



TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

NỘI DUNG

04 Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi - Lợi thế cạnh tranh

06 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Giới thiệu chung về Khang Điền

- 10 Thông tin tổng quan
- 12 Lịch sử hình thành và phát triển
- 14 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 16 Sơ đồ vị trí dự án
- 20 Danh mục các dự án
- 26 Dự án tiêu biểu năm 2018
- 32 Sự kiện nổi bật năm 2018
- 34 Giải thưởng tiêu biểu năm 2018
- 40 Thông tin cổ đông
- 44 Quan hệ nhà đầu tư
- 46 Các công ty con
- 48 Định hướng phát triển
- 50 Phân tích SWOT
- 52 Mô hình quản trị
- 53 Sơ đồ tổ chức
- 54 Giới thiệu Hội đồng Quản trị
- 56 Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
- 58 Giới thiệu Ban Kiểm soát
- 60 Báo cáo nhân sự

Báo cáo phát triển bền vững

- 96 Thông điệp Báo cáo phát triển bền vững
- 98 Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững
- 100 Các yếu tố trọng yếu
- 102 Các yếu tố trọng yếu và các bên liên quan trong chuỗi giá trị của Công ty
- 104 Tiếp cận và tương tác với các bên liên quan
- 106 Hiệu quả kinh doanh
- 107 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường
- 108 Kiểm soát mâu thuẫn lợi ích
- 109 Tiết kiệm năng lượng, nước
- 110 Trách nhiệm trong tiếp thị và bán hàng
- 112 Trách nhiệm với sản phẩm
- 114 An toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp
- 115 Chính sách và chế độ cho người lao động
- 116 Chia sẻ với cộng đồng

Báo cáo tình hình hoạt động trong năm

- 64 Tổng quan thị trường Bất động sản năm 2018
- 66 Báo cáo và đánh giá của Hội đồng Quản trị
- 70 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 78 Báo cáo của Ban Kiểm soát

Quản trị doanh nghiệp

- 84 Cơ cấu và hoạt động của Hội đồng Quản trị
- 86 Cơ cấu và hoạt động của Ban Kiểm soát
- 87 Giao dịch của cổ đông nội bộ và người có liên quan
- 88 Rủi ro và quản trị rủi ro

Báo cáo tài chính

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



TÂM NHÌN

Trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu, phát triển những khu đô thị hoàn chỉnh có quy mô lớn tại Việt Nam.

SỨ MỆNH

Kiến tạo không gian sống hoàn hảo về tinh thần và vật chất, cùng mỗi cư dân dựng xây tổ ấm an lành, hạnh phúc.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Minh bạch

Minh bạch trong thông tin về sản phẩm, dịch vụ, tài chính và kinh doanh.

Chất lượng

Đúng chất lượng cam kết, đảm bảo sự hài lòng của khách hàng và của cư dân.

Bền vững

Kinh doanh trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, sản phẩm chất lượng, dịch vụ tận tâm, chia sẻ trách nhiệm cộng đồng và giữ gìn môi trường tự nhiên.

LỢI THẾ CẠNH TRANH

Uy tín thương hiệu

Sau 18 năm có mặt trên thị trường, thương hiệu Khang Điền đã trở thành một thương hiệu được khách hàng tin tưởng.

Kinh nghiệm

Sự am hiểu thị trường và kinh nghiệm trong phát triển quỹ đất và nhà ở tích lũy từ 2001 đến nay là kho kiến thức hiếm có.

Quỹ đất

Khang Điền có quỹ đất lớn tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và có khả năng đầu tư phát triển hiệu quả quỹ đất trong tương lai.

Tài chính

Với nền tảng tài chính vững mạnh và an toàn, cùng sự minh bạch trong việc kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm bởi Ernst & Young từ 2007 đến nay, Công ty luôn có được sự tin tưởng và ủng hộ từ các cổ đông, đặc biệt là cổ đông nước ngoài đã liên tục duy trì tỷ lệ sở hữu trên 45%, điển hình như Quỹ đầu tư Dragon Capital, VinaCapital.



“Với mỗi sản phẩm của Khang Điền, khách hàng sẽ cảm nhận được dấu ấn về chất lượng cao, dịch vụ chuyên nghiệp, cơ sở pháp lý vững chắc, giá thành hợp lý đáp ứng được nhu cầu của từng đối tượng khách hàng.”

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Các đơn vị đối tác cùng toàn thể cán bộ - nhân viên:

Tận dụng những thế mạnh sẵn có của mình trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, cùng định hướng chiến lược quản lý đúng đắn, và sự nỗ lực, phấn đấu không ngừng của toàn thể cán bộ - nhân viên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền rất vinh dự và tự hào khi được đồng hành với Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Các đơn vị đối tác cùng nắm bắt các cơ hội mới, đủ tự tin để đón nhận những thách thức mới, vươn mình trưởng thành một cách mạnh mẽ và bền vững.

Với quyết tâm trở thành một trong những doanh nghiệp thành công trong lĩnh vực đầu tư, khai thác và kinh doanh các dự án bất động sản, đội ngũ cán bộ - nhân viên Công ty luôn cố gắng làm việc bằng tất cả năng lực và tâm huyết, nhằm mang đến cho khách hàng một thương hiệu Khang Điền gần gũi, một địa chỉ kinh doanh lý tưởng, một môi trường làm việc hoàn hảo để phục vụ khách hàng ngày một tốt hơn. Với mỗi sản phẩm của Khang Điền, khách hàng sẽ cảm nhận được dấu ấn về chất lượng cao, dịch vụ chuyên nghiệp, cơ sở pháp lý vững chắc, giá thành hợp lý đáp ứng được nhu cầu của từng đối tượng khách hàng.

Chúng tôi luôn đặt ra tôn chỉ cho sự phát triển của Công ty, đó là: Để thành công và phát triển bền vững, bên cạnh định hướng chiến lược đúng đắn, thì việc trân trọng giá trị đạo đức kinh doanh, mang đến sản phẩm thực, giá trị thực, đảm bảo lợi ích tốt nhất cho khách hàng, đối tác và xã hội là triết lý kinh doanh mà Công ty chúng tôi luôn hướng đến.

Bên cạnh đó, bằng lòng quyết tâm và sự nỗ lực không ngừng của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và toàn thể cán bộ - nhân viên, Khang Điền sẽ không phụ lòng tin yêu, sự kỳ vọng của quý khách hàng và là người cùng đồng hành trên hành trình đi đến sự thịnh vượng và sung túc của đối tác.

Trân trọng,

MAI TRẦN THANH TRANG
Chủ tịch HĐQT

CHƯƠNG 1
GIỚI THIỆU CHUNG
VỀ KHANG ĐIỀN





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

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company

Mã cổ phiếu: KDH

Tên viết tắt: KHADIHOUSE JSC

Tên giao dịch: Khang Điền

Giấy chứng nhận ĐKDN số 0302588596, đăng ký lần đầu ngày 02/05/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 17/10/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 4.140.233.530.000 đồng

Trụ sở chính: Phòng 1 và 2, Lầu 11 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: +(84.28) 3820 8858

Fax: +(84.28) 3820 8859

Email: info@khangdien.com.vn

Website: www.khangdien.com.vn

Thành lập công ty TNHH

2001



2007

Phát triển lên công ty cổ phần

Công ty tiến hành IPO và chuyển đổi mô hình từ công ty TNHH sang công ty cổ phần với 332 tỷ đồng vốn điều lệ. Hai quỹ đầu tư nước ngoài VinaCapital và Prudential góp vốn trở thành cổ đông chiến lược.



2010

Niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền tăng vốn điều lệ lên 439 tỷ đồng và niêm yết 43,9 triệu cổ phần (mã cổ phiếu KDH) trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HSX).



2014

Tăng vốn và phát triển kinh doanh ở khu Đông Tp. Hồ Chí Minh

Khang Điền tăng vốn điều lệ lên 750 tỷ đồng với sự tham gia của cổ đông chiến lược là Quỹ đầu tư Dragon Capital. Công ty tập trung phát triển các dự án khu dân cư tại khu vực phía Đông Tp. Hồ Chí Minh.



2015

Tăng vốn và đầu tư chiến lược vào Khang Phúc House

Khang Điền tăng vốn điều lệ lên 1.800 tỷ đồng, tiếp tục tập trung nguồn lực phát triển các dự án khu dân cư ở khu Đông Tp. Hồ Chí Minh đồng thời mở rộng thị trường sang phía Tây Nam Tp. Hồ Chí Minh thông qua đầu tư chiến lược vào Khang Phúc House.



2018

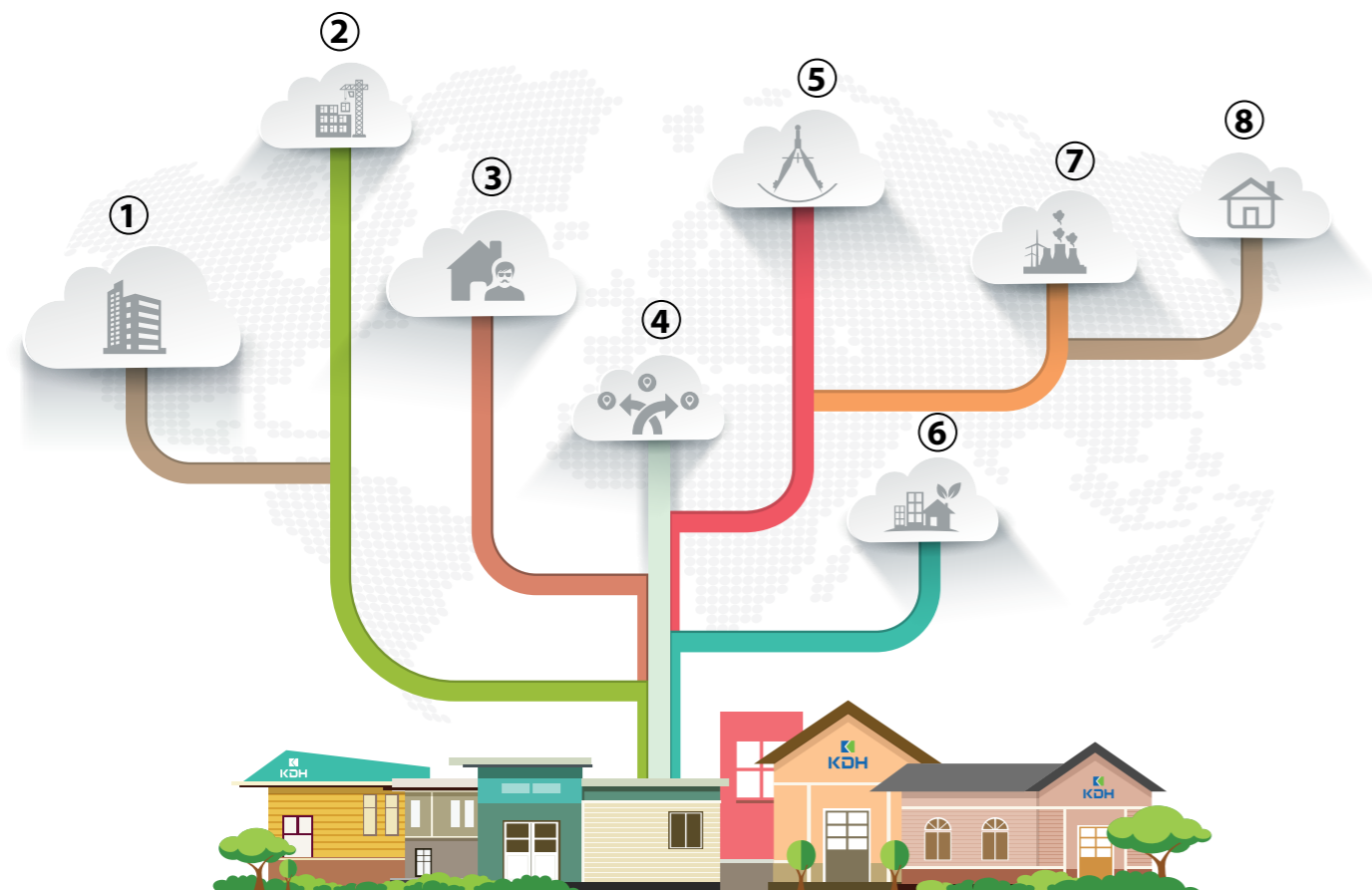
Tiếp tục tăng vốn, sáp nhập Khang Phúc House và triển khai các dự án chung cư

Khang Điền tăng vốn điều lệ lên hơn 4.140 tỷ đồng và triển khai các dự án chung cư như Jamila và Safira ở khu Đông Tp. Hồ Chí Minh. Công ty hoàn tất sáp nhập Khang Phúc House, đánh dấu cột mốc quan trọng cho chiến lược phát triển bền vững.



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

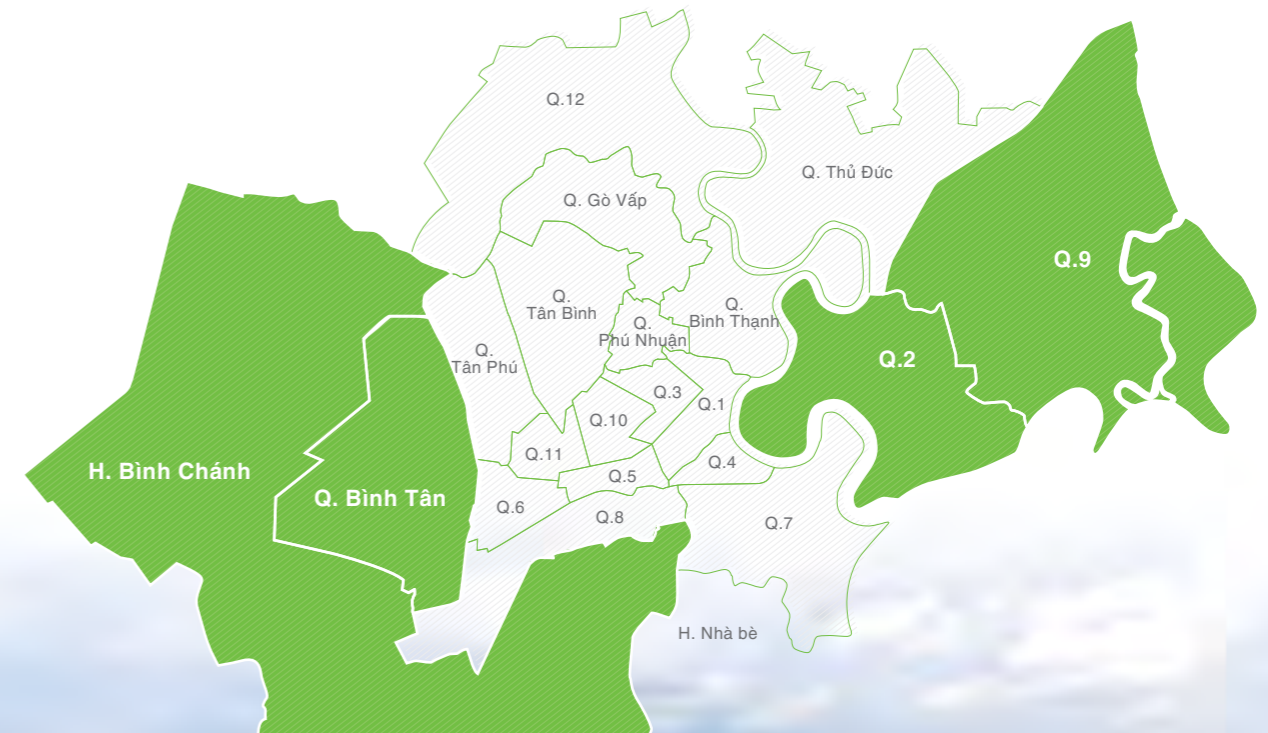
- ① Cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất;
- ② Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- ③ Tư vấn bất động sản;
- ④ Phát triển đất đai;
- ⑤ Thiết kế và xây dựng nhà ở;
- ⑥ Phát triển và quản lý vận hành khu đô thị;
- ⑦ Phát triển và quản lý vận hành khu công nghiệp;
- ⑧ Kinh doanh bất động sản.



ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

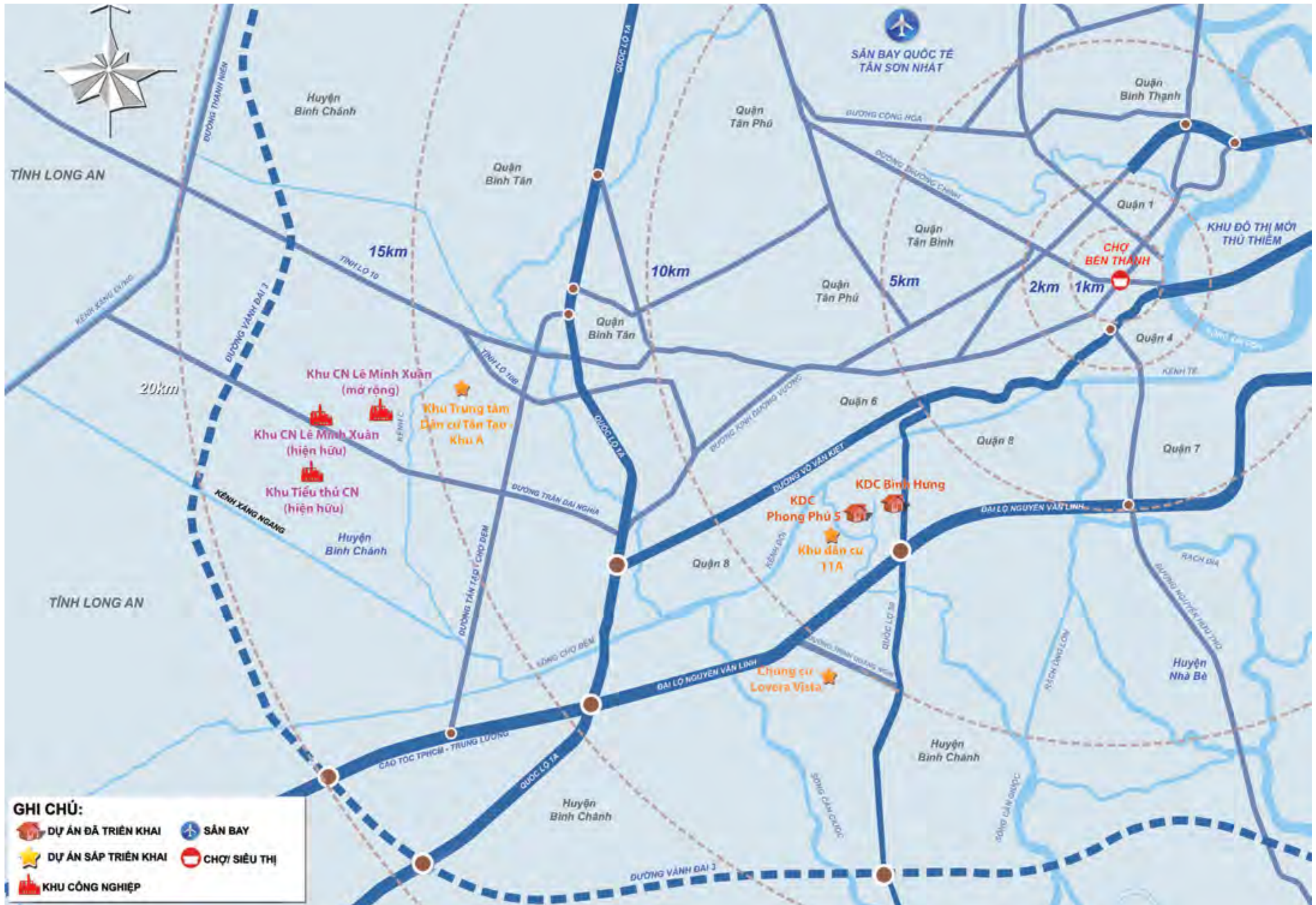
Hiện nay địa bàn hoạt động kinh doanh chính của Khang Điền là Tp. Hồ Chí Minh.

Thành phố Hồ Chí Minh



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN





CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN TẤT

DỰ ÁN KHANG ĐIỂN - PHƯỚC LONG B

- Vị trí:** Mặt tiền đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 10,4 ha
- Sản phẩm:** 247 căn biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế vườn và khu chung cư
- Pháp lý và tiến độ:** đang thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua



DỰ ÁN TOPIA GARDEN

- Vị trí:** Đường Bung Ông Toàn, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 6 ha
- Sản phẩm:** 225 căn biệt thự đơn lập song lập, nhà liên kế
- Pháp lý và tiến độ:** đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang triển khai xây nhà



DỰ ÁN RIVER TOWN

- Vị trí:** Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 7,1 ha
- Sản phẩm:** 197 căn biệt thự song lập, đơn lập và nhà liên kế
- Pháp lý và tiến độ:** đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang triển khai xây nhà



DỰ ÁN MEGA RESIDENCE

- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 3,2 ha
- Sản phẩm:** 158 căn nhà liên kế
- Pháp lý và tiến độ:** đã bàn giao nhà và hoàn tất việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua



DỰ ÁN MEGA RUBY

- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 5 ha
- Sản phẩm:** 222 căn nhà liên kế
- Pháp lý và tiến độ:** đã bàn giao nhà và hoàn tất việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua



DỰ ÁN MEGA VILLAGE

- Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 5,7 ha
- Sản phẩm:** 323 căn nhà liên kế vườn
- Pháp lý và tiến độ:** đã bàn giao nhà và hoàn tất việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua



▶ DANH MỤC CÁC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN TẤT (TIẾP THEO)

DỰ ÁN MELOSA GARDEN

- 📍 **Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 17,23 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** 567 căn nhà liên kế vườn và biệt thự
- 📌 **Pháp lý và tiến độ:** đã bàn giao nhà và đang thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua



DỰ ÁN MERITA

- 📍 **Vị trí:** Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 3,1 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** 131 căn nhà liên kế vườn và nhà phố thương mại
- 📌 **Pháp lý và tiến độ:** đã bàn giao nhà và đang thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua



DỰ ÁN LUCASTA

- 📍 **Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 8,2 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** 140 căn biệt thự cao cấp
- 📌 **Pháp lý và tiến độ:** đã bàn giao nhà và đang thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua



DỰ ÁN ROSITA GARDEN

- 📍 **Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 3,1 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** 118 căn nhà liên kế vườn
- 📌 **Pháp lý và tiến độ:** đã bàn giao nhà và đang thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua



DỰ ÁN THE VENICA

- 📍 **Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 3,1 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** 43 căn biệt thự cao cấp
- 📌 **Pháp lý và tiến độ:** đã bàn giao nhà và hoàn tất việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua



KHU CÔNG NGHIỆP VÀ TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN

- 📍 **Vị trí:** Xã Lê Minh Xuân, Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 116 ha
- 📌 **Pháp lý và tiến độ:** đã cho thuê 100% với hơn 200 doanh nghiệp đến thuê - mua đất và nhà xưởng



▶ DANH MỤC CÁC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN JAMILA

- 📍 **Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 1,7 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** 867 căn hộ, 16 căn TMDV
- 🚧 **Pháp lý và tiến độ:** đã hoàn tất bàn giao căn hộ; đang tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho người mua



DỰ ÁN SAFIRA

- 📍 **Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 2,7 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** 1.570 căn hộ, 23 căn TMDV
- 🚧 **Pháp lý và tiến độ:** đang triển khai xây dựng; đã bán 853 căn thuộc block C, D và đang mở bán block A, B; dự kiến bàn giao căn hộ vào quý III/2020



DỰ ÁN LOVERA VISTA

- 📍 **Vị trí:** Khu dân cư hiện hữu Phong Phú 4, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 1,8 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** hơn 1.300 căn hộ
- 🚧 **Pháp lý và tiến độ:** chuẩn bị triển khai xây dựng vào quý II/2019; dự kiến mở bán vào quý IV/2019; dự kiến hoàn tất vào quý I/2021



DỰ ÁN NHÀ PHỐ - BIỆT THỰ VENITA PARK

- 📍 **Vị trí:** Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 8,1 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** 293 căn nhà liên kế có sân vườn và 3 căn biệt thự
- 🚧 **Pháp lý:** đã hoàn tất thủ tục pháp lý dự án, đang thi công hạ tầng và dự kiến mở bán vào quý III năm 2019



DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI

DỰ ÁN CLARITA

- 📍 **Vị trí:** Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 5,8 ha và dự kiến mở rộng
- 🏠 **Sản phẩm:** nhà liên kế, biệt thự và căn hộ
- 🚧 **Pháp lý và tiến độ:** đang thực hiện các thủ tục pháp lý dự án

DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN (MỞ RỘNG)

- 📍 **Vị trí:** Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 109,9 ha
- 🏠 **Quy mô lao động dự kiến:** 10.000 người lao động
- 🚧 **Pháp lý và tiến độ:** đang thực hiện các thủ tục pháp lý dự án

DỰ ÁN ARMENA

- 📍 **Vị trí:** Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 4,3 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** nhà liên kế có sân vườn và biệt thự
- 🚧 **Pháp lý và tiến độ:** đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án



DỰ ÁN KHU DÂN CƯ 11A

- 📍 **Vị trí:** Bình Hưng, Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh
- 📏 **Diện tích:** 16,4 ha
- 🏠 **Sản phẩm:** nhà liên kế
- 🚧 **Pháp lý và tiến độ:** đang hoàn tất thủ tục pháp lý



Công ty đang hoàn chỉnh khâu pháp lý dự án cho Khu Trung tâm Dân cư Tân Tạo tại Quận Bình Tân và Khu Phong Phú 2, Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

CHUNG CƯ

“ Các khu chung cư do Khang Điền phát triển thường có quy mô lớn và đầy đủ chức năng và tiện ích, đáp ứng tốt nhu cầu ngày càng tăng về nhà ở có chất lượng, giá phải chăng tại khu vực Tp. Hồ Chí Minh. Các dự án đều được quy hoạch và thiết kế bài bản với kết nối giao thông thuận tiện, có sân bãi và đường giao thông nội khu kết hợp với mảng xanh và các tiện ích. Mỗi tòa nhà và từng căn hộ được thiết kế và xây dựng theo phong cách hiện đại, phù hợp với điều kiện thời tiết và khí hậu tại địa phương. ”

CHUNG CƯ JAMILA

Khu chung cư self-contained

- 🏠 **Sản phẩm:** 867 căn hộ và 16 căn TMDV
- 🗨️ **Tiến độ:** đã đưa vào sử dụng, đang tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho người mua
- 📍 **Vị trí:** mặt tiền đường Song Hành Cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây (ngay nút giao Đỗ Xuân Hợp), Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh; Cách trung tâm thành phố 15 phút lái xe và cách thành phố mới Thủ Thiêm khoảng 5 phút lái xe

Jamila tọa lạc tại cửa ngõ phía Đông Tp. Hồ Chí Minh và nằm cạnh khu biệt thự sang trọng, đẳng cấp The Venica. Jamila là khu chung cư self-contained với không gian sống năng động, hiện đại với đầy đủ tiện ích và cảnh quan thơ mộng.



CHUNG CƯ SAFIRA

Tòa nhà chung cư với chức năng hỗn hợp

- 🏠 **Sản phẩm:** 1.570 căn hộ và 23 căn TMDV
- 🗨️ **Tiến độ:** đang xây dựng; đã bán hết 853 căn (block C,D); đang mở bán 2 block còn lại (block A,B) và dự kiến bán hết trong quý II/2019; dự kiến hoàn tất xây dựng quý III/2020
- 📍 **Vị trí:** mặt tiền đường N6 (lộ giới 20m) kết nối vào đường N5 (lộ giới 20m) tiếp giáp đường Vành đai 2, gần góc giao Cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh; Cách trung tâm thành phố 20 phút lái xe

Tọa lạc tại phía Đông Thành phố, Safira là nơi đón ánh bình minh ấm áp của ngày mới, cho cuộc sống tràn năng lượng. Safira hội tụ đủ các giá trị vượt trội cả về vị trí, pháp lý minh bạch, tiện ích đủ đầy, môi trường sống xanh sạch, an toàn cho những gia đình trẻ hiện đại. Bằng tất cả nỗ lực và tâm huyết Khang Điền đã kiến tạo nên không gian sống chất lượng, đầy đủ tiện nghi giúp cư dân tận hưởng một cuộc sống vẹn tròn, an nhiên.



BIỆT THỰ

“ Các khu biệt thự do Khang Điền phát triển là dòng sản phẩm bất động sản có số lượng hạn chế, tọa lạc tại vị trí đặc địa, được thiết kế và xây dựng sang trọng, đẳng cấp. ”

KHU BIỆT THỰ THE VENICA

Villa cổ điển với 3 mặt giáp sông

- 🏠 **Sản phẩm:** 43 căn biệt thự cao cấp
- 🗨️ **Tiến độ:** đã đưa vào sử dụng và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cư dân
- 📍 **Vị trí:** mặt tiền đường Song hành Cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh; cách trung tâm thành phố 15 phút lái xe và cách thành phố mới Thủ Thiêm khoảng 5 phút lái xe

Một bán đảo hoa lệ và thanh thoát tách biệt giữa đô thị phồn hoa. Với 3 mặt tiếp giáp sông - The Venica được xem là một sản phẩm bất động sản đặc biệt đẳng cấp tại Tp. Hồ Chí Minh. Các biệt thự tại đây được thiết kế theo phong cách bán cổ điển, tựa như những tòa lâu đài lộng lẫy và tráng lệ bên dòng sông xanh êm đềm. The Venica khẳng định giá trị là nơi đáng sống được yêu thích của giới thượng lưu trong và ngoài nước.



KHU BIỆT THỰ LUCASTA

Villa hiện đại theo phong cách sinh thái

- 🏠 **Sản phẩm:** 140 căn biệt thự song lập và đơn lập
- 🗨️ **Tiến độ:** đã đưa vào sử dụng và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cư dân
- 📍 **Vị trí:** mặt tiền đường Liên Phường, trung tâm Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh; Cách trung tâm thành phố khoảng 20 phút, cách Thủ Thiêm khoảng 10 phút

Lucasta nổi bật là một khu biệt thự sinh thái cao cấp tại phía Đông Tp. Hồ Chí Minh được ưa chuộng bởi giới lãnh đạo và quản lý cấp cao. Lucasta được bao bọc bởi hồ nhân tạo rộng 1ha và cảnh quan thiên nhiên hài hòa, mang đến những giá trị sống tinh tế nhất.



NHÀ LIÊN KẾ

“ Nhà liên kế vườn và nhà phố là dòng sản phẩm chủ lực và truyền thống của Khang Điền từ lúc thành lập Công ty. Sản phẩm được tạo ra nhằm đáp ứng nhu cầu thực của tầng lớp trung lưu, các gia đình có nhu cầu về nhà liền thổ, có sân vườn, cách trung tâm thành phố 10-15 km. ”

MELOSA GARDEN

Nhà liên kế sân vườn

- 🏠 **Sản phẩm:** 567 căn nhà liên kế vườn và biệt thự
- 🗨️ **Tiến độ:** đã đưa vào sử dụng và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cư dân
- 📍 **Vị trí:** mặt tiền đường Vành Đai 2, góc giao với đường cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh; cách trung tâm thành phố 20 phút

Nổi bật tại Melosa Garden là không gian sống xanh, rộng, yên tĩnh với khu công viên trung tâm rộng 4 ha và hồ bơi thác tràn 9 tầng phong cách Singapore. Ngoài ra, giá cả “vừa túi tiền” cũng là yếu tố Melosa Garden được các gia đình trung lưu ưa chuộng.



MERITA

Nhà phố - thương mại & nhà liên kế vườn

- 🏠 **Sản phẩm:** 131 căn nhà liên kế vườn và nhà phố thương mại
- 🗨️ **Tiến độ:** đã đưa vào sử dụng và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cư dân
- 📍 **Vị trí:** góc giao lộ Đường Vành đai 2 và Đường Liên Phường, trung tâm Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh.

