

- **Uy tín thương hiệu Khang Điền**

Thương hiệu Khang Điền ngày càng khẳng định vị thế trong thị trường Bất động sản tại TP. HCM, đặc biệt trong phân khúc nhà ở thấp tầng trong khu Compound. Luôn đặt uy tín lên hàng đầu, Khang Điền tự hào là thương hiệu mang lại niềm tin vững chắc cho khách hàng. Công ty cũng không ngừng đa dạng hóa sản phẩm và mở rộng quy mô để thương hiệu Khang Điền ngày một vững mạnh hơn nữa.

W

ĐIỂM YẾU

- Hiện tại, Công ty tiêu thụ sản phẩm thông qua các sàn giao dịch bất động sản lớn và uy tín. Điều này giúp Công ty dồn nguồn lực vào các hoạt động khác của doanh nghiệp như phát triển dự án, mở rộng quỹ đất,... Tuy nhiên, đây cũng là điểm yếu của Công ty khi chưa xây dựng được đội ngũ bán hàng vững mạnh để có thể tự chủ trong bán hàng, phải phụ thuộc vào các kênh phân phối từ bên ngoài.

- Từ năm 2014 đến nay, Công ty đã có những bước phát triển mạnh mẽ và vượt bậc. Có thể nói đây là giai đoạn "phát triển nóng" và Khang Điền cần bổ sung rất nhiều nhân sự để đáp ứng quy mô ngày càng lớn của Công ty. Tuy nhiên, với chủ trương xây dựng một bộ máy nhân sự ưu tiên về "chất" hơn là về "lượng", Công ty đặt ra nhiều tiêu chí khắt khe trong tuyển dụng. Điều này đã làm cho số lượng nhân sự chưa đáp ứng đủ nhu cầu. Ban Lãnh đạo và thành viên Hội đồng Quản trị phải kiêm nhiệm thêm nhiều vị trí.



O

CƠ HỘI

- **Nhu cầu thị trường lớn**

Hiện nay, nhu cầu nhà ở tại TP. HCM còn rất lớn nhưng thực tế vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu của người dân. Tuy TP. HCM có rất nhiều dự án đang đầu tư nhưng cơ cấu sản phẩm lại không phù hợp, dư thừa nguồn cung ở phân khúc bất động sản cao cấp. Sản phẩm chủ yếu của Khang Điền là nhà ở chất lượng với giá cả hợp lý, được đánh giá rất phù hợp với nhu cầu thị trường.

- **Cơ sở hạ tầng cũng là chất xúc tác đặc lực** cho thị trường bất động sản trong năm qua. Mạng lưới giao thông khá hoàn thiện ở phía Đông thành phố: Cầu Thủ Thiêm, Hầm Thủ Thiêm, cao tốc Long Thành - Dầu Giây đã đi vào hoạt động,... Tuyến Metro Suối Tiên đang triển khai, giúp địa bàn kinh doanh ở Quận 9 của Khang Điền ngày một sôi động, thu hút rất nhiều khách hàng có nhu cầu ở thật. Bên cạnh đó, vị trí phía Tây Nam thành phố với những tiềm lực phát triển trong tương lai cũng là cơ hội lớn cho Khang Điền.

- **Thuận lợi từ nền kinh tế chung và các chính sách vĩ mô**

Năm 2016, tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam đạt mức ổn định, tỷ lệ lạm phát dưới mức 5%. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam đạt 2,5% và là mức phát triển nhanh nhất so với các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á, cộng với hàng loạt các chính sách hỗ trợ của Nhà nước giúp thị trường bất động sản trong năm 2017 sẽ có nhiều chuyển biến tích cực.

T

THÁCH THỨC

- **Gia tăng sự cạnh tranh từ các đối thủ**

Sự thành công của Khang Điền trong phân khúc nhà ở thấp tầng trong khu Compound có đầy đủ tiện ích và thân thiện với môi trường, pháp lý minh bạch, giá bán hợp lý,... đã thu hút nhiều công ty khác thâm nhập phân khúc này.

- **Ảnh hưởng từ sự bất ổn của thị trường nhà ở cao cấp**

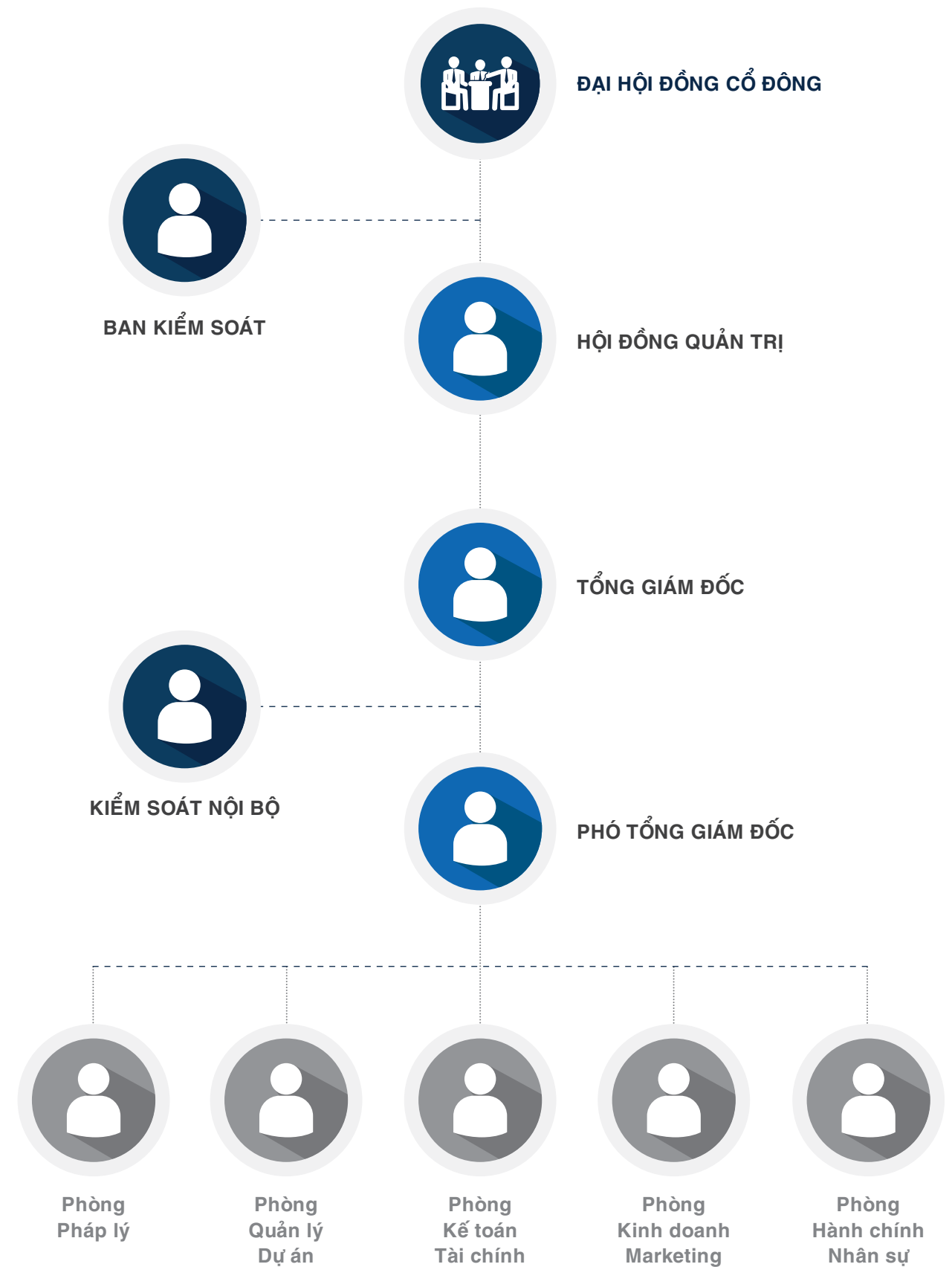
Trong Quý IV/2016, thị trường nhà ở có biểu hiện dư cung ở phân khúc cao cấp, trong khi lại dư cầu ở phân khúc trung bình và trung bình khá. Trong năm 2016, đa số các công ty bất động sản tập trung phát triển phân khúc nhà ở cao cấp với giá bán cao do chịu chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư cao. Theo các chuyên gia, xu hướng này góp phần tạo nên sự mất cân bằng (cung lớn hơn cầu trong khi giá vẫn tăng) và với sự tăng trưởng về quy mô, tốc độ tăng trưởng tín dụng tài trợ phát triển dự án nhà ở thương mại trong 2016, rủi ro bong bóng nhà đất tăng. Chuyện bội thực căn hộ cao cấp đã được nhiều chuyên gia cảnh báo. Trong bối cảnh đó, doanh nghiệp nào đủ tiềm lực tài chính sẽ tiếp tục tồn tại và phát triển, doanh nghiệp nào "gãy cánh" sẽ gây ra nhiều hệ lụy, thậm chí có thể gây đổ vỡ cho cả thị trường nhà ở.

- **Rủi ro kinh tế vĩ mô**

Biến động tỷ giá: Rủi ro tỷ giá ngoại tệ là rủi ro thiệt hại về tài chính do biến động của tỷ giá ngoại tệ. Tỷ giá đô la Mỹ (USD) biến động mạnh bất thường, cộng với dao động lớn về giá vàng, dồn dập những câu chuyện hội nhập gần đây như: Tiến trình thực hiện Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), tiến trình Brexit, Fed nâng lãi suất, Trung Quốc và các nước lân cận chủ động phá giá tiền tệ,... đã kéo theo hàng loạt phản ứng trên thị trường, những dự báo đa dạng, phức tạp.

Biến động tỷ giá của giữa đồng Việt Nam và các ngoại tệ khác có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính, hoạt động đầu tư và kết quả kinh doanh của Khang Điền.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ DƯỚI HÌNH THỨC LÀ CÔNG TY CỔ PHẦN. NGOÀI VIỆC TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT, HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, KHANG ĐIỂN CÒN THỰC HIỆN ĐÚNG THEO CÁC QUY ĐỊNH TRONG ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY ĐƯỢC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THÔNG QUA. BỘ MÁY TỔ CHỨC CỦA KHANG ĐIỂN BAO GỒM:



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông LÝ ĐIỂN SƠN

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Năm sinh: 1966
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Đại học Văn hóa

Kinh nghiệm: Với vai trò là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, ông Lý Điển Sơn đã trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay. Trong 16 năm qua, bằng sự đam mê, tận tâm cùng với kinh nghiệm và tư duy nhạy bén, ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc, đưa Khang Điền trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP. HCM.

Quá trình công tác:

- Từ 2001 - nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.

Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Thành viên Hội đồng Quản trị
Năm sinh: 1976
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Luật, Kỹ sư Quản lý đất đai

Kinh nghiệm: Một trong những điểm mạnh của Khang Điền so với các công ty cùng ngành là yếu tố pháp lý minh bạch và bà Trang chính là nền tảng tạo nên sự thành công này.

Quá trình công tác:

- Từ 2001 - 2005: Chuyên viên tư vấn pháp lý - Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Chinh.
- Từ 10/2005 - 07/2007: Trưởng phòng hành chính - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 07/2007 - 05/2008: Trợ lý Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 06/2008 - nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.

Ông NGUYỄN ĐÌNH BẢO

Thành viên Hội đồng Quản trị
Năm sinh: 1975
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Luật - Luật sư

Kinh nghiệm: Ông Bảo chịu trách nhiệm chung về các vấn đề liên quan đến pháp lý doanh nghiệp. Đồng thời, ông Bảo cùng các bộ phận có liên quan xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ nhằm đảm bảo Công ty hoạt động đúng điều lệ, đúng pháp luật.

Quá trình công tác:

- Từ 01/2000 - 07/2002: Phó Giám đốc Công ty TNHH TM - DV Lại Gia.
- Từ 02/2004 - 03/2006: Luật sư cộng tác Văn phòng Luật sư Thành Đạt.
- Từ 03/2006 - 08/2007: Phó Giám đốc Công ty TNHH TM - DV Địa ốc Sơn Tùng.
- Từ 09/2007 - 09/2009: Trợ lý Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 10/2009 - nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Chánh.

Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

Thành viên Hội đồng Quản trị (không điều hành)
Năm sinh: 1980
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kinh tế - Tài chính, Kiểm toán viên Công chứng Anh quốc (ACCA)

Kinh nghiệm: Với nhiều năm kinh nghiệm và những thành tích đạt được trong quá trình làm việc tại các tổ chức tài chính uy tín, tháng 10/2009 bà Phương đã được mời tham gia vào Khang Điền với tư cách thành viên HĐQT. Trong thời gian qua, bà Phương đã có những đóng góp tích cực vào sự phát triển của Công ty. Bên cạnh đó, bà Phương đã tham gia tư vấn và hỗ trợ các bộ phận chuyên môn xây dựng chiến lược tài chính phù hợp với từng giai đoạn phát triển cũng như với tình hình chung của thị trường.

Quá trình công tác:

- Từ 2002 - 2005: Trưởng nhóm Kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế KPMG.

Công ty Quản lý Quỹ Vinacapital

- Từ 2006 - 2010: Đảm nhiệm các chức vụ từ Chuyên viên Đầu tư đến Trưởng phòng Đầu tư.
- Từ 01/07/2010 - 12/2016: Giám đốc Đầu tư - Trưởng danh mục bất động sản của Quỹ Vietnam Opportunity Fund, một quỹ thuộc

sự quản lý của Công ty quản lý Quỹ VinaCapital.

- Từ 12/2016 - nay: Phó Tổng Giám đốc của Quỹ Vietnam Opportunity Fund.

Công ty Khang Điền

- Từ 10/2009 - nay: Thành viên HĐQT.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc tại CTCP Dệt may Thăng Lợi.
- Thành viên BKS tại CTCP Quốc Cường Gia Lai.
- Thành viên HĐQT tại CTCP Hùng Vương.
- Thành viên HĐQT tại CTCP Đầu tư và Xây dựng Bình Chánh.

Ông LÊ HOÀNG SƠN

Thành viên Hội đồng Quản trị
Năm sinh: 1977
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Kinh nghiệm: Ông Sơn đã có trên 10 năm kinh nghiệm làm việc tại vị trí thuộc bộ phận pháp lý dự án. Ông đã có nhiều đóng góp trong việc hoàn thiện pháp lý dự án của Công ty.

Quá trình công tác:

- Từ 2001 - 2003: Chuyên viên Pháp lý Dự án CTCP Đầu tư và Xây dựng Tân Bình.
- Từ 2004 - 2007: Chuyên viên Pháp lý Dự án CTCP Đầu tư và Phát triển Nhà Cotec.
- Từ 10/2007 - 04/2012: Phó phòng Pháp lý CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 04/2012 - 26/04/2013: Thành viên HĐQT kiêm Phó phòng Pháp lý CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 10/2014 - nay: Giám đốc Pháp lý dự án CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 11/09/2015 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông LÝ ĐIỂN SƠN

Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1966

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Đại học Văn hóa

Kinh nghiệm: Với vai trò là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, ông Lý Điển Sơn đã trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay. Trong 16 năm qua, bằng sự đam mê, tận tâm cùng với kinh nghiệm và tư duy nhạy bén, ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc, đưa Khang Điền trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP. HCM.

Quá trình công tác:

- Từ 2001 - nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.

Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Luật, Kỹ sư Quản lý đất đai

Kinh nghiệm: Một trong những điểm mạnh của Khang Điền so với các công ty cùng ngành là yếu tố pháp lý minh bạch và bà Trang chính là nền tảng tạo nên sự thành công này.

Quá trình công tác:

- Từ 2001 - 2005: Chuyên viên tư vấn pháp lý - Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Chinh.
- Từ 10/2005 - 07/2007: Trưởng phòng hành chính - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 07/2007 - 05/2008: Trợ lý Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 06/2008 - nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.

Ông NGUYỄN ĐÌNH BẢO

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Luật - Luật sư

Kinh nghiệm: Ông Bảo chịu trách nhiệm chung về các vấn đề liên quan đến pháp lý doanh nghiệp. Đồng thời, ông Bảo cùng các bộ phận có liên quan xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ nhằm đảm bảo Công ty hoạt động đúng điều lệ, đúng pháp luật.

Quá trình công tác:

- Từ 01/2000 - 07/2002: Phó Giám đốc Công ty TNHH TM - DV Lại Gia.
- Từ 02/2004 - 03/2006: Luật sư cộng tác Văn phòng Luật sư Thành Đạt.
- Từ 03/2006 - 08/2007: Phó Giám đốc Công ty TNHH TM - DV Địa ốc Sơn Tùng.
- Từ 09/2007 - 09/2009: Trợ lý Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 10/2009 - nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Chánh.

Bà NGÔ THỊ MAI CHI

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1978

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kế toán

Kinh nghiệm: Bà Chi đã có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kế toán - Tài chính và đã gắn bó với Khang Điền 10 năm nay. Bà Chi chịu trách nhiệm chính trong việc quản trị tài chính Công ty, hoạch định chiến lược đầu tư và quản lý bộ phận Kinh doanh - Marketing.

Quá trình công tác:

- Từ 01/2001 - 12/2004: Kế toán viên, Trưởng phòng Kế toán Tài chính - Công ty TNHH A&B.
- Từ 05/2005 - 10/2007: Phó phòng Tài chính Kế toán - Tập đoàn Gỗ Trường Thành.
- Từ 12/2007 - 11/2015: Chuyên viên Kiểm toán, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 12/2015 - nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Từ 19/08/2016 - nay: Thành viên Hội đồng Quản trị CTCP Đầu tư và Xây dựng Bình Chánh.

Ông NGUYỄN ĐỨC TRỌNG

Phó Tổng Giám đốc (Từ nhiệm 15/09/2016)

Năm sinh: 1972

Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Quản lý Dự án, Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Kinh nghiệm: Ông Nguyễn Đức Trọng đã có 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý điều hành dự án. Trước khi tham gia vào Khang Điền, ông Trọng đã từng nắm giữ các vị trí cấp cao tại các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản. Ông Trọng đã có nhiều đóng góp tích cực trong việc tham mưu và điều hành công tác quản lý xây dựng các dự án của Khang Điền.

Quá trình công tác:

- Từ 2003 - 2009: Phó Tổng Giám đốc Công ty Ariyana - Công ty con của Tập đoàn Sovico Holdings.
- Từ 01/2011 - 12/2011: Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Không Gian Xanh.
- Từ 01/2012 - 12/2013: Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Khu Đông.
- Từ 2013 - 7/2015: Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Nhật Vương.
- Từ 7/2015 - 15/09/2016: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Bà **VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH**

Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1974

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật, Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

Kinh nghiệm: Bà Linh có hơn 15 kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán. 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. Hiện tại, bà đang giữ chức vụ Phó Giám đốc Đầu tư tại VinaCapital. Trong năm 2014, ở vị trí Trưởng Ban Kiểm soát, bà Linh cùng các thành viên trong Ban Kiểm soát đã kiểm tra đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty để đảm bảo Công ty hoạt động đúng pháp luật.

Quá trình công tác:

- Từ 1996 - 2001: Kiểm toán viên cao cấp Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C).
- Từ 2001 - 2003: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH New Toyo Tissue Paper Mill (Vietnam).
- Từ 2003 - 2004: Kế toán trưởng Công ty Air Energy Vietnam.
- Từ 2004 - 2006: Kế toán trưởng Công ty TNHH Mỹ Phẩm Avon Việt Nam (Avon Cosmetic).
- Từ 2006 - 2014: Trưởng Phòng Đầu tư Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Việt Nam.
- Từ 2014 - nay: Phó Giám đốc Đầu tư Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Việt Nam.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT tại CTCP Dệt May Thăng Lợi.
- Thành viên HĐQT tại CTCP Sài Gòn Gòn.
- Thành viên BKS tại CTCP Phát triển Nhà xã hội – HUD.VN.
- Thành viên BKS tại CTCP Hùng Vương.



Ông **HOÀNG MẠNH PHONG**

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1969

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm: Ông Hoàng Mạnh Phong tốt nghiệp Đại học Bách Khoa TP. HCM (chuyên ngành: Xây dựng) và là Cử nhân Kinh tế. Ông đã có thời gian dài công tác tại các doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực bất động sản. Cùng với các thành viên Ban Kiểm soát, ông Phong đã đóng góp những ý kiến hữu ích trong việc cải tiến hoạt động kiểm tra, kiểm soát nội bộ của Công ty.

Quá trình công tác:

- Từ 2009 - 2012: Phó Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Dự án Công ty Sài Gòn Khang Điền.
- Từ 2012 - 2014: Giám đốc Dự án Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Khu Đông.
- Từ 2014 - nay: Trưởng Ban Quản lý Dự án Công ty TNHH MTV Hào Khang.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

Không có.



Ông **ĐÀO CÔNG ĐẠT**

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1980

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Luật

Kinh nghiệm: Ông Đào Công Đạt có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý và phát triển nhân sự. Ông đã đóng góp khá lớn trong việc phát triển đội ngũ nhân sự Công ty như hiện nay.

Quá trình công tác:

- Từ 2007 - 2009: Chuyên viên Nhân sự CTCP Thương mại Nguyễn Kim.
- Từ 2009 - nay: Trưởng phòng Nhân sự CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

Không có.

BÁO CÁO NHÂN SỰ

PHÁT HUY THỂ MẠNH TRONG PHÁT TRIỂN KHU VỰC PHÍA ĐÔNG THÀNH PHỐ, CÙNG VỚI VIỆC CHUẨN BỊ MỞ RỘNG ĐỊA BÀN SANG PHÍA TÂY NAM, NĂM 2016 KHANG ĐIỂN ĐÃ TĂNG CƯỜNG NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG NHẦM ĐÁP ỨNG NHU CẦU PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY.



TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2016,
TỔNG SỐ CÁN BỘ NHÂN VIÊN
CỦA CÔNG TY LÀ

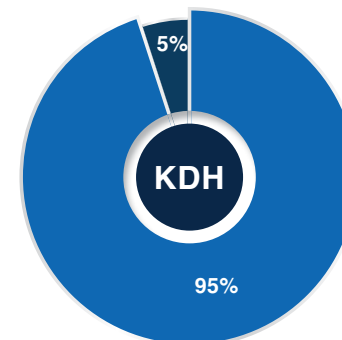
343



NGƯỜI

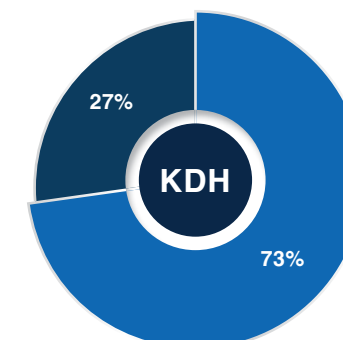
so với năm 2015 là 150 người, ↑ 129%.

CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO TRÌNH ĐỘ



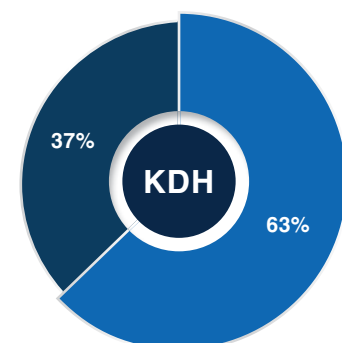
- Đại học và Sau Đại học: 325 người
- Khác: 18 người

CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO ĐỘ TUỔI



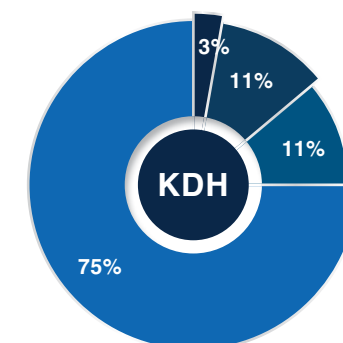
- Trên 30: 249 người
- Dưới 30: 94 người

CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH



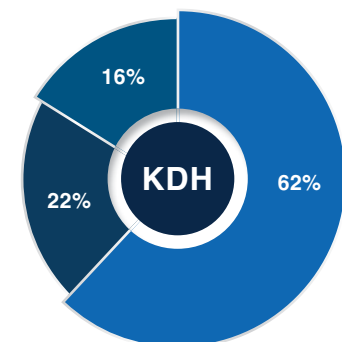
- Nam: 215 người
- Nữ: 128 người

CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO CẤP QUẢN LÝ



- Quản lý cấp trung cao: 11 người
- Quản lý cấp trung: 37 người
- Quản lý cấp cơ sở: 38 người
- CBNV: 257 người

THỐNG KÊ THEO KHỐI CHỨC NĂNG



- Khối văn phòng: 211 người
- Khối dự án: 77 người
- Khối kinh doanh - tiếp thị: 55 người



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH
HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

**GIÓ TÂY
THAY
TỪ
500 HA**

**QUỸ ĐẤT SẠCH
RỘNG LỚN CÓ
VỊ TRÍ ĐẮC ĐỊA**

Tại khu vực phía Đông và Tây Nam TP. HCM, giúp Khang Điền mở rộng quỹ đất sạch đầy đủ pháp lý, đa dạng hóa sản phẩm và đưa quy mô Công ty vào hàng ngũ những công ty phát triển Bất động sản lớn nhất TP. HCM...



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2016
CÓ NHIỀU CHUYỂN BIẾN TÍCH CỰC NHỜ HÀNG LOẠT
CÁC CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ CỦA NHÀ NƯỚC VÀ SỰ
ĐẦU TƯ CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐỒNG BỘ.



KINH TẾ VĨ MÔ ỔN ĐỊNH

Năm 2016, tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam đạt mức ổn định với mức tăng trưởng GDP là 6,21%, tuy không đạt được chỉ tiêu đặt ra nhưng vẫn là con số ấn tượng trong các nền kinh tế mới nổi. Tỷ lệ lạm phát ổn định dưới mức 5% đã góp phần quan trọng trong việc giảm chi phí đầu vào, giảm giá thành, kích thích tiêu dùng và đẩy mạnh phát triển kinh tế. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam đạt 2,5% và là mức phát triển nhanh nhất so với các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á, đồng thời sự phát triển nhanh chóng của tầng lớp trung lưu đã đẩy mạnh nhu cầu của thị trường bất động sản.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÓ NHIỀU CHUYỂN BIẾN TÍCH CỰC

Thị trường bất động sản trong năm 2016 có nhiều chuyển biến tích cực nhờ hàng loạt các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và sự đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ. Cụ thể:

- Nhiều quy định mới đã được ban hành và thực thi nhằm hướng tới sự minh bạch, bảo vệ quyền lợi người mua nhà, giúp tâm lý người mua được củng cố.
 - Chính sách nguồn vốn cho bất động sản cũng được triển khai một cách cẩn trọng để tạo sự bền vững cho thị trường. Việc điều chỉnh Thông tư 36 của Ngân hàng Nhà nước với sự thay đổi tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn giảm từ 60% xuống 50% đã có những tác động nhất định tới việc tiếp cận vốn vay mua nhà của khách hàng, giúp thị trường được tiếp diễn theo xu hướng tích cực.
 - Cơ sở hạ tầng cũng là chất xúc tác đặc lực cho thị trường bất động sản trong năm qua. Hiện cầu Sài Gòn 2, cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm và đường Võ Văn Kiệt đã hoàn chỉnh, tạo nên một mạng lưới giao thông khá hoàn thiện ở phía Đông thành phố. Bên cạnh đó, tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên cũng đang dần hình thành và đặc biệt là tuyến đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây đã đi vào hoạt động, phát huy hiệu quả tích cực, rút ngắn thời gian di chuyển từ khu vực Quận 9 vào trung tâm TP. HCM chỉ khoảng 10 phút.
 - Nhận thức của khách hàng về việc mua nhà đã có những thay đổi so với những năm trước - uy tín chủ đầu tư, tiến độ xây dựng và minh bạch trong pháp lý đã trở thành tiêu chí hàng đầu trong việc chọn lựa sản phẩm.
- Những yếu tố tích cực trên sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định và bền vững hơn trong năm 2017.