Với vị trí đặc địa thuận lợi cho kết nối giao thông và kinh doanh, Merita là hiện tượng của thị trường bất động sản ở khu vực phía Đông Tp. Hồ Chí Minh năm 2017 khi toàn bộ sản phẩm bán hết trong 1 tuần.



“ Năm 2018 đánh dấu nhiều sự kiện, hoạt động quan trọng và có ý nghĩa đối với sự phát triển bền vững của Khang Điền, tiêu biểu là sự kiện “Sở hữu Jamila - Rinh Honda Civic” - thu hút hơn 1.200 khách hàng tham dự và sự kiện “Lễ tập huấn kinh doanh dự án Safira” - thu hút hơn 2.000 nhân viên kinh doanh tham dự, qua đó giúp dự án Safira trở thành một hiện tượng trên thị trường bất động sản tại khu Đông vào cuối 2018. ”



870

CĂN HỘ JAMILA ĐÃ BÁN

HƠN 1.200 KHÁCH HÀNG THAM DỰ SỰ KIỆN TRI ÂN DỰ ÁN JAMILA

Chỉ một vài tháng sau khi được giới thiệu chính thức, Jamila đã gây ấn tượng trên thị trường với gần 900 căn hộ tìm được chủ nhân. Nhằm đáp lại sự tin cậy của khách hàng, ngày 17/03/2018, Khang Điền đã tổ chức sự kiện tri ân khách hàng “Sở hữu Jamila - Rinh Honda Civic” thành công rực rỡ với sự tham dự của hơn 1.200 quan khách.

Với Jamila, Khang Điền một lần nữa nhận được lòng tin tuyệt đối từ khách hàng. Bởi các sản phẩm do Công ty phát triển luôn là những dự án đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ và pháp lý minh bạch.

30

CẮT NÓC SỚM 30 NGÀY

DỰ ÁN JAMILA CẮT NÓC VƯỢT TIẾN ĐỘ 1 THÁNG

Ngày 04/05/2018, Khang Điền đã phối hợp cùng Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Bình đã tổ chức “Lễ cắt nóc dự án Jamila” tại khuôn viên dự án (mặt tiền đường Song Hành, Cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh). So với cam kết ban đầu, block C đã cắt nóc sớm hơn 1 tháng khẳng định được uy tín và tâm huyết của chủ đầu tư và đơn vị thi công.

Là nhà phát triển bất động sản uy tín, Khang Điền đã và đang khẳng định được vị thế của mình trên thị trường bất động sản Tp. Hồ Chí Minh với nhiều dự án chất lượng, không gian sống xanh, pháp lý minh bạch,... cùng tiến độ xây dựng luôn đạt hoặc vượt tiến độ cam kết. Sau lễ cắt nóc, dự án đã thi công phần hoàn thiện và bàn giao đúng thời hạn cho khách hàng vào tháng 12/2018.

100%

HOÀN THÀNH CHỈ TIÊU

TỔ CHỨC THÀNH CÔNG SỰ KIỆN TẬP HUẤN CHO NHÂN VIÊN KINH DOANH DỰ ÁN CĂN HỘ SAFIRA

Sự kiện được tổ chức vào ngày 19/09/2018 thu hút hơn 2.000 nhân viên kinh doanh của các đơn vị phân phối. Các nhân viên kinh doanh đã được cung cấp đầy đủ thông tin về dự án, pháp lý và chính sách bán hàng. Với tư duy luôn làm tốt hơn những gì cam kết và bằng tất cả tâm huyết, Khang Điền đã ghi thêm một dấu ấn với Safira khi đảm bảo tính pháp lý minh bạch cho dự án. Trước khi mở bán, block C và D đã có văn bản chấp thuận của Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh về việc đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai; được ngân hàng VietinBank phát hành chứng thư bảo lãnh bàn giao nhà cho từng căn. Chính các yếu tố trên đã giúp Safira trở thành hiện tượng bất động sản hấp dẫn tại khu Đông nửa cuối năm 2018 và hoàn thành 100% chỉ tiêu bán hàng để ra trong giai đoạn 1.



“ Là một trong những thương hiệu bất động sản uy tín tại Việt Nam, Khang Điền không chỉ được đánh giá cao ở định hướng kinh doanh bền vững, phát triển dự án mang lại giá trị sống tốt đẹp, phần vinh cho khách hàng, mà còn ghi dấu ấn với nhiều giải thưởng danh giá đạt được.

Đặc biệt, 2018 còn là năm Khang Điền khẳng định vị thế của mình khi 3 lần liên tiếp được vinh danh Top 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes bình chọn, lần thứ 2 được công nhận giải thưởng Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2017, Top 100 Sao Vàng Đất Việt và giải thưởng Thương hiệu Việt được yêu thích nhất 2019. Điều đó thể hiện sự vững tin của cả Công ty trong chặng đường dài xây dựng và phát triển, tạo ra những tác động xã hội tích cực và đóng góp nhiều hơn vào sự phát triển kinh tế đất nước. ”

Top 50 CÔNG TY NIÊM YẾT TỐT NHẤT VIỆT NAM

Khang Điền đạt được thành công lớn khi năm thứ 3 liên tiếp được vinh danh trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes bình chọn. Đây là giải thưởng danh giá của Forbes nhằm ghi nhận các công ty có hiệu quả kinh doanh tốt nhất với giá trị vốn hóa hàng tỷ USD thông qua các chỉ số tài chính được công bố, niêm yết tại Sở Giao dịch Tp. Hồ Chí Minh (HSX) và Sở Giao dịch Hà Nội (HNX).



Top 10 GIẢI THƯỞNG QUỐC GIA BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM: TOP 11 NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NHẤT, TOP 10 DỰ ÁN KHU NHÀ Ở ĐÁNG SỐNG NHẤT - MELOSA GARDEN

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở ĐÁNG SỐNG NHẤT VIỆT NAM

Tại Lễ trao giải thưởng Quốc gia Bất động sản Việt Nam, Khang Điền đã gây ấn tượng khi nhận hai giải thưởng quan trọng là Top 11 Nhà phát triển bất động sản uy tín nhất Việt Nam, và Top 10 Dự án Khu nhà ở đáng sống nhất Việt Nam - dự án Melosa Garden.



Top 50 CÔNG TY KINH DOANH HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM 2017

Vào ngày 07/06/2018, Khang Điền lần thứ 2 liên tiếp được vinh danh trong lễ công bố "Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2017". Đây là bảng xếp hạng giá trị và uy tín do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư phối hợp cùng Công ty Chứng khoán Thiên Việt thực hiện thường niên với sự tham vấn của các chuyên gia kinh tế, kinh doanh hàng đầu từ Harvard, đồng thời tham chiếu các bảng xếp hạng uy tín của thế giới như Bloomberg Businessweek, Fortune, Forbes toàn cầu nhằm tìm kiếm và vinh danh các công ty kinh doanh hiệu quả trên thị trường chứng khoán Việt Nam.



THE VENICA ĐẠT GIẢI VIET NAM PROPERTY AWARDS, HẠNG MỤC BEST LUXURY HOUSING DEVELOPMENT

Dự án The Venica, khu compound biệt thự cao cấp ở khu Đông Tp. Hồ Chí Minh tiếp tục gây tiếng vang lớn trên thị trường và được giới chuyên môn đánh giá cao khi được xướng danh tại giải thưởng Viet Nam Property Awards - Best Luxury Housing Development (Dự án nhà ở cao cấp tốt nhất). Những yếu tố độc đáo trong thiết kế mang đặc trưng của thành phố tình yêu Venice và tiện ích đẳng cấp 5 sao mang lại trải nghiệm đặc biệt cho khách hàng, đã giúp The Venica ghi điểm trước ban giám khảo Viet Nam Property Awards.



Top 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN

Tự hào phát triển các dự án chất lượng, gìn giữ giá trị uy tín và minh bạch, Khang Điền đã ghi tên mình vào Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín. Đây là danh hiệu được Vietnam Report xây dựng dựa trên nguyên tắc khoa học và khách quan. Theo đó, uy tín của các công ty được nhận định dựa trên nghiên cứu về ảnh hưởng của các yếu tố tài chính, hình ảnh doanh nghiệp trên truyền thông và đánh giá của các chuyên gia trong ngành.



Top 500 DOANH NGHIỆP TĂNG TRƯỞNG NHANH NHẤT VIỆT NAM - FAST500

Không chỉ đạt Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín với việc tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ấn tượng, Khang Điền còn được ghi danh trong bảng xếp hạng Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2018. Đây là bảng xếp hạng dành cho các doanh nghiệp tiêu biểu có thành tích kinh doanh vượt trội, hiệu quả, khả năng sinh lợi tốt, được đánh giá dựa vào các tiêu chí: chỉ số phản ánh khả năng sinh lời (ROA, ROE, ROR), lợi nhuận trước thuế, báo cáo doanh thu, lợi nhuận và thể hiện sự lạc quan đối với triển vọng tăng doanh thu và tăng khả năng sinh lợi trong 12 tháng tới.



Top 3 LARGE CAP: DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT ĐƯỢC NHÀ ĐẦU TƯ BÌNH CHỌN CAO NHẤT

Khang Điền luôn là một trong những doanh nghiệp đi đầu trong hoạt động IR và xứng đáng có mặt trong Top 3 nhóm Large Cap - Nhóm doanh nghiệp mang lại nhiều lợi nhuận nhất trong top bình chọn cũng như toàn thị trường chứng khoán năm 2018.



Top 100 SAO VÀNG ĐẤT VIỆT 2018

Trong năm qua, Khang Điền tiếp tục khẳng định vị trí công ty Bất động sản hàng đầu khi được vinh danh giải thưởng Top 100 Sao Vàng Đất Việt 2018. Điều đó thể hiện sự uy tín của thương hiệu Khang Điền trong chặng đường dài xây dựng và phát triển, đồng thời cũng đặt ra thách thức to lớn là phải nâng cao hơn nữa chất lượng phục vụ khách hàng, đóng góp tích cực vào sự phát triển của xã hội.



NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU 2018

Ngày 10/01/2019, Khang Điền đã vinh dự đón nhận giải thưởng Bất động sản tiêu biểu Việt Nam 2018 ở hạng mục "Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu 2018", do Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư trao tặng. Đây là minh chứng cho những thành tựu nổi bật của Khang Điền trong năm vừa qua khi phát triển dòng sản phẩm căn hộ với dự án Jamila (2017) và Safira (2018), thu hút được sự quan tâm đồng đạo của khách hàng ngay sau khi công bố.



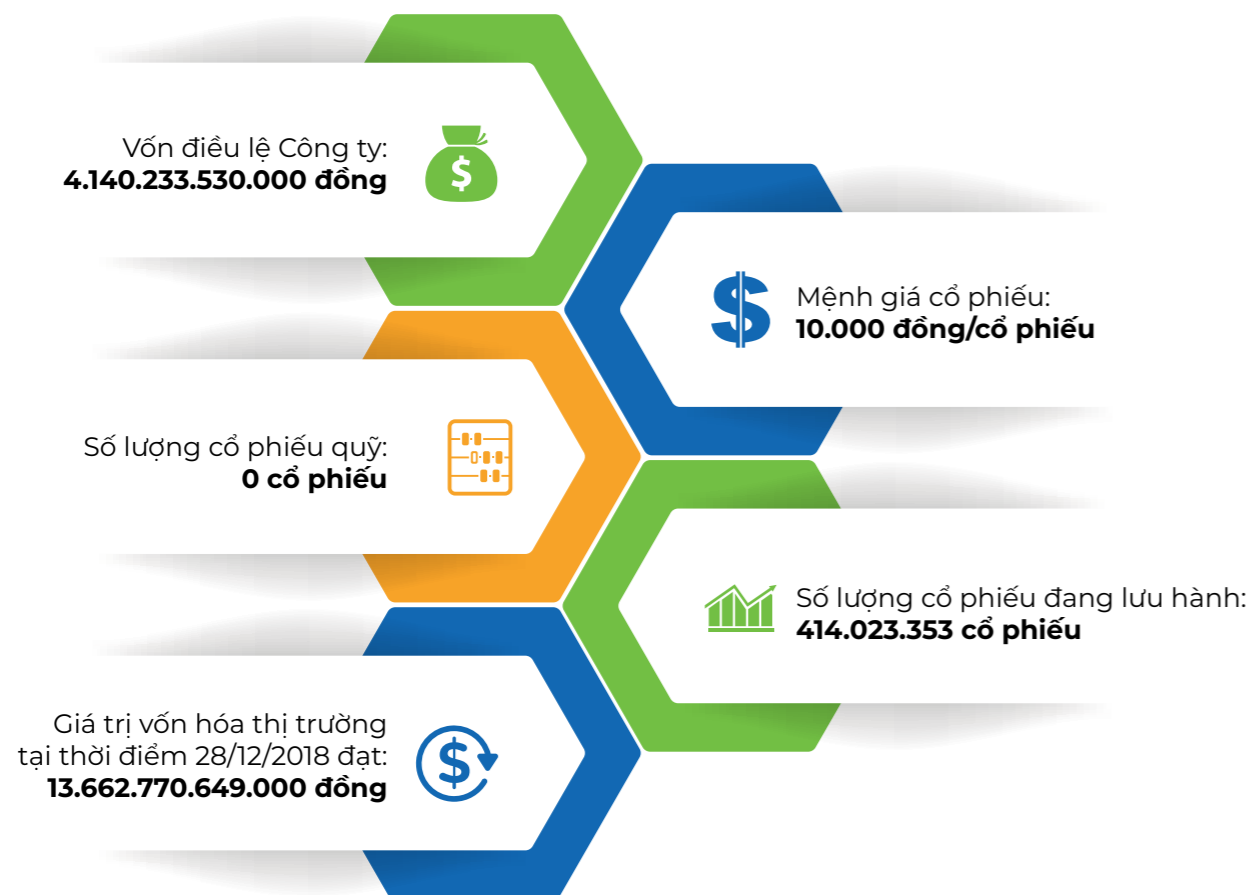
GIẢI THƯỞNG THƯƠNG HIỆU VIỆT ĐƯỢC YÊU THÍCH NHẤT 2019

Với kết quả kinh doanh ấn tượng trong năm qua, Khang Điền tiếp tục là doanh nghiệp được vinh danh với giải thưởng "Thương hiệu Việt được yêu thích nhất 2019". Giải thưởng do báo Sài Gòn Giải Phóng (SGGP) trao tặng vào ngày 26/01/2019 vừa qua.

Hai năm liên tiếp đạt giải "Thương hiệu Việt" do báo Sài Gòn Giải Phóng trao tặng, Khang Điền tiếp tục khẳng định vị trí là một doanh nghiệp bất động sản có uy tín trên thị trường. Giải thưởng này là minh chứng cho niềm tin vẹn toàn của Quý khách hàng dành cho Khang Điền trong suốt quá trình hoạt động. Sản phẩm do Khang Điền phát triển trong những năm gần đây như Safira (2018), Jamila (2017)... đều được khách hàng và giới chuyên môn đánh giá cao ở tiêu chí: công trình đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ, pháp lý minh bạch và chủ đầu tư uy tín.



THÔNG TIN CỔ PHIẾU

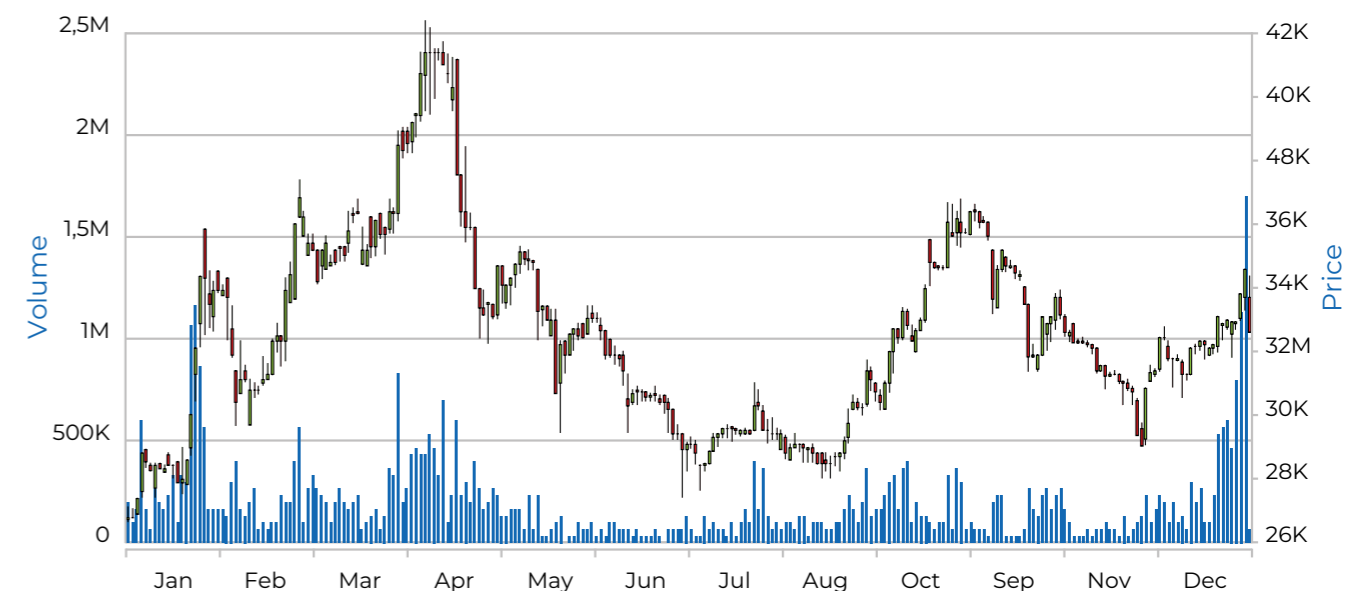


TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỔ PHẦN

STT	CỔ ĐÔNG	CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC		CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI		TỔNG SỐ CỔ PHIẾU	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL
1	Cổ đông nhà nước	-	-	-	-	-	-
2	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	123.586.786	29,85%	58.008.241	14,01%	181.595.027	43,86%
3	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	27.441.376	6,63%	100.368.893	24,24%	127.810.269	30,87%
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	70.239.552	16,96%	34.378.505	8,31%	104.618.057	25,27%
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		221.267.714	53,44%	192.755.639	46,56%	414.023.353	100%

Ghi chú: theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 28/12/2018 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp.

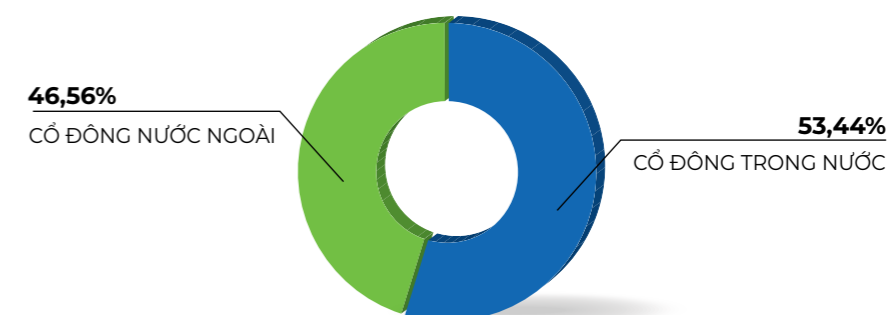
Biểu đồ cổ phiếu theo thị giá



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ phiếu quỹ	-	-
2	Cổ đông trong nước	221.267.714	53,44%
	Cá nhân	64.525.258	15,58%
	Tổ chức	156.742.456	37,86%
3	Cổ đông nước ngoài	192.755.639	46,56%
	Cá nhân	524.717	0,13%
	Tổ chức	192.230.922	46,43%
TỔNG CỘNG		414.023.353	100%

Ghi chú: theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 28/12/2018 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp.



TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

Tháng 3/2018

Công ty đã phát hành thành công 51.832.317 cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu của CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (Khang Phúc House).

Tháng 10/2018

Công ty đã phát hành thành công 26.191.036 cổ phiếu. Trong đó:

- 19.391.036 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu;
- 6.800.000 cổ phiếu thông qua hình thức phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Đầu tư Tiên Lộc	47.654.224	11,51%
2	Công ty TNHH Đầu tư Gam Ma	38.948.090	9,41%
3	Công ty TNHH Đầu tư Thương Mại Á Âu	36.984.472	8,93%
4	Vietnam Enterprise Limited	30.788.537	7,44%
5	Vietnam Ventures Limited	27.219.704	6,57%
TỔNG CỘNG		181.595.027	43,86%

Ghi chú:

- Theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 28/12/2018 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp.
- Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc Dragon Capital khoảng 17,6%.
- Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc VinaCapital khoảng 15,1%.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2018, Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Loại cổ đông	STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
HĐQT	1	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	3.105.420	0,75%
	2	Lý Điện Sơn	Phó chủ tịch HĐQT	4.097.000	0,99%
	3	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT	-	-
	4	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên HĐQT	1.335.000	0,32%
	5	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT	1.712.310	0,41%
BTGD	1	Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	1.997.880	0,48%
	2	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	-	-
	3	Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	152.500	0,04%
BKS	1	Phạm Kim Thoa	Trưởng BKS	-	-
	2	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	2.942	0,0007%
	3	Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên BKS	-	-
KTT	1	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Kế toán trưởng	91.500	0,02%
Người được ủy quyền CBTT	1	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	-	-
TỔNG CỘNG				12.494.552	3,02%



▶ QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Trong năm 2018, đội ngũ Quan hệ nhà đầu tư của Công ty tiếp tục có những cuộc gặp gỡ đối thoại với cổ đông, nhà đầu tư, và các công ty chứng khoán nhằm mục đích truyền đạt tầm nhìn, mục tiêu, giá trị cốt lõi, mô hình hoạt động, lợi thế cạnh tranh và tình hình kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, với chủ trương đặt sự minh bạch lên hàng đầu, Công ty luôn nghiêm túc thực hiện thông báo kết quả kinh doanh hàng quý, mỗi sáu tháng và hàng năm với Sở Giao dịch Chứng Khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE), Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước (SSC) đồng thời đưa thông tin lên website của Công ty tại URL: www.khangdien.com.vn và các kênh truyền thông khác. Website Công ty là nguồn thông tin đại chúng cho mọi đối tượng để tìm hiểu về Khang Điền.

Trong năm 2018, ngoài những cuộc họp mang tính định kỳ nhằm cập nhật tình hình hoạt động, Công ty cũng tích cực hợp tác với các công ty chứng khoán để tổ chức tham quan dự án nhằm giúp các chuyên viên phân tích, nhà đầu tư hiểu về tiềm năng tăng trưởng, tầm nhìn phát triển bền vững của Công ty trong ngắn hạn và dài hạn. Bên cạnh đó, các buổi tiếp xúc trực tiếp với quý đầu tư lớn đến từ Châu Âu, Mỹ, Hồng Kông, Singapore và Hàn Quốc đều được Công ty đáp ứng bằng hình thức đặt cuộc họp qua email.

Với những nỗ lực minh bạch hóa thông tin, Công ty đã đạt được những thành quả nhất định trong năm 2018: Tiếp tục được bình chọn là doanh nghiệp niêm yết (DNNY) có hoạt động IR tốt nhất năm 2018 do VietStock tổ chức; 3 năm liên tiếp nằm trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất do Forbes Việt Nam bình chọn.

3 NĂM LIÊN TIẾP
NĂM TRONG DANH SÁCH 50 CÔNG TY
NIÊM YẾT TỐT NHẤT DO FORBES
VIỆT NAM BÌNH CHỌN



Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80
(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	99,90
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80
(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	99,90
(6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	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	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90
(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	99,70
(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	99,70
(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	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu
(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	99,80
(15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00
(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
(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	99,80
(18) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Đang hoạt động	100,00
(19) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00
(20) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00
(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	99,90
(22) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00
(23) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,90

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- ▶ Là một trong những doanh nghiệp bất động sản uy tín nhất, đảm bảo lợi ích và nâng cao giá trị cuộc sống cho khách hàng.
- ▶ Xây dựng, phát triển các khu đô thị văn minh, hiện đại và chất lượng cao tại Việt Nam.
- ▶ Quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo tính bền vững trong hoạt động của Công ty đồng thời gia tăng lợi nhuận, đem lại lợi ích ngày càng cao cho cổ đông.

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

- ▶ Xây dựng môi trường làm việc năng động, công bằng, bình đẳng, đồng thời khuyến khích và luôn tạo cơ hội cho nhân viên phát huy hết năng lực làm việc, hoàn thiện phẩm chất, trình độ, đạo đức và đảm bảo chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên và gia đình.
- ▶ Phát triển các dự án bất động sản hoàn thiện pháp lý có chất lượng tốt nhất phục vụ xã hội với cam kết bảo vệ môi trường, chung tay vì một môi trường phát triển xanh và sạch.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- ▶ Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững cùng với việc tăng cường phát triển quỹ đất và nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- ▶ Củng cố, xây dựng và đào tạo nguồn nhân lực, đặc biệt nhân lực quản trị các cấp kết hợp áp dụng hệ thống công nghệ quản lý doanh nghiệp quản trị kinh doanh hiện đại.
- ▶ Đảm bảo việc tuân thủ pháp luật trong kinh doanh và quản trị doanh nghiệp.
- ▶ Duy trì nguồn lực tài chính vững mạnh và quản lý hiệu quả chi phí.
- ▶ Phát triển và quản lý vận hành các khu dân cư theo định hướng bền vững.
- ▶ Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu khách hàng cũng như chu kỳ của thị trường bất động sản.
- ▶ Tăng cường, mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược tốt trong và ngoài nước

S ĐIỂM MẠNH

Kiến thức và kinh nghiệm

Với 18 năm hoạt động phát triển và kinh doanh bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh, Khang Điền đã tích lũy được kiến thức và kinh nghiệm sâu, rộng về tích lũy quỹ đất, pháp lý dự án, phát triển dự án và kinh doanh bất động sản.

Tài chính vững mạnh

Khang Điền duy trì nền tảng tài chính vững mạnh dựa trên cơ cấu tài chính an toàn, quản lý dòng tiền và đồng vốn hiệu quả. Bên cạnh đó, Công ty còn có được sự đồng hành lâu dài của các cổ đông lớn là các quỹ đầu tư hàng đầu tại Việt Nam như Dragon Capital, VinaCapital và của các ngân hàng lớn nhất Việt Nam như VietinBank, Vietcombank và MBBank.

Quỹ đất sạch

Khang Điền sở hữu quỹ đất có quy mô nằm ở các vị trí đắc địa thuộc Tp. Hồ Chí Minh và đang tiếp tục đầu tư phát triển thêm quỹ đất. Công ty đã trải qua 18 năm hoạt động thực tế trong việc tích lũy và phát triển quỹ đất có chất lượng.

Uy tín thương hiệu Khang Điền

Thương hiệu Khang Điền ngày càng khẳng định vị thế trên thị trường bất động sản khu vực Tp. Hồ Chí Minh. Luôn đặt tuân thủ pháp luật và chữ 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.

W ĐIỂM YẾU

Công ty chọn chiến lược bán hàng và phân phối sản phẩm thông qua các sàn giao dịch bất động sản lớn và uy tín để hạn chế rủi ro và kiểm soát chi phí chung cho khâu bán hàng khi tình hình thị trường bất lợi. Tuy nhiên, đây cũng là điểm yếu của Công ty khi chưa tự xây dựng được đội ngũ bán hàng để có thể tự chủ trong bán hàng, hạn chế phụ thuộc vào các kênh phân phối bên ngoài.

Bộ máy nhân sự quản lý hiện nay dù đang đủ khả năng quản lý vận hành và phát triển Công ty nhưng chưa đủ khả năng để theo đuổi chiến lược phát triển về lâu và dài. Ngoài ra, Công ty đang từng bước hoàn thiện quy trình vận hành và quản lý nội bộ nhằm nâng cao tính minh bạch trong quản trị.

O CƠ HỘI

Tiềm năng thị trường lớn

Sức cầu nhà ở tại Tp. Hồ Chí Minh vẫn lớn và đang tăng đều hàng năm do tăng trưởng dân số sinh học và cơ học, trong khi lượng cung mới vẫn chưa đáp ứng đủ sức cầu. Mặt khác, sự thiếu cân đối trong một số phân khúc tại một số khu vực đang diễn ra phổ biến trên thị trường. Ví dụ như dư thừa nguồn cung ở phân khúc căn hộ cao cấp, nhưng cầu vượt cung ở phân khúc nhà ở trung cấp tại các khu dân cư mới ngoài trung tâm thành phố. Theo đó, nhu cầu về nhà ở vừa túi tiền và nhà ở chất lượng tốt giá hợp lý tại khu Đông và khu Tây Nam thành phố mà Khang Điền đã và đang tập trung phát triển vẫn là cơ hội đầy tiềm năng.

Môi trường vĩ mô thuận lợi

Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ tăng trưởng kinh tế và ổn định chính trị và xã hội trong năm 2018 với GDP tăng trưởng trên 7%, lạm phát dưới 4% và thu hút trên 30 tỷ USD vốn đầu tư của nước ngoài. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam vẫn là mức phát triển nhanh nhất so với các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á do gia tăng dân số và tăng trưởng kinh tế. Năm 2019 được kỳ vọng là năm Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng kinh tế trên nền tảng ổn định chính trị và xã hội, được hỗ trợ bởi chính sách kích thích tăng trưởng kinh tế của Nhà nước cho khu vực kinh tế tư nhân, tiêu dùng, du lịch, và FDI.

T THÁCH THỨC

Gia tăng cạnh tranh

Sự thành công của Khang Điền đã thu hút sự cạnh tranh từ nhiều công ty khác trên thị trường. Các công ty liên tục đưa ra thị trường các dự án mới với sản phẩm đa dạng có chất lượng ngày một cao hơn đi kèm với giá bán cạnh tranh, tạo nên sức ép cạnh tranh trên toàn bộ thị trường.

Rủi ro kinh tế vĩ mô bên ngoài Việt Nam

Năm 2019 được cho là năm tăng trưởng kinh tế toàn cầu bắt đầu đi vào chu kỳ giảm tốc nhất là ở khu vực Bắc Mỹ, Châu Âu, do ngân hàng trung ương bắt đầu chu kỳ tăng lãi suất tín dụng. Năm 2018 chứng kiến sự giảm tốc đáng quan ngại của một trong hai nền kinh tế lớn nhất thế giới (Trung Quốc), và dự báo xu hướng này sẽ tiếp tục gây áp lực lên tỷ giá VND/USD và mặt bằng lãi suất tiền Đồng, như đã bắt đầu vào quý IV năm 2018.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

“Khang Điền hiện đang áp dụng mô hình quản trị của công ty cổ phần. Ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, Khang Điền 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 Điền bao gồm:



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ tổ chức họp thường niên hàng năm để thông qua các chủ trương, định hướng và kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thể tổ chức họp đại hội bất thường theo quy định của pháp luật và Điều lệ.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề quan trọng liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty; trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị đương nhiệm của Khang Điền gồm có 05 thành viên với 01 Chủ tịch và 04 thành viên HĐQT, nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm. Trong đó có 02 thành viên độc lập không điều hành và 03 thành viên tham gia điều hành.