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

3.932 TỶ ĐỒNG

DOANH THU THUẦN NĂM 2016
↑ 274% so với năm 2015

NĂM 2016 ĐÁNH DẤU SỰ THÀNH CÔNG LỚN CỦA KHANG ĐIỂN TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH KHI KẾT QUẢ KINH DOANH VƯỢT BẬC SO VỚI NHỮNG NĂM TRƯỚC ĐÓ. THÀNH CÔNG NÀY LÀ NỀN TẢNG VỮNG CHẮC ĐỂ KHANG ĐIỂN TIẾP TỤC PHÁT TRIỂN VÀ NẮM BẮT CƠ HỘI VƯƠN XA HƠN TRONG TƯƠNG LAI.



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2016

Năm 2016 là năm có sự tăng trưởng cả về doanh thu lẫn lợi nhuận với tốc độ tăng trưởng ấn tượng.

ĐVT: Tỷ đồng.

CHỈ TIÊU	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	%
Doanh thu thuần	621	1.050	3.932	2.882	274%
Lợi nhuận trước thuế	105	317	583	266	84%
Lợi nhuận sau thuế	63	268	405	137	51%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	102	253	372	119	47%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - EPS (đồng/cp)	1.610	1.020	1.590	570	56%

So với cùng kỳ: Doanh thu thuần năm 2016 đạt 3.932 tỷ đồng tăng 274% và lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 372 tỷ đồng tăng 47%. Mặc dù, trong năm 2016 Khang Điền chưa triển khai bán hàng dự án Merita (quy mô 131 căn) như theo kế hoạch để ra (mở bán vào Quý III/2016) – nguyên nhân: Xác định lại thời điểm bán hàng để tận dụng được mức giá bán tối ưu – nhưng kết quả kinh doanh cả năm rất khả quan với số lượng bán hàng đạt con số ấn tượng hơn 500 căn từ các dự án: Mega Village, Melosa Garden, Lucasta, The Venica,...

Tuy nhiên, so với kế hoạch, lợi nhuận của Công ty mẹ chỉ thực hiện được 93% kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua vào tháng 4/2016:

ĐVT: Tỷ đồng.

CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	Mức độ thực hiện	
			Giá trị chênh lệch	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	1.500	3.932	2.432	262%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ, bao gồm:	400	372	(28)	93%
- Từ nhóm Công ty Khang Điền	330	354	24	107%
- Từ BCCI	70	18	(52)	25%

Theo kế hoạch lợi nhuận sau thuế 400 tỷ đồng mà Công ty đặt ra trong năm 2016 đến từ 2 nguồn, bao gồm: 330 tỷ đồng lợi nhuận đến từ các dự án của nhóm Công ty Khang Điền và 70 tỷ đồng từ lợi nhuận hợp nhất nhóm của Công ty BCCI.

Nguyên nhân không đạt được kế hoạch để ra đến từ nhóm Công ty BCCI; Trong năm 2016, BCCI chỉ thực hiện được 25%

kế hoạch đặt ra. Điều này đã làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Khang Điền. Nếu xét riêng nhóm Công ty Khang Điền, kết quả kinh doanh năm 2016 đã đạt 354 tỷ đồng vượt 24 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ thực hiện được 107% so với kế hoạch, kết quả lợi nhuận khả quan này đến từ việc kinh doanh các dự án: Melosa Garden, Mega Village, The Venica, Lucasta,...

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

NHỮNG MẶT TÍCH CỰC ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Nhóm các Công ty Khang Điền (ngoại trừ BCCI) vượt kế hoạch lợi nhuận

Hiệu quả hoạt động được cải thiện đáng kể, sản phẩm bán ra nhanh, tốc độ thu tiền được đẩy mạnh do Khang Điền luôn bàn giao nhà trước tiến độ. Dù lợi nhuận chưa có phần đóng góp từ dự án Merita nhưng kết quả đã vượt bậc, do sự đóng góp đáng kể từ các dự án: Mega Village, Lucasta, The Venica... Đặc biệt là dự án Melosa Garden.

Duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn

Bắt kịp tình hình thị trường vốn đang khả quan và để tăng cường nguồn vốn điều lệ, Khang Điền đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu thường với số lượng 53.999.892 cổ phiếu, nâng tổng vốn điều lệ của Công ty lên 2.339.998.920.000 đồng, thể hiện tiềm lực tự chủ tài chính vững mạnh. Ngoài ra, việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng trong năm chủ yếu tài trợ cho các dự án đang kinh doanh như: Mega Village, Melosa Garden, Lucasta, The Venica... Nguồn vốn huy động cũng như thời gian trả nợ các khoản vay của Công ty được cân đối phù hợp với nguồn thu từ các dự án kinh doanh mang về nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính.

Thành công trong việc tái cơ cấu các khoản đầu tư

Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng các dự án ở Long Trường và một số dự án của BCCI để tập trung nguồn vốn cho những dự án mới có vị trí chiến lược và hiệu quả hơn.

NHỮNG MẶT HẠN CHẾ CHƯA THỰC HIỆN ĐƯỢC

Khoản đầu tư vào BCCI bước đầu chưa đạt được thành quả như mong đợi

Ngày 03/12/2015, Khang Điền đã hoàn tất việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (mã cổ phiếu BCI) với tỷ lệ sở hữu 57,3% vốn điều lệ BCCI. Đây là khoản đầu tư chiến lược của Khang Điền để phát triển quỹ đất lớn ở Khu Nam TP. HCM và gắn mạng lưới giao thông kết nối với các tỉnh miền Tây. Trong năm, Công ty đã tiến hành cơ cấu lại bộ máy quản trị của BCCI cùng việc hệ thống và sắp xếp lại chuỗi các dự án để có chính sách phát triển hiệu quả, thu hồi công nợ và chính sách chăm sóc khách hàng chu đáo hơn. Việc cơ cấu đang được Khang Điền thực hiện từng bước vững chắc, vì vậy cần có khoản thời gian để việc cơ cấu đạt được thành quả. Nên trong năm đầu cơ cấu, kết quả kinh doanh của BCCI chỉ thực hiện được 25% kế hoạch đặt ra, con số này sẽ tiếp được cải thiện trong những năm kế tiếp.

Hoạt động kiểm toán nội bộ

Chưa được chú trọng và đẩy mạnh – nguyên nhân: Tất cả các hoạt động của Công ty đều được giám sát trực tiếp bởi các thành viên của Ban Điều hành nên việc kiểm soát đã được thực hiện tại mọi thời điểm. Tuy nhiên, trong thời gian tới, Công ty sẽ đẩy mạnh công tác kiểm toán nội bộ để tăng cường việc quản trị và ngăn ngừa rủi ro hiệu quả.

Tuy còn những hạn chế nhất định nhưng năm 2016 vẫn là năm đánh dấu sự thành công lớn của Khang Điền trong hoạt động kinh doanh khi kết quả kinh doanh vượt bậc so với những năm trước đó. Thành công này là nền tảng vững chắc để Khang Điền tiếp tục phát triển và nắm bắt cơ hội vươn xa hơn trong tương lai.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐÁNH GIÁ CAO NỖ LỰC CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TRONG VIỆC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH ĐÃ ĐỂ RA. TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG, BAN ĐIỀU HÀNH ĐÃ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ MỘT CÁCH CẨN TRỌNG, TRUNG THỰC, TUÂN THỦ CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ ĐÁP ỨNG ĐƯỢC YÊU CẦU THỰC TẾ KINH DOANH CỦA CÔNG TY;

PHƯƠNG PHÁP GIÁM SÁT

- Định kỳ xem xét và đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu quan trọng mà Ban Điều hành đã cam kết;
- Trong các buổi họp định kỳ của Ban Điều hành, Hội đồng Quản trị cố gắng sắp xếp tham gia để có chỉ đạo trực tiếp kịp thời những công việc quan trọng;
- Phối hợp với Ban Kiểm soát để nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty; từ đó, có những kiến nghị thiết thực giúp Ban Điều hành hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT

- Hội đồng Quản trị đã thực hiện tốt chức năng giám sát để đảm bảo kết quả đạt được của Ban Điều hành theo đúng mục tiêu, định hướng và kế hoạch đã đề ra, đảm bảo hoạt động tuân thủ theo đúng Điều lệ Công ty và phù hợp với quy định pháp luật;
- Hội đồng Quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Điều hành trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Trong quá trình hoạt động, Ban Điều hành đã thực hiện nhiệm vụ một cách cẩn trọng, trung thực, tuân thủ các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và đáp ứng được yêu cầu kinh doanh thực tế của Công ty.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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, QUỸ ĐẤT ĐẮC ĐỊA TỌA LẠC TẠI CÁC VỊ TRÍ ĐẸP VÀ ĐỊNH HƯỚNG TỐT, CÔNG TY KHẲNG ĐỊNH SỨ MỆNH CỦA MÌNH LÀ ĐEM ĐẾN CHO KHÁCH HÀNG NHỮNG DỰ ÁN AN TOÀN VỀ MẶT PHÁP LÝ, GIÁ CẢ HỢP LÝ VÀ MỘT CUỘC SỐNG CHẤT LƯỢNG, TIỆN NGHI.

CỤ THỂ NHƯ SAU:



ĐA DẠNG HÓA SẢN PHẨM

Ngoài sản phẩm chủ lực là nhà liên kế vườn như dòng sản phẩm Mega hoặc biệt thự trung đến cao cấp như dự án Lucasta và The Venica, Công ty đang thực hiện triển khai thêm dòng sản phẩm căn hộ cao tầng để phù hợp với nhu cầu của nhiều khách hàng; Cụ thể, dự án gần nhất dự kiến sẽ mở bán vào Quý II/2017 là chung cư mặt tiền đường Song Hành, phường Phú Hữu, quận 9 với số lượng sản phẩm gần 900 căn hộ.



ĐA DẠNG HÓA PHÂN KHÚC

Hiện tại, phân khúc của Công ty đang tập trung từ trung đến cao cấp như dòng Mega giá trung bình từ 2 - 3 tỷ đồng/căn đến biệt thự trung cấp như Lucasta có giá từ 7 tỷ đồng/căn và cao cấp nhất là dự án Venica có giá từ 15 tỷ đồng/căn; Trong thời gian tới, Khang Điền sẽ mở rộng thêm phân khúc cho người có thu nhập trung bình khá với dòng căn hộ có mức giá từ 1 tỷ đồng/căn.



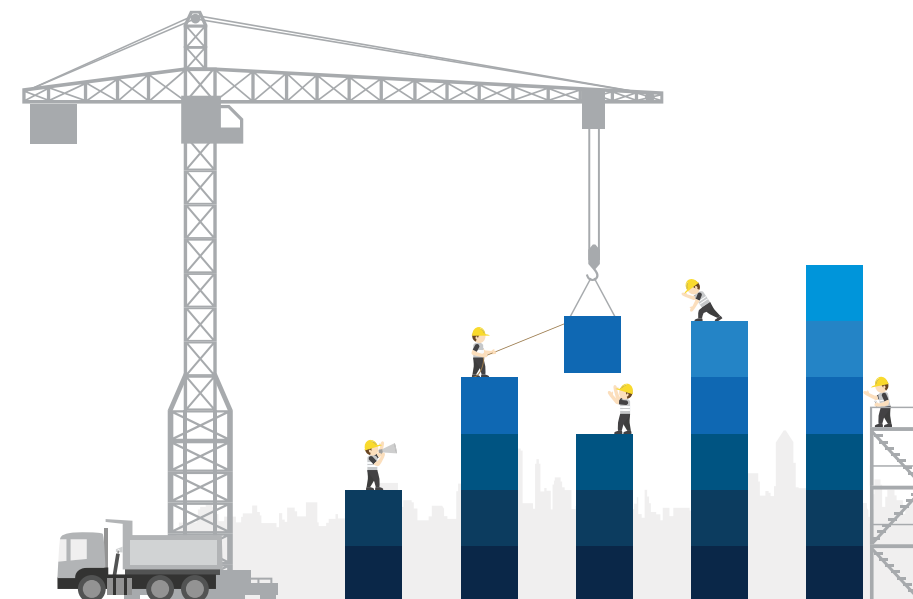
NÂNG CAO QUẢN LÝ CHI PHÍ

Sẽ tập trung quản lý chi phí hiệu quả hơn để tạo ra những căn nhà có chất lượng cao với giá thành phù hợp nhiều đối tượng khách hàng.



NÂNG CAO TIỀM LỰC TÀI CHÍNH

Sẽ tận dụng hiệu quả của nguồn vốn tự có cùng những phương án huy động vốn nhanh với chi phí thấp.



VỚI PHƯƠNG CHÂM LẤY KHÁCH HÀNG LÀM TRỌNG TÂM TRONG MỌI HOẠT ĐỘNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TIN TƯỞNG SẼ ĐƯA CÔNG TY TRỞ THÀNH NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU VÀ TỐI ĐA HÓA LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG.



MỞ RỘNG ĐỊA BÀN

Các dự án của Khang Điền không chỉ tập trung ở khu vực phía Đông Thành Phố như Quận 9 hiện tại mà sẽ mở rộng sang khu vực phía Nam như các quận Bình Tân, Bình Chánh (các dự án của BCCI) và các vị trí đắc địa khác.



TẠO RA SẢN PHẨM HOÀN HẢO

Không dừng ở việc bàn giao nhà thô, hoàn thiện mặt ngoài; Khang Điền sẽ đẩy mạnh tạo ra những sản phẩm hoàn thiện nội thất, có sẵn sổ hồng – đây là những sản phẩm “chìa khóa trao tay”.



MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT

Ngoài quỹ đất hiện tại của Khang Điền và hơn 500 ha của Công ty BCCI, Khang Điền sẽ tiếp tục mở rộng thêm quỹ đất thông qua liên kết, liên doanh với nhiều đối tác trong và ngoài nước.



PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Phát triển nguồn nhân lực có chất lượng cao, có tâm với nghề để tạo ra những sản phẩm thực sự là tổ ấm cho khách hàng.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo Quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát thực hiện chương trình hoạt động trong năm 2016 bao gồm: Giám sát hoạt động của HĐQT và Ban TGD, giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty. Theo đó, Ban Kiểm soát đã:

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 về việc chia cổ tức, tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu, bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty (ngành nghề: Giáo dục mầm non; Giáo dục tiểu học; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan).
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành của Việt Nam.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy chế nội bộ Công ty và kiến nghị bổ sung, sửa đổi một số quy chế, quy trình.
- Phối hợp với các bộ phận chức năng trong Công ty để tiến hành kiểm tra hoạt động của các đơn vị trực thuộc (Công ty con) nhằm tăng cường công tác quản lý của Công ty đối với các đơn vị này.
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng Quy định của Pháp luật. Đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền và lợi ích cổ đông.



KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Công ty đã tuân thủ đầy đủ các Quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty trong công tác quản lý. Quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.
- HĐQT thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong việc hoạch định chiến lược và định hướng phát triển Công ty. HĐQT đã ban hành nhiều Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Các thành viên HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo Quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.
- Các quy trình hoạt động của Công ty tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp.
- Công ty thực hiện công tác báo cáo, công bố thông tin đúng quy định.
- BKS thống nhất với Báo cáo của HĐQT, Báo cáo tài chính năm 2016 đã kiểm toán được trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2017.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY

Ban Kiểm soát đã xem xét Báo cáo tài chính 6 tháng, Báo cáo tài chính năm 2016 thống nhất với kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 và các chỉ tiêu Báo cáo tài chính. Báo cáo đã thể hiện đầy đủ, rõ ràng và phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản

CHỈ TIÊU	2015	2016
KHẢ NĂNG THANH TOÁN		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	7,4	5,7
Hệ số thanh toán nhanh	1,7	2,1
CƠ CẤU VỐN		
Hệ số nợ/tổng tài sản	51%	45%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	134%	102%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG		
Vòng quay hàng tồn kho	0,1	0,6
Vòng quay khoản phải thu	1,6	2,6
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,1	0,5
KHẢ NĂNG SINH LỜI		
ROS	26%	10%
ROA	3%	5%
ROE	8%	12%

KẾT QUẢ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS VÀ HĐQT, BTGD

Trong năm 2016, BKS được HĐQT và BTGD tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Công ty.

BKS, HĐQT và BTGD phối hợp chặt chẽ để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát của BKS.

BKS được tham dự các cuộc họp của HĐQT và tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ của BKS.

NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2016, tình hình bất động sản đã phục hồi, tuy nhiên tình hình kinh tế chung của Việt Nam vẫn còn nhiều khó khăn, HĐQT và BTGD cần có biện pháp để tiếp tục duy trì đà tăng trưởng cho những năm tiếp theo.

- Ban hành các quy trình để kiểm soát chặt chẽ chi phí xây dựng, chi phí quản lý, đẩy mạnh công tác bán hàng để tăng lợi nhuận.
- Có chính sách động viên, khai thác và phát triển nguồn nhân lực.
- Tiếp tục chỉ đạo tăng cường công tác bán hàng, cải tiến chính sách bán hàng phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ của từng giai đoạn.

- Hoàn thiện các cơ chế kiểm soát nội bộ; Tăng cường vai trò của bộ phận kiểm soát nội bộ trong việc quản lý tài chính, giám sát việc tuân thủ, thực thi các quy trình, quy chế trong Công ty.
- Nâng cao năng lực tài chính về vốn đầu tư, tính thanh khoản cho dòng tiền và kiểm soát dòng tiền đầu tư vào dự án.
- Công ty cần chú trọng hơn trong việc phát triển dự án nhằm gia tăng lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2017

Trong năm 2017, BKS tiếp tục thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty:

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

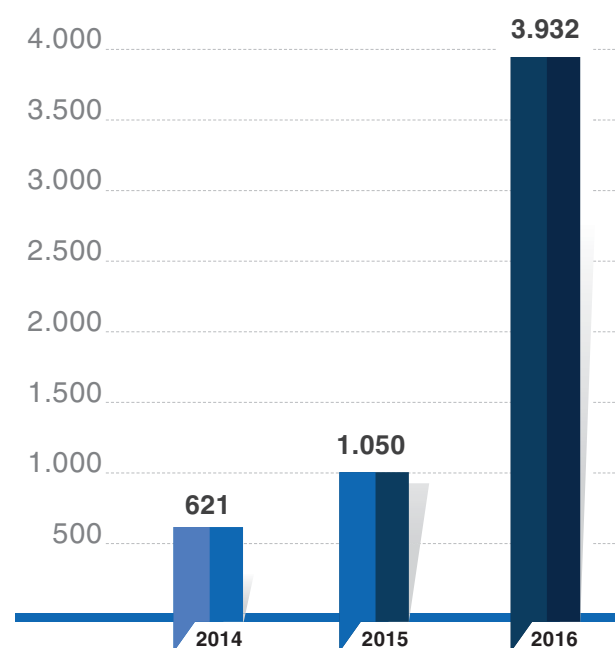
- Kiểm tra thường xuyên và đột xuất theo yêu cầu của Cổ đông.
- Giám sát tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện các quy trình làm việc để nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát.
- Phối hợp hoạt động chặt chẽ với HĐQT, BTGD trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ. Tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế, hoạt động kinh doanh của Công ty.

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

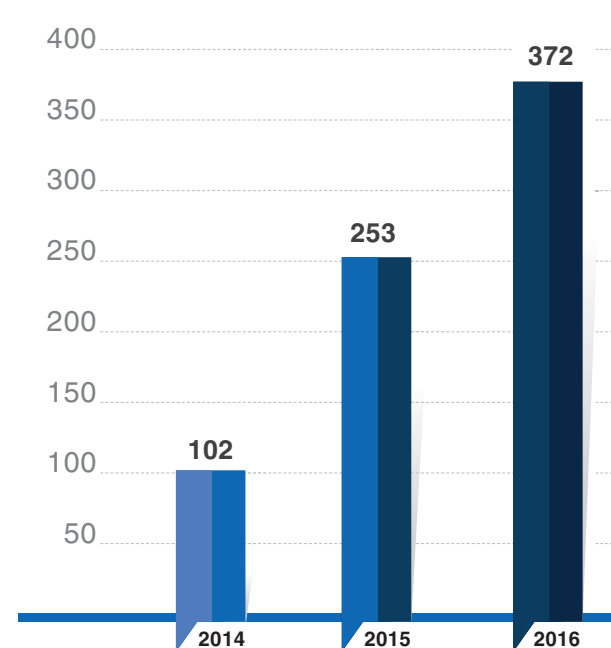


VỀ DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN

Tổng doanh thu
(tỷ đồng)



Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ
(tỷ đồng)



(ĐVT: Tỷ đồng)

CHỈ TIÊU	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	%
Doanh thu thuần	621	1.050	3.932	2.882	274%
Lợi nhuận trước thuế	105	317	583	266	84%
Lợi nhuận sau thuế	63	268	405	137	51%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	102	253	372	119	47%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - EPS (đồng/cp)	1.610	1.020	1.590	570	56%

TIẾP NỐI ĐÀ
PHÁT TRIỂN CỦA NĂM 2015,
KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM
2016 CỦA CÔNG TY
TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG
VƯỢT BẬC VỚI TỔNG DOANH
THU ĐẠT 3.932 TỶ ĐỒNG,
TĂNG GẦN 3 LẦN SO VỚI
NĂM 2015.

Doanh thu bán hàng của các dự án:
Mega Village, Melosa Garden, Lucasta,
The Venica

2.388 TỶ ĐỒNG

Doanh thu hợp nhất
từ nhóm Công ty BCCI

1.064 TỶ ĐỒNG

Doanh thu chuyển nhượng các dự án
tại Long Trường

429 TỶ ĐỒNG

DOANH THU

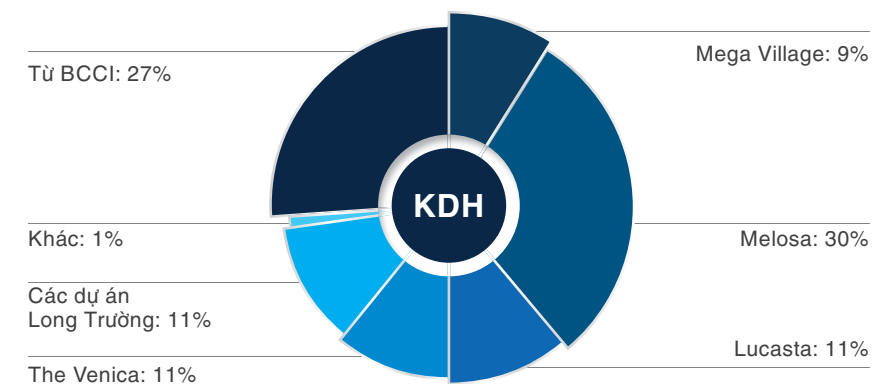
Mức tăng trưởng ấn tượng này đến từ:

- Doanh thu bán hàng của các dự án trong nhóm Công ty Khang Điền: Mega Village, Melosa Garden, Lucasta, The Venica – tình hình bán hàng của các dự án này trong năm 2016 rất khả quan, kết quả đem về tổng doanh thu 2.388 tỷ đồng, đóng góp 61% tổng doanh thu;
- Doanh thu chuyển nhượng các dự án tại Long Trường bao gồm: Villa Long Trường, Long Phước Điền Long Trường, Khang Điền Long Trường với tổng doanh thu chuyển nhượng 429 tỷ đồng, đóng góp 11% tổng doanh thu. Việc chuyển nhượng các dự án này nằm ngoài kế hoạch kinh doanh năm 2016 nhưng thuộc chiến lược trung và dài hạn của Khang Điền trong việc tái cơ cấu hiệu quả các dự án hiện hữu của Khang Điền;
- Doanh thu hợp nhất từ nhóm Công ty BCCI là 1.064 tỷ đồng – khoản mục này so với năm 2015 có sự khác biệt khá lớn – nguyên nhân: Do Công ty BCCI trở thành Công ty con của Khang Điền vào Quý IV/2015 (khi Khang Điền hoàn tất thủ tục mua 57,31% vốn điều lệ của BCCI) nên doanh thu của BCCI khi hợp nhất vào Khang Điền trong năm 2015 không phải doanh thu toàn niên độ mà chỉ một phần doanh thu tương ứng thời gian hợp nhất (cụ thể: Doanh thu hợp nhất trong năm 2015 của BCCI vào Khang Điền chỉ 152,7 tỷ đồng trong tổng doanh thu 462,9 tỷ đồng).

Tổng doanh thu năm 2016

DỰ ÁN	Doanh thu 2016	Tỷ trọng
Mega Village	346	9%
Melosa	1.198	30%
Lucasta	418	11%
The Venica	426	11%
Các dự án Long Trường	429	11%
Khác	51	1%
Từ BCCI	1.064	27%
TỔNG CỘNG	3.932	100%

Cơ cấu doanh thu 2016



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

LỢI NHUẬN SAU THUẾ ĐẠT 372 TỶ ĐỒNG, DÙ CHỈ ĐẠT 93% KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN ĐÃ ĐƯỢC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THÔNG QUA NHƯNG LỢI NHUẬN NĂM NAY ĐÃ TĂNG TRƯỞNG 47% SO VỚI CÙNG KỲ.



LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế đạt 372 tỷ đồng, dù chỉ đạt 93% kế hoạch lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nhưng lợi nhuận năm nay đã tăng trưởng 47% so với cùng kỳ.

(EVT: Tỷ đồng)

CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	Mức độ thực hiện	
			Giá trị chênh lệch	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	1.500	3.932	2.432	262%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ, bao gồm:	400	372	(28)	93%
Từ nhóm Công ty Khang Điền	330	354	24	107%
Từ BCCI	70	18	(52)	25%

Theo kế hoạch lợi nhuận sau thuế mà Công ty Khang Điền đặt ra trong năm 2016 là 400 tỷ; trong đó bao gồm:

- 70 tỷ lợi nhuận sau thuế từ hợp nhất nhóm Công ty BCCI: theo kế hoạch kinh doanh năm 2016 của BCCI đã được Đại hội đồng cổ đông BCCI thông qua vào 04/2016 với mức lợi nhuận kế hoạch toàn Công ty là 120 tỷ đồng. Tuy nhiên trong năm 2016, nhóm Công ty BCCI chỉ đạt 30,7 tỷ đồng thực hiện được 25% kế hoạch đặt ra, tương ứng lợi nhuận Khang Điền nhận được 18 tỷ theo tỷ lệ sở hữu 57,3% vốn điều lệ của BCCI. Điều này đã làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Khang Điền.
- 330 tỷ lợi nhuận đến từ các dự án hiện hữu của nhóm Công ty Khang Điền – kết quả đạt được là 354 tỷ lợi nhuận sau thuế, vượt 24 tỷ đồng tương ứng vượt 7,3%

so với kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận này đến từ việc kinh doanh các dự án: Mega Village, Melosa Garden, The Venica, Lucasta. Chi tiết như sau:

- » **Dự án Mega Village:** Tính đến hết năm 2016 dự án đã bán được 320/335 căn tương ứng tỷ lệ đã bán 96% dự án.
- » **Dự án Melosa Garden:** Tính đến hết năm dự án đã bán được 456/567 căn tương ứng tỷ lệ đã bán 80% dự án.
- » **Khu biệt thự Lucasta:** Tính đến hết năm 2016 dự án đã bán được 98/140 căn tương ứng tỷ lệ đã bán 70% dự án.
- » **Khu biệt thự cao cấp The Venica:** Tính đến hết năm 2016 dự án đã bán được 24/43 căn biệt thự tương ứng tỷ lệ đã bán 56% dự án.