BAN KIỂM SOÁT

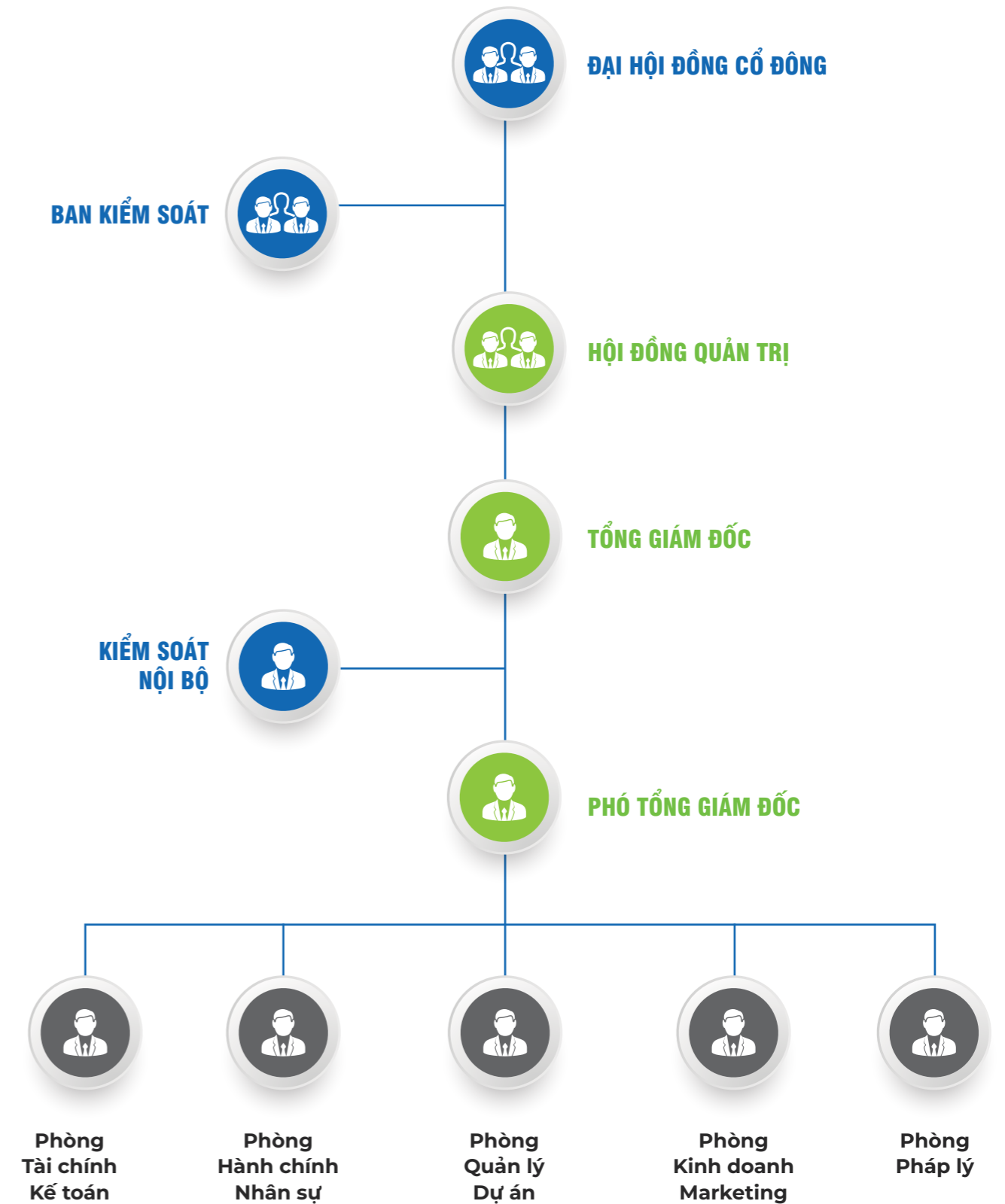
Ban Kiểm soát đương nhiệm gồm 03 thành viên với 01 Trưởng ban và 02 kiểm soát viên, nhiệm kỳ của BKS là 05 năm. Ban Kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; thẩm định các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính; xem xét các sổ sách kế toán và các công việc điều hành quản lý... Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Khang Điền bao gồm 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc được Hội đồng Quản trị ủy quyền, là người đại diện theo pháp luật của Công ty, điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh trực tiếp, tư vấn góp ý cho Tổng Giám đốc đưa ra các quyết định chiến lược cho Công ty.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÀ MAI TRẦN THANH TRANG

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

Kinh nghiệm: Với gần 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực pháp lý về bất động sản, Bà Trang đã có những đóng góp tích cực tại Công ty Khang Điền khi lần lượt đảm nhận các vị trí chủ chốt: Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty. Hiện tại, Bà Trang đảm nhận vị trí Chủ tịch HĐQT, quản trị về chiến lược phát triển Công ty, đặc biệt về lĩnh vực pháp lý, đây là nền tảng để Khang Điền phát triển với yếu tố pháp lý minh bạch, vững chắc và Bà Trang là người góp phần tạo nên thành công này.

Quá trình công tác:

- Từ 2001 - 2005: Chuyên viên tư vấn pháp lý - Văn phòng Luật sư.
- 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 - 04/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 04/2017 - nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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



ÔNG LÝ ĐIỀN SƠN

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

Kinh nghiệm: Trước khi đảm nhiệm vị trí Phó Chủ tịch HĐQT như hiện nay, Ông Lý Điền Sơn - đã đảm nhiệm vai trò Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay. 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 công ty phát triển bất động sản hàng đầu tại Tp. Hồ Chí Minh. Hiện nay Ông Sơn đảm nhiệm vai trò Phó Chủ tịch HĐQT, hỗ trợ Chủ tịch HĐQT trong công tác quản trị chiến lược và giám sát Ban Tổng Giám đốc.

Quá trình công tác:

- Từ 2001 - 2012: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 2012 - 2013: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 2013 - 03/2017: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 4/2017 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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



BÀ NGUYỄN THỊ CẨM VÂN

Thành viên Hội đồng Quản trị
 Năm sinh: 1960
 Trình độ chuyên môn:
 Thạc sĩ Địa chính

Quá trình công tác:

- Từ 1984 - 1997: Sở Địa chính Tp. Hồ Chí Minh.
- Từ 1998 - 2003: Sở Địa chính - Nhà đất Tp. Hồ Chí Minh.
- Từ 2003 - 2015: Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM. Nghỉ hưu tháng 12/2015.
- Từ 4/2017 - 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.



BÀ NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

Thành viên Hội đồng Quản trị
 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.
- Từ 2006 - 2010: Đảm nhiệm các chức vụ từ Chuyên viên Đầu tư đến Trưởng phòng Đầu tư Công ty quản lý quỹ VinaCapital.
- Từ tháng 07/2010 - tháng 12/2016: Giám đốc Đầu tư - Trưởng danh mục đầu tư bất động sản của Quỹ Vietnam Opportunity Fund, một quỹ niêm yết trên thị trường chứng khoán London, thuộc sự quản lý của Công ty quản lý Quỹ VinaCapital.
- Từ tháng 12/2016 - nay: Phó Giám đốc Điều Hành Công ty Quản Lý Quỹ Vinacapital.
- Từ 10/2009 - 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.



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 15 năm kinh nghiệm làm việc tại vị trí thuộc bộ phận pháp lý dự án. Ông Sơn gia nhập Khang Điền từ năm 2007 và đang nắm giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách 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 tháng 10/2007 - tháng 04/2012: Phó phòng Pháp lý CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 04/2012 - tháng 04/2013: Thành viên HĐQT kiêm Phó phòng Pháp lý CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 10/2014 - tháng 03/2017: Giám đốc Pháp lý dự án CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 03/2017 - nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Từ tháng 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



BÀ NGÔ THỊ MAI CHI

Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1978
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm: Bà Mai Chi có hơn 20 năm kinh nghiệm qua nhiều vị trí thuộc chức năng tài chính - kế toán. Bà gia nhập Khang Điền từ năm 2007 và đã có nhiều đóng góp nâng cao hiệu quả quản lý tài chính kế toán của Công ty. Trong vai trò Tổng Giám đốc từ tháng 03/2017, Bà đã góp phần cải tổ, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Quá trình công tác:

- Từ tháng 01/2001 - tháng 12/2004: Kế toán viên, Trưởng Phòng Kế toán Tài chính Công ty TNHH A&B.
- Từ tháng 05/2005 - tháng 10/2007: Phó Phòng Tài chính Kế toán Tập đoàn Gỗ Trường Thành.
- Từ tháng 12/2007 - tháng 11/2015: Chuyên viên kiểm soát nội bộ, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 12/2015 - tháng 02/2017: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 03/2017 - nay: 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 TRÀ THANH TRÀ

Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1976
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm: Bà Trà Thanh Trà tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế và đã có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kế toán xây dựng và kinh doanh bất động sản. Bà Trà đã nắm giữ vị trí Kế toán trưởng tại các Công ty như: CTCP Điện ELECO, CTCP Nhà Việt Nam (NVN). Bà gia nhập Khang Điền vào tháng 7/2009 và được bổ nhiệm vị trí Kế toán trưởng Công ty từ tháng 12/2011.

Quá trình công tác:

- Từ 2001 - 2007: Kế toán trưởng CTCP Điện (ELECO).
- Từ tháng 04/2007 - tháng 03/2009: Kế toán trưởng CTCP Nhà Việt Nam.
- Từ tháng 03/2009 - 2010: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Khu Đông.
- Từ 2010 - 2011: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Không Gian Xanh.
- Từ tháng 12/2011 - tháng 08/2016: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 08/2016 - tháng 02/2017: Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 03/2017 - 04/2018: 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 LÊ HOÀNG SƠN

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.
Năm sinh: 1977
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị Kinh doanh

(Chi tiết thông tin của ông Lê Hoàng Sơn xem tại phần Giới thiệu HĐQT.)



ÔNG TRƯƠNG MINH DUY

Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1973
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Kinh nghiệm: Ông đã có hơn 24 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực điều hành, quản lý dự án. Trước khi tham gia vào Khang Điền, ông Duy đã từng nắm giữ các vị trí cấp cao tại các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản. Ông Duy có nhiều đóng góp tích cực trong việc tham mưu và điều hành công tác quản lý xây dựng tại các dự án của Khang Điền.

Quá trình công tác:

- Từ 1997 - 2004: Kỹ sư Thiết kế, Quản lý Thiết kế, Quản lý Kỹ thuật tại Công ty TNHH TH Hydraulics Construction Consultant.
- Từ 2005 - 2009: Giám đốc Trung tâm Xây dựng CTCP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (Cotec).
- Từ 2009 - 2014: Giám đốc Khối Phát triển Dự án CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín (Sacomreal).
- Từ 2014 - 2016: Giám đốc Điều hành vùng CTCP Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (Novaland).
- Từ tháng 04/2017 - 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.

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



BÀ PHẠM KIM THOA

Trưởng Ban Kiểm soát
Năm sinh: 1975
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm: Bà Thoa có hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà từng giữ vị trí quản lý phòng kế toán tại các công ty như: Công ty ĐT&PT Đô Thị, CTCP Vườn Phở Vũng Tàu và Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh. Bà Thoa đã điều hành hoạt động của Ban Kiểm soát trong việc đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động để đảm bảo Công ty hoạt động đúng pháp luật.

Quá trình công tác:

- Từ 1998 - 2009: Phó Phòng Kế toán tại Công ty Đầu tư và Phát triển Đô Thị.
- Từ 2009 - 2010: Kế toán trưởng CTCP Vườn Phở.
- Từ 2010 - tháng 04/2017: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Trí Minh.
- Từ tháng 04/2017 - tháng 09/2017: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 09/2017 - nay: Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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



BÀ VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH

Thành viên 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 20 năm 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 Cosmetic Việt Nam. Hiện tại, bà đang giữ chức vụ Giám đốc Đầu tư tại VinaCapital.

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: Giám đốc Đầu tư Công ty Cổ Phần Quản Lý Quỹ VinaCapital.
- Từ tháng 09/2017 - nay: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

- Thành viên HĐQT tại CTCP Dệt May Thăng Lợi
- Trưởng Ban Kiểm soát tại Công Ty Cổ Phần Hùng Vương (Hung Vuong Plaza)
- Thành viên Ban Kiểm soát tại CTCP Phát Triển Nhà Xã Hội - HUD.VN



BÀ LƯU THỊ XUÂN LAI

Thành viên Ban Kiểm soát
Năm sinh: 1978
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm: Bà Lai có hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà từng giữ vị trí Quản lý Phòng Kế toán của các công ty như: Công ty Xây dựng CT GT 507, CTCP Vốn Thái Thịnh và Kế toán trưởng Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng bất động sản Song Lập.

Với bề dày kinh nghiệm được tích lũy sau thời gian dài công tác tại các doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực bất động sản, bà Lai đã có những đóng góp thiết thực trong việc hỗ trợ kiểm tra, kiểm soát chi phí trong xây dựng, đảm bảo các dự án của Công ty đạt chất lượng theo đúng quy chuẩn và tuân thủ pháp luật.

Quá trình công tác:

- Từ 2000 - 2003: Kế toán viên tại CN Công ty XDCT Giao thông 507.
- Từ 2007 - 2009: Kế toán viên tại CTCP Vốn Thái Thịnh.
- Từ 2010 - 2011: Kế toán viên tại Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông.
- Từ 2012 - 2013: Kế toán tổng hợp tại CTCP Đầu tư và Xây dựng Lâm Viên.
- Từ 2014 - tháng 04/2017: Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng bất động sản Song Lập.
- Từ tháng 04/2017 - nay: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

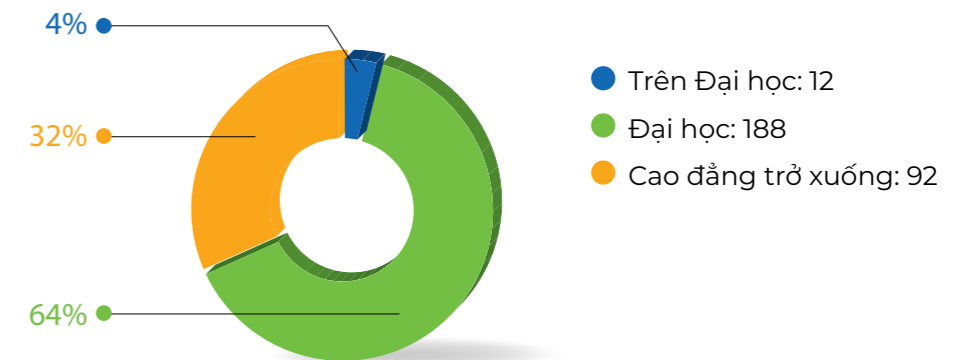
Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.

“ Tính đến ngày 31/12/2018, tổng số CBNV của Khang Điền (bao gồm các công ty con) là 292 người, giảm so với năm 2017. Số CBNV giảm trong năm 2018 chủ yếu do tái cơ cấu nhân sự cho việc sáp nhập Khang Phúc House vào Khang Điền. ”

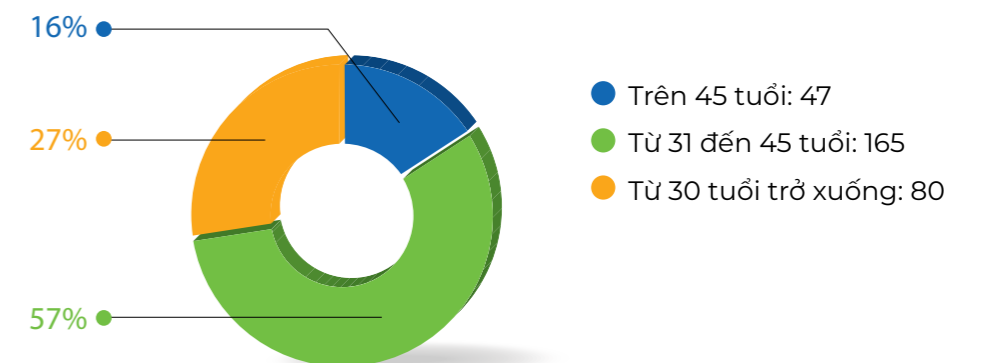


CƠ CẤU NHÂN SỰ CỦA CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

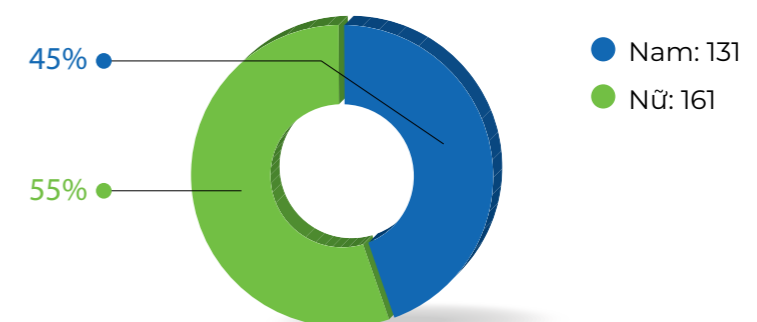
CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO TRÌNH ĐỘ



CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO ĐỘ TUỔI



CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH

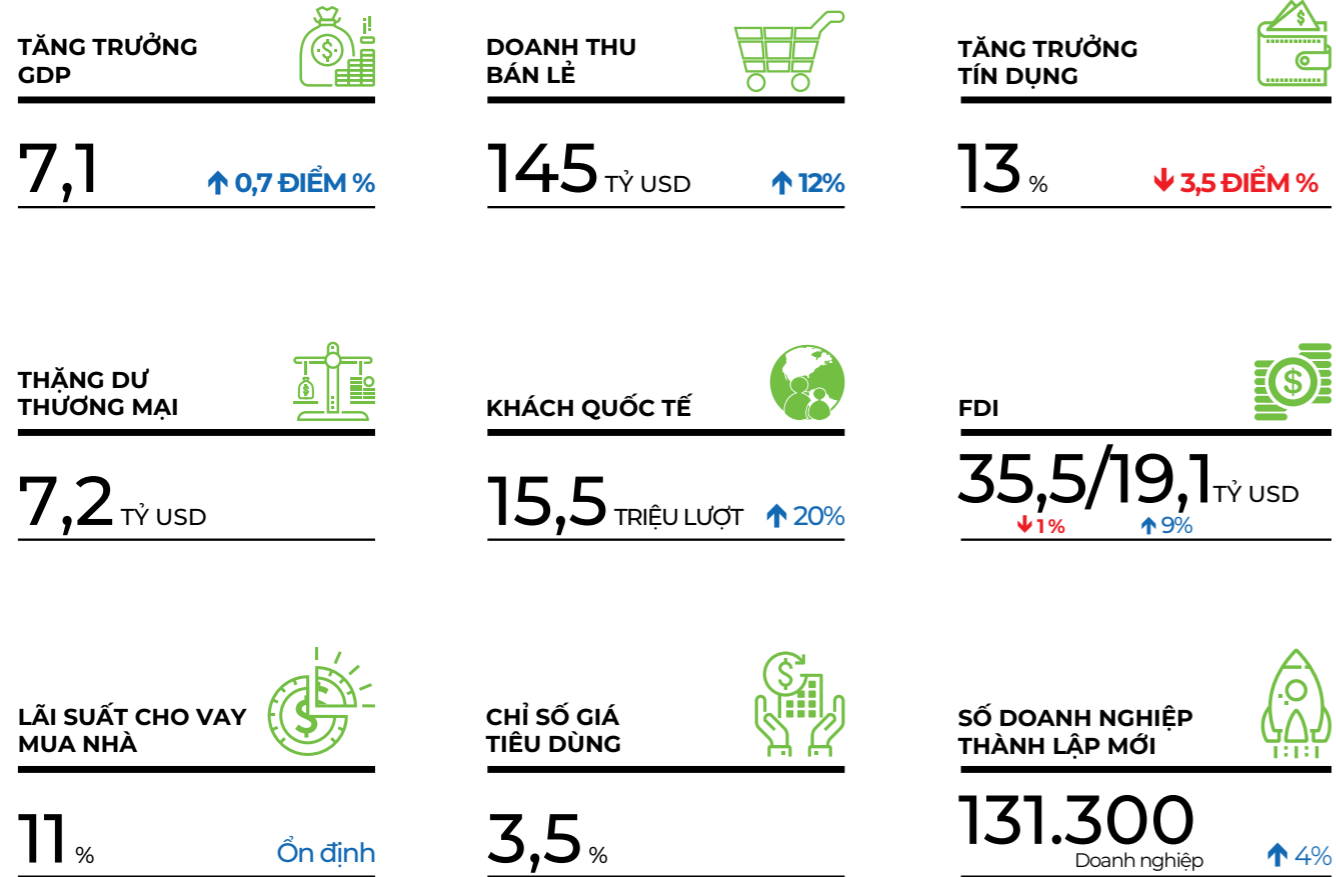


CHƯƠNG 2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH
HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2018

CHỈ SỐ KINH TẾ VĨ MÔ (2018)



● Giá trị ● Tăng trưởng năm (%)

Nguồn: Báo cáo thị trường Quý IV/2018 của Savills

KINH TẾ PHÁT TRIỂN TỐT

Năm 2018, kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển tốt với GDP tăng 7,08% (mức tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây) và vượt mức chỉ tiêu 6,7% của Chính phủ. Lạm phát được kiểm soát ở mức dưới 4% trong khi tăng trưởng tín dụng chỉ ở mức 13%, cho thấy tăng trưởng kinh tế đã giảm bớt sự phụ thuộc vào tăng trưởng tín dụng. Việt Nam tiếp tục là điểm sáng trong khu vực khi mức độ thu hút vốn đầu tư nước ngoài với FDI tiếp tục đạt kết quả tốt. Vốn FDI cả nước đạt 35,46 tỷ USD, trong đó lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản đạt 6,6 tỷ USD, và riêng Thành phố Hồ Chí Minh đạt 5,9 tỷ USD.

Nhìn chung, nhóm ngành tài chính của nền kinh tế (bao gồm bất động sản) có chịu sự ảnh hưởng từ xu hướng giảm của thị trường chứng khoán. Nhưng sự phát triển ổn định của thị trường vốn, các chính sách cho vay mua nhà tiếp tục được duy trì, các quy hoạch và phát triển về hạ tầng kỹ thuật và xã hội đã góp phần kích cầu người dân tiếp tục duy trì các chi tiêu cho sản phẩm tài chính và bất động sản.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ỔN ĐỊNH, CHƯA CÓ BƯỚC TIẾN ĐỘT PHÁ

Trong năm 2018, thị trường bất động sản tiếp tục phát triển ổn định dù phải đối mặt với các thách thức.

Về pháp lý, Chính phủ ban hành một số chính sách nhằm thắt chặt công tác quản lý đất đai cũng như sự thiếu đồng bộ trong các quy định hướng dẫn về quyền sở hữu và giấy chứng nhận sở hữu nhà cho người nước ngoài và chưa có quy định làm rõ về quyền sở hữu loại sản phẩm có chức năng hỗn hợp như condotel, officitel và thương mại dịch vụ đã tạo ra khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản trong khâu hoàn thiện pháp lý dự án và phát triển sản phẩm. Bùng nổ tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân tại một số khu chung cư đã ảnh hưởng tiêu cực đến tâm lý của nhà đầu tư cũng như người mua.

Tiêu chí lựa chọn mua nhà của khách hàng ngày càng cao hơn. Trong năm 2018, khách hàng đặc biệt quan tâm đến yếu tố chất lượng, kỹ thuật và pháp lý dự án khi chọn mua căn hộ, nhà phố... và đây là động lực cho các công ty phát triển bất động sản tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ để đáp ứng được nhu cầu của khách hàng và cạnh tranh với các đối thủ trên thị trường.

Mặt khác, bất động sản nhà ở tiếp tục tạo sức hút đầu tư cho việc phát triển và chỉnh trang

đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, chú trọng đến phát triển cơ sở hạ tầng tại các vùng ven để tạo cầu nối liên kết vùng giữa các đô thị, đáp ứng nhu cầu và lợi ích của người mua nhà và các nhà đầu tư bất động sản. Nhìn chung, các chính sách hỗ trợ thị trường nhà ở của Chính phủ đã và đang phát huy tác dụng tích cực, sự tự tin của người dân và nhà đầu tư được củng cố.

Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành các chính sách thúc đẩy việc đầu tư phát triển nhà ở đến 2020 theo hướng hạn chế phát triển dự án mới tại khu vực trung tâm thành phố có mật độ dân cư đông, hạ tầng kỹ thuật quá tải và tập trung phát triển các dự án khu dân cư, khu đô thị mới với hạ tầng đồng bộ tại các quận xa trung tâm. Mặt khác, việc thành phố đang tập trung rà soát lại việc quản lý sử dụng đất công và việc tuân thủ luật đất đai, quy trình thủ tục giao đất... đã có ít nhiều tác động làm giảm tốc độ tăng và quy mô nguồn cung nhà ở xây mới. Do đó, nhà ở tại các quận xa trung tâm nơi có hạ tầng hoàn chỉnh và nằm trong khu vực có nhiều tuyến đường đã và đang hoàn thành ghi nhận sự tăng giá do cầu vượt cung. (Theo báo cáo thị trường Quý IV/2018 của CBRE tỷ lệ hấp thụ nhà phố tại Thành phố Hồ Chí Minh là trên 90%).

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

Với chiến lược kinh doanh hiệu quả và luôn đề cao các giá trị thật, trong năm 2018 Khang Điền tiếp tục phát triển vượt bậc trên nền móng vững chắc đã được kiến tạo từ các năm trước.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018

Năm 2018 tiếp tục là năm có sự tăng trưởng bền vững về lợi nhuận với tốc độ tăng trưởng ấn tượng.

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	2017	2018	So sánh 2017 & 2018	
				Tăng/ giảm	%
Doanh thu thuần	3.932	3.055	2.917	(138)	-5%
Lợi nhuận trước thuế	583	729	1.075	346	47%
Lợi nhuận sau thuế	405	559	810	251	45%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	372	502	808	306	61%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - EPS (đồng/cp)	1.590	1.760	2.020	260	15%

So với cùng kỳ: Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 808 tỷ đồng, đã vượt kế hoạch đề ra.

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Mức độ thực hiện	
			Giá trị chênh lệch	Tỷ lệ %
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ, bao gồm:	800	808	8	101%



NHỮNG MẶT TÍCH CỰC ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Sản phẩm căn hộ chung cư tạo được dấu ấn trên thị trường

Vừa qua, dự án Jamila đã hoàn thành việc xây dựng toàn bộ dự án và đã hoàn tất bàn giao căn hộ tháp C, D cho khách hàng. Còn lại tháp A, B đang tiến hành bàn giao vào tháng 4/2019 theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Bên cạnh đó, dự án Safira cũng đã bán hết 853 căn hộ thuộc block C, D vào tháng 11/2018. Công ty dự kiến bán hết các căn còn lại thuộc block A, B vào quý II/2019.

Với phương châm làm tốt hơn những gì đã cam kết và dựa trên nền tảng các giá trị thực, hồ sơ pháp lý minh bạch, rõ ràng, sản phẩm căn hộ chất lượng của Khang Điền đã tạo được dấu ấn trên thị trường, đồng thời đạt được sự tin tưởng, hài lòng của đông đảo khách hàng và nhà đầu tư.

Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận tăng trưởng ấn tượng

Trong những năm trước, dòng sản phẩm nhà phố liền kề và biệt thự đã làm nên thương hiệu của Khang Điền. Năm 2018, Khang Điền tiến hành xây dựng căn hộ Jamila và Safira, qua đó đã gây được ấn tượng tốt đối với thị trường và được đông đảo Khách hàng đón nhận nên kết quả kinh doanh thu về rất ấn tượng. Nguồn tiền thu được từ dòng sản phẩm căn hộ của hai dự án này đã góp phần đảm bảo tính an toàn tài chính và sự phát triển bền vững của Công ty.

NHỮNG MẶT HẠN CHẾ CHƯA THỰC HIỆN ĐƯỢC

Công ty đã sở hữu quỹ đất phía Tây Nam Thành phố và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến bồi thường giải tỏa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xin thủ tục đầu tư. Tuy nhiên, do còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan nên Công ty phải thay đổi kế hoạch về thời gian cho phù hợp.

Tuy còn những hạn chế nhất định, nhưng năm 2018 vẫn là năm đánh dấu sự thành công của Khang Điền với kết quả kinh doanh tăng trưởng ấn tượng. Thương hiệu Khang Điền tiếp tục khẳng định vị trí đối với dòng sản phẩm nhà ở thấp tầng và tạo được dấu ấn đối với dòng sản phẩm căn hộ chung cư.



Duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn

Việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng trong năm chủ yếu tài trợ cho các dự án đang xây dựng và kinh doanh như dự án Jamila và Safira. Nguồn vốn huy động cũng như thời gian trả nợ các khoản vay 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.

Đã hoàn tất việc sáp nhập Công ty BCCI vào Khang Điền

Kế hoạch phát hành cổ phiếu KDH để hoán đổi cổ phiếu và sáp nhập công ty BCCI (Khang Phúc House) vào Khang Điền đã hoàn tất vào tháng 3/2018. Trong năm, Công ty đã hoàn tất tái cơ cấu bộ máy quản trị của Khang Phúc House để ổn định bộ máy nhân sự, cơ cấu phòng ban được sắp xếp hợp lý, kế hoạch phát triển dự án, kinh doanh, tài chính,... đã được hoạch định mục tiêu, chiến lược rõ ràng.



▶ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

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

Ban Tổng Giám đốc đã có một năm hoạt động hiệu quả cùng với việc bám sát định hướng, chủ trương của HĐQT. Ngoài việc đã làm tròn trách nhiệm đối với từng lĩnh vực phụ trách, các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã phối hợp chặt chẽ để xử lý công việc vì lợi ích chung 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 và định hướng kinh doanh hiệu quả, Khang Điền sẽ mang đến cho khách hàng những sản phẩm an toàn về mặt pháp lý, giá cả hợp lý và một cuộc sống chất lượng, tiện nghi. Trong thời gian tới, kế hoạch và định hướng của HĐQT là:

ĐA DẠNG SẢN PHẨM, MỞ RỘNG ĐỊA BÀN TRÊN CƠ SỞ BẮM SÁT NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

Mỗi dự án có đặc thù riêng, do đó Công ty có kế hoạch phát triển dòng sản phẩm phù hợp nhất với từng phân khúc thị trường, vừa mang lại lợi ích cao cho khách hàng vừa đảm bảo sự thành công cho mỗi dự án.

Ngoài các dự án tại Quận 2 và Quận 9, Khang Điền đã chuyển hướng sang khu vực phía Tây Nam Thành phố với quỹ đất sạch hiện hữu và tiếp tục tiến hành bồi thường để mở rộng thêm quỹ đất. Bên cạnh đó, Công ty cũng đang tiếp tục thăm dò, nghiên cứu và tìm cơ hội để tham gia thị trường nhà ở tại các khu vực tiềm năng trên địa bàn Thành phố và các tỉnh thành khác.



DUY TRÌ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH LÀNH MẠNH

Duy trì tình hình tài chính lành mạnh với lượng tiền mặt lớn, tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu thấp, cơ cấu tài chính cân đối, tận dụng hiệu quả của nguồn vốn tự có cùng những phương án huy động vốn an toàn với chi phí thấp. Như vậy, Công ty vừa tận dụng tối đa nguồn lực sẵn có, vừa có thể dễ dàng tiếp cận nguồn vốn từ bên ngoài một cách hiệu quả.

TỐI ƯU CHI PHÍ VÀ TỐI ĐA LỢI NHUẬN

Xác định trọng tâm đầu tư dự án thông qua việc lựa chọn phương án, quy mô đầu tư phù hợp, Công ty chủ động đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, qua đó, nâng cao tỷ suất lợi nhuận của mỗi dự án.

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 và có sẵn sổ hồng, đây là những sản phẩm “chìa khóa trao tay”. Đồng thời, Khang Điền rất chú trọng đầu tư phần tiện ích tại các dự án để khách hàng luôn được hưởng các tiện ích tốt nhất, xứng đáng là “Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm” của Khách hàng.



ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC VỀ QUẢN TRỊ VÀ PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

Thiết lập công tác quản trị theo định hướng chuẩn hóa các quy trình, tiêu chuẩn nhằm đẩy mạnh tăng năng suất và chất lượng công việc.

Phát triển nguồn nhân lực có chất lượng cao, có tâm với nghề. Công ty tạo điều kiện tốt nhất để người lao động yên tâm làm việc và gắn bó lâu dài với Công ty để tạo ra những sản phẩm thực sự là tổ ấm cho khách hàng. Phấn đấu để Khang Điền trở thành nơi thu hút nguồn nhân lực vừa có tâm, vừa có tài.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình kinh doanh chung trong năm 2018

Trong năm 2018, Công ty tiếp tục bán 60 căn còn lại của dự án Rosita. Đồng thời mở bán mới dự án chung cư Safira. Safira mở bán vào tháng 11/2018 và tính đến 31/12/2018 Công ty đã bán 853 căn của 2 block C, D trong tổng số 1.593 căn hộ của dự án.

Trong năm 2018 Công ty cũng tiếp tục tái cấu trúc danh mục đầu tư theo hướng tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông. Cụ thể Công ty đã chuyển nhượng phần vốn góp trong Big C An Lạc và chuyển nhượng một phần dự án Phong Phú 2.

Tình hình thực hiện kế hoạch tài chính

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện	Kế hoạch	Mức độ thực hiện	
			Giá trị	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	2.917	3.500	(583)	83,3%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	808	800	8	101%

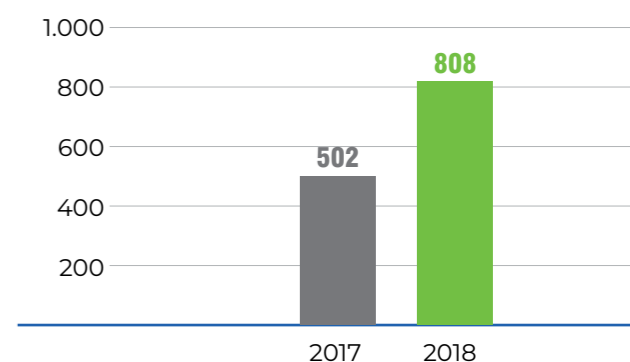
DOANH THU

Doanh thu năm 2018 đạt 2.917 tỷ đồng, được đóng góp chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu khi thực hiện bàn giao căn hộ/ nhà của các dự án Jamila, Rosita, Phong Phú 2, Phong Phú 4,...

LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế năm 2018 đạt 808 tỷ đồng, tăng 306 tỷ đồng tương ứng mức tăng 61% so với năm 2017 và vượt kế hoạch đã đề ra. Lợi nhuận tăng không chỉ đến từ tình hình kinh doanh khả quan mà còn do đóng góp từ việc quản lý chi phí hiệu quả (tỷ lệ giá vốn/ doanh thu 2018 giảm 9% so với năm 2017).

Nhìn chung, năm 2018 tình hình hoạt động kinh doanh của Khang Điền tiếp tục phát triển tốt. Trong năm 2018, Công ty tập trung xây dựng đúng tiến độ và bàn giao đúng cam kết với khách hàng đối với dự án căn hộ Jamila (mở bán vào 05/2017). Việc triển khai thành công dự án Jamila từ bán hàng (bán hết gần 900 căn hộ trong 6 tháng) đến xây dựng, bàn giao căn hộ đúng tiến độ và chất lượng cam kết đã củng cố thêm niềm tin của khách hàng đối với các sản phẩm của Công ty, nâng cao uy tín của Công ty trên thị trường từ đó tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của Công ty trong tương lai. Tiếp nối sự thành công của dự án Jamila, Công ty tiếp tục triển khai dự án căn hộ Safira với quy mô 1.570 căn hộ và 23 căn thương mại dịch vụ. Trong đó Công ty mở bán 2 block C, D vào 11/2018 và đã bán hết 853 căn. Công ty dự kiến bán hết các căn còn lại thuộc block A, B vào quý II/2019.



LỢI NHUẬN SAU THUẾ (TỶ ĐỒNG)
↑ 61% SO VỚI NĂM 2017

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

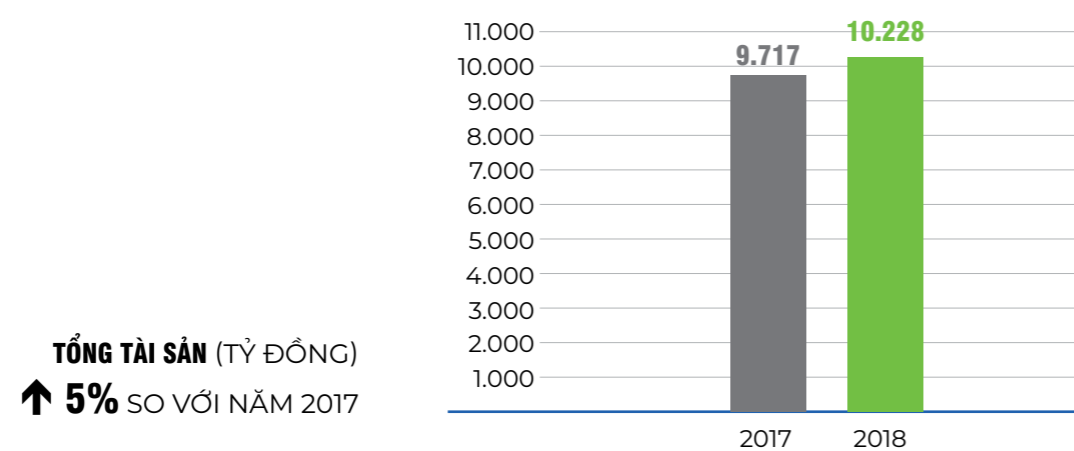
TÀI SẢN

Cuối năm 2018, tổng tài sản của Công ty Khang Điền có giá trị 10.228 tỷ đồng tăng 511 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 5% so với cùng kỳ. Chi tiết tài sản và cơ cấu như sau:

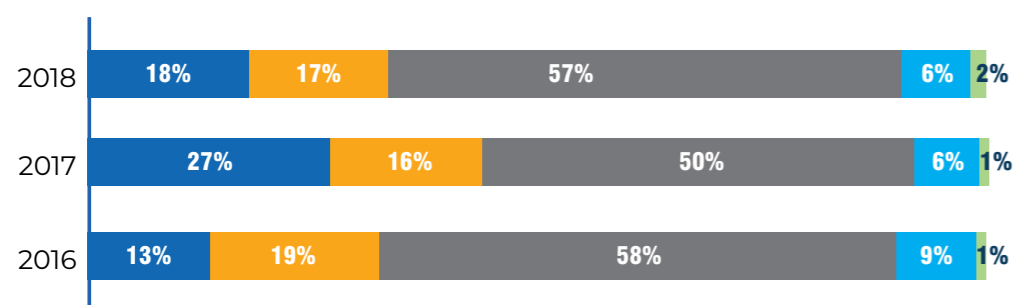
Cấu trúc tổng tài sản 2016-2018

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	Tỷ trọng	2017	Tỷ trọng	2018	Tỷ trọng	So sánh 2018 với 2017	
							Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Tiền và tương đương tiền	1.059	13%	2.592	27%	1.837	18%	(755)	-29%
Khoản phải thu	1.485	19%	1.548	16%	1.760	17%	212	14%
Hàng tồn kho	4.618	58%	4.858	50%	5.817	57%	959	20%
Tài sản dài hạn	696	9%	606	6%	658	6%	52	9%
Tài sản khác	79	1%	114	1%	156	2%	42	37%
Tổng tài sản	7.937	100%	9.717	100%	10.228	100%	511	5%



CƠ CẤU TÀI SẢN



● Tiền và tương đương tiền ● Khoản phải thu ● Hàng tồn kho ● Tài sản dài hạn ● Tài sản khác

Về tổng thể, cơ cấu tài sản năm 2018 không thay đổi nhiều so với năm 2017 với tổng tỷ trọng của 3 khoản mục (tiền, khoản phải thu, hàng tồn kho) vẫn giữ tỷ trọng chủ yếu, chiếm trên 90% tổng tài sản. Cơ cấu này phù hợp với tính chất của ngành bất động sản và thể hiện tính an toàn, phát triển của Công ty trong thời gian tới:

- ▶ Cụ thể trong năm 2018, có sự dịch chuyển tỷ trọng tiền và tương đương tiền (2018: 18% so với 2017: 27%) sang Hàng tồn kho (2018: 57% so với 2017: 50%) do Công ty tiếp tục gia tăng mở rộng quỹ đất phù hợp với xu thế chung của các công ty trong ngành bất động sản, đồng thời triển khai giải phóng mặt bằng, phát triển hạ tầng và đầu tư xây dựng để kinh doanh trong các năm tới.
- ▶ Duy trì khoản tiền và tương đương tiền cần thiết (31/12/2018: 1.837 tỷ đồng) đảm bảo tính an toàn và sự phát triển bền vững của Công ty.

“ Nhìn chung, tài sản của Công ty chủ yếu là hàng tồn kho (giá trị của các dự án đang đầu tư và kinh doanh) và tiền (để đầu tư) - đây là nguồn lực đảm bảo cho doanh thu và lợi nhuận trong các năm tới. ”



NGUỒN VỐN

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

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	Tỷ trọng	2017	Tỷ trọng	2018	Tỷ trọng	So sánh 2018 với 2017	
							Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Nợ ngắn hạn	408	5%	544	6%	776	8%	232	43%
Khách hàng trả trước	670	8%	1.087	11%	1.367	13%	280	26%
Nợ dài hạn khác	567	7%	237	2%	216	2%	(21)	-9%
Vay và nợ	1.894	24%	1.658	17%	970	9%	(688)	-41%
Vốn chủ sở hữu	3.477	44%	5.214	54%	6.864	67%	1.650	32%
Lợi ích cổ đông thiểu số	921	12%	977	10%	35	0%	(942)	-96%
Tổng nguồn vốn	7.937	100%	9.717	100%	10.228	100%	511	5%

Cơ cấu nguồn vốn thay đổi theo hướng an toàn khi tăng vốn chủ sở hữu (từ 54% lên 67% tương ứng giá trị tăng 1.650 tỷ đồng) và giảm vay (từ 17% xuống 9% tương ứng giá trị giảm 688 tỷ đồng):

- Nợ ngắn hạn tăng 232 tỷ đồng so với năm 2017, chủ yếu là từ hoạt động bán hàng và kinh doanh của Công ty;
- Khách hàng trả trước tăng 280 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 26% so với năm 2017. Đây là khoản tiền nhận trước từ khách hàng mua nhà/ căn hộ, sẽ giảm khi bàn giao nhà/ căn hộ và ghi nhận doanh thu, nên Công ty không có áp lực trả nợ trong ngắn hạn;
- Vay và nợ là những khoản vay ngân hàng để thực hiện triển khai dự án. Cuối năm 2018, khoản mục này giảm mạnh 688 tỷ đồng do trong năm nguồn thu của Công ty khá tốt, các khoản thu từ bán hàng được ưu tiên giảm nợ để tiết giảm chi phí lãi vay;
- Cuối năm 2018, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 6.864 tỷ đồng, tăng 1.650 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 32% so với cùng kỳ. Mức tăng này đến chủ yếu từ kết quả hoạt động kinh doanh đạt được trong năm 2018 với khoản lợi nhuận sau thuế là 808 tỷ đồng cùng với đợt tăng vốn điều lệ thực hiện trong năm. Với tỷ trọng chiếm 67% tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty. Điều này thể hiện định hướng tự chủ tài chính của Công ty, giảm sự phụ thuộc vào vốn vay và đảm bảo tính an toàn cao cho cơ cấu tài chính.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2016	2017	2018
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,7	5,0	3,4
Hệ số thanh toán nhanh	2,1	2,3	1,4
CƠ CẤU VỐN			
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,45	0,36	0,33
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,02	0,68	0,48
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,6	0,4	0,3
Vòng quay khoản phải thu	2,6	2,0	1,7
Doanh thu thuần/tổng tài sản	50%	31%	29%
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông /Doanh thu thuần (ROS)	10%	18%	28%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	5%	6%	8%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	12%	11%	12%

- Hệ số thanh toán nhanh giảm từ 2,3 xuống 1,4 lần do có sự dịch chuyển tỷ trọng khoản mục tiền và tương đương tiền cuối năm sang Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu từ hoạt động gia tăng mở rộng quỹ đất và triển khai giải phóng mặt bằng, phát triển hạ tầng, đầu tư xây dựng các dự án bất động sản trong năm nhằm đảm bảo sự phát triển kinh doanh bền vững và kế hoạch lợi nhuận trong các năm tới. Tuy nhiên, Công ty vẫn đảm bảo an toàn tính thanh khoản, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán của các khoản nợ đến hạn bằng cách duy trì khoản tiền và tương đương tiền cao với giá trị là 1.837 tỷ đồng tại ngày 31/12/2018.
- Cơ cấu vốn đang chuyển biến theo hướng tiếp tục giảm nợ và tăng vốn chủ sở hữu khi đòn cân nợ trên vốn chủ sở hữu giảm từ 0,68 còn 0,48. Điều này cho thấy Công ty không quá phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính và chú trọng về khả năng tự chủ tài chính để không bị ảnh hưởng khi môi trường kinh doanh bị biến động;
- Các chỉ số hoạt động giảm nhẹ so với cùng kỳ, điều này không có nghĩa là hiệu suất sử dụng tài sản không hiệu quả mà do tác động của phân số khi mẫu số là hàng tồn kho và khoản phải thu đều tăng trong khi tử số là giá vốn giảm. Như trên đã phân tích, Công ty tăng cường gia tăng mở rộng quỹ đất trong năm nhằm đảm bảo duy trì tính bền vững trong hoạt động kinh doanh và sự phát triển của Công ty. Mặt khác, giá vốn giảm do Công ty quản lý chi phí hiệu quả.
- Các tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS) và trên tài sản (ROA) đạt mức 28% và 8%, tương ứng mức tăng 10% và 2% so với cùng kỳ; do lợi nhuận tăng trưởng tốt và các chi phí được quản lý hiệu quả. Riêng chỉ số tỷ suất sinh lời vốn chủ sở hữu tăng từ 11% lên 12% cho thấy hiệu quả sử dụng vốn của Công ty đang tăng.

“ Công ty có lượng tiền mặt lớn, nợ vay ít, nguồn vốn để tạo ra tài sản trên chủ yếu từ vốn chủ sở hữu để đảm bảo an toàn và bền vững trong hoạt động kinh doanh cũng như cơ cấu tài chính vững mạnh. Công ty cũng đang có quỹ đất lớn đồng thời tiếp tục mở rộng, gia tăng quỹ đất mới với giá thành hợp lý, đây là nguồn lực đảm bảo tạo ra doanh thu và lợi nhuận vững chắc, ổn định trong thời gian tới. Ngoài ra, Công ty tiếp tục quản lý hiệu quả chi phí và dòng tiền kinh doanh, đảm bảo các hệ số thanh khoản tốt và lợi nhuận tối ưu cho cổ đông. ”

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN 2019

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG

- ▶ Hoàn tất bán hàng, xây dựng và bàn giao nhà của các dự án đang kinh doanh như Jamila, Safira. Trong đó, dự án Jamila hoàn tất xây dựng và thực hiện bàn giao theo đúng cam kết với khách hàng: block C, D đã bàn giao hết vào tháng 12/2018 và block A, B bàn giao vào tháng 4/2019.
- ▶ Trong năm 2019, Công ty tiếp tục triển khai các dự án mới, gồm dự án cao tầng Lovera Vista ở Bình Chánh và dự án nhà phố - biệt thự Venita Park ở quận 9.
- ▶ Tiếp tục công tác giải phóng mặt bằng và từng bước hoàn chỉnh thủ tục pháp lý cho các dự án ở Quận 2, Quận 9, Bình Chánh và Bình Tân, chuẩn bị cho hoạt động kinh doanh năm 2020 và các năm sau;
- ▶ Tiếp tục tái cơ cấu danh mục đầu tư theo hướng tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông. Tìm kiếm các đối tác là những nhà đầu tư có uy tín và tiềm lực tài chính để liên doanh, hợp tác triển khai các dự án lớn của Công ty;
- ▶ Mở rộng đầu tư các dự án mới theo các tiêu chí: pháp lý minh bạch, giá cả hợp lý và vị trí đắc địa để gia tăng quỹ đất sạch phục vụ cho kế hoạch kinh doanh lâu dài, phát triển bền vững trong tương lai;
- ▶ Tiếp tục cải tiến, hoàn thiện chính sách, quy trình cũng như cơ cấu, bộ máy nhân sự của Công ty;
- ▶ Đồng thời, tăng cường các hoạt động giám sát, nâng cao vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong các bộ phận: tài chính - kế toán, quản lý dự án, pháp lý và các bộ phận khác của Công ty.