VỀ CHI PHÍ

Lợi nhuận của Công ty đạt mức tăng trưởng vượt bậc so với năm 2015 không chỉ đến từ việc bán hàng khả quan mà còn do đóng góp từ việc quản lý chi phí hiệu quả:

- Trong năm 2016, tỷ trọng giá vốn hàng bán chiếm 75% tăng 7% so với năm 2015, mức tăng này chủ yếu ở nhóm Công ty BCCI – nguyên nhân: để việc cơ cấu có hiệu quả, Công ty mẹ chấp nhận chuyển nhượng một số dự án như chung cư Western Dragon, dự án chung cư 510 Kinh Dương Vương với mức lợi nhuận không cao. Việc tăng tỷ trọng giá vốn hàng bán chỉ xảy ra tạm thời trong thời gian tái cơ cấu và sẽ sớm điều chỉnh về mức hiệu quả trong thời gian tới;



CHỈ TIÊU (Tỷ trọng chi phí/ Doanh thu)	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016
Giá vốn hàng bán	85%	68%	75%	+7%
Chi phí lãi vay	6%	1%	0,2%	0%
Chi phí bán hàng	4%	6%	4%	-2%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6%	7%	3%	-4%

- Chi phí lãi vay có tỷ trọng giảm gần 1% – đây là kết quả rất tích cực khi quy mô hoạt động ngày càng mở rộng nhưng Công ty không tăng nợ tương ứng, thay vào đó tận dụng quản lý dòng tiền hiệu quả, ưu tiên dùng nguồn thu bán hàng để trả nợ cùng với việc mạnh tay chuyển nhượng các dự án không hiệu quả để tập trung nguồn vốn cho các dự án có vị trí chiến lược và hiệu quả hơn; từ đó, tiết giảm tiền lãi vay ở mức tối ưu;

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp có tỷ trọng giảm đáng kể từ 2 - 4%, điều này là kết quả từ việc nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp và chính sách bán hàng hiệu quả.

- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp có tỷ trọng giảm đáng kể từ 2 - 4%, điều này là kết quả từ việc nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp và chính sách bán hàng hiệu quả.

NGUYÊN NHÂN KHÔNG ĐẠT KẾ HOẠCH KINH DOANH ĐÃ ĐẶT RA

- Khang Điền hoàn tất mua 57,3% cổ phần của Công ty BCCI vào tháng 12/2015. Đến tháng 01/2016, Khang Điền bắt đầu tái cơ cấu BCCI để phù hợp với tình hình thị trường cũng như phù hợp với định hướng của Hội đồng Quản trị. Cùng với sự tham gia của Khang Điền trong Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, năm 2016 Công ty BCCI đã có nhiều thay đổi như sắp xếp lại bộ máy nhân sự, cơ cấu lại danh mục đầu tư (thanh lý những dự án không hiệu quả, đẩy nhanh tiến độ các dự án đang triển khai), giải quyết dần những vấn đề về pháp lý còn tồn đọng.
- Tiến trình tái cơ cấu doanh nghiệp đã làm ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh mà BCCI đề ra đầu năm 2016. Một số dự án đã được chuyển nhượng do xét thấy không còn hiệu quả như dự án chung cư Western Dragon, dự án chung cư 510 Kinh Dương Vương. Việc chuyển

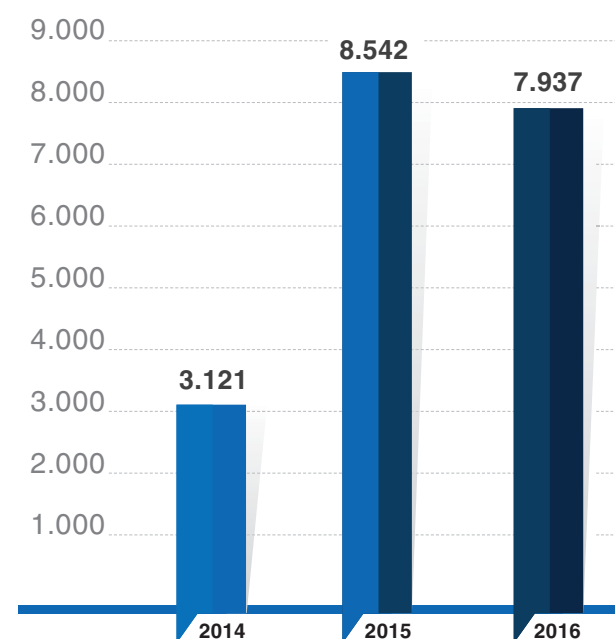
nhượng các dự án này nằm ngoài kế hoạch kinh doanh 2016 mà BCCI đã đặt ra. Do đó, năm 2016 BCCI chỉ đạt được lợi nhuận sau thuế là 30,7 tỷ đồng, thực hiện 25% so với kế hoạch ban đầu là 120 tỷ (tương ứng lợi nhuận Khang Điền nhận được khi hợp nhất là 18 tỷ đồng theo tỷ lệ sở hữu 57,3% vốn điều lệ của BCCI).

Có thể nói năm 2016 là bước giao thời của Công ty BCCI khi mô hình hoạt động của Công ty dần được điều chỉnh cho phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty mẹ. Dù Công ty BCCI không đạt được kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 như mong muốn nhưng Ban Điều hành Khang Điền tin tưởng từng bước đã thực hiện trong tiến trình tái cơ cấu BCCI trong năm 2016 sẽ có nhiều ảnh hưởng tích cực và kết quả hoạt động kinh doanh của BCCI từ năm 2017 trở đi sẽ có nhiều khởi sắc.

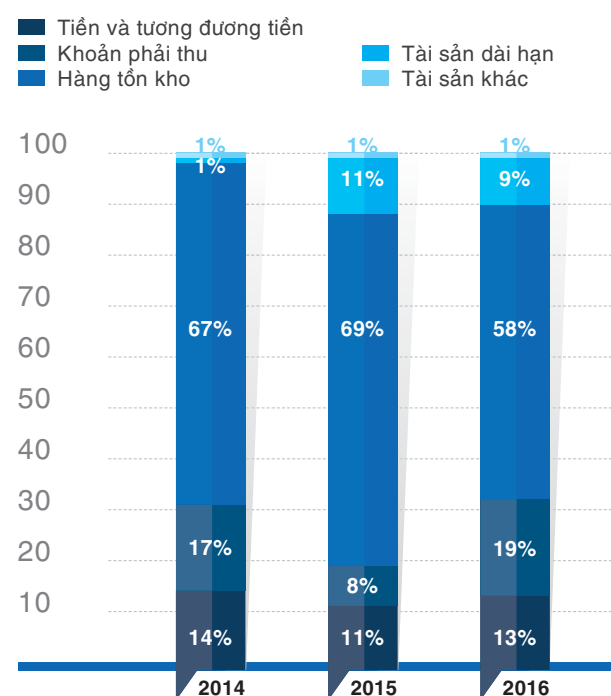
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tổng tài sản
(Tỷ đồng)



Cơ cấu tài sản



Tuy lợi nhuận và doanh thu năm 2016 tăng trưởng vượt bậc so với năm 2015 nhưng tổng tài sản không tăng tương ứng. Cuối năm 2016, tổng tài sản của Công ty Khang Điền có giá trị 7.937 tỷ đồng, giảm nhẹ 7% so với năm 2015 tương ứng mức giảm 605 tỷ đồng – nguyên nhân: Do hàng tồn kho giảm từ việc bán hàng nhanh và thanh lý một số dự án không hiệu quả để giảm nợ vay tương ứng. Chi tiết tài sản biến động như sau:

Biến động cơ cấu

(ĐVT: Tỷ đồng)

CHỈ TIÊU	2014	Tỷ trọng	2015	Tỷ trọng	2016	Tỷ trọng
Tiền và tương đương tiền	435	14%	983	11%	1.059	13%
Khoản phải thu	537	17%	654	8%	1.485	19%
Hàng tồn kho	2.075	67%	5.865	69%	4.618	58%
Tài sản dài hạn	37	1%	907	11%	696	9%
Tài sản khác	37	1%	133	1%	79	1%
TỔNG TÀI SẢN	3.121	100%	8.542	100%	7.937	100%

- Các khoản mục chiếm tỷ trọng lớn như: Tiền và tương đương tiền, khoản phải thu, hàng tồn kho qua các kỳ vẫn giữ tỷ trọng chủ yếu; cụ thể trong 2016, tỷ trọng của các khoản mục này tương ứng 13% - 19% - 58% (tổng tỷ trọng của 3 khoản mục này chiếm 90% tổng tài sản) – cơ cấu này hoàn toàn phù hợp với tính chất ngành bất động sản và thể hiện tính an toàn, phát triển của Công ty trong thời gian tới;

- Tuy hàng tồn kho vẫn chiếm tỷ trọng lớn đến 58% tổng tài sản nhưng đã giảm 11% so với năm 2015; thay vào đó, tỷ trọng khoản phải thu lại tăng 11% tương ứng – điều này hoàn toàn hợp lý khi Công ty tăng mạnh bán hàng và chuyển nhượng một số dự án đã làm giảm hàng tồn kho để tăng doanh thu, khi đó phát sinh khoản phải thu.

Biến động giá trị

(ĐVT: Tỷ đồng)

CHỈ TIÊU	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	%
Tiền và tương đương tiền	435	983	1.059	76	8%
Khoản phải thu	537	654	1.485	831	127%
Hàng tồn kho	2.075	5.865	4.618	(1.247)	-21%
Tài sản dài hạn	37	907	696	(211)	-23%
Tài sản khác	37	133	79	(54)	-41%
TỔNG TÀI SẢN	3.121	8.542	7.937	(605)	-7%

Nguyên nhân tổng tài sản của Công ty năm 2016 giảm 7% là do hàng tồn kho giảm mạnh; cuối năm 2016, giá trị hàng tồn kho chỉ còn 4.618 tỷ đồng giảm 1.247 tỷ đồng tương ứng mức giảm 21% so với cùng kỳ.

Chi tiết biến động hàng tồn kho

(ĐVT: Tỷ đồng)

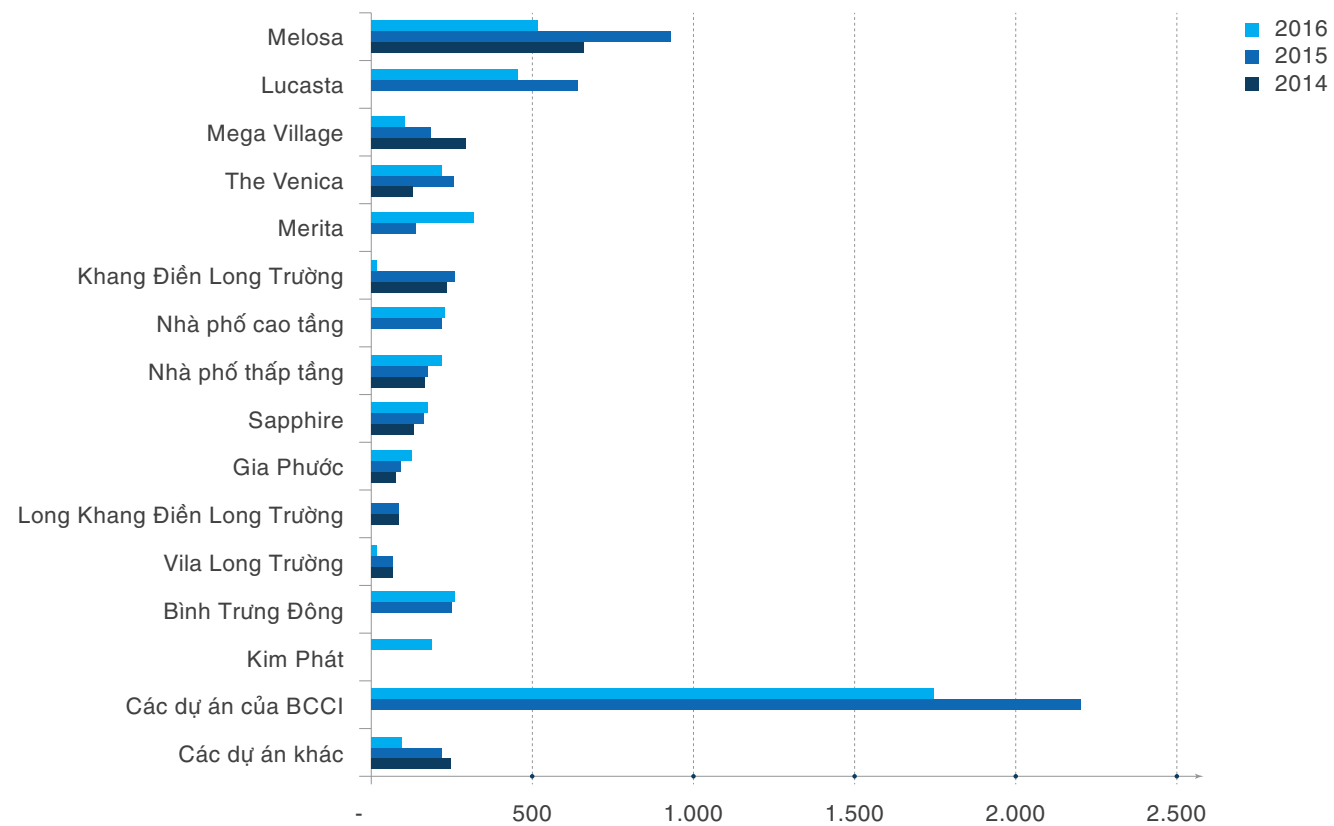
STT	TÊN DỰ ÁN	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016
1	Melosa	663	931	437	(494)
2	Lucasta	-	645	462	(183)
3	Mega Village	296	188	85	(103)
4	The Venica	133	258	228	(30)
5	Merita	-	135	313	178
6	Khang Điền Long Trường	229	255	10	(245)
7	Nhà Phố cao tầng	-	215	235	20
8	Nhà Phố thấp tầng	161	172	220	48
9	Sapphire	131	160	173	13
10	Gia Phước	74	86	122	36
11	Long Phước Điền Long Trường	84	84	2	(82)
12	Villa Long Trường	63	63	10	(53)
13	Bình Trưng Đông	-	246	264	18
14	Kim Phát	-	-	183	183
15	Các dự án của BCCI	-	2.205	1.712	(493)
16	Các dự án khác	242	222	162	(60)
TỔNG CỘNG		2.075	5.865	4.618	(1.247)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các dự án giảm mạnh bao gồm:

- Melosa, Lucasta, Mega Village, The Venica giảm hơn 800 tỷ đồng – đây là những dự án được bán hàng rất tốt trong năm 2016, tổng số lượng đã bán của 4 dự án này hơn 500 căn, từ đó đóng góp nguồn thu lớn trong tổng doanh thu;
- Khang Điền Long Trường, Long Phước Điền Long Trường, Vila Long Trường giảm gần 380 tỷ đồng – đây là những dự án Công ty chuyển nhượng nhằm tái cơ cấu gọn danh mục các dự án đầu tư;
- Các dự án BCCI giảm 493 tỷ đồng – do một số dự án như chung cư Western Dragon, chung cư 510 Kinh Dương Vương được chuyển nhượng do xét thấy không còn hiệu quả để tập trung nguồn vốn cho các dự án có vị trí chiến lược và hiệu quả hơn.

Bên cạnh việc tập trung bán hàng thu tiền và tái cơ cấu các dự án không hiệu quả, Công ty vẫn phát triển một số dự án để chuẩn bị nguồn hàng cho năm 2017, nổi bật là: Dự án Merita (tăng 178 tỷ đồng), dự án Kim Phát (tăng 183 tỷ đồng).



TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

CÙNG VỚI TÌNH HÌNH THAY ĐỔI CỦA TÀI SẢN, CƠ CẤU NGUỒN VỐN CŨNG CÓ NHỮNG BIẾN ĐỘNG TƯƠNG ỨNG, GIẢM NỢ VAY VÀ TĂNG VỐN CHỦ SỞ HỮU.

Cụ thể biến động như sau:

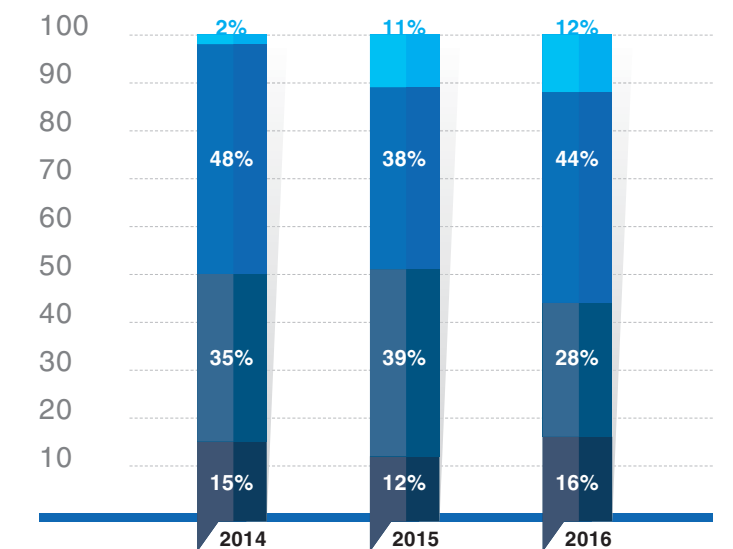
Biến động cơ cấu: Nợ dài hạn giảm mạnh hơn 1.000 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm 32% so với cùng kỳ, nợ ngắn hạn và Vốn chủ sở hữu tăng nhẹ – cơ cấu nguồn vốn đang biến động theo chiều hướng tích cực khi tăng tỷ trọng ở vốn chủ sở hữu (từ 38% lên 44% tổng nguồn vốn) và giảm tỷ trọng nợ vay dài hạn với mức giảm 11% so với cùng kỳ tương ứng với mức giảm của tỷ trọng hàng tồn kho.

(ĐVT: Tỷ đồng)

CHỈ TIÊU	2014	Tỷ trọng	2015	Tỷ trọng	2016	Tỷ trọng
Nợ ngắn hạn	482	15%	1.037	12%	1.272	16%
Nợ dài hạn	1.102	35%	3.333	39%	2.267	28%
Vốn chủ sở hữu	1.499	48%	3.257	38%	3.477	44%
Lợi ích cổ đông thiểu số	38	2%	915	11%	921	12%
TỔNG NGUỒN VỐN	3.121	100%	8.542	100%	7.937	100%

Cơ cấu nguồn vốn

- Nợ ngắn hạn
- Nợ dài hạn
- Vốn chủ sở hữu
- Lợi ích cổ đông thiểu số



Biến động giá trị

(ĐVT: Tỷ đồng)

CHỈ TIÊU	2014	2015	2016	So sánh 2015 - 2016	
				Tăng/giảm	%
Nợ ngắn hạn	482	1.037	1.272	235	23%
Nợ dài hạn	1.102	3.333	2.267	(1.066)	-32%
Vốn chủ sở hữu	1.499	3.257	3.477	220	7%
Lợi ích cổ đông thiểu số	38	915	921	6	1%
TỔNG TÀI SẢN	3.121	8.542	7.937	(605)	-7%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Nợ ngắn hạn

Cuối năm 2016 tăng 235 tỷ đồng với tỷ lệ tăng 23% so với cùng kỳ – khoản mục này tăng chủ yếu do khoản mục người mua trả tiền trước và khoản thuế phải nộp Nhà nước tăng, biến động này phù hợp với tình hình bán hàng của Công ty trong năm 2016 phát sinh nhiều, các khoản thu tiền trước của khách hàng sẽ giảm khi đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và khoản thuế phải nộp Nhà nước cũng sẽ giảm khi chi nộp thuế theo đúng quy định của Nhà nước;

Nợ dài hạn

Đây là những khoản vay Công ty vay để thực hiện đầu tư dự án, cuối năm 2016 khoản mục này giảm mạnh hơn 1.000 tỷ đồng – đây là biến động tích cực, cho thấy trong năm nguồn thu của Công ty khá tốt, các khoản thu từ bán hàng và chuyển nhượng dự án được ưu tiên giảm nợ để tiết giảm chi phí lãi vay; cụ thể:

- Khoản phát hành trái phiếu 900 tỷ đồng vào cuối năm 2015 để tài trợ cho dự án Melosa Garden đã được mua lại hơn 90% tổng số trái phiếu phát hành; đến cuối năm 2016, khoản trái phiếu này chỉ còn 95 tỷ đồng (tổng số tiền đã mua lại trái phiếu trong năm 2016 là 805 tỷ đồng);
- Một số khoản vay để tài trợ cho dự án Lucasta, Mega Village và The Venica cũng giảm mạnh; Chi tiết: Lucasta giảm gần 240 tỷ đồng (từ 417 tỷ đồng cuối năm 2015 giảm còn 175 tỷ đồng cuối năm 2016); Mega Village và The Venica tất toán toàn bộ nợ vay gần 250 tỷ đồng trong năm 2016;
- Một số khoản vay để tài trợ cho các dự án: Khang Điền Long Trường, Long Phước Điền Long Trường, Vila Long Trường cũng được tất toán khi các dự án này hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

Nợ dài hạn giảm mạnh hơn
1.000 TỶ ĐỒNG

Vốn chủ sở hữu

Cuối năm 2016, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 3.477 tỷ đồng, tăng nhẹ 220 tỷ đồng so với năm 2015 tương ứng tỷ lệ tăng 7% – mức tăng này đến chủ yếu từ lợi nhuận chưa phân phối. Tuy giá trị tăng nhẹ nhưng tỷ trọng Vốn chủ sở hữu trong năm 2016 đã tăng mạnh từ 38% lên 44%, trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty, điều này cho thấy Công ty có định hướng tự chủ tài chính, giảm sự phụ thuộc vào vốn vay, giảm dần lãi vay, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính.

3.477 TỶ ĐỒNG
VỐN CHỦ SỞ HỮU
trong năm 2016 đã tăng mạnh
từ 38% lên 44%



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	2014	2015	2016
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	6,4	7,4	5,7
Hệ số thanh toán nhanh	2,1	1,7	2,1
CƠ CẤU VỐN			
Hệ số nợ/tổng tài sản	51%	51%	45%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	106%	134%	102%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,3	0,1	0,6
Vòng quay khoản phải thu	1,2	1,6	2,6
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,2	0,1	0,5
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
ROS	10%	26%	10%
ROA	2%	3%	5%
ROE	4%	8%	12%

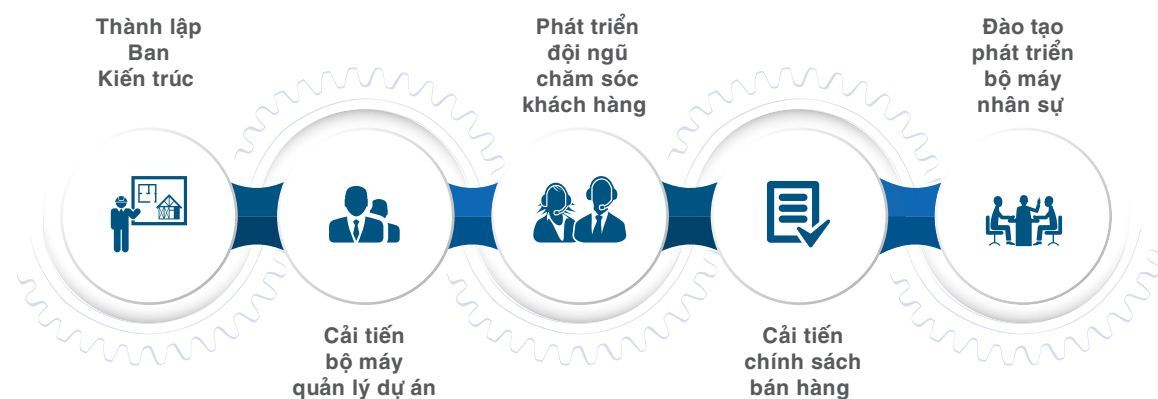
Chỉ riêng chỉ số tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS) giảm mạnh từ 26% còn 10% – nguyên nhân: Như trên đã phân tích, trong quá trình tái cơ cấu, Công ty chấp nhận chuyển nhượng một số dự án không hiệu quả (đặc biệt là các dự án tại BCCI) với mức giá chênh lệch không nhiều so với giá vốn để tiết giảm chi phí và tập trung nguồn vốn cho những dự án hiệu quả hơn. Còn về tỷ suất sinh lời của các dự án hiện hữu đang kinh doanh như Melosa, Lucasta, Mega Village và The Venica vẫn đảm bảo mức sinh lời cao hơn năm 2015 (từ 26% trở lên). Vì vậy, tổng thể cho thấy mức giảm của ROS trong năm 2016 chỉ là tạm thời trong thời gian ngắn hạn và sẽ sớm phục hồi lại khi việc tái cơ cấu của Khang Điền tại BCCI được hoàn thiện.

NĂM 2016 ĐÁNH DẤU SỰ THÀNH CÔNG LỚN CỦA KHANG ĐIỂN TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÁC DỰ ÁN HIỆN HỮU VÀ TÁI CƠ CẤU LẠI HOẠT ĐỘNG CỦA BCCI. TUY CHƯA HOÀN THÀNH ĐƯỢC CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN KẾ HOẠCH ĐỀ RA NHƯNG QUÁ TRÌNH TÁI CƠ CẤU CỦA KHANG ĐIỂN ĐANG THỰC HIỆN TẠI BCCI CHO THẤY TỪNG BƯỚC ĐI ĐÚNG HƯỚNG VÀ SẼ SỚM PHÁT HUY HIỆU QUẢ TRONG THỜI GIAN TỚI. ĐÂY SẼ LÀ BƯỚC ĐỆM VỮNG CHẮC ĐỂ KHANG ĐIỂN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ TRỞ THÀNH MỘT TRONG NHỮNG CÔNG TY HÀNG ĐẦU TRONG LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, TỐI ĐA HÓA LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG.

Các chỉ số tài chính trong năm 2016 đều được cải thiện đáng kể so với cùng kỳ, chi tiết:

- Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1,7 lên 2,1 lần – thể hiện tính thanh khoản của Công ty ngày càng an toàn;
- Các hệ số nợ giảm đáng kể từ 51% còn 45% – cho thấy khả năng tự chủ tài chính của công ty tăng cao, không phụ thuộc nhiều vào vốn vay;
- Các chỉ số hoạt động của Công ty đều tăng từ 0,4 đến 1 lần – cho thấy tình hình khai thác tài sản của Công ty đã phát huy hiệu quả;
- Các tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) và trên tài sản (ROA) tuy thấp (đạt mức 12% và 5%) nhưng đã có chuyển biến tích cực (tăng từ 2 - 4%).

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



Để thực hiện được kế hoạch đề ra, Công ty xác định việc cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý là cấp thiết và đã đẩy mạnh thực hiện trong năm 2016. Cụ thể như sau:



THÀNH LẬP BỘ PHẬN KIẾN TRÚC



Xác định nhiệm vụ hàng đầu của Công ty là đem đến cho khách hàng những sản phẩm hoàn mỹ với pháp lý minh bạch, chi phí hợp lý và đặc biệt là thiết kế tinh tế với không gian sống thoáng đãng. Vì vậy trong năm 2016, Công ty đã tập trung đầu tư cho bộ phận Kiến trúc với nguồn nhân lực chất lượng cao. Hoạt động của bộ phận Kiến trúc sẽ nâng cao tính thẩm mỹ tối đa, tạo ra không gian sống hòa quyện cùng thiên nhiên, nâng cao chất lượng cuộc sống và tạo ra giá trị gia tăng cho khách hàng.

Hiệu quả của bộ phận Kiến trúc đã thể hiện cụ thể qua các dự án: The Venica, Lucasta, Melosa,... và được chứng minh qua giải thưởng "Phát triển nhà ở tốt nhất năm 2016" của giải thưởng Bất động sản châu Á được Ensign Media tổ chức, nhằm vinh danh những dự án bất động sản, các công trình xây dựng, kiến trúc và thiết kế tốt nhất trên khắp cả nước. Đây là một giải thưởng về các hạng mục bất động sản uy tín hàng đầu với tiêu chí khách quan, công bằng và minh bạch nhất châu Á.



CẢI TIẾN BỘ MÁY QUẢN LÝ DỰ ÁN



Xác định bộ phận quản lý dự án là lực lượng nòng cốt trong hoạt động của Công ty, Ban Tổng Giám đốc tập trung phát triển nguồn nhân lực quản lý dự án phát triển cả về số lượng lẫn chất lượng, thường xuyên rà soát, củng cố theo hướng quản lý tập trung nhằm phục vụ, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả;

Khối lượng công việc của các dự án được hệ thống hóa, phân bổ kịp thời, đồng thời sắp xếp lại bộ máy nhân sự, phân công cán bộ đảm trách theo từng mảng công việc, từng dự án để đảm bảo dự án thực hiện đúng tiến độ với chất lượng cao và chi phí hợp lý.



PHÁT TRIỂN ĐỘI NGŨ KINH DOANH



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

- Tư vấn khách hàng về chất lượng sản phẩm, về pháp lý dự án và thiết kế nội thất.
- Hướng dẫn và hỗ trợ khách hàng vay vốn với thủ tục đơn giản, lãi suất ưu đãi tại các ngân hàng liên kết.
- Nhanh chóng giải quyết những khiếu nại, thắc mắc của khách hàng, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của khách hàng một cách kịp thời.
- Theo dõi việc ký kết hợp đồng, công nợ cho đến khi bàn giao Giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng.

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



CẢI TIẾN CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG



Mở rộng liên kết với mạng lưới các sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp trên địa bàn TP. HCM như: CBRE, Savills, Cengroup, Sunland,... để đẩy nhanh công tác bán hàng.

Tăng cường các chương trình hỗ trợ tài chính: Ngoài chương trình chiết khấu thanh toán nhanh với lãi suất 18%/năm, Công ty còn tăng cường liên kết với các ngân hàng lớn có mức lãi suất ưu đãi để cung cấp các gói hỗ trợ tài chính phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng. Qua đây, thể hiện sự đồng hành của Khang Điền trong việc hỗ trợ gia tăng khả năng sở hữu nhà ở của khách hàng.

Tăng cường chính sách hậu mãi khách hàng: Thường xuyên tổ chức các chương trình thăm hỏi khách hàng qua các dịp lễ Tết và tổ chức các chương trình sinh hoạt tập thể để tăng cường sự gắn kết của cộng đồng dân cư trong dự án.



ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN BỘ MÁY NHÂN SỰ



Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với sự phát triển lâu dài của Khang Điền, Công ty đã tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ thông qua các công tác đào tạo nội bộ, hướng dẫn từ các cấp quản lý trực tiếp. Cụ thể, các nhân viên sẽ được cấp lãnh đạo trực tiếp đánh giá hiệu quả công việc hàng quý và đưa ra những nhận xét mang tính chất xây dựng, cải thiện, nâng cao trình độ chuyên môn.

Song song đó, nâng cao kiến thức đa ngành cho nhân viên cũng được Công ty chú trọng. Các cán bộ từng phòng, ban được khuyến khích tham gia vào các dự án, học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau. Các công việc từ đó được phân bổ một cách khoa học nhằm tạo điều kiện học hỏi cho nhân viên trong lĩnh vực khác nhưng đồng thời vẫn đảm bảo tiến độ công việc.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2017

NĂM 2017, CÔNG TY TIẾP TỤC ĐẨY MẠNH BÁN HÀNG, HOÀN TẤT XÂY DỰNG NHÀ VÀ BÀN GIAO NHÀ CỦA CÁC DỰ ÁN ĐANG KINH DOANH NHƯ MEGA VILLAGE, MELOSA, LUCASTA, THE VENICA VÀ MỞ BÁN THÊM 3 DỰ ÁN MỚI LÀ DỰ ÁN MERITA, DỰ ÁN GIA PHƯỚC VÀ DỰ ÁN CHUNG CƯ TẠI PHÚ HỮU, QUẬN 9.

1 DỰ ÁN MEGA VILLAGE



Dự án Mega Village quy mô 5,7 ha tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, mặt tiền đường Vành Đai Trong, cách vòng xoay giao lộ giữa cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây và đường Vành Đai Trong 600m.

Dự án được triển khai xây dựng vào Quý III năm 2014, mở bán vào tháng 5 năm 2015. Đến 31/12/2016, dự án chỉ còn 15 căn nhà. Dự kiến sẽ hoàn tất bán hàng dự án Mega Village trong năm 2017.

Hiện tại toàn bộ 335 căn nhà của Mega Village đã được xây dựng hoàn chỉnh và 95% được bàn giao cho khách hàng. Phần còn lại cũng sẽ hoàn tất bàn giao cho khách hàng trong Quý I/2017.

Dự án Mega Village đã bàn giao 145 trong tổng số 335 sổ hồng cho khách hàng. Công ty cũng sẽ hoàn tất bàn giao sổ hồng cho khách hàng trong Quý II/2017.

2 DỰ ÁN MELOSA GARDEN



Dự án Melosa Garden có quy mô 17 ha, kế cận dự án Mega Village. Dự án triển khai đầu năm 2015 với quy mô 567 căn biệt thự và nhà liên kế trong khu compound với đầy đủ tiện ích cao cấp, độc đáo. Dự án được chính thức mở bán vào tháng 11/2015. Đến 31/12/2016, 456 căn nhà đã được bán.

Công ty dự kiến năm 2017 sẽ hoàn tất bán hàng 111 căn còn lại của dự án Melosa

Hiện tại, hơn 90% số căn nhà của dự án Melosa đã được xây dựng. Hơn 50% số căn nhà này đã được bàn giao cho khách hàng. Trong năm 2017, Công ty sẽ hoàn tất việc xây dựng và bàn giao cho khách hàng.

3 DỰ ÁN THE VENICA



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

The Venica đã hoàn tất xây dựng hạ tầng, cảnh quan, tiện ích và toàn bộ 43 căn biệt thự cũng như sổ hồng từng căn trước khi được mở bán chính thức vào tháng 4 năm 2016. Đến 31/12/2016, 24 căn biệt thự The Venica đã có chủ. Công ty dự kiến tiếp tục kinh doanh dự án The Venica trong năm 2017.

4 DỰ ÁN LUCASTA



Dự án Lucasta có diện tích hơn 8 ha, nằm trên mặt tiền đường Liên Phường, phường Phú Hữu, Quận 9. Lucasta là một dự án biệt thự sinh thái thuộc phân khúc cao cấp với 140 căn biệt thự đơn lập, song lập được thiết kế tinh tế trong một khu compound có cảnh quan đẹp và đầy đủ những tiện ích đẳng cấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng dự án Lucasta vào Quý III/2015, Công ty đã tiến hành chỉnh trang dự án và mở bán chính thức vào Quý IV/2015. Đến 31/12/2016 Công ty đã bán 98 căn biệt thự của dự án Lucasta. Công ty dự kiến hoàn tất bán các căn còn lại của dự án Lucasta cũng như bàn giao nhà, bàn giao sổ hồng trong năm 2017.

6 DỰ ÁN GIA PHƯỚC

Dự án Gia Phước có diện tích 3 ha, vị trí mặt tiền đường D2, phường Phú Hữu, Quận 9, cách đường Nguyễn Duy Trinh 500m.

Gia Phước có 118 căn nhà liên kế trong khu compound đầy đủ tiện ích cao cấp như hồ bơi, phòng tập gym, minimart,... Trong 118 căn nhà liên kế, có khoảng 20 căn shop-house nằm trên mặt tiền đường D2 (lộ giới 30m).

Dự án Gia Phước dự kiến mở bán vào Quý II/2017 và sẽ hoàn tất bán hàng trong năm 2017.

5 DỰ ÁN MERITA



Dự án Merita có diện tích 3 ha, vị trí mặt tiền đường Liên Phường, phường Phú Hữu, Quận 9. Merita có 131 căn nhà liên kế trong khu compound đầy đủ tiện ích cao cấp như hồ bơi, phòng tập gym, minimart,... Trong 131 căn nhà liên kế, có hơn 40 căn shop-house nằm trên mặt tiền đường Liên Phường.

Hiện tại toàn bộ hạ tầng, cảnh quan, tiện ích của dự án đã được xây dựng hoàn chỉnh. Toàn bộ 131 căn nhà của dự án cũng đang được triển khai xây dựng, trong đó hơn 50% đã hoàn thành. Phần còn lại sẽ hoàn tất trong Quý I/2017. Dự án Merita mở bán vào tháng 02/2017 và đã hoàn tất bán hết trong ngày mở bán.

7 DỰ ÁN CHUNG CƯ PHÚ HỮU, QUẬN 9

Dự án chung cư có vị trí đặc địa, nằm trên mặt tiền đường song hành cao tốc Long Thành Dầu Giây, phường Phú Hữu, Quận 9, Tp HCM. Dự án nằm kế cận các dự án The Venica, The Lake View City.

Chung cư có gần 900 căn hộ có diện tích từ 45 m² đến 130 m² được thiết kế tinh tế, và có đầy đủ tiện ích nội khu như khu hồ bơi 800 m², khu tập gym,... Chung cư được thiết kế và xây dựng bởi nhà thầu uy tín là Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình. Hiện tại dự án đang được triển khai xây dựng. Dự kiến sẽ mở bán trong quý 02/2017.

NĂM 2017, VỚI KẾ HOẠCH KINH DOANH CÁC DỰ ÁN NHƯ ĐÃ TRÌNH BÀY BÊN TRÊN, CÔNG TY DỰ KIẾN SẼ BÁN ĐƯỢC HƠN 400 CĂN NHÀ LIỀN KẾ, BIỆT THỰ VÀ 700 CĂN HỘ. DỰ KIẾN LỢI NHUẬN THU ĐƯỢC LÀ 500 TỶ ĐỒNG SAU THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (BAO GỒM CẢ LỢI NHUẬN NHẬN VỀ TỪ NHÓM CÔNG TY BCCI), TĂNG 35% SO VỚI LỢI NHUẬN HỢP NHẤT NĂM 2016.

QUẢN TRỊ
DOANH NGHIỆP

GIÁ TRỊ THẬT TỪ 1.000 CĂN NHÀ PHỐ COMPOUND

được bán hết trong giai đoạn 2014 - 2015 của chuỗi dự án Mega, Khang Điền tiếp tục tung ra hàng loạt sản phẩm với nhiều phân khúc khác nhau: Melosa Garden là dòng nâng cấp của chuỗi Mega, biệt thự sinh thái cao cấp Lucasta, biệt thự đẳng cấp năm sao The Venica,... đáp ứng nhu cầu nhà ở có thật của phần lớn tầng lớp trung lưu trong và ngoài nước.



THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Danh sách chi tiết như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Lý Điển Sơn	Chủ tịch	Kiểm Tổng Giám đốc
2	Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	Kiểm Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	Kiểm Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	Không điều hành
5	Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	Không điều hành

Tính đến 31/12/2016, Hội đồng Quản trị của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 03 thành viên điều hành và 02 thành viên không điều hành, không có biến động về thành viên Hội đồng Quản trị trong năm.



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2016, Hội đồng Quản trị đã tiến hành các cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên và đã ban hành nhiều Nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty.



Đồng thời, Hội đồng Quản trị đã có chủ trương giải quyết kịp thời những vướng mắc, khó khăn từ thực tế, nhanh chóng đưa ra các quyết định quan trọng mang tính chiến lược, thực hiện hiệu quả vai trò quản lý trong việc duy trì hoạt động ổn định và an toàn của Công ty.

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát (BKS) gồm 3 thành viên do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo Quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty, gồm:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Đào Công Đạt	Thành viên
3	Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên



TỔNG KẾT CÁC PHIÊN HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2016, BKS đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng Quý với đầy đủ các thành viên tham gia để tổng kết kết quả các công việc đã thực hiện trong kỳ, lập kế hoạch làm việc cho kỳ tiếp theo và viết báo cáo kiến nghị gửi HĐQT, BTGD.

Ngoài ra, BKS cũng đã tham gia một số phiên họp HĐQT cũng như thường xuyên trao đổi với BTGD, các phòng ban hỗ trợ chuyên môn, kiểm toán nội bộ, và kiểm toán độc lập để hoàn thành nhiệm vụ.

Chi tiết nội dung các buổi họp như sau:

- Biên bản họp số 01/2016/BB-BKS ngày 29/03/2016 về nội dung: Kiểm tra rà soát BCTC riêng và hợp nhất, dự thảo báo cáo kiểm toán năm 2015; Phổ biến và phân công nhiệm vụ cho các thành viên Ban Kiểm soát hoạt động trong năm 2016.
- Biên bản họp số 02/2016/BB-BKS ngày 30/06/2016 về nội dung: Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong Quý II.
- Biên bản họp số 03/2016/BB-BKS ngày 25/08/2016 về nội dung: Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong Quý III; Rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin; Soát xét số liệu BCTC 6 tháng đầu năm.
- Biên bản họp số 04/2016/BB-BKS ngày 29/12/2016 về nội dung: Tổng kết và báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2016; Kiểm tra đánh giá tình hình triển khai thực hiện một số dự án của Công ty.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Mức thù lao của Hội đồng Quản trị:

STT	Thành viên Hội đồng Quản trị	Số tháng làm việc	Mức thù lao
1	Ông Lý Điển Sơn	12 tháng	15.000.000 đồng/tháng
2	Bà Mai Trần Thanh Trang	12 tháng	10.000.000 đồng/tháng
3	Ông Nguyễn Đình Bảo	12 tháng	10.000.000 đồng/tháng
4	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	12 tháng	10.000.000 đồng/tháng
5	Ông Lê Hoàng Sơn	12 tháng	10.000.000 đồng/tháng

Ngoài mức thù lao trên, Công ty không chi trả cho Hội đồng Quản trị bất kỳ chi phí nào khác

BAN KIỂM SOÁT

Mức thù lao của Ban Kiểm soát:

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Số tháng làm việc	Mức thù lao
1	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	12 tháng	10.000.000 đồng/tháng
2	Ông Đào Công Đạt	12 tháng	5.000.000 đồng/tháng
3	Ông Hoàng Mạnh Phong	12 tháng	5.000.000 đồng/tháng

Ngoài mức thù lao trên, Công ty không chi trả cho Ban Kiểm soát bất kỳ chi phí nào khác.



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

SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Loại cổ đông	STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị	1	Lý Điển Sơn	Chủ tịch HĐQT	2.340.000	1,000%
	2	Mai Trần Thanh Trang	Thành viên HĐQT	286.000	0,122%
	3	Nguyễn Đình Bảo	Thành viên HĐQT	299.000	0,128%
	4	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT	0	0%
	5	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT	91.028	0,039%
Ban Tổng Giám đốc	1	Lý Điển Sơn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	-
	2	Mai Trần Thanh Trang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	-	-
	3	Nguyễn Đình Bảo	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	-	-
	4	Ngô Thị Mai Chi	Phó Tổng Giám đốc	104.000	0,044%
Ban Kiểm soát	1	Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng Ban Kiểm soát	2.002	0,001%
	2	Đào Công Đạt	Thành viên Ban Kiểm soát	26.000	0,011%
	3	Hoàng Mạnh Phong	Thành viên Ban Kiểm soát	13.000	0,006%
Giám đốc Tài chính	1	Trà Thanh Trà	Giám đốc Tài chính	104.000	0,044%
Kế toán trưởng	1	Nguyễn Quốc Ân	Kế toán trưởng	-	-
Người được ủy quyền CBTT	1	Nguyễn Đình Bảo	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	-	-
TỔNG CỘNG				3.265.030	1,395%

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

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

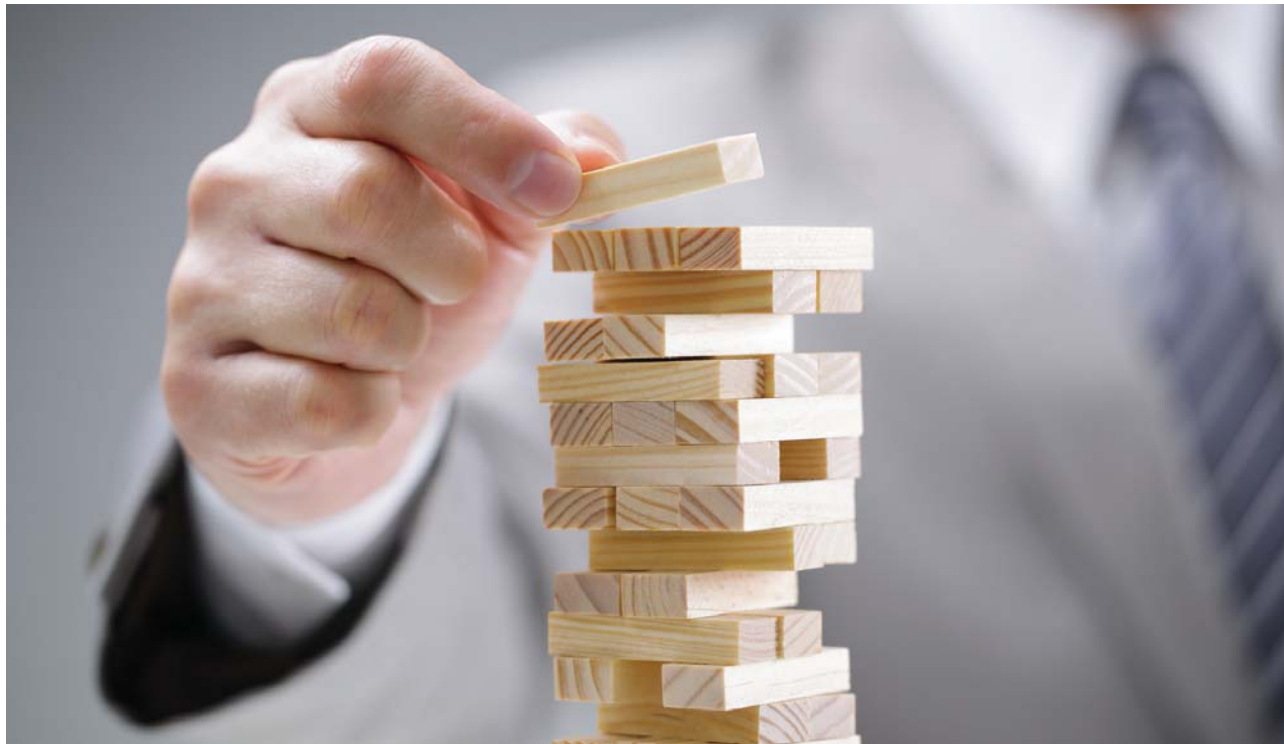
STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Mai Trần Thanh Trang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	681.900	0,379%	286.000	0,122%	Cơ cấu danh mục đầu tư và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
2	Nguyễn Đình Bảo	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	469.400	0,261%	299.000	0,128%	Cơ cấu danh mục đầu tư và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
3	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT	262.022	0,146%	91.028	0,039%	Cơ cấu danh mục đầu tư và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
4	Ngô Thị Mai Chi	Phó Tổng Giám đốc	330.000	0,183%	104.000	0,044%	Cơ cấu danh mục đầu tư và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
5	Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc	150.000	0,083%	0	0%	Cơ cấu danh mục đầu tư
6	Trà Thanh Trà	Giám đốc Tài chính	276.000	0,153%	104.000	0,044%	Cơ cấu danh mục đầu tư và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
7	Đào Công Đạt	Thành viên BKS	68.000	0,038%	26.000	0,011%	Cơ cấu danh mục đầu tư và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
8	Hoàng Mạnh Phong	Thành viên BKS	44.000	0,024%	13.000	0,006%	Cơ cấu danh mục đầu tư và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
9	Vietnam Investment Property Holdings Limited	Người liên quan, người nội bộ	2.524.691	1,40%	962.508	0,41%	Cơ cấu danh mục đầu tư và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
10	Vietnam Investment Limited	Người liên quan, người nội bộ	2.682.680	1,49%	3.487.484	1,49%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
11	Vietnam Investment Property Limited	Người liên quan, người nội bộ	2.682.680	1,49%	3.487.484	1,49%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
12	Vietnam Ventures Limited	Người liên quan, người nội bộ	7.540.400	4,19%	15.802.520	6,75%	Mua thêm cổ phiếu và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
13	Vietnam Enterprise Limited	Người liên quan, người nội bộ	16.111.219	8,95%	20.944.584	8,95%	Cơ cấu danh mục đầu tư và nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 30%
14	Asia Value Investment Limited	Người liên quan, người nội bộ	1.381.380	0,77%	0	0%	Cơ cấu danh mục đầu tư
15	VOF Investment Limited	Người liên quan, người nội bộ	3.834.320	2,13%	0	0%	Cơ cấu danh mục đầu tư

Ghi chú: * Tính trên vốn điều lệ cũ 1.800.000.000.000 đồng
** Tính trên vốn điều lệ mới 2.339.998.920.000 đồng

Các quỹ đầu tư: Vietnam Investment Property Holdings, Vietnam Investment Limited, Vietnam Investment Property Limited, Vietnam Enterprise Limited, Asia Value Investment Limited, VOF Investment Limited thuộc sự quản lý của Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Vietnam có 2 nhân sự chủ chốt là Nguyễn Thị Diệu Phương – TV.HĐQT và Vương Hoàng Thảo Linh – TV.BKS của CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

QUẢN TRỊ RỦI RO

QUẢN TRỊ RỦI RO LUÔN LÀ HOẠT ĐỘNG GẮN LIỀN VỚI TOÀN BỘ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA KHANG ĐIỂN (CÔNG TY MẸ VÀ CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN). SAU KHI TRẢI QUA KINH NGHIỆM TRONG GIAI ĐOẠN KHÓ KHĂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2010 - 2013, CHÚNG TÔI TIẾP CẬN QUẢN TRỊ RỦI RO MỘT CÁCH CÓ HỆ THỐNG HƠN NHẪM CHỦ ĐỘNG QUẢN LÝ CÁC RỦI RO CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG LÊN CÁC MỤC TIÊU KINH DOANH TRONG NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN.



NGUYÊN LÝ VÀ QUY TRÌNH QUẢN LÝ RỦI RO

Nguyên lý quản lý rủi ro của Khang Điền tập trung vào phân tích, đánh giá rủi ro một cách có hệ thống nhằm kiểm soát, phòng ngừa và giảm thiểu những tổn thất, mất mát, những ảnh hưởng bất lợi của rủi ro đến mục tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh. Dựa vào nguyên lý này, Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá và ra quyết định có chấp nhận rủi ro hay không, nếu có thì quyết định mức độ thận trọng, chế độ kiểm soát và trong nhiều trường hợp tận dụng các cơ hội kinh doanh do chính rủi ro tạo nên.



Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm việc tổ chức thực hiện chính sách và quy trình quản lý rủi ro; Cung cấp các nguồn lực phù hợp với yêu cầu của hoạt động quản lý rủi ro; Ban hành các quy định, quy trình quản lý rủi ro và giám sát thực hiện bảo đảm hoạt động của Khang Điền an toàn và hiệu quả.

Các Công ty con thuộc Khang Điền thực hiện quản lý rủi ro riêng thông qua việc xây dựng chiến lược, chính sách quản lý rủi ro của mình phù hợp với chiến lược, chính sách quản lý rủi ro của Khang Điền.

Các vị trí quản lý trong Công ty từ vị trí Giám đốc các phòng ban trở lên cùng chia sẻ trách nhiệm quản lý rủi ro với Ban Tổng Giám đốc. Mỗi vị trí lãnh đạo của các phòng, ban, dự án chịu trách nhiệm xác định, phân tích, đánh giá các rủi ro tiềm ẩn, đề xuất các biện pháp phòng ngừa, khắc phục trong phạm vi chuyên môn của mình và báo cáo lên Ban

Tổng Giám đốc. Tần suất của báo cáo là hàng tuần và bất kỳ khi nào các vị trí lãnh đạo xét thấy nguy cơ và mức ảnh hưởng của rủi ro đến hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty vượt quá khả năng quản lý của mình.

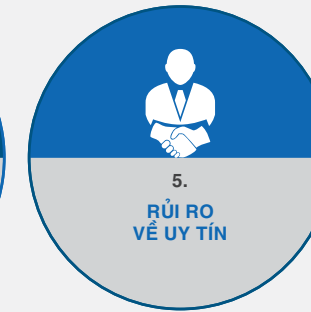
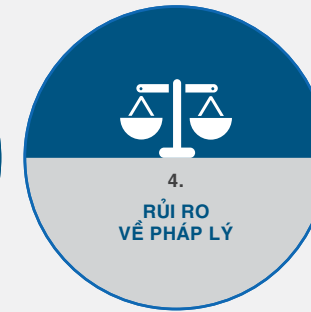
Ban Tổng Giám đốc tổng hợp các báo cáo và trình lên Tổng Giám đốc các rủi ro chính và các biện pháp phòng ngừa, khắc phục. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm xem xét đánh giá các báo cáo hàng tuần hay bất kỳ khi nào cần thiết và ra quyết định về chủ trương có hoặc không chấp nhận rủi ro, các biện pháp phòng ngừa, xử lý, ngân sách cho các biện pháp này. Đối với các vấn đề liên quan đến rủi ro, cơ hội kinh doanh có tiềm năng và mức độ ảnh hưởng lớn đến mục tiêu, kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính cũng như các rủi ro có tầm ảnh hưởng đến chiến lược phát triển trong trung và dài hạn của Công ty, Tổng Giám đốc báo cáo lên Hội đồng Quản trị để có quyết định cuối cùng.



Trong năm 2016, Khang Điền quản lý rủi ro khá hiệu quả. Tuy nhiên, để hoạt động quản lý rủi ro được hoàn thiện hơn, Công ty sẽ hoàn thiện các quy trình quản trị rủi ro cụ thể, thực hiện phân định trách nhiệm và phối hợp giữa các phòng ban, nâng cao nhận thức về văn hóa quản lý rủi ro, từ đó tạo nền tảng vững chắc cho hoạt động kinh doanh và phát triển bền vững của Khang Điền.

CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Trong năm 2016, Khang Điền xác định các rủi ro chính và thực hiện các biện pháp quản lý rủi ro định kỳ như sau:



RỦI RO KINH TẾ, CHÍNH SÁCH

Tỷ giá đô la Mỹ (USD) biến động mạnh bất thường, cộng với dao động lớn về giá vàng, dồn dập những câu chuyện hội nhập gần đây, như số phận Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), tiến trình Brexit, Fed nâng lãi suất, Trung Quốc và các nước lân cận chủ động phá giá tiền tệ... đã kéo theo hàng loạt phản ứng trên thị trường tài chính, những dự báo đa dạng, phức tạp, gây tác động xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp và sự tự tin của người đi mua nhà và nhà đầu tư bất động sản. Theo đó biến động tỷ giá giữa đồng Việt Nam và các ngoại tệ khác có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính, hoạt động đầu tư, hiệu quả bán hàng và kết quả kinh doanh của Khang Điền.

Trong Quý IV/2016, thị trường bất động sản đón thông tin Bộ Tài chính đang nghiên cứu để cho ra luật đánh thuế tài sản, trong đó nhắm đến trường hợp người có căn nhà thứ hai trở đi. Theo kế hoạch, từ năm 2016 đến năm 2020, Bộ sẽ xây dựng Luật Thuế đánh trên người sở hữu nhiều nhà ở nhằm mục đích ngăn ngừa đầu cơ, nhằm giảm thiểu rủi ro trên thị trường bất động sản. Luật thuế này sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến việc xem xét, cân nhắc việc đầu tư bất động sản và tình hình kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp.

Theo các chuyên gia, việc phần lớn nguồn vốn tín dụng cho vay phát triển bất động sản được tập trung rót cho một vài công ty bất động sản lớn và các dự án nhà ở, nghỉ dưỡng cao cấp đã làm gia tăng rủi ro bong bóng giá bất động sản, đặc biệt trong phân khúc bất động sản cao cấp tại các thành phố lớn. Theo đó, Nhà nước có thể sẽ đưa ra các biện pháp điều chỉnh và giám sát nhằm giảm thiểu rủi ro bong bóng bất động sản.

Biện pháp quản trị

- Tập trung phát triển dự án nhà ở phân khúc trung cấp với cơ sở hạ tầng và tiện ích sống được xây dựng hoàn chỉnh, nhà ở chất lượng tốt với đầy đủ chức năng đáp ứng được nhu cầu mua nhà để ở của đa số người dân.
- Tập trung phát triển dự án nhà ở tại khu vực quận, huyện nội thành mới của thành phố Hồ Chí Minh, nơi đang duy trì tốc độ cao về phát triển hạ tầng đô thị, thu hút nguồn vốn lớn và được sự ủng hộ của người mua nhà trong khu vực và các tỉnh lân cận.
- Theo dõi sát tình hình kinh tế vĩ mô, diễn biến của thị trường bất động sản, thị trường nhà ở và sự điều chỉnh chính sách quản lý của Nhà nước thông qua việc duy trì tốt các mối quan hệ với chính quyền địa phương, hiệp hội ngành nghề, các tổ chức tài chính lớn và các chuyên gia đầu ngành,... để nắm bắt tốt và dự đoán được các diễn biến kinh tế, thị trường và chính sách.
- Luôn sẵn sàng xem xét đánh giá lại, điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh sát với thực tế thị trường.



RỦI RO THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Sự hồi phục và tăng trưởng của thị trường nhà ở trong ba năm vừa qua đã kéo theo sự tăng trưởng mạnh về đầu tư mới từ các công ty phát triển nhà có thương hiệu, cũng như thu hút các nhà đầu tư mới tham gia thị trường, điều này tạo ra sự cạnh tranh ngày càng mạnh về sản phẩm và dịch vụ.

Trong bối cảnh cạnh tranh lẫn nhau và cạnh tranh trực tiếp hoặc gián tiếp, một số công ty BĐS tập trung phát triển phân khúc nhà ở cao cấp với giá bán cao, chấp nhận chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư cao. Theo các chuyên gia, xu hướng này góp phần tạo nên sự mất cân bằng (cung lớn hơn cầu trong khi giá vẫn tăng), cùng với sự tăng trưởng về quy mô và tốc độ tăng trưởng tín dụng tài trợ phát triển dự án nhà ở thương mại trong 2016 sẽ càng khiến rủi ro bong bóng nhà đất tăng thêm.

Trong Quý IV/2016 thị trường nhà ở có biểu hiện dư cung ở phân khúc cao cấp, trong khi lại dư cầu ở phân khúc trung bình và trung bình khá. Chuyện bội thực căn hộ cao cấp đã

được nhiều chuyên gia cảnh báo. Hiện nay, nguồn cung căn hộ cao cấp lên tới 20.000 - 30.000 căn với giá mỗi căn từ vài tỷ đến vài chục tỷ đồng. Trong bối cảnh đó, doanh nghiệp nào đủ tiềm lực tài chính sẽ tiếp tục tồn tại và phát triển, doanh nghiệp nào "gãy cánh" sẽ gây ra nhiều hệ lụy, thậm chí có thể gây đổ vỡ cho cả thị trường nhà ở.

Biện pháp quản trị

- Liên tục theo dõi, xem xét và đánh giá toàn cảnh về thị trường, cân đối lại sản phẩm đầu tư phù hợp với sức mua của đại đa số người dân và phù hợp với nhu cầu thị trường.
- Tạo những sản phẩm mang lại giá trị thực, chất lượng hoàn hảo để đáp ứng nhu cầu cho khách hàng về mặt lâu dài.



QUẢN TRỊ RỦI RO (tiếp theo)



RỦI RO TÀI CHÍNH

Một trong những sự kiện được các doanh nghiệp trong ngành bất động sản quan tâm nhất trong thời gian qua là việc Ngân hàng Nhà nước đưa ra dự thảo sửa đổi Thông tư 36/2014/TT-NHNN, theo đó có 02 điểm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản là: Năm 2016 giữ nguyên tỷ lệ sử dụng vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn ở mức 60%. Từ ngày 1/1/2017 giảm còn 50% và từ 1/1/2018 giảm còn 40%. Dự thảo sửa đổi này nâng hệ số rủi ro trong kinh doanh bất động sản và đặt ra lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản trong 2 năm.

Tại Việt Nam, phát triển của thị trường bất động sản phụ thuộc chủ yếu vào dòng vốn tín dụng tài trợ dự án. Theo đó, việc các tổ chức tín dụng thắt chặt nguồn cung vốn tín dụng sẽ tác động xấu đến thị trường, trước mắt lãi suất sẽ tăng cao hơn và sẽ khó khăn hơn để có được nguồn vốn tín dụng cho vay phát triển bất động sản do các ngân hàng phải cơ cấu nguồn vốn, lâu dài sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến những năm tiếp theo. Do vậy, khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng được xem là những rủi ro không nhỏ trong hoạt động kinh doanh của Khang Điền thời gian qua và kế hoạch kinh doanh của Khang Điền trong thời gian sắp tới.

Biện pháp quản trị

- Luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn và an toàn nhất.
- Chủ động quản lý dòng tiền kinh doanh ưu tiên thanh toán lãi vay, tất toán trước hạn các khoản vay và cơ cấu các khoản vay với lãi suất ưu đãi, cố định.
- Tăng cường huy động vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay ổn định.
- Luôn đảm bảo khâu pháp lý dự án, chủ quyền của chủ đầu tư và phát triển cơ sở hạ tầng trước khi bán hàng, tạo niềm tin cho các ngân hàng khi xem xét cho vay.



RỦI RO VỀ PHÁP LÝ

Là những rủi ro thay đổi chính sách theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Trong năm 2016, hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây dựng, đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và các văn bản hướng dẫn vẫn còn gặp nhiều vướng mắc khi áp dụng trên thực tế.

Về mặt quy trình thủ tục, đôi khi các văn bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể về quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt là trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất.

Các yếu tố nói trên không những góp phần làm tăng chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư dự án của Khang Điền, mà còn có thể gây sự gián đoạn hay thậm chí là trì trệ trong phát triển dự án và kinh doanh.



Biện pháp quản trị

- Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Khang Điền có bộ phận pháp lý, bộ phận này thường xuyên theo dõi, cập nhật những biến động luật pháp để kịp thời tham mưu, tư vấn cho Ban Lãnh đạo có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với thị trường bất động sản được đưa ra.



RỦI RO VỀ UY TÍN

Uy tín của Khang Điền phụ thuộc không chỉ vào khả năng phát triển dự án mà còn vào chất lượng quản lý vận hành và chăm sóc khách hàng sau khi bán hàng. Ở Việt Nam hiện nay còn thiếu nhà quản lý tài sản và chăm sóc hậu mãi chuyên nghiệp, bởi đây là một nghề còn khá mới.

Dù trong quá trình lập dự án, Khang Điền đã nghiên cứu kỹ lưỡng, nhưng do thông tin không hoàn hảo và trong giai đoạn triển khai dự án nhiều yếu tố luôn vận động phát triển và thay đổi, nên sẽ luôn có những thay đổi xảy ra. Mặt khác, do quá trình xây dựng bất động sản dài nên khi đưa dự án vào hoạt động, các thay đổi trong giai đoạn triển khai sẽ khiến sản phẩm cuối cùng bàn giao cho khách hàng không còn giống hoàn toàn với thiết kế ban đầu khi bán hàng. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến uy tín và thương hiệu của Khang Điền.

Uy tín của Khang Điền phụ thuộc vào chất lượng sản phẩm và dịch vụ chăm sóc người mua nhà sau khi bàn giao (hậu mãi). Tốc độ xử lý chậm và chất lượng xử lý kém trong các sự cố về kỹ thuật của nhà ở cũng sẽ ảnh hưởng xấu đến uy tín của Công ty. Uy tín của Khang Điền cũng phụ thuộc vào chất lượng quản lý vận hành dự án sau khi cư dân dọn vào sinh sống. Việc bảo trì, duy tu và quản lý không tốt các tiện ích, dịch vụ nội khu, cây xanh cảnh quan và nhất là an ninh khu dân cư sẽ làm tăng rủi ro các sự cố, cũng như ảnh hưởng không tốt đến uy tín Công ty.

Biện pháp quản trị

- Công ty áp dụng các tiêu chí chặt chẽ về kinh nghiệm và uy tín để chọn nhân sự, đơn vị có kinh nghiệm, uy tín để thực hiện vận hành, bảo trì và có đội ngũ giám sát thường xuyên một cách hiệu quả nhất, đảm bảo chất lượng.
- Trung tâm chăm sóc khách hàng có chuyên viên túc trực tại dự án sau khi cư dân dọn vào sinh sống để chuyên trách công tác hậu mãi. Đội ngũ chuyên viên hậu mãi là đầu mối phối hợp với đội ngũ kỹ thuật công trình, an ninh, vận hành để giải quyết các sự cố một cách tốt nhất.
- Khi sự cố có sự quan tâm của giới truyền thông, Phòng Marketing cùng PR chuyên trách việc chia sẻ thông tin, đối thoại với giới truyền thông, báo chí và cộng đồng một cách cầu thị, chính xác, đảm bảo tính khách quan, minh bạch cho thông tin.



RỦI RO VỀ TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Đối với các dự án quy mô lớn liên quan đến khâu đền bù giải tỏa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Công ty cần từ 2 - 3 năm để hoàn tất khâu giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa, xin thủ tục đầu tư, hoàn tất mọi thủ tục pháp lý để đưa sản phẩm ra thị trường.

Thời gian cho việc đền bù giải tỏa cùng thủ tục pháp lý về đất đai thường kéo dài và phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan, do đó Công ty không thể chủ động kiểm soát được các mốc thời gian.

Biện pháp quản trị

- Xây dựng quy trình thực hiện các thủ tục pháp lý một cách chuyên nghiệp và nhanh chóng để đảm bảo tiến độ triển khai dự án, tạo uy tín và lòng tin đối với khách hàng.
- Duy trì mối quan hệ chuyên nghiệp và bền vững với các cơ quan quản lý Nhà nước để liên tục được cập nhật về thủ tục đền bù giải tỏa, sở hữu đất và thủ tục đầu tư dự án.
- Liên tục đối thoại và hợp tác với các cơ quan quản lý Nhà nước, tuân thủ pháp luật cũng như chủ động hoàn tất các nghĩa vụ tài chính, thuế, chi phí khác, ... đảm bảo pháp lý hoàn chỉnh.
- Luôn quan tâm, hỗ trợ cộng đồng và các cá nhân chịu sự ảnh hưởng của đền bù giải tỏa. Luôn đền bù cho người dân bị ảnh hưởng theo mức giá thị trường thuận mua vừa bán và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của Nhà nước.





**BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

HÓA TRỊ

THẬT

TỪ

24/24

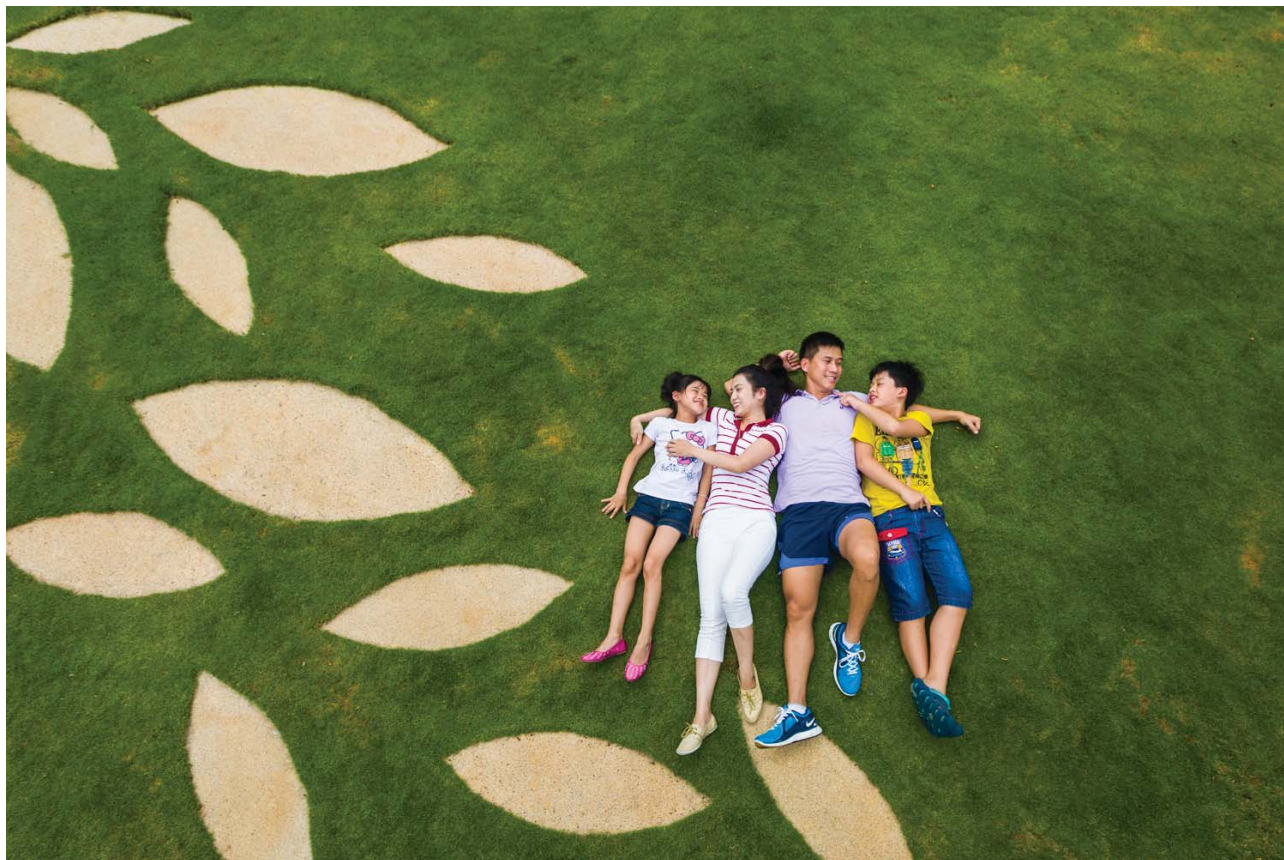
GIỜ

**TẬN HƯỞNG
KHÔNG GIAN
SỐNG XANH
VÀ HIỆN ĐẠI**

mỗi sản phẩm mang những nét đặc trưng điển hình, tập trung nhiều mảng xanh, sông rạch quy hoạch hạ tầng kỹ thuật hiện đại, vị trí đặc địa này thuận lợi để kiến tạo những không gian sống năng động, hiện đại, thân thiện với thiên nhiên, là nơi nuôi dưỡng những ước mơ cho thế hệ trẻ trong tương lai.

AN CỬ

NỀN TẢNG CỐT LÕI PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG BỀN VỮNG



TRẢI QUA HƠN 15 NĂM HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN, KHANG ĐIỂN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ LÀ DOANH NGHIỆP MANG LẠI NHIỀU ĐÓNG GÓP THIẾT THỰC CHO CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI, GÓP PHẦN CẢI THIỆN ĐÁNG KỂ CHẤT LƯỢNG CUỘC SỐNG KHI MANG LẠI NHỮNG GIÁ TRỊ TIỆN ÍCH THỰC SỰ Ý NGHĨA CHO NHU CẦU CỦA CƯ DÂN. VỚI GIÁ TRỊ CỐT LÕI DỰA TRÊN NỀN TẢNG “GIÁ TRỊ THẬT”, KHANG ĐIỂN TỰ HÀO GHI ĐẤU THƯƠNG HIỆU RIÊNG TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MANG ĐẾN NHỮNG “GIÁ TRỊ THẬT” CHO TẤT CẢ CÁC BÊN LIÊN QUAN TRÊN CON ĐƯỜNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.

Khang Điền xác định, doanh nghiệp chỉ có thể thực hiện thành công chiến lược phát triển bền vững khi thực hiện kết hợp mục tiêu tăng trưởng về kinh tế gắn liền với mục tiêu thực thi trách nhiệm đối với môi trường, cộng đồng và xã hội. Đồng thời, đảm bảo sự cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan với hoạt động của Công ty trong hiện tại và tương lai nhằm thực hiện chiến lược phát triển dài hạn và bền vững của Khang Điền.



NỘI DUNG BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nội dung báo cáo phát triển bền vững năm nay là một phần của báo cáo thường niên và đánh dấu năm đầu tiên Khang Điền báo cáo một cách có hệ thống hơn về các mặt chính của phát triển bền vững cũng như sự tác động của các mặt này lên các yếu tố về môi trường, xã hội, kinh tế và quản trị doanh nghiệp.

Năm 2016, Khang Điền chủ trương áp dụng Hướng dẫn thực hiện báo cáo phát triển bền vững theo Tài liệu hướng dẫn doanh nghiệp lập báo cáo thường niên năm 2016

của Vietnam Annual Report Awards (ARA), Hướng dẫn công bố thông tin về môi trường & xã hội của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, IFC và Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính. Ngoài ra, chúng tôi có tham khảo theo tiêu chuẩn GRI4 trong việc xác định các lĩnh vực trọng yếu tác động đến các bên liên quan để có cái nhìn tổng quát và toàn diện xây dựng nội dung báo cáo phát triển bền vững và đưa ra những chiến lược kinh doanh bền vững trong tương lai.

PHẠM VI, RANH GIỚI VÀ CHU KỲ BÁO CÁO

Báo cáo được lập tại Việt Nam, về lĩnh vực đầu tư và kinh doanh BĐS. Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2016, bắt đầu từ ngày 01/01/2016 và kết thúc ngày 31/12/2016.

Báo cáo này bao gồm hoạt động của Công ty mẹ, các Công ty con (ngoại

trừ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh là công ty đại chúng và có báo cáo phát triển bền vững riêng) và các ban quản lý dự án trực thuộc Công ty mẹ. Báo cáo phản ánh kết quả hoạt động trong năm 2016, đồng thời để cập đến định hướng và mục tiêu trong những năm tới đối với vấn đề phát triển bền vững của Khang Điền.

CÁCH THỨC XÁC ĐỊNH NỘI DUNG BÁO CÁO

Cách tiếp cận phát triển bền vững của Khang Điền được dựa trên các giá trị nền tảng của doanh nghiệp chúng tôi trong suốt 15 năm qua: Minh bạch và hiệu quả, Chú trọng đến chất lượng, Đặt lợi ích khách hàng lên hàng đầu, Tuân thủ pháp luật và Đóng góp cho cộng đồng.

Những vấn đề liên quan đến mục tiêu phát triển bền vững tiếp tục được Khang Điền đánh giá và xem xét trong mối tương quan với hoạt động hiện tại, xác định rõ các vấn đề trọng yếu để từ đó thực hiện rà soát, cải tiến cũng như thể hiện đầy đủ hơn trong nội dung báo cáo phát triển bền vững năm 2017.

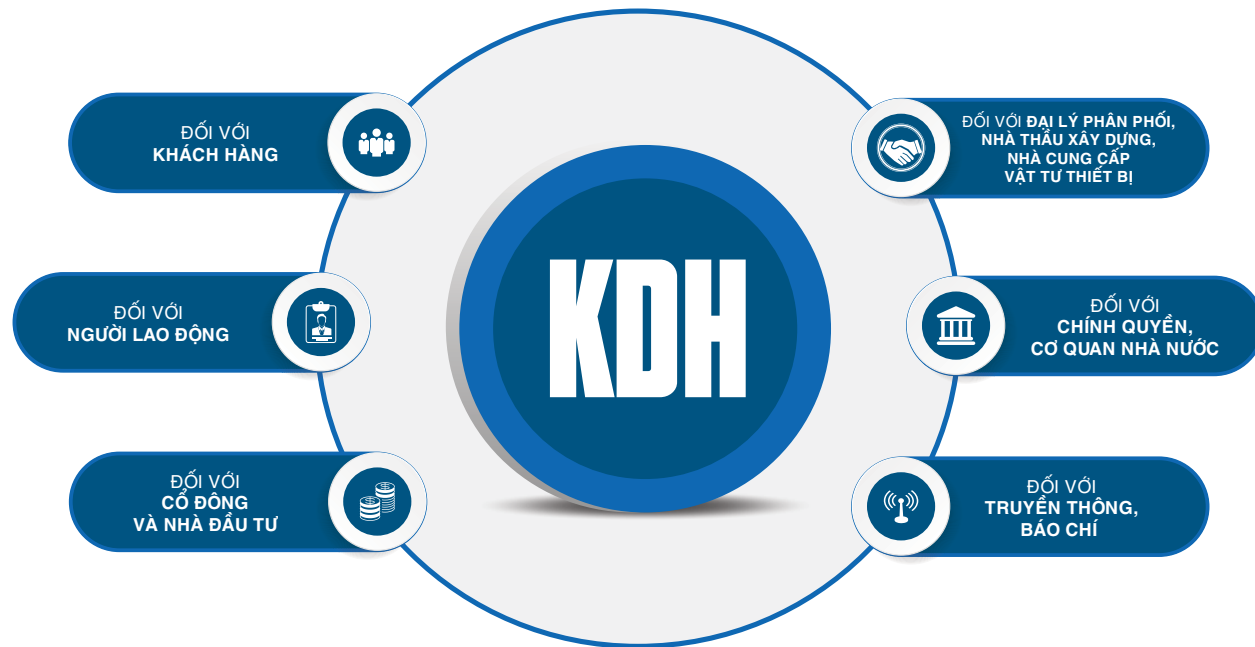
THÔNG TIN LIÊN HỆ

Chúng tôi 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: <https://www.khangdien.com.vn/> (Mục Liên hệ)
- Điện thoại: (84-8) 3820 8858 - Fax: (84-8) 3820 8859
- Địa chỉ: Phòng 801, Tầng 8, Tòa nhà Centec, 72 - 74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM.
- Email: info@khangdien.com.vn

MỐI QUAN HỆ BỀN VỮNG GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN

CÁC BÊN LIÊN QUAN CÓ VAI TRÒ QUAN TRỌNG ĐỐI VỚI SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ THÀNH CÔNG CỦA KHANG ĐIỂN. CHÚNG TÔI LUÔN CẦU THỊ LẮNG NGHE, TÌM HIỂU NGUYỆN VỌNG VÀ YÊU CẦU CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN THÔNG QUA CÁC PHƯƠNG THỨC ĐỐI THOẠI TRỰC TIẾP HOẶC GIÁN TIẾP QUA EMAIL.



ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG

Khang Điền xem việc tiếp thu phản hồi và góp ý của khách hàng là sống còn cho con đường phát triển bền vững. Khách hàng của chúng tôi đa phần là người mua nhà để ở, thường ở độ tuổi trên 30, có thu nhập ổn định hoặc vốn tự có và có yêu cầu cao về chất lượng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, và môi trường sinh sống.

Vì thế, Khang Điền chủ trương không ngừng cải tiến hoạt động kinh doanh và chất lượng sản phẩm, dịch vụ nhằm mang lại những giá trị ngày càng tốt hơn cho khách hàng. Niềm tin và sự hài lòng của khách hàng vào những giá trị thật từ không gian sống mà Khang Điền mang lại sẽ là thành công bền vững của Công ty.

Trung tâm Chăm sóc Khách hàng của Khang Điền tiếp thu ý kiến đóng góp từ khách hàng thông qua nhiều hình thức, bao gồm phỏng vấn cư dân và khách hàng hiện hữu về mức độ hài lòng đối với chất lượng sản phẩm và dịch vụ (cùng làm với CBRE), đối thoại với khách tham quan dự án, và thông qua các hoạt động chăm sóc khách hàng gắn liền với truyền thống văn hóa Công ty.

MỘT SỐ SỰ KIỆN GIAO LƯU ĐỐI THOẠI CỦA TRUNG TÂM VỚI KHÁCH HÀNG TRONG NĂM 2016

1 Hoạt động tổ chức cuộc thi “Khoảnh khắc hạnh phúc”

Cuộc thi “Khoảnh khắc hạnh phúc” được Chủ đầu tư Khang Điền tổ chức với hy vọng tạo nên hoạt động giao lưu, chia sẻ và gắn kết cộng đồng cư dân Khang Điền, nhằm mang lại chất lượng sống ngày càng được nâng cao và văn minh hơn.



2 Hoạt động “Trung thu ấm áp”

Ngày 14 - 15/9/2016, đại diện Chủ đầu tư Khang Điền đã gửi đến các cư dân nhí tại các dự án do Khang Điền đã và đang triển khai hơn 420 phần quà nhỏ để góp phần cho các em cùng vui đón một mùa Tết Trung thu 2016 ấm áp và nhiều ý nghĩa trong những năm tháng tuổi thơ tươi đẹp sống tại những dự án của Khang Điền.



3 Hoạt động “Tặng lịch xuân Đinh Dậu 2017” cho cư dân

Nhằm thực hiện tốt công tác hậu mãi, chăm sóc và nâng cao đời sống tinh thần của cư dân tại các dự án, đại diện Chủ đầu tư Khang Điền đã ghé thăm và trao tặng Lịch Tết Đinh Dậu 2017 cho các hộ gia đình. Hoạt động này không những thể hiện sự quan tâm đến cư dân mà còn thể hiện sự trân trọng của Chủ đầu tư đối với những khách hàng, đối tác luôn tin cậy và song hành với Công ty.



ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Với Khang Điền, người lao động chính là tài sản quý giá nhất giúp Công ty phát triển bền vững. Do đó, Khang Điền luôn ưu tiên chú trọng đầu tư vào nhân tố con người như:

- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, bình đẳng và đảm bảo cho CBNV có nguồn thu nhập ổn định.
- Thường xuyên mở các lớp huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ về chuyên môn và kỹ năng làm việc hiệu quả.
- Thực hiện các chính sách đãi ngộ, khen thưởng cho những cá nhân có thành tích tốt trong năm. Đồng thời, nghiên cứu ban hành, sửa đổi một số chính sách về lương, thưởng, phụ cấp rõ ràng và công bằng sao cho thỏa đáng với công sức và tâm huyết của người lao động.
- Tổ chức các hoạt động xây dựng nhóm, thể thao, giải trí nhằm chăm lo đời sống tinh thần cho CBNV ngày được tốt hơn.

Ngoài ra, Phòng Nhân sự duy trì đối thoại thường xuyên với người lao động để chia sẻ các ý tưởng mới và lắng nghe nguyện vọng, nhu cầu chính đáng của người lao động trên cơ sở tôn trọng người lao động.

Chúng tôi tập trung hướng dẫn, hỗ trợ nhân viên mới hiểu về các giá trị nền tảng, tầm nhìn, sứ mệnh, văn hóa doanh nghiệp và cơ cấu tổ chức của Công ty. Các hoạt động hỗ trợ nhân viên mới thường được duy trì cho đến hết thời gian thử việc nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên mới hòa nhập với đội ngũ hiện hữu và nắm bắt công việc tốt hơn.

MỐI QUAN HỆ BỀN VỮNG GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)



ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ

Đội ngũ quan hệ nhà đầu tư của chúng tôi chịu trách nhiệm duy trì và hỗ trợ việc tiếp xúc, đối thoại giữa Ban Lãnh đạo của Công ty với cổ đông, cộng đồng nhà đầu tư trong và ngoài nước. Thông tin về các hoạt động quan hệ nhà đầu tư của chúng tôi được trình bày ở trang 43 trong phần Quan hệ nhà đầu tư của Báo cáo thường niên năm nay.

Tháng 12/2016, Khang Điền vinh dự nhận Bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận thành tích của Công ty trong xây dựng và phát triển Hiệp hội Bất động sản thành phố liên tục nhiều năm và góp phần tích cực trong phong trào thi đua của thành phố nhân đại hội nhiệm kỳ III (2016 - 2021).



ĐỐI VỚI ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI, NHÀ THẦU XÂY DỰNG, NHÀ CUNG CẤP VẬT TƯ THIẾT BỊ

Những chủ đề đối thoại quan trọng nhất được Khang Điền duy trì với các nhà thầu, nhà cung cấp vật tư vật liệu là về an toàn lao động, sức khỏe cho công nhân và bảo vệ môi trường. Đây là những chủ đề có tầm ảnh hưởng quan trọng và do đó, Khang Điền yêu cầu tất cả các nhà thầu, nhà cung cấp vật tư thiết bị phải có chính sách quản lý sức khỏe, an toàn cho người lao động và có biện pháp giảm thiểu tối đa sự tác động đến môi trường.

Các Ban Quản lý dự án của Công ty tổ chức họp hàng tháng với lãnh đạo của các nhà thầu, nhà cung cấp vật tư thiết bị về nội dung an toàn lao động, sức khỏe người lao động và bảo vệ môi trường. Nhà thầu duy trì họp định kỳ tại công trường vào đầu giờ mỗi buổi sáng ngày làm việc để phổ biến các nội dung liên quan và rút kinh nghiệm để quản lý tốt hơn. Ban Lãnh đạo Công ty, bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc thường xuyên thăm và kiểm tra tình hình an toàn lao động, vệ sinh công trường và bảo vệ môi trường chung của các dự án.



ĐỐI VỚI CƠ QUAN NHÀ NƯỚC

Khang Điền là thành viên của Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh, thông qua Hiệp hội, chúng tôi duy trì đối thoại với chính quyền, cơ quan Nhà nước về nhiều chủ đề liên quan đến lĩnh vực hoạt động, trong đó có góp ý về các văn bản pháp luật và các chủ đề về phát triển bền vững cho doanh nghiệp bất động sản và thị trường bất động sản nói chung.

Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về nghĩa vụ nộp thuế và bảo vệ môi trường.

Chủ động phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong công tác đầu tư, triển khai xây dựng các dự án, hoàn thiện các giai đoạn đúng tiến độ, đóng góp vào ngân sách Nhà nước và giải quyết việc làm cho lao động địa phương.



ĐỐI VỚI TRUYỀN THÔNG, BÁO CHÍ

Xây dựng mối quan hệ tốt đẹp với các cơ quan truyền thông, báo chí trên nguyên tắc minh bạch và hợp pháp.

đảm bảo thương hiệu cũng như tình hình phát triển, các giá trị cốt lõi của Công ty.

Các thông điệp, thông tin được công bố phải đảm bảo tính chính xác, rõ ràng giúp người tiếp cận có được cái nhìn đúng

Bình tĩnh xử lý, đính chính các thông tin sai sự thật có thể ảnh hưởng đến uy tín Công ty.

CƠ CHẾ TIẾP NHẬN Ý KIẾN GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Khang Điền xác định các bên liên quan là những bên có ảnh hưởng hoặc bị ảnh hưởng ở một mức độ nhất định từ hoạt động kinh doanh của Công ty, bao gồm: Khách hàng; Người lao động; Cổ đông - Nhà đầu tư; Đại lý phân phối, nhà thầu, nhà cung cấp vật tư thiết bị; Chính quyền - Cơ quan Nhà nước; Truyền thông báo chí. Khang Điền xây dựng và phát triển mối quan hệ bền vững với kỳ vọng đáp ứng lợi ích lâu dài giữa các bên liên quan. Mối

quan hệ này được duy trì dựa trên sự tin cậy, minh bạch và nhất quán trong mọi hoạt động của Khang Điền.

Trong năm 2016, các vấn đề liên quan đến phát triển bền vững được Khang Điền quan tâm để cập sâu hơn và chủ động tiếp cận, trao đổi với các bên liên quan thông qua nhiều kênh đối thoại, hoạt động chung. Cơ chế tiếp nhận ý kiến giữa các bên liên quan được liệt kê như bảng bên dưới.

Các bên liên quan		Cơ chế tiếp nhận ý kiến	Chủ đề chính
Đại lý phân phối, nhà thầu, nhà cung cấp vật tư thiết bị		<ul style="list-style-type: none"> Đối thoại song phương Họp định kỳ Thăm, kiểm tra công trường Trao đổi qua điện thoại, email 	<ul style="list-style-type: none"> Chất lượng dịch vụ và sản phẩm Hiệu quả công việc An toàn, sức khỏe, môi trường
Khách hàng		<ul style="list-style-type: none"> Đối thoại song phương Trung tâm Chăm sóc khách hàng Sự kiện chăm sóc khách hàng, thăm căn hộ mẫu Phòng vấn và tiếp thu ý kiến Tư vấn, trả lời thắc mắc qua điện thoại, email 	<ul style="list-style-type: none"> Chất lượng dịch vụ và sản phẩm Mức độ hài lòng của khách hàng Đánh giá hiệu quả, văn hóa làm việc của nhân viên
Người lao động		<ul style="list-style-type: none"> Đánh giá thành tích, hiệu quả công việc Đào tạo nội bộ, hướng dẫn cho nhân viên mới Hoạt động thể thao, xây dựng nhóm Tất niên cuối năm Sự kiện tặng quà vào các ngày lễ Hoạt động dã ngoại 	<ul style="list-style-type: none"> Hiệu quả và kỹ năng Chính sách Công ty An toàn lao động và sức khỏe Đoàn kết Mối quan hệ đồng nghiệp
Cổ đông, Nhà đầu tư		<ul style="list-style-type: none"> Gặp gỡ định kỳ hàng quý để trao đổi về kết quả kinh doanh Đại hội cổ đông thường niên, Đại hội cổ đông bất thường Gặp gỡ nhà đầu tư Đối thoại song phương Thăm dự án Trao đổi qua điện thoại, email 	<ul style="list-style-type: none"> Kết quả hoạt động kinh doanh Tình hình hoạt động và hiệu quả hoạt động Định hướng phát triển và chiến lược
Cơ quan nhà nước		<ul style="list-style-type: none"> Báo cáo và xin ý kiến, hướng dẫn thực hiện Tham gia các Hiệp hội Bất động sản Sự kiện trao đổi chuyên môn Sự kiện giao lưu 	<ul style="list-style-type: none"> Các chủ đề về luật, quản lý Nhà nước Xu hướng thị trường Khó khăn của doanh nghiệp
Truyền thông báo chí		<ul style="list-style-type: none"> Trả lời phỏng vấn Thông cáo báo chí Đăng tải các TVC quảng cáo, bài PR truyền thông 	<ul style="list-style-type: none"> Công bố kết quả hoạt động kinh doanh Công bố thông tin khi có sự kiện

ĐÁNH GIÁ CÁC LĨNH VỰC TRỌNG YẾU

Để định hướng cho nội dung phát triển bền vững của doanh nghiệp và lập báo cáo định kỳ, Ban Lãnh đạo Khang Điền đã tiến hành quá trình xác định và đánh giá các lĩnh vực trọng yếu đối với Công ty và các bên liên quan. Việc xác định và đánh giá các lĩnh vực trọng yếu này được căn cứ trên các giá trị nền tảng của Công ty trong suốt 15 năm hoạt động; Hướng dẫn doanh nghiệp lập báo cáo thường niên năm 2016 Vietnam Annual Report Awards (ARA), Hướng dẫn công bố thông tin về môi trường & xã hội của Ủy ban Chứng

khoán Nhà nước và IFC; Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính. Ngoài ra, chúng tôi có tham khảo tiêu chuẩn quốc tế Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) và GRI G4 Construction and Real Estate Sector Disclosure.

Theo đó, Khang Điền xác định 10 lĩnh vực trọng yếu quan trọng nhất đối với Công ty và các bên liên quan được chia làm 4 nhóm chính sau:



Các nhóm lĩnh vực trên đều có sự ảnh hưởng lớn và tác động đến Công ty cả từ bên trong và bên ngoài.

Khang Điền không ngừng nghiên cứu các biện pháp nhằm tăng năng suất lao động và sự đam mê trong công việc cho

đội ngũ lao động. Mục tiêu của Công ty là phát triển các dự án có chất lượng và sử dụng hiệu quả các nguồn lực, góp phần vào sự tăng trưởng kinh tế của Thành phố Hồ Chí Minh và tạo ra môi trường làm việc khuyến khích sự cống hiến và hiệu quả làm việc cao.



HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



Hiệu quả hoạt động kinh doanh đóng vai trò quan trọng trong việc tạo ra giá trị bền vững cho Công ty và các bên liên quan. Để nắm rõ hơn thông tin, xin vui lòng xem phần Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (trang 72) và phần Báo cáo Tài chính 2016 (trang 124).

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Ban Lãnh đạo và toàn thể đội ngũ nhân viên Khang Điền luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về quản trị doanh nghiệp và hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh Bất động sản 2015, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở... Trong suốt 15 năm qua, Khang Điền là công ty hàng đầu trong việc tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản, trong đó việc không ngừng cung cấp ra thị trường các sản phẩm nhà ở có pháp lý minh bạch trong suốt 15 năm qua là một minh chứng rõ nét nhất.

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Ban Lãnh đạo Khang Điền áp dụng các chuẩn mực quản trị cao nhất được quy định bởi pháp luật (Luật Doanh nghiệp, Thông tư 121/2012/TT-BTC Quy định về quản trị Công ty áp dụng cho các công ty đại chúng và Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính) đồng thời dựa trên các giá trị nền tảng của Công ty để ban hành hàng loạt các chính sách quản lý, quy trình, thủ tục quản trị và điều hành, bao gồm các chính sách, chương trình và quy trình giám sát giao dịch nội bộ, giao dịch của các bên liên quan và quản lý rủi ro. Xem phần Quản trị doanh nghiệp (trang số 88) để biết thêm chi tiết.



TRONG SUỐT 15 NĂM QUA, KHANG ĐIỂN LUÔN THỰC HÀNH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN, KINH DOANH VÀ TIẾP THỊ SẢN PHẨM NHÀ Ở DỰA TRÊN NGUYÊN TẮC ĐẠO ĐỨC VÀ CÔNG TÂM. CÔNG TY NGHIÊM CẤM CÁC ĐỘI NGŨ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN, KINH DOANH BÁN HÀNG VÀ TIẾP THỊ SẢN PHẨM HỨA SUÔNG HOẶC CUNG CẤP THÔNG TIN THIỂU CHÍNH XÁC ĐẾN NGƯỜI MUA NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG. ĐIỀU NÀY KHÁ QUAN TRỌNG ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở DO CÔNG TY PHÁT TRIỂN, DO ĐÓ THÔNG TIN TRÊN TÀI LIỆU BÁN HÀNG VỀ CÔNG NĂNG, CHỨC NĂNG VÀ THẨM MỸ KIẾN TRÚC CỦA NHÀ MẪU ĐƯỢC CHUẨN BỊ MỘT CÁCH CHÍNH XÁC NHẤT CÓ THỂ VÀ GẮN VỚI THỰC TẾ SẢN PHẨM NHÀ BÀN GIAO TỚI NGƯỜI MUA SAU ĐÓ.



PHÒNG NGỪA XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Khang Điền tuyệt đối nghiêm cấm tất cả các hoạt động có thể dẫn đến xung đột lợi ích với Công ty trong công việc hàng ngày, trong kinh doanh và trong quá trình làm việc phối hợp với các bên liên quan. Đội ngũ quản lý của Công ty áp dụng chính sách phân tách trách nhiệm, thẩm định và kiểm tra chéo, tổ chức cho nhân viên làm việc theo nhóm để thuận lợi trong việc giám sát và nhắc nhở nhau.

Ở mức độ cao nhất, các quyết định quan trọng và có quy mô đầu tư lớn của Công ty đều được Hội đồng Quản trị rà soát kỹ trước khi thông qua và Ban Kiểm soát giám sát thực thi một cách chặt chẽ. Điều này đảm bảo tính hợp lý của các quyết định và sự hài hòa lợi ích với các bên liên quan.

ĐẠO ĐỨC TRONG KINH DOANH

Trong suốt hơn 15 năm qua, Khang Điền luôn thực hành phát triển dự án, kinh doanh và tiếp thị sản phẩm nhà ở dựa trên nguyên tắc đạo đức và công tâm. Công ty nghiêm cấm các đội ngũ phát triển dự án, kinh doanh bán hàng và tiếp thị sản phẩm hứa suông hoặc cung cấp thông tin

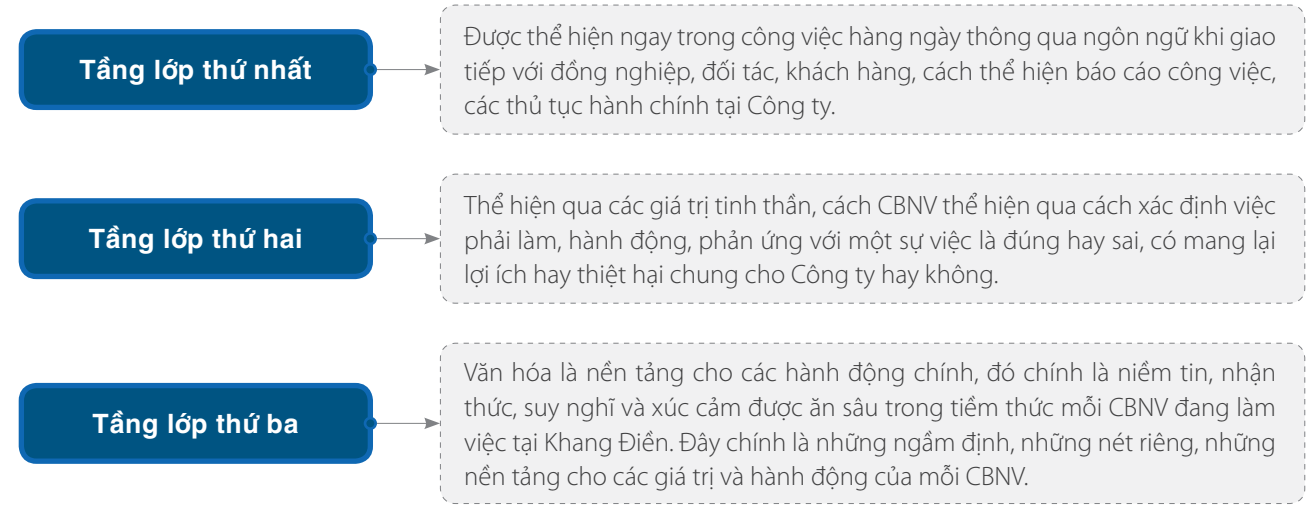
thiếu chính xác đến người mua nhà và thị trường. Điều này khá quan trọng đối với các dự án nhà ở do Công ty phát triển, do đó thông tin trên tài liệu bán hàng về công năng, chức năng và thẩm mỹ kiến trúc của nhà mẫu được chuẩn bị một cách chính xác nhất có thể và gắn với thực tế sản phẩm nhà bàn giao tới người mua sau đó.

Dù Khang Điền không thể duy trì sự kiểm soát tuyệt đối thông tin sản phẩm được gửi ra thị trường thông qua các kênh đại lý, nhưng chúng tôi luôn tác động tới các đại lý phân phối thực hành đúng đạo đức trong kinh doanh thông qua đào tạo đội ngũ bán hàng về pháp lý dự án, quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhất là về uy tín thương hiệu của chủ đầu tư. Khang Điền tuyệt đối nghiêm cấm các đại lý phân phối đội giá, làm giá cao hơn mức giá của Chủ đầu tư quy định nhằm hưởng lợi ích chênh lệch.

Chúng tôi tiếp cận với sự cạnh tranh trên thị trường một cách tích cực theo hướng cạnh tranh lành mạnh. Đội ngũ nhân viên kinh doanh của Khang Điền luôn cạnh tranh trong kinh doanh dựa trên nền tảng kỹ năng bán hàng, môi giới chuyên nghiệp và chú trọng vào sự khác biệt của sản phẩm. Chúng tôi nghiêm cấm bất kỳ hoạt động cạnh tranh nào thiếu lành mạnh.

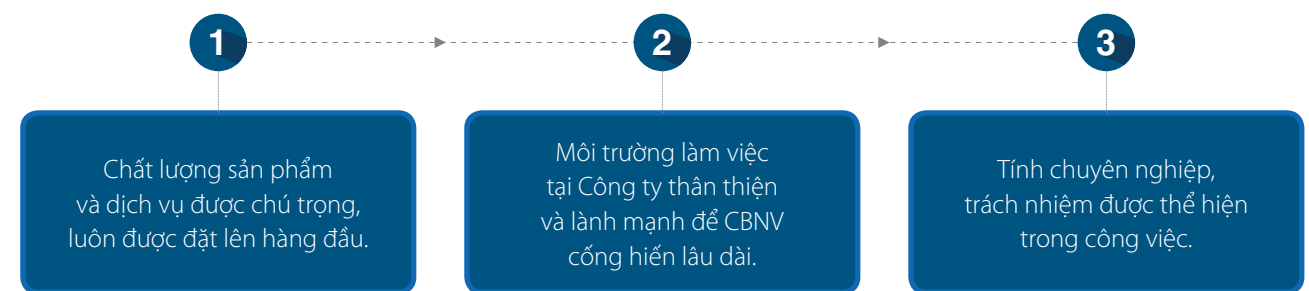
VĂN HÓA KHANG ĐIỂN ĐƯỢC XÂY DỰNG VÀ PHÁT HUY DỰA TRÊN CÁC NÉT VĂN HÓA ĐẶC THÙ CỦA CÔNG TY, VỚI MỤC ĐÍCH GẮN KẾT CON NGƯỜI VÀ THÚC ĐẨY SỰ ĐÓNG GÓP, GIA TĂNG GIÁ TRỊ CỦA TOÀN THỂ CBNV NHẪM HOÀN THÀNH TỐT NHẤT MỤC TIÊU HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHUNG ĐƯỢC BAN LÃNH ĐẠO ĐỀ RA, ĐỒNG THỜI GÓP PHẦN VÀO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY.

Văn hóa doanh nghiệp tại Khang Điền được xem như một trong những chính sách phát triển thương hiệu, được thể hiện ở nhiều tầng lớp và ở mức độ khác nhau:



Bên cạnh đó, văn hóa, bản sắc của Khang Điền mang tính kế thừa khá cao khi có sự tiếp nối liên tục qua các thế hệ để xây dựng hình ảnh mà Khang Điền muốn định hướng hướng tới và không ngừng được củng cố, phát triển trong tương lai. Nhìn sâu hơn, cốt lõi văn hóa Khang Điền là tinh thần và quan điểm giá trị của chính Khang Điền.

Các giá trị được đề cao tại Khang Điền, có thể được diễn giải như sau:



VĂN HÓA KHANG ĐIỂN ĐƯỢC THỂ HIỆN RÕ NÉT QUA CÁC GIÁ TRỊ SAU:

TRỌNG NHÂN

Xem con người là nguồn lực quý giá nhất



- CBNV được ghi nhận và trân trọng như một phần không thể thiếu trong sự phát triển chung tại Khang Điền dù ở bất kỳ vị trí nào.
- CBNV được đào tạo và luôn được khuyến khích tham gia các khóa đào tạo để sẵn sàng cho những thử thách mới.
- Xây dựng môi trường làm việc năng động, có sự tương tác cao nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho CBNV phấn đấu để đạt được những mục tiêu cao hơn và tạo sự chia sẻ cho mọi cấp, mọi phòng ban trong Công ty.
- Tinh thần sáng tạo, cải tiến, đổi mới trong công việc nhằm mang lại hiệu quả cao hơn luôn được khuyến khích và trân trọng.
- Thu hút nhân sự tài năng và giữ những nhân sự phù hợp. Đảm bảo CBNV có được sự hài lòng trong quá trình công tác và làm việc tại Khang Điền.
- Mọi chính sách, quy định, nội quy, quy tắc đạo đức và các hướng dẫn khác đều được hướng dẫn thực hiện và triển khai rõ ràng, cụ thể, sát thực tế, dễ thực hiện.
- Chú trọng bồi dưỡng đội ngũ kế thừa và mở rộng nguồn tuyển dụng, đào tạo, phát triển nhân lực trẻ, phù hợp.

TRỌNG ĐỐI TÁC

Trên nguyên tắc 2 bên cùng có lợi



- Mọi khách hàng tại Khang Điền đều được trân trọng như một đối tác giá trị. Vì vậy tất cả sản phẩm và dịch vụ đều hướng đến mục tiêu phải đem đến sự hài lòng cho khách hàng, khẳng định vị trí của Khang Điền trong tâm trí khách hàng.
- Không ngừng cải tiến và hoàn thiện các chính sách chăm sóc khách hàng. Đặt uy tín lên hàng đầu nhằm đảm bảo việc giữ vững niềm tin đối với khách hàng, nhà đầu tư, cổ đông và xã hội.
- Duy trì mối quan hệ công bằng và minh bạch với các đối tác trên nền tảng cả 2 bên cùng có lợi; Mang lại giá trị thích đáng cho các cổ đông thông qua tăng trưởng lợi nhuận dựa trên những hoạt động phù hợp với pháp luật và đạo đức kinh doanh.

TRỌNG CỘNG ĐỒNG

Sự song hành phát triển cùng với cộng đồng xã hội



- Sự phát triển các sản phẩm, dự án của Khang Điền không thể tách rời với sự phát triển của cộng đồng. Do đó, Khang Điền định hướng cống hiến những sản phẩm, dự án chất lượng cao để cùng xây dựng và phát triển với cộng đồng, xã hội.
- Tích cực tham gia các phương án, giải pháp hiệu quả liên quan đến công tác bảo vệ môi trường, cộng đồng.
- Chung tay đóng góp cho cộng đồng địa phương với trách nhiệm là những thành viên trong xã hội thông qua việc tích cực hưởng ứng và tham gia các hoạt động từ thiện: Hỗ trợ bà con nghèo, hỗ trợ khi có thiên tai, lũ lụt...

CAM KẾT VỀ PHÁP LÝ



Trong hơn 15 năm qua, Khang Điền luôn tuân thủ các quy định pháp luật về đất, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản. Đối với khách hàng, chúng tôi cam kết:

- Trước khi chúng tôi tiến hành bán sản phẩm nhà ở ra thị trường, tất cả các nghĩa vụ tài chính về đất, quyền sử dụng đất đã được hoàn tất; Các yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất; Các tiêu chuẩn và quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy; Xử lý nước thải; Đầu nối hạ tầng và thiết kế nhà ở đã được đáp ứng, các thủ tục về giao đất và công nhận chủ đầu tư đã được hoàn tất.
- Bàn giao nhà và giấy tờ chủ quyền không trễ hơn thời hạn được quy định trong hợp đồng mua bán và trong thời hạn cho phép của pháp luật.
- Tuân thủ quy định pháp luật về mua bán nhà ở hiện hữu và hình thành trong tương lai.

CAM KẾT CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH



Trong quá trình triển khai thiết kế, thi công xây lắp, Khang Điền luôn đặt ra các nhiệm vụ, yêu cầu chất lượng cao nhất có thể, không thấp hơn các tiêu chuẩn và quy chuẩn chuyên ngành của Việt Nam (TCVN, QCVN) và theo hướng tiệm cận các tiêu chuẩn quốc tế như BIS, AIS hoặc Euro Code.

Về khả năng chuyên môn, đội ngũ quản lý dự án của Khang Điền tích lũy nhiều năm kinh nghiệm thiết kế và thi công xây lắp. Kinh nghiệm thực tế của đội ngũ quản lý dự án được tích lũy từ các dự án nổi bật của Khang Điền như The Venica, Lucasta, Melosa Garden và thời gian làm việc cho các công ty hàng đầu tại Việt Nam như Meinhardt Group, Apave, SWA, MIA, Cofico và Coteccons.

Để đảm bảo chất lượng sản phẩm, Khang Điền làm việc với các đối tác hàng đầu tại Việt Nam như NQH, Kyta, Haysom (tư vấn thiết kế) và HBC, Coteccons (nhà thầu xây dựng) và CBRE (quản lý vận hành), SCQC (Tư vấn giám sát-quản lý chất lượng). Chúng tôi cam kết bảo hành sản phẩm nhà ở với thời hạn bảo hành không thấp hơn theo quy định pháp luật (trong nhiều trường hợp mức bảo hành nhiều hơn 1 năm).

XỬ LÝ THẮC MẮC VÀ KHIẾU NẠI CỦA CƯ DÂN



Sau khi dự án đã đi vào vận hành và cư dân đã dọn về sinh sống, chúng tôi bố trí cán bộ quản lý thuộc Ban Quản lý dự án và Trung tâm Chăm sóc khách hàng túc trực tại dự án cho đến khi ban quản lý khu dân cư được thành lập. Các cán bộ quản lý của chúng tôi kiểm tra và phối hợp với nhà thầu thiết kế, thi công, cung cấp vật tư thiết bị và quản lý vận hành để tiến hành không chỉ các nghĩa vụ bảo hành theo thỏa thuận với khách hàng mà còn bảo trì dự án thường xuyên, bất kỳ khi nào có sự cố về kỹ thuật.

Để quản lý hiệu quả, Khang Điền và đại diện khu dân cư thống nhất ban hành nội quy khu dân cư và bố trí nhân sự theo dõi nhắc nhở việc tuân thủ nội quy. Mọi thắc mắc và khiếu nại của cư dân sẽ được cán bộ của Trung tâm Chăm sóc khách hàng Khang Điền (túc trực tại khu dân cư) phối hợp với đơn vị quản lý vận hành khu dân cư xử lý trong vòng 24 tiếng sau khi đã kiểm tra xác nhận thông tin.

TRONG XU HƯỚNG CHUNG CỦA CÁC CÔNG TY ĐẠI CHÚNG VÀ CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN THEO ĐUỔI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN XANH, NĂM 2016 ĐÁNH DẤU NĂM ĐẦU TIÊN KHANG ĐIỂN TIẾP CẬN MỤC TIÊU BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG MỘT CÁCH CÓ HỆ THỐNG HƠN.



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Với phương châm phát triển hài hòa và có xét đến yếu tố biến đổi khí hậu, Công ty tập trung phát triển dự án nhà ở tại các khu đất cách trung tâm thành phố từ 10 - 20 km đã được thành phố quy hoạch là những khu dân cư mới ở Quận 2, Quận 9, nhằm góp phần giảm mức độ nén trong sử dụng đất nội đô, giảm kẹt xe, giảm ô nhiễm bụi và tiếng ồn. Các dự án do Công ty phát triển ưu tiên tránh 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 cao lên đến 60%, hạn chế diện tích mặt đất bị bê tông hóa, góp phần giảm ngập lụt và tăng chất lượng môi trường sống.



TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG

Là một nhà phát triển bất động sản, Khang Điền quan tâm đóng góp vào việc xây dựng một xã hội tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường. Khang Điền luôn chú trọng đến tiết kiệm điện, nước trong hoạt động hàng ngày cũng như giảm thiểu lượng rác thải ra môi trường. Công ty cũng duy trì văn hóa tiết kiệm giấy thông qua tái sử dụng 100% giấy in một mặt đã qua sử dụng và tăng cường sử dụng email trong vận hành doanh nghiệp. Tại văn phòng các Ban Quản lý Dự án, Công ty thành viên và Công ty mẹ, hệ thống điều hòa không khí sẽ tự động tắt sau 6 giờ chiều

và chỉ mở lại sau 8 giờ sáng. Tương tự, hệ thống đèn chiếu sáng văn phòng được tắt sau 6 giờ chiều và chỉ mở cục bộ tại các bàn làm việc có nhân viên ở lại làm việc ngoài giờ.

Tại mỗi dự án, lượng nước mưa được tích trữ và lượng nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn để tưới cây và hệ thống điều hòa không khí, tủ lạnh và các thiết bị điện công suất cao sử dụng trong các nhà mẫu đều là loại ứng dụng công nghệ Inverter tiết kiệm điện lên đến 40% so với thông thường. Trong công tác thiết kế, Khang Điền chú trọng đến tiện ích chiếu sáng tự nhiên thông qua bố trí mặt bằng một ngôi nhà hoặc cả tòa nhà có ít nhất 2 mặt thông thoáng tiếp xúc trực tiếp không gian bên ngoài. Trần nhà có chiều cao thông thủy trung bình 3m và sử dụng các mảng cửa kính khổ lớn, cao từ 2 - 2,7m để cư dân không cần dùng đèn điện trước 5 giờ chiều, góp phần tiết kiệm điện. Các thiết bị chiếu sáng được chọn trong thiết kế đều ứng dụng công nghệ Led tiết kiệm lên đến 70% lượng điện tiêu thụ.

Tương tự, thiết kế của Khang Điền ưu tiên độ thông thoáng tự nhiên, giảm thiểu việc sử dụng quạt điện để thông gió cưỡng bức, và trong các trường hợp phải bố trí thông gió cưỡng bức, các thiết bị quạt được chọn trong thiết kế là loại áp dụng công nghệ động cơ DC giảm đến 30% mức tiêu thụ điện năng. Để tiết kiệm nước, thiết kế của Khang Điền chọn các chủng loại thiết bị vệ sinh, tắm, vòi bếp loại có lưu lượng chảy thấp, ví dụ như các dòng thiết bị vệ sinh 2 chức năng xả 3.8/4.5L của Toto.

Các thiết bị chiếu sáng được chọn trong thiết kế đều ứng dụng công nghệ Led tiết kiệm

70%
lượng điện tiêu thụ



LÀ NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN LÀM VIỆC TRỰC TIẾP VỚI CÁC ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI SẢN PHẨM, NHÀ THẦU XÂY DỰNG VÀ CUNG CẤP VẬT TƯ THIẾT BỊ, KHANG ĐIỂN LUÔN THEO ĐUỔI MỤC TIÊU BẢO ĐẢM AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE TẠI CÔNG TRƯỜNG XÂY DỰNG, TRONG CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ SAU KHI DỰ ÁN ĐI VÀO VẬN HÀNH VÀ NHẤT LÀ TRONG CÁC CỘNG ĐỒNG MÀ KHANG ĐIỂN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

Trong công tác phát triển dự án, Công ty tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành xây dựng và quy định pháp luật về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình phát triển dự án. Cụ thể, Khang Điền xem xét cẩn trọng các yếu tố an toàn, sức khỏe và phòng cháy chữa cháy từ khâu thiết kế kiến trúc, kết cấu, MEP đến cảnh quan dự án. Khi đi vào giai đoạn triển khai thi công xây lắp, dù không có sự kiểm soát tuyệt đối toàn bộ quá trình thi công, Khang Điền luôn chủ động hướng dẫn, tác động, khuyến khích các nhà thầu ưu tiên đặt an toàn trong lao động lên hàng đầu, duy trì sức khỏe cho đội ngũ nhân viên và đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy trong các dự án nhà cao tầng.



Nhằm tăng cường hiệu quả của việc kiểm soát an toàn lao động, duy trì sức khỏe và giảm thiểu nguy cơ cháy nổ, Khang Điền tổ chức họp định kỳ hàng tháng với các nhà thầu về các chủ đề và vấn đề an toàn lao động và phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra, ít nhất một lần mỗi quý, Ban Lãnh đạo Khang Điền tiến hành các chuyến thăm và kiểm tra công trường, cộng đồng dân cư đột xuất để chấn chỉnh và xử lý kịp thời các vấn đề.

Trong năm 2016, toàn bộ Công ty, bao gồm các công ty thành viên và công trường các dự án không có trường hợp tai nạn lao động gây chết người và không có vụ hỏa hoạn nào xảy ra.

NGUỒN NHÂN LỰC LÀ TÀI SẢN QUÝ GIÁ NHẤT CỦA KHANG ĐIỂN.

Do vậy, Công ty chủ trương thực hiện một số cải tiến về chính sách lương, thưởng, chế độ phúc lợi,... nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, cụ thể như sau:

100% CBNV KHANG ĐIỂN ĐỀU ĐƯỢC HƯỞNG CÁC CHÍNH SÁCH QUAN TRỌNG TRONG THỎA ƯỚC LAO ĐỘNG TẬP THỂ

CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG

Kháng Điển luôn nỗ lực nâng cao thu nhập bình quân cho CBNV qua các đợt rà soát và điều chỉnh thu nhập sao cho phù hợp với mặt bằng chung của thị trường lao động và tình hình hoạt động của Công ty.

Để động viên, khuyến khích tinh thần làm việc của CBNV, Công ty luôn duy trì các hình thức khen thưởng những người có thành tích xuất sắc trong công việc cũng như có đóng góp to lớn cho sự phát triển của Công ty. Các chính sách khen thưởng được áp dụng tại Kháng Điển: Thưởng nhân dịp các ngày lễ lớn trong năm, thưởng cuối năm, thưởng hoàn thành công việc vượt tiến độ,...

Cùng với chế độ lương, thưởng và phúc lợi tốt, Kháng Điển còn mang đến cho CBNV cơ hội sở hữu cổ phiếu ESOP được ưu đãi dành cho toàn thể CBNV đang làm việc tại Kháng Điển. Điều này làm gia tăng sự gắn bó và động lực làm việc cho CBNV và cũng là yếu tố góp phần thúc đẩy sự phát triển chung của Công ty.

Trong định hướng phát triển nguồn nhân lực, Kháng Điển luôn chú trọng đổi mới các chính sách lương, thưởng đảm bảo sự tăng trưởng trong thu nhập của nhân viên theo tiêu chí công bằng. Qua đó, mức thu nhập của CBNV có xu hướng tăng lên so với các năm trước.

CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Kháng Điển luôn đề cao trách nhiệm và nghĩa vụ đối với người lao động, nhằm tạo điều kiện cho người lao động được bình đẳng trong mối quan hệ với người sử dụng lao động.

Năm 2016, Kháng Điển tiếp tục duy trì việc ký kết và thực hiện thỏa ước lao động tập thể, góp phần cân bằng lợi ích, tạo sự gắn bó chặt chẽ giữa người lao động và người sử dụng lao động. 100% CBNV Kháng Điển đều được hưởng các chính sách quan trọng trong thỏa ước lao động tập thể. Đặc biệt, thỏa ước quy định chi tiết các chính sách lương, thưởng, phụ cấp và các chế độ đãi ngộ khác, tạo môi trường làm việc an toàn, thoải mái và có lợi cho người lao động. Ngược lại, người lao động cũng có nghĩa vụ hoàn thành tốt công việc được giao, tuân thủ các quy định làm việc và nội quy của Công ty...

Thỏa ước này do đại diện của tập thể lao động và người sử dụng lao động thương lượng và ký kết trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng và công khai.

CHẾ ĐỘ BẢO HIỂM VÀ CÁC CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI KHÁC

Các chế độ BHXH - BHYT - BHTN và khám sức khỏe định kỳ đều được Kháng Điển thực hiện nghiêm túc theo quy định của Nhà nước và theo quy chế chung của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty còn áp dụng chế độ làm việc 5 ngày/tuần mà vẫn đảm bảo thời gian 40 giờ/tuần. Điều này cho phép CBNV dễ dàng hơn trong việc quản lý quỹ thời gian của mình và dành nhiều thời gian hơn cho các nhu cầu khác của cuộc sống cá nhân.

Ngoài ra, Công ty rất quan tâm đến đời sống tinh thần của CBNV thông qua các hoạt động đoàn thể như: Tổ chức sinh nhật cho từng CBNV, tặng quà cho CBNV nữ nhân ngày 8/3, 20/10, quan tâm hỗ trợ CBNV khi ốm đau, tai nạn,...

Hàng năm, Công ty tổ chức các chuyến du lịch nước ngoài cho toàn thể CBNV để CBNV nghỉ ngơi, thư giãn kết hợp với tham quan thực tế công trình, kiến trúc tiêu biểu của các nước phát triển trong khu vực Đông Nam Á như: Singapore, Malaysia, Thái Lan,... Đây cũng là dịp để nhân viên học hỏi mở rộng kiến thức và nâng cao tầm nhìn, phát triển kỹ năng nghề nghiệp.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC TẠI KHANG ĐIỂN MANG TÍNH KẾ THỪA VÀ PHÁT TRIỂN. NHỮNG GIÁ TRỊ MỚI VÀ CŨ ĐƯỢC ĐAN XEN HÒA QUYỆN VÀO NHAU, ĐƯỢC CHIA SẺ VÀ BỔ TRỢ CHO NHAU TẠO NÊN CÁC GIÁ TRỊ NỀN TẢNG CỦA KHANG ĐIỂN.



Phát triển nguồn nhân lực của Kháng Điển chú trọng vào công tác quản trị nhân tài và được thực hiện rộng khắp trong hoạt động của các phòng ban chức năng chứ không chỉ gói gọn trong hoạt động của Phòng Nhân sự. Có thể nói, ngay cả khi nền kinh tế biến động, việc quản lý tốt nguồn nhân tài tại Kháng Điển chính là yếu tố cốt lõi cho sự phát triển, mang lại lợi thế cạnh tranh cho Công ty.

Phát triển nguồn nhân lực tại Kháng Điển mang tính kế thừa và phát triển. Những giá trị mới và cũ được đan xen hòa quyện vào nhau, được chia sẻ và bổ trợ cho nhau tạo nên các giá trị nền tảng của Kháng Điển. Chính điều này đã tạo nên sự bứt phá bước đầu của Kháng Điển trong năm vừa qua và sẽ còn phát huy được sức mạnh tổng thể, thống nhất của Kháng Điển trong những thử thách mới.

Quan điểm quản trị nhân sự tại Kháng Điển dựa trên sự tương tác hàng ngày giữa quản lý với nhân viên, sự trao đổi giữa cấp quản lý với nhân viên về cách thực hiện công việc nhằm đạt được kết quả tốt nhất. Điều này, giúp nhân

viên tập trung hơn trong việc giải quyết vấn đề và cũng là cơ hội để quản lý có thể đào tạo nhân viên thông qua những cuộc trao đổi thiết thực và làm cho CBNV tự tin hơn khi cùng đưa ra những sáng tạo trong việc tìm ra giải pháp hợp lý. Quản lý cũng qua đó nắm bắt được điểm mạnh và thiếu sót của nhân viên để tìm cách phát huy lợi thế hoặc khắc phục nhược điểm.

Kháng Điển cũng không ngừng phát triển đội ngũ CBNV chuyên nghiệp, đầy nhiệt huyết, giàu kinh nghiệm và gắn bó. Luôn hướng đến việc xây dựng một đội ngũ không chỉ có trình độ chuyên môn cao, mà còn có thái độ, động cơ làm việc tích cực, hướng đến một đội ngũ chuyên nghiệp và hiệu quả.

Kháng Điển luôn tạo điều kiện thuận lợi để CBNV được đào tạo và thăng tiến. Việc đào tạo CBNV tiềm năng để phát triển lên đội ngũ quản lý kế thừa được dựa trên các tiêu chí đánh giá nhân sự hiện hữu có năng lực, gắn bó lâu dài để từ đó có định hướng phát triển lên các vị trí lãnh đạo kế thừa phù hợp.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC (tiếp theo)

XÂY DỰNG NGUỒN NHÂN LỰC VỮNG MẠNH, NĂNG ĐỘNG VÀ SÁNG TẠO

Bên cạnh đó, Khang Điền không ngừng cải tiến môi trường làm việc nhằm tăng cường sự gắn kết của CBNV. Thực hiện các chính sách phúc lợi đặt trọng tâm là CBNV nhằm gia tăng lợi ích và ghi nhận những đóng góp của CBNV cho sự phát triển của Khang Điền.

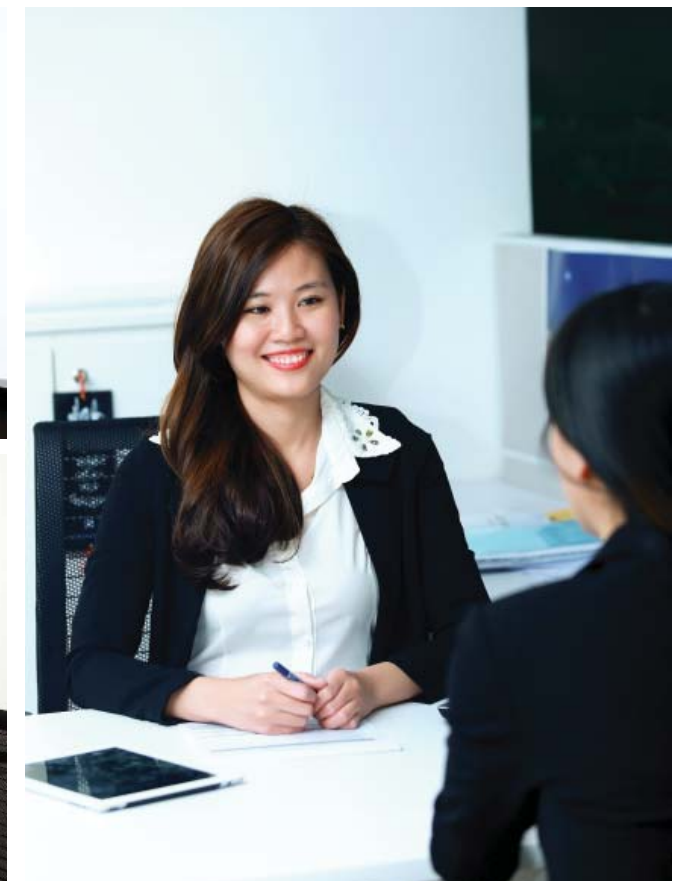
Khang Điền chú trọng xây dựng môi trường làm việc thân thiện, cùng phát triển: Môi trường làm việc thân thiện, đoàn kết cùng phát triển là điều Khang Điền luôn đề cao xây dựng. Trong năm 2016, Công ty đã tổ chức những hoạt động sôi nổi cho CBNV: Tổ chức các cuộc thi nội bộ thông

qua Fanpage "Tìm kiếm gương mặt đại diện Khang Điền"; tổ chức các chương trình văn nghệ trong các dịp đặc biệt như Tiệc tất niên cuối năm,...

Ngoài ra, chính sách tuyển dụng và đào tạo cũng được chú trọng để đáp ứng nhu cầu mở rộng và phát triển của Công ty trong giai đoạn mới với những chính sách xây dựng, thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao, có kinh nghiệm thực tế nhiều năm trong ngành phù hợp với mục tiêu, yêu cầu chiến lược phát triển ngắn và dài hạn của Công ty được triển khai trong năm 2016 đã thu được một số kết quả nhất định.

Năm vừa qua, Khang Điền đã tuyển mới khoảng 50 vị trí cho tất cả các phòng ban tại Công ty. Thông tin tuyển dụng được thông báo rộng rãi trên toàn hệ thống, website Công ty và trên các phương tiện thông tin đại chúng, đảm bảo cơ hội bình đẳng cho mọi ứng cử viên, từ đó chọn ra những nhân viên có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm, có tư cách đạo đức tốt và có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty. Mỗi vị trí, chức danh công việc được tuyển dụng đều có tiêu chí, tiêu chuẩn riêng và được tuyển dụng theo đúng quy trình của Công ty.

Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực được xem là một trong những chiến lược phát triển bền vững của Khang Điền. Công ty khuyến khích CBNV tham gia các khóa đào tạo trong và ngoài nước, nhằm nâng cao trình độ nghiệp vụ tại các tổ chức uy tín bên ngoài để đáp ứng nhu cầu công việc theo xu hướng phát triển của Công ty. Chương trình đào tạo chủ yếu tập trung vào yêu cầu thực tế của công việc như: Quản lý dự án, quản lý tài chính, quản trị nhân sự,... các khóa kỹ năng mềm như kỹ năng giao tiếp, kỹ năng thuyết trình, kỹ năng thương thảo, đàm phán.



HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG - XÃ HỘI

KHANG ĐIỂN LUÔN XEM NHỮNG HOẠT ĐỘNG ĐÓNG GÓP CHO XÃ HỘI LÀ MỘT PHẦN TRÁCH NHIỆM CỦA CÔNG TY ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG, NHẪM ĐÓNG GÓP VÀO SỰ PHÁT TRIỂN LÂU DÀI, BỀN VỮNG CỦA XÃ HỘI VIỆT NAM. TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI CỦA KHANG ĐIỂN TRƯỚC HẾT THỂ HIỆN QUA HÀNH ĐỘNG THỰC TẾ BẰNG VIỆC QUAN TÂM ĐẾN NHÂN VIÊN CỦA CÔNG TY, TẠO VIỆC LÀM ỔN ĐỊNH, PHÁT TRIỂN KINH DOANH BỀN VỮNG, TẠO MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC TỐT ĐỂ NHÂN VIÊN CÓ MỘT CUỘC SỐNG ỔN ĐỊNH, ĐẦY ĐỦ, SUNG TÚC VÀ HẠNH PHÚC. VỚI KHANG ĐIỂN, NHỮNG HÀNH ĐỘNG ĐÓ CŨNG ĐÃ GÓP PHẦN XÂY DỰNG XÃ HỘI VĂN MINH, GIÀU MẠNH. ĐÂY CHÍNH LÀ TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI MÀ CÔNG TY LUÔN ƯU TIÊN THỰC HIỆN.



Bên cạnh đó, trong nhiều năm qua, Khang Điền luôn tích cực trong công tác xã hội hóa vì người nghèo thông qua việc tài trợ và khuyến khích CBNV tham gia đóng góp, ủng hộ các chương trình đến ơn đáp nghĩa, xóa đói giảm nghèo, ủng hộ đồng bào bị bão lụt, cũng như tổ chức các hoạt động từ thiện vì người nghèo do địa phương và thành phố phát động.

MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU

- 1 NGÀY 10/01/2016**

Với nhận thức và phát huy tinh thần nghĩa cử cao đẹp “Sống là cho đâu chỉ nhận riêng mình” đồng thời thấu hiểu nỗi vất vả, khó khăn của người dân xã An Thới Đông (huyện Cần Giờ - TP. HCM), Khang Điền đã trao tặng 155 phần quà ý nghĩa với tổng trị giá 116.500.000 đồng, nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho người dân trong xã có được cái Tết ấm no, sung túc, đoàn viên bên những người thân trong gia đình.
- 2 NGÀY 23/06/2016**

Để khuyến khích, cũng như phát huy tối đa tinh thần đoàn kết, chung tay xây dựng đất nước giàu mạnh của thế hệ thanh thiếu niên, sinh viên Việt Nam, Khang Điền đã hỗ trợ trường Đại học Quốc Gia TP. HCM tổ chức thành công chương trình “Chiến dịch tình nguyện Mùa hè xanh” – một hoạt động ý nghĩa và để lại nhiều dấu ấn sâu sắc trong lòng mọi người.
- 3 NGÀY 08/10/2016**

Với tinh thần sẻ chia, CBNV Khang Điền đã đến thăm, trao tặng 100 phần quà cho 80 em học sinh và 20 hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn ngay tại hội trường UBND xã Thạnh Hải, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ngoài ra, đoàn còn đi đến từng gia đình và trao 10 phần quà với số tiền 100.000.000 đồng cho 10 hộ có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn nhất xã.
- 4 NGÀY 05/11/2016**

Từ lâu, xã Thạnh Phong là một trong những xã ven biển xa xôi, hẻo lánh và nghèo khó nhất của tỉnh Bến Tre. Bởi đặc tính địa chất khắc nghiệt, nước sông nhiễm mặn và phèn nên người dân không thể khoan giếng, do đó bà con không có nước ngọt để sử dụng mà phải sử dụng nước mưa cho mọi nhu cầu sinh hoạt. Nhận thấy sự cần thiết đó, năm 2016 Khang Điền đã trao tặng 70 bồn nhựa chứa nước dung tích 1.200 lít, tương đương 118.300.000 đồng cho bà con nơi đây.
- 5**

Với tinh thần “Tương thân, tương ái”, trong nhiều năm liền tập thể cán bộ nhân viên Khang Điền đã đồng hành cùng Công ty trong các hoạt động thiện nguyện như: Đóng góp 50.000.000 đồng cho Hội Người mù tỉnh Bến Tre, hỗ trợ các chế độ an sinh xã hội xã Mỹ Phú,...
- 6 NGÀY 10/01/2017**

Đồng cảm và xót xa với những mảnh đời bất hạnh, Khang Điền đã quyên góp từ CBNV 50.000.000 đồng để ủng hộ Hội bảo trợ Người Khuyết tật và Trẻ em mồ côi TP. HCM, góp phần tạo động lực để họ vượt qua những khó khăn phía trước.

TRONG TƯƠNG LAI, HOẠT ĐỘNG HƯỚNG ĐẾN CỘNG ĐỒNG SẼ LUÔN ĐƯỢC KHANG ĐIỂN QUAN TÂM, TÍCH CỰC HỖ TRỢ, DUY TRÌ THƯỜNG XUYẾN VÀ NGÀY CÀNG PHÁT TRIỂN CẢ VỀ CHẤT VÀ LƯỢNG ĐỂ CÙNG CHUNG TAY XÂY DỰNG MỘT XÃ HỘI TỐT ĐẸP, VĂN MINH HƠN.

**BÁO CÁO
TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**GIÁ TRỊ
THẬT
TỪ
8.542**

**TỶ VNĐ
TỔNG TÀI SẢN
HỢP NHẤT**

Năm 2016 là năm có sự tăng trưởng cả về doanh thu lẫn lợi nhuận với tốc độ tăng trưởng ấn tượng, cụ thể: Doanh thu tăng 274% và lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ tăng 47% so với cùng kỳ.



THÔNG TIN CHUNG

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 theo Luật Doanh nghiệp của 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 ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và 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 và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Diễm Sơn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát
Ông Đào Công Đạt	Thành viên
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Diễm Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 15 tháng 9 năm 2016
Bà Ngô Thị Mai Chi	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lý Diễm Sơn.

Bà Ngô Thị Mai Chi được Ông Lý Diễm Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo Giấy Ủy quyền số 03/2016/QĐ-KĐ ngày 4 tháng 1 năm 2016.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 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:

Lý Diễm Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 60766189/18707863-HN

KÍNH GỬI: QUÝ 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 (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 128 đến trang 169, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc 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 dựa trên kết quả của 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, 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, 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 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.

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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, 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.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 0426-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 23 tháng 3 năm 2017

Nguyễn Thanh Sang
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1541-2013-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2016

B01-DN/HN

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.241.327.083	7.635.495.663
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.059.489.169	982.506.232
111	1. Tiền		629.593.202	327.058.577
112	2. Các khoản tương đương tiền		429.895.967	655.447.655
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		510.000	44.010.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		510.000	44.010.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.485.091.191	653.811.135
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	724.960.167	140.792.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	469.339.840	437.470.264
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	294.115.578	79.296.364
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1	(3.324.394)	(3.748.154)
140	IV. Hàng tồn kho	7	4.617.788.265	5.865.283.119
141	1. Hàng tồn kho		4.617.788.265	5.865.283.119
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		78.448.458	89.885.177
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		24.403.102	19.048.337
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		46.951.778	70.561.966
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		7.093.578	274.874
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		695.584.455	907.442.132
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		85.444.073	102.943.172
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	74.741.495	87.740.748
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	5.640.101	7.776.784
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	14.848.477	15.211.640
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5.1, 6	(9.786.000)	(7.786.000)
220	II. Tài sản cố định		27.546.965	31.676.523
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	27.488.654	31.570.764
222	Nguyên giá		88.206.671	87.696.935
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(60.718.017)	(56.126.171)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	58.311	105.759
228	Nguyên giá		1.786.749	1.786.749
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.728.438)	(1.680.990)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	81.725.597	84.913.865
231	1. Nguyên giá		127.557.936	131.865.214
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(45.832.339)	(46.951.349)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		272.425.330	439.962.190
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	272.425.330	439.962.190
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	208.584.801	226.571.499
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		193.015.770	210.515.935
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.135.455	17.135.455
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.566.424)	(1.079.891)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		19.857.689	21.374.883
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.797.804	4.467.670
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	5.224.286	3.937.866
269	3. Lợi thế thương mại	14	10.835.599	12.969.347
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.936.911.538	8.542.937.795

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.539.099.200	4.369.914.071
310	I. Nợ ngắn hạn		1.272.169.292	1.037.388.780
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	80.103.089	48.948.085
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	670.114.574	500.980.970
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	179.043.886	105.562.090
314	4. Phải trả người lao động		4.134.796	6.862.257
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	50.391.260	50.044.620
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	8.045.738	2.600.794
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	74.976.265	88.846.528
320	8. Vay ngắn hạn	20	194.351.572	218.819.525
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.008.112	14.723.911
330	II. Nợ dài hạn		2.266.929.908	3.332.525.291
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	176.432	50.657.501
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.2	80.629.339	82.010.966
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	17	88.832.160	106.699.017
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	210.189.314	208.197.968
337	5. Phải trả dài hạn khác	19	101.197.965	118.060.269
338	6. Vay dài hạn	20	1.699.929.119	2.699.216.325
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	84.038.381	65.914.288
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.937.198	1.768.957
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.397.812.338	4.173.023.724
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.397.812.338	4.173.023.724
411	1. Vốn cổ phần	21.1	2.339.998.920	1.800.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.339.998.920	1.800.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	619.915.240	1.159.914.160
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	47.936.288	34.915.354
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	468.978.713	262.238.257
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		97.203.991	8.880.729
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		371.774.722	253.357.528
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		920.983.177	915.955.953
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.936.911.538	8.542.937.795

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B02-DN/HN

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.938.432.166	1.051.919.567
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(6.789.172)	(1.979.159)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.931.642.994	1.049.940.408
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(2.951.969.940)	(712.293.831)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		979.673.054	337.646.577
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	16.495.930	79.355.805
22	7. Chi phí tài chính	24	(110.647.824)	(59.149.887)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.648.089)	(8.513.956)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		10.724.635	14.909.885
25	9. Chi phí bán hàng		(173.123.320)	(61.982.142)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(117.510.214)	(76.331.379)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		605.612.261	234.448.859
31	12. Thu nhập khác	25	13.804.653	98.911.387
32	13. Chi phí khác	25	(36.818.962)	(16.099.085)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(23.014.309)	82.812.302
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		582.597.952	317.261.161
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	(160.404.227)	(47.325.157)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(16.837.673)	(1.492.591)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		405.356.052	268.443.413
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		371.774.722	253.357.528
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		33.581.330	15.085.885
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	1,59	1,02
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	1,59	1,02

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B03-DN/HN

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		582.597.952	317.261.161
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	8, 9, 10, 14	9.847.117	2.800.949
03	Dự phòng		2.062.773	1.513.155
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(27.220.566)	(193.071.126)
06	Chi phí lãi vay	24	8.648.089	8.513.956
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		575.935.365	137.018.095
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(629.467.719)	368.351.152
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.424.146.799	(454.600.244)
11	Tăng các khoản phải trả		109.012.971	210.496.836
12	Tăng chi phí trả trước		(4.684.899)	(19.795.536)
14	Tiền lãi vay đã trả		(145.678.130)	(19.285.993)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(92.391.951)	(34.888.013)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(39.387.120)	(2.466.657)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.197.485.316	184.829.640
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(4.308.358)	(7.924.229)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản dài hạn		-	2.596.182
24	Thu hồi tiền gửi ngân hàng		43.500.000	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(2.111.911.540)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	111.080.340
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		47.072.412	12.144.584
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		86.264.054	(1.994.014.663)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		560.000	1.605.786.551
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.737.593.712	2.798.056.427
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.818.920.145)	(1.946.055.857)
36	Cổ tức đã trả	21.2	(126.000.000)	(100.784.572)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(1.206.766.433)	2.357.002.549

<i>Ngân VND</i>				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		76.982.937	547.817.526
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		982.506.232	434.688.706
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.059.489.169	982.506.232



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Ngày 23 tháng 3 năm 2017



Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN VỀ 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 theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và 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 và công nghiệp; tư vấn bất động sản, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 339 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 221).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
1. Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9
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	99,8	99,8
3. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9
4. Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,8	99,8
5. Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9
6. Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điện	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
7. Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	100
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	99,9	99,9

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau (tiếp theo):

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
9. Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,7	99,7
10. 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	99,7	99,7
11. 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	99,9	99,9
12. Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
13. Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99	99
14. 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	99,8	99,8
15. Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99	99

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau (tiếp theo):

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
16. 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	98,01	98,01
17. Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,8	99,8
18. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
19. Công ty Cổ phần BCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
20. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
21. Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng ngàn Việt Nam đồng (“Ngàn VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 hàng hóa bất động sản 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 tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các 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 văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm kế toán	3 - 10 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm
---------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian với các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn/Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- *Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

- *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.407.855	3.462.062
Tiền gửi ngân hàng	624.185.347	323.596.515
Các khoản tương đương tiền (*)	429.895.967	655.447.655
TỔNG CỘNG	1.059.489.169	982.506.232

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng, và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,3% đến 6,4% mỗi năm

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

5.1 Phải thu khách hàng

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	724.960.167	140.792.661
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	723.683.404	139.515.898
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	392.178.240	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090	-
- Phải thu khách hàng khác	237.422.074	139.515.898
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.276.763	1.276.763
Dài hạn	74.741.495	87.740.748
Phải thu từ khách hàng	74.741.495	87.740.748
TỔNG CỘNG	799.701.662	228.533.409
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.324.394)	(3.748.154)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	794.377.268	224.785.255

5.2 Trả trước cho người bán

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	469.339.840	437.470.264
Tạm ứng cho thầu phụ	341.367.875	358.601.186
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	117.985.000	-
- Các nhà thầu phụ khác	223.382.875	358.601.186
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	127.971.965	78.869.078
Dài hạn	5.640.101	7.776.784
Tạm ứng cho thầu phụ	5.640.101	7.776.784
TỔNG CỘNG	474.979.941	445.247.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	294.115.578	79.296.364
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	232.635.200	-
- Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến ("Đông Tiến") (*)	226.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Thuận Thành ("Thuận Thành") (**)	6.635.200	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (***)	54.963.918	61.717.678
Tạm ứng để thực hiện các dự án	4.149.889	4.961.477
Khác	2.366.571	12.617.209
Dài hạn	14.848.477	15.211.640
Tạm ứng cho nhân viên	11.634.814	11.634.814
Khác	3.213.663	3.576.826
TỔNG CỘNG	308.964.055	94.508.004
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	(7.786.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	301.178.055	86.722.004

(*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Đông Tiến để phát triển dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 35.007 m² theo HĐHTĐT số 003/2016/HĐHT/TMINH-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2016.

(**) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Thuận Thành để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 1.731,8 m² ("Dự án Feliza") theo HĐHTĐT số 001/2016/HĐHT/TT-KĐ ngày 23 tháng 3 năm 2016.

(***) 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 Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiến từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiến từ khách hàng.

7. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	4.605.781.609	5.853.216.021
Hàng hóa	11.685.745	11.780.466
Nguyên liệu, vật liệu	320.911	286.632
TỔNG CỘNG	4.617.788.265	5.865.283.119

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	728.929.323	577.368.750
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (**)	462.103.047	645.075.242
Song Lập Phú Hữu ("Melosa") (**)	436.892.411	930.704.865
BCCI - Khu Dân cư 11A	393.794.690	380.387.975
Tháp Mười Phước Long B (**)	313.081.174	134.532.635
Bình Trưng - Bình Trưng Đông	263.553.900	246.000.577
Thành Phúc Cao ốc (**)	234.795.339	214.680.523
Quốc Tế Phú Hữu (**) ("The Venica")	227.559.493	257.785.201
Thành Phúc Phú Hữu (**)	219.944.864	171.893.431
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	197.782.000	197.782.000
BCCI - An Dương Vương	197.196.000	196.646.000
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	193.066.198	461.770.747
Kim Phát Phú Hữu	182.679.132	-
Sapphire Phú Hữu (**)	172.941.641	160.158.691
Gia Phước Phú Hữu (**)	122.287.602	86.308.339
Trí Minh Phú Hữu (**) ("Mega Village")	85.259.634	187.511.538
Khang Điền Long Trường	10.432.122	254.542.941
BCCI - Tòa nhà An Lạc	-	390.559.972
Các dự án khác	163.483.039	359.506.594
TỔNG CỘNG	4.605.781.609	5.853.216.021

(**) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	24.479.496	38.354.487	20.322.463	4.540.489	87.696.935
Mua trong năm	-	472.646	-	37.090	509.736
Số cuối năm	24.479.496	38.827.133	20.322.463	4.577.579	88.206.671
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	3.400.513	17.728.354	8.684.281	4.088.289	33.901.437
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	9.616.527	30.197.178	12.119.259	4.193.207	56.126.171
Khấu hao trong năm	911.280	1.991.540	1.430.436	258.590	4.591.846
Số cuối năm	10.527.807	32.188.718	13.549.695	4.451.797	60.718.017
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	14.862.969	8.157.309	8.203.204	347.282	31.570.764
Số cuối năm	13.951.689	6.638.415	6.772.768	125.782	27.488.654

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm

Trong đó:

Đã hao mòn hết

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm

Hao mòn trong năm

Số cuối năm

Giá trị còn lại:

Số đầu năm

Số cuối năm

	Ngàn VND		
	Giấy chứng nhận ISO	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Số đầu năm và số cuối năm	331.745	1.455.004	1.786.749
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	331.745	1.312.660	1.644.405
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	331.745	1.349.245	1.680.990
Hao mòn trong năm	-	47.448	47.448
Số cuối năm	331.745	1.396.693	1.728.438
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	105.759	105.759
Số cuối năm	-	58.311	58.311

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:

Số đầu năm

Thanh lý, nhượng bán

Số cuối năm

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm

Khấu hao trong năm

Thanh lý, nhượng bán

Số cuối năm

Giá trị còn lại:

Số đầu năm

Số cuối năm

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) vì hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

	Ngàn VND	
	Cơ sở hạ tầng	
Số đầu năm	131.865.214	
Thanh lý, nhượng bán	(4.307.278)	
Số cuối năm	127.557.936	
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm	46.951.349	
Khấu hao trong năm	3.074.075	
Thanh lý, nhượng bán	(4.193.085)	
Số cuối năm	(45.832.339)	
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	84.913.865	
Số cuối năm	81.725.597	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	222.392.518	234.647.054
Trung tâm công nghiệp quy mô nhỏ	48.379.548	-
Dự án 510 Kinh Dương Vương	-	205.032.743
Khác	1.653.264	282.393
TỔNG CỘNG	272.425.330	439.962.190

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.1)	193.015.770	210.515.935
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.2)	17.135.455	17.135.455
TỔNG CỘNG	210.151.225	227.651.390
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.566.424)	(1.079.891)
GIÁ TRỊ THUẦN	208.584.801	226.571.499

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	162.177.983	11,46	20	171.242.021	11,46	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	20.009.719	11,46	20	20.011.153	11,46	20
Công ty TNHH EB Thành phố Mới	5.965.307	11,46	20	14.400.000	11,46	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.862.761	28,66	50	4.862.761	28,66	50
TỔNG CỘNG	193.015.770			210.515.935		

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến. 20% vốn góp tại Big C đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2).

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010. GB có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GB là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH EB Thành phố mới ("EB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 0313517445 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 2 tháng 11 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. EB New city có trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư Cityland, Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của EB New city là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("BĐS Sài Gòn Châu Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BĐS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại số 196 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

	BĐS Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm và số cuối năm	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	95.657.440
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	862.761	114.044.893	(49.159)	-	114.858.495
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	19.160.762	(1.434)	(8.434.693)	10.724.635
Cổ tức được chia trong kỳ	-	(28.224.800)	-	-	(28.224.800)
Số cuối năm	862.761	104.980.855	(50.593)	(8.434.693)	97.358.330
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	4.862.761	171.242.021	20.011.153	14.400.000	210.515.935
Số cuối năm	4.862.761	162.177.983	20.009.719	5.965.307	193.015.770

Ngàn VND

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)
Đầu tư cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	19.354	1.312.145	15.300	1.312.145
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310	12.331	123.310
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH")		14.000.000		14.000.000
Khác		1.700.000		1.700.000
TỔNG CỘNG		17.135.455		17.135.455
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.566.424)		(1.079.891)
GIÁ TRỊ THUẦN		15.569.031		16.055.564

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 119.080.671 ngàn VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 198.076.527 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong năm được trình bày như sau:

	Ngàn VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	34.008.874
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	21.039.527
Phân bổ trong năm	2.133.748
Số cuối năm	23.173.275
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	12.969.347
Số cuối năm	10.835.599

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Phải trả người bán

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	80.103.089	48.948.085
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	29.999.851	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	13.178.064	-
Các nhà cung cấp khác	36.925.174	48.948.085
Dài hạn	176.432	50.657.501
Phải trả người bán	176.432	50.657.501
TỔNG CỘNG	80.279.521	99.605.586

15.2 Người mua trả tiền trước

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	670.114.574	500.980.970
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	598.092.521	500.980.970
Nhận tạm ứng thanh lý khoản đầu tư (**)	50.000.000	-
Nhận tạm ứng chuyển giao quyền sử dụng đất (***)	22.022.053	-
Dài hạn	80.629.339	82.010.966
Khoản thu trước tiền bán đất nền, nền nhà (*)	80.629.339	82.010.966
TỔNG CỘNG	750.743.913	582.991.936

(*) Đây là số tiền mà Nhóm Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các nền đất và nhà đang xây dựng.

(**) Đây là khoản nhận tạm ứng cho việc thanh lý khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cao Ốc Xanh theo Quyết định số 130/NQ.BCCI.HDQT.

(***) Đây là khoản nhận tạm ứng từ Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận cho việc chuyển giao quyền sử dụng đất tại Khu tái định cư Phong Phú 4 theo Hợp đồng số 197/HDNT.TTCNQSDĐ/PP4/2011 ngày 7 tháng 7 năm 2011.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	134.897.032	67.088.792
Thuế giá trị gia tăng	42.732.913	28.054.274
Thuế thu nhập cá nhân	1.314.934	10.030.419
Khác	99.007	388.605
TỔNG CỘNG	179.043.886	105.562.090

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	50.391.260	50.044.620
Chi phí dịch vụ xây dựng	26.961.072	18.598.917
Chi phí lãi vay	10.181.899	28.131.269
Khác	13.248.289	3.314.434
Dài hạn	88.832.160	106.699.017
Chi phí dịch vụ xây dựng	88.832.160	106.699.017
TỔNG CỘNG	139.223.420	156.743.637

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	8.045.738	2.600.794
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.611.496	2.453.136
Khác	434.242	147.658
Dài hạn	210.189.314	208.197.968
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	210.189.314	208.197.968
TỔNG CỘNG	218.235.052	210.798.762

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	74.976.265	88.846.528
Quỹ bảo trì	41.171.703	17.724.088
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	2.811.837	38.158.302
Nhận ký quỹ, ký cược	4.990.252	3.700.340
Phải trả khác	26.002.473	29.263.798
Dài hạn	101.197.965	118.060.269
Phải trả đền bù đất (*)	76.115.857	99.342.790
Nhận ký quỹ, ký cược	17.698.314	2.843.610
Phải trả khác	7.383.794	15.873.869
TỔNG CỘNG	176.174.230	206.906.797

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư ấp 2 Tân Tạo. 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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

20. VAY VÀ NỢ

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	194.351.572	218.819.525
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	88.807.947	10.855.529
Vay dài hạn đến hạn trả	105.543.625	207.963.996
Dài hạn	1.699.929.119	2.699.216.325
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	1.227.243.664	1.798.324.410
Vay đối tượng khác	-	891.915
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.3)	472.685.455	900.000.000
TỔNG CỘNG	1.894.280.691	2.918.035.850

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4					
Hợp đồng vay số 19/2016/HĐTD-DN ngày 17 tháng 8 năm 2016	28.000.000	Ngày 17 tháng 8 năm 2017	Tài trợ dự án Lucasta	9,1%	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 256 đến 260 của dự án Lucasta tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM

20. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4					
Hợp đồng vay số 20/2016/HĐTD-DN ngày 31 tháng 8 năm 2016	35.085.400	Ngày 31 tháng 8 năm 2017	Tài trợ dự án Mega Village	9,1	Quyền sử dụng đất tại dự án Mega Village Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM
Hợp đồng vay số 13/2016/HĐTDHM ngày 27 tháng 7 năm 2016	25.722.547	Ngày 27 tháng 7 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng cộng 2,3%/ năm	Tín chấp
	88.807.947				

20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 16.2680021/HĐTDA/NHCT900- GIAPHUOC ngày 11 tháng 5 năm 2016	70.888.205	47 tháng	Tài trợ dự án Gia Phước Phú Hữu	9,5	Quyền sử dụng 29.562 m ² đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành từ dự án Gia Phước Phú Hữu
Hợp đồng vay số 19/2016/HĐTD-DN ngày 17 tháng 9 năm 2016	175.711.453	42 tháng	Tài trợ dự án Lucasta	9	Quyền sử dụng 122.674 m ² đất thuộc dự án Lucasta

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

20. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 16.321.000101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	77.509.434	52 tháng	Trả tiền thuê 100.000 m ² đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	9,5	20% vốn góp tại Công ty TNHH TM & DV Siêu Thị Big C An Lạc; 172.032 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, và thuộc dự án 11A Bình Hưng
Hợp đồng vay số 16.321.000102 ngày 22 tháng 9 năm 2016	70.228.786	42 tháng	Tài trợ dự án Phong phú 4, Bình Chánh	9,5	140.319 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1					
Hợp đồng vay số 121/2015 - HĐDDA/NHCT902-NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	145.757.186	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Phú Hữu	9	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Nhà Phố - Phú Hữu quy mô 44.725 m ²
Hợp đồng vay số 122/2015 - HĐDDA/NHCT902-NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	171.225.928	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Cao ốc	9	Quyền sử dụng 16.667 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phố Cao ốc
Hợp đồng vay số 71/2016-HĐTDDA/NHCT902-THAPMUOI ngày 31 tháng 3 năm 2016	188.681.406	36 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Tháp Mười Phước Long B	9,5	Quyền sử dụng 30.468 m ² đất và tài sản hình thành từ dự án Khu dân cư Tháp Mười Phước Long B
Hợp đồng vay số 16.2680019/HĐTDDA/NHCT900-BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016	184.449.614	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	9,5	Quyền sử dụng 51.672 m ² đất và tài sản hình thành từ dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông

20. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 2000 - LDS - 201422711 ngày 29 tháng 12 năm 2014	40.443.737	36 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	10	Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hòa Hưng					
Hợp đồng vay số TAT. DN.794.160316 ngày 4 tháng 4 năm 2016	30.000.000	36 tháng	Tài trợ mua đất Giai đoạn 2 dự án The Venica	9,5	Các bất động sản hiện hữu và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án The Venica theo Hợp đồng vay số TAT.DN.794.160316 ngày 4 tháng 4 năm 2016
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTĐ-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06-01/SĐBS - HĐĐD	177.891.540	48 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	Quyền sử dụng 18.392 m ² đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB, 00230/2a QSDĐ/2580/UB và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án 158 An Dương Vương
TỔNG CỘNG	1.332.787.289				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>105.543.625</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.227.243.664</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

20. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

20.3 TRÁI PHIẾU

Chi tiết trái phiếu như sau:

Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá				
95.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Melosa	Lãi suất trái phiếu là 9%/năm cho kỳ ba tháng đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội cộng (+) với biên độ 4%/năm	Quyền sử dụng 72.293 m ² đất thuộc dự án Melosa sở hữu bởi SL
377.685.455	48 tháng	Tài trợ cho dự án Melosa và Venica; cơ cấu lại khoản nợ tại các công ty con	Lãi suất trái phiếu là 9,5%/ năm cho kỳ ba tháng đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội cộng (+) với biên độ 4%/năm	Quyền sử dụng 7.719 m ² đất thuộc dự án Venica sở hữu bởi QT; Quyền sử dụng 17.963 m ² đất thuộc dự án Melosa sở hữu bởi SL; Quyền tài sản phát sinh từ HĐHTĐT số 01/2015/HDHT/KĐ-SL ngày 12 tháng 10 năm 2015 và HĐHTĐT số 01/2016/HDHT/KĐ-QT ngày 12 tháng 10 năm 2016
TỔNG CỘNG				
472.685.455				

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>Ngàn VND</i>					
Năm trước:					
Số đầu năm	750.000.000	604.692.160	34.915.354	108.871.758	1.498.479.272
Phát hành cổ phiếu mới	1.050.000.000	555.222.000	-	-	1.605.222.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	253.357.528	253.357.528
Mua thêm từ lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	2.098.446	2.098.446
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.800.000)	(100.800.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.289.475)	(1.289.475)
Số cuối năm	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	262.238.257	3.257.067.771
Năm nay:					
Số đầu năm	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	262.238.257	3.257.067.771
Phát hành cổ phiếu mới (*)	539.998.920	(539.998.920)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	371.774.722	371.774.722
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.020.934	(13.020.934)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(126.000.000)	(126.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(26.013.332)	(26.013.332)
Số cuối năm	2.339.998.920	619.915.240	47.936.288	468.978.713	3.476.829.161

(*) Vào ngày 29 tháng 9 năm 2016, Công ty đã phát hành 53.999.892 cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu dưới hình thức cổ phiếu thưởng lấy từ nguồn thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016. Việc phát hành cổ phiếu thưởng đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 25 tháng 11 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn điều lệ đã góp		
Vốn góp đầu năm	1.800.000.000	750.000.000
Tăng trong năm	539.998.920	1.050.000.000
Vốn góp cuối năm	2.339.998.920	1.800.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	126.000.000	100.800.000
Cổ tức đã trả	126.000.000	100.784.572

21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	233.999.892	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	233.999.892	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	233.999.892	180.000.000

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.938.432.166	1.051.919.567
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.826.410.669	987.938.151
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.187.987	4.741.323
Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)	42.273.537	-
Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	12.559.973	52.670.534
Doanh thu khác	-	6.569.559
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(6.789.172)	(1.979.159)
Doanh thu thuần	3.931.642.994	1.049.940.408
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.819.621.497	985.958.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.187.987	4.741.323
Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	42.273.537	-
Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	12.559.973	52.670.534
Doanh thu khác	-	6.569.559

(*) Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp đã được ghi nhận một lần theo chính sách kế toán tại Thuyết minh số 3.15.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 37.779.996 ngàn VND và 26.356.939 ngàn VND.

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	16.466.769	14.752.584
Cổ tức	29.161	-
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư theo giá trị hợp lý tại ngày mua	-	34.770.414
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	29.822.369
Khác	-	10.438
TỔNG CỘNG	16.495.930	79.355.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.691.976.661	688.703.122
Giá vốn dịch vụ cung cấp	243.181.747	779.132
Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	11.943.562	-
Giá vốn cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	4.867.970	22.563.384
Khác	-	248.193
TỔNG CỘNG	2.951.969.940	712.293.831

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	100.998.191	50.446.727
Lãi tiền vay	8.648.089	8.513.956
Khác	1.001.544	189.204
TỔNG CỘNG	110.647.824	59.149.887

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	13.804.653	98.911.387
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	4.679.219	-
Doanh thu dịch vụ quản lý	4.259.049	2.791.618
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	92.749.882
Khác	4.866.385	3.369.887
Chi phí khác	(36.818.962)	(16.099.085)
Chi phí dịch vụ quản lý	(15.288.323)	(4.263.859)
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	(12.300.664)	(7.477.019)
Phạt do chậm nộp thuế	(6.669.352)	(2.419.231)
Khác	(2.560.623)	(1.938.976)
GIÁ TRỊ THUẦN	(23.014.309)	82.812.302

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	159.695.216	48.573.267
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	709.011	(1.248.110)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	16.837.673	1.492.591
TỔNG CỘNG	177.241.900	48.817.748

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	582.597.952	317.261.161
Thuế TNDN theo thuế suất 20% (năm trước: 22%) áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	116.519.590	69.797.455
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	5.158.809	3.441.083
Lỗi của các công ty con	5.185.539	11.549.652
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(2.144.927)	(3.280.175)
Điều chỉnh hợp nhất	55.730.230	(22.268.425)
Lỗi năm trước chuyển sang	(3.916.352)	(9.275.351)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	709.011	(1.248.110)
Khác	-	101.619
Chi phí thuế TNDN	177.241.900	48.817.748

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm hiện hành và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<i>Ngàn VND</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	902.170	1.461.344	(559.174)	1.461.344
Chi phí phải trả	1.917.999	1.109.032	808.967	(542.922)
Chi phí lãi vay	2.658.152	-	2.658.152	(2.293.123)
Thu nhập lãi vay dự thu	(1.055.656)	-	(1.055.656)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	269.140	-	269.140	(3.094)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	-	400.000	-
Lỗi tính thuế	132.481	-	132.481	-
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	1.367.490	(1.367.490)	-
TỔNG CỘNG	5.224.286	3.937.866	1.286.420	(1.377.795)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗi tính thuế	4.681.381	6.502.982	(1.821.601)	6.502.982
Dự phòng trợ cấp thôi việc	115.486	341.044	(225.558)	249.311
Chi phí phải trả	-	70.269	(70.269)	35.969
Chi phí lãi vay	(3.282.770)	-	(3.282.770)	(12.295.790)
Lãi tiền gửi dự thu	(4.716.438)	(337.016)	(4.379.422)	(337.016)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(42.984.274)	(43.590.357)	606.083	5.804.967
Tăng do hợp nhất các công ty con	(37.851.766)	(28.901.210)	(8.950.556)	(75.219)
TỔNG CỘNG	(84.038.381)	(65.914.288)	(18.124.093)	(114.796)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(16.837.673)	(1.492.591)

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	<i>Ngàn VND</i>	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	6.989.767	9.445.625

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	<i>Ngàn VND</i>	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.276.763	1.276.763

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Ngàn VND</i>	
	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	371.774.722	253.357.528
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(440.249)	(14.310.409)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	371.334.473	239.047.119
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	233.999.892	233.999.892
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	1,59	1,02
- Lãi suy giảm	1,59	1,02

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP THEO)

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 53.999.892 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016 và được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 25 tháng 11 năm 2016, theo hướng dẫn của CMKTVN số 30.

29. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 783.794.040 ngàn VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 637.327 ngàn VND) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	41.719.037	12.535.555
Trên 1 đến 5 năm	5.321.552	23.857.332
Trên 5 năm	21.404.960	2.046.898
TỔNG CỘNG	68.445.549	38.439.785

30. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Căn cứ vào Biên bản Thanh Tra thuế ngày 14 tháng 12 năm 2016 và Quyết định xử phạt số 2490/QĐ-TCT ngày 19 tháng 12 năm 2016 ban hành bởi Tổng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đến Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh, một công ty con trong nhóm Công ty, Ban Giám đốc Công ty quyết định điều chỉnh hồi tố thuế TNDN tính thiếu cho các năm tài chính từ năm 2009 đến năm 2015 với tổng số tiền là 13.688.456 ngàn VND, với chi tiết như sau:

- Tăng tài sản thuế thu nhập hoãn lại với số tiền là 1.367.490 ngàn VND và đồng thời ghi tăng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước với số tiền là 13.688.456 ngàn VND, ghi giảm lợi ích cổ đông không kiểm soát với số tiền là 5.259.821 ngàn VND và ghi giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 7.061.145 ngàn VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2015;
- Giảm thu nhập khác với số tiền là 7.061.145 ngàn VND cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Ảnh hưởng của sự điều chỉnh này được trình bày như sau:

	Số liệu theo báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Thu nhập khác	105.972.532	(7.061.145)	98.911.387
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.570.376	1.367.490	3.937.866
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	91.873.634	13.688.456	105.562.090
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	921.215.774	(5.259.821)	915.955.953
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	269.299.402	(7.061.145)	262.238.257

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.


Nguyễn Trần Cẩm Hiến
Người lập

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam được công bố đầy đủ tại website: www.khangdien.com.vn



Nhằm góp phần bảo vệ môi trường, Báo cáo thường niên 2016 của Khang Điền được in với số lượng có hạn và sử dụng loại giấy thân thiện với môi trường. Vì vậy, khi không còn nhu cầu sử dụng, Quý vị vui lòng chuyển cho những người có quan tâm. Ngoài ra, Báo cáo thường niên 2016 của Khang Điền còn được công bố bằng phiên bản điện tử, Quý vị quan tâm vui lòng truy cập website: www.khangdien.com.vn



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

Phòng 801, Tầng 8, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
T | (84.8) 3820 8858 F | (84.8) 3820 8859
E | info@khangdien.com.vn W | www.khangdien.com.vn