KẾ HOẠCH KINH DOANH

DỰ ÁN SAFIRA

- ▶ Dự án tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9 có quy mô 2,7 ha bao gồm 1.570 căn hộ và 23 căn TMDV chia thành 4 block A, B, C, D được thiết kế tinh tế, và có đầy đủ tiện ích nội khu như hồ bơi, khu tập gym,...; Chung cư được thiết kế bởi ACCCO và xây dựng bởi nhà thầu uy tín là Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong;
- ▶ Dự án đã mở bán 2 block C, D vào 11/2018 và đã bán hết 853 căn. Công ty dự kiến bán hết các căn còn lại thuộc block A, B vào quý II/2019.



DỰ ÁN LOVERA VISTA

- ▶ Dự án nằm trong khu dân cư hiện hữu Phong Phú 4, dự án có quy mô 1,8 ha với hơn 1.300 căn hộ có diện tích đa dạng, được thiết kế tinh tế, và có đầy đủ tiện ích nội khu;
- ▶ Dự án dự kiến khởi công xây dựng và mở bán trong năm 2019.



DỰ ÁN NHÀ PHỐ - BIỆT THỰ VENITA PARK

- ▶ Dự án có quy mô hơn 8 ha với khoảng 300 căn nhà liên kế vườn và biệt thự có diện tích đa dạng, được thiết kế và xây dựng tinh tế, cao cấp trong khu compound đầy đủ tiện ích đẳng cấp.
- ▶ Dự án đang thi công hạ tầng, xây dựng nhà và dự kiến mở bán trong năm 2019.



KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN 2019

Với kế hoạch triển khai kinh doanh các dự án nêu trên, Khang Điền có hơn 2.000 căn hộ và khoảng 300 căn nhà phố - biệt thự sẵn sàng bán hàng trong năm 2019. Theo đó, Công ty dự kiến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2019 như sau:

STT	Chỉ tiêu	2019	Mức tăng trưởng so với năm 2018
1	Doanh thu	3.000 tỷ đồng	
2	Lợi nhuận sau thuế	900 tỷ đồng	11,4%
3	Cổ tức dự kiến	10%	

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2018

- Giám sát việc thực hiện kế hoạch phát hành 51.832.317 cổ phiếu mới để hoán đổi 37.023.366 cổ phiếu của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây dựng Bình Chánh theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ ngày 12/01/2018.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 về việc chia cổ tức bằng tiền và cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính bán niên và cả năm, nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành của Việt Nam.
- Kiểm tra tính tuân thủ Điều lệ, các văn bản nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT, các quy chế nội bộ Công ty và kiến nghị bổ sung, sửa đổi một số quy chế, quy trình.
- Phối hợp với các bộ phận chức năng trong Công ty để tiến hành kiểm tra hoạt động của các đơn vị trực thuộc, nhằm tăng cường công tác quản lý của Công ty đối với các đơn vị này.
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật. Đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền và lợi ích cổ đông.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BAN TGD

- Ban Kiểm soát thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ Công ty.
- Ban Kiểm soát thực hiện chương trình hoạt động trong năm 2018 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.

ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm quản lý của mình, tuân thủ đúng Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và các quy định khác của pháp luật.
- Hội đồng Quản trị đã bám sát định hướng chiến lược và căn cứ vào tình hình thực tế để đưa ra những quyết định, các chỉ đạo chính xác, kịp thời.

ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Năm 2018, thị trường bất động sản Việt Nam có nhiều chuyển biến tích cực, nhưng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản phải đối mặt với mức cạnh tranh gay gắt. Điều này cũng là một áp lực lớn đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc thường xuyên cập nhật thông tin trên thị trường để đưa ra những sản phẩm không chỉ có chất lượng cao, thiết kế đẹp mà còn có tính thân thiện với môi trường, an toàn và đầy đủ tiện ích,... nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng khắt khe của khách hàng.
- Ban TGD và các cán bộ quản lý đã có nhiều nỗ lực chỉ đạo và điều hành hoạt động kinh doanh, kịp thời đưa ra những kế hoạch và quyết định, thực hiện tốt Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2018.
- Các quy trình hoạt động của Công ty tuân thủ theo yêu cầu của Hệ thống quản trị nội bộ, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất kiến nghị và giải pháp phù hợp.
- Công ty thực hiện công tác báo cáo, công bố thông tin đúng quy định.

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

- Báo cáo tài chính đã thể hiện đầy đủ tình hình đầu tư kinh doanh và tài chính của Công ty, được trình bày theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
- Cho đến hết năm 2018 BKS không phát hiện bất kỳ trường hợp bất thường nào trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các hoạt động của Công ty đã tuân thủ đúng theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ và các quy định của pháp luật.
- Công ty đã thực hiện báo cáo và công bố thông tin định kỳ của các Tổ chức niêm yết trên Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh theo quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Ban Kiểm soát thống nhất với Báo cáo của HĐQT, Báo cáo tài chính năm 2018 đã kiểm toán.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản

Chỉ tiêu	2017	2018
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,0	3,4
Hệ số thanh toán nhanh	2,3	1,4
CƠ CẤU VỐN		
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,36	0,33
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,68	0,48
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG		
Vòng quay hàng tồn kho	0,4	0,3
Vòng quay khoản phải thu	2,0	1,7
Doanh thu thuần/tổng tài sản	31%	29%
KHẢ NĂNG SINH LỜI		
ROA	6%	8%
EPS (đồng/cổ phiếu)	1.760	2.020

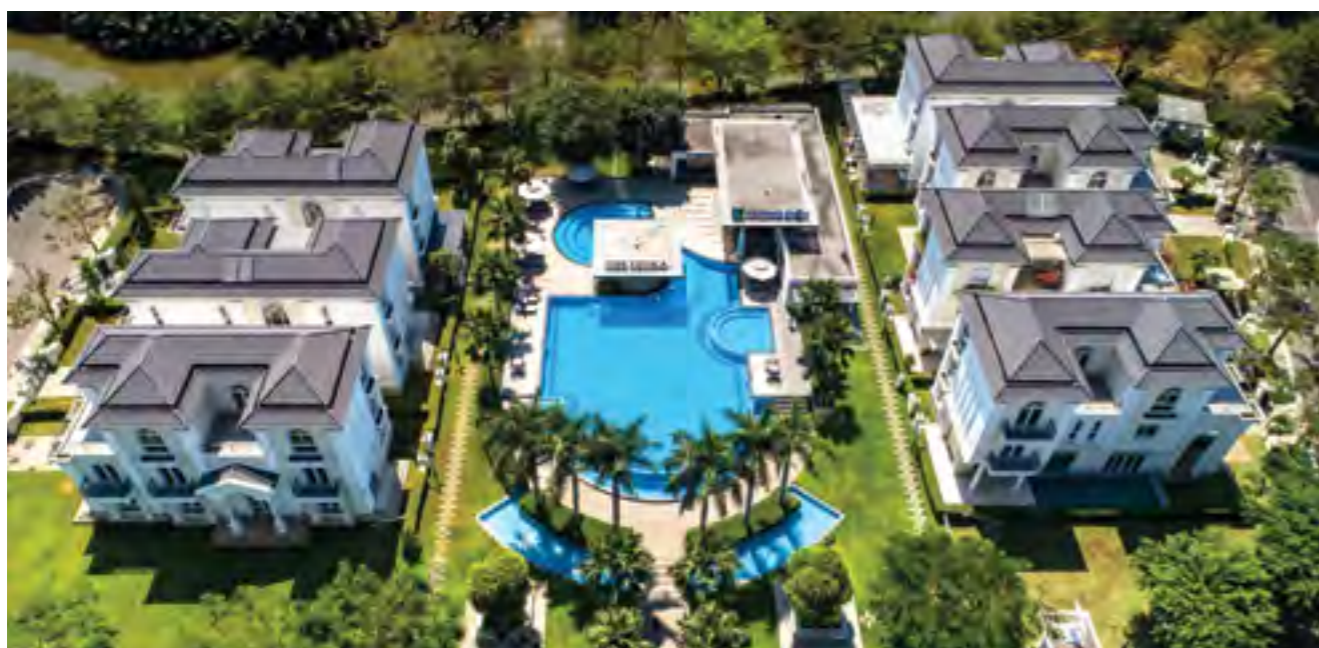


▶ BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT (TIẾP THEO)

KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát kiến nghị:

- ▶ Công ty cần tiếp tục củng cố, đào tạo, hoàn thiện bộ máy nhân sự có chuyên môn trình độ cao để đáp ứng kịp thời với sự phát triển của Công ty.
- ▶ Ban hành bổ sung các quy trình để kiểm soát chặt chẽ chi phí xây dựng, chi phí quản lý trong Công ty.
- ▶ Hoàn thiện các cơ chế, hệ thống kiểm tra nội bộ; bổ sung các quy chế, quy trình cho các nghiệp vụ kinh doanh để đảm bảo hoạt động hiệu quả và phù hợp với đà phát triển của Công ty.
- ▶ Rà soát, cân đối công tác đầu tư; đổi mới công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu để phát triển dự án nhằm gia tăng lợi thế cạnh tranh trên thị trường.



ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2019

- ▶ Trong năm 2019, Ban Kiểm soát sẽ triển khai thực hiện nhiệm vụ theo định hướng mà ĐHĐCĐ thông qua trong phạm vi nghĩa vụ, quyền hạn quy định tại điều lệ Công ty và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ.
- ▶ Giám sát hoạt động, điều hành của HĐQT, Ban TGD theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Điều lệ Công ty và các Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.
- ▶ Kiểm soát chặt chẽ mọi hoạt động quản trị và điều hành kinh doanh của Công ty thông qua việc tăng cường kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty.
- ▶ Kiểm tra thường xuyên và đột xuất theo yêu cầu của cổ đông nhằm đảm bảo lợi ích của cổ đông và quyền lợi của người lao động.
- ▶ Giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh trong năm 2019 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- ▶ BKS sẽ nỗ lực hơn nữa, phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban TGD trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ. Tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế, hoạt động kinh doanh Công ty.





THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính đến 31/12/2018, Hội đồng Quản trị của Công ty có 5 thành viên, trong đó có 3 thành viên điều hành và 2 thành viên không điều hành.

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị như sau:

STT	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chức danh	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Lợi ích liên quan đối với Công ty
1	Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	3.105.420 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có
2	Ông Lý Diên Sơn	Phó Chủ tịch	4.097.000 cổ phần	117.716 cổ phần	Không có	Không có	Không có
3	Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên (Không điều hành)	1.335.000 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có
4	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên (Không điều hành)	0 cổ phần	62.341.876 cổ phần	Không có	Không có	Không có
5	Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên (Phó Tổng Giám đốc)	1.712.310 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2018, Hội đồng Quản trị đã tiến hành 28 cuộc họp với sự tham gia 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.

Kết quả 28 cuộc họp Hội đồng Quản trị đều được các thành viên nhất trí thông qua. Trong đó thể hiện một số nội dung quan trọng như:

- Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh;
- Thông qua việc triển khai phương án chi trả cổ tức năm 2017, trong đó, cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 5% và cổ tức bằng tiền mặt tỷ lệ 5%;

- Thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ từ 3.878.323.170.000 đồng lên thành 4.072.233.530.000 đồng và sửa đổi Điều lệ Công ty sau khi phát hành cổ phiếu;

- Thông qua tăng vốn điều lệ Khang Điền từ 4.072.233.530.000 đồng lên 4.140.233.530.000 đồng do phát hành 6.800.000 cổ phiếu ESOP và sửa đổi Điều lệ Công ty;

- Thông qua việc Công ty Cổ phần Vi La nhận chuyển nhượng 99,9% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh;

- Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh Nhà Khang Phúc từ 1.100 tỷ đồng lên 2.400 tỷ đồng để chứng minh năng lực tài chính thực hiện dự án và sửa đổi điều lệ sau khi tăng vốn.

Và một số nội dung quan trọng khác đã được công bố trong báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2018 đã được đăng trên website của Công ty (www.khangdien.com.vn) và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (www.hsx.vn).

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- HĐQT giao chỉ tiêu kế hoạch 2018 và thực hiện giám sát, rà soát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc thông qua việc tham dự các cuộc họp giao ban, xem xét báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.
- HĐQT giám sát, rà soát Ban Tổng Giám đốc Công ty trong hoạt động kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được hoạch định bởi HĐQT và ĐHĐCĐ nhằm mục đích hoàn thành các kế hoạch đề ra.
- Giám sát việc thực hiện các dự án của Công ty.
- Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 theo đúng quy định của pháp luật.
- HĐQT giám sát, chỉ đạo thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định pháp luật.
- Xem xét đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và các quý của năm 2018 đồng thời hoạch định kế hoạch, đưa chiến lược hoạt động để đảm bảo việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh trong năm 2018.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện kiểm toán BCTC cho nhóm Khang Điền và Công ty con cho năm tài chính 2018.

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

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

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức danh	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Lợi ích liên quan đối với Công ty
1	Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng Ban Kiểm soát	0 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có
2	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	2.942 cổ phần	62.341.876 cổ phần	Không có	Không có	Không có
3	Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	0 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2018, BKS đã tổ chức 4 cuộc họp 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. Các cuộc họp đều được các thành viên nhất trí thông qua.

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

PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS VÀ HĐQT, BAN TGD

- ▶ BKS, HĐQT và Ban TGD đã duy trì được mối quan hệ cộng tác, hợp tác phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc lợi ích của Công ty, của cổ đông và tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.
- ▶ BKS được tham dự các cuộc họp của HĐQT và tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ của BKS.
- ▶ Trong năm 2018, HĐQT và Ban TGD đã cung cấp đầy đủ thông tin tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra giám sát của Ban Kiểm soát.

THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

MỨC THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- ▶ Chủ tịch Hội đồng Quản trị : 15.000.000 đồng/tháng.
- ▶ Thành viên Hội đồng Quản trị : 10.000.000 đồng/tháng.

Ngoài ra trong năm 2018, Công ty đã vượt kế hoạch lợi nhuận đề ra nên các thành viên HĐQT và Ban Điều hành được thưởng 10% trên phần lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch (8.078.193.000 đồng) tương ứng với mức thưởng 807.819.300 đồng đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 thông qua.

MỨC THÙ LAO CỦA BAN KIỂM SOÁT

- ▶ Trưởng Ban Kiểm soát : 10.000.000 đồng/tháng.
- ▶ Thành viên Ban Kiểm soát : 5.000.000 đồng/tháng.

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

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	Vietnam Ventures Ltd	NLQ NNB	23.923.528	6,17%	27.219.704	6,57%	Cơ cấu danh mục đầu tư
2	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	1.200.400	0,31%	3.105.420	0,75%	Mua phát hành ESOP Mua tăng tỷ lệ sở hữu
3	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	3.140.000	0,81%	4.097.000	0,99%	Mua phát hành ESOP
4	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên HĐQT	700.000	0,18%	1.335.000	0,32%	Mua phát hành ESOP
5	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	977.439	0,25%	1.712.310	0,41%	Mua phát hành ESOP
6	Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	1.045.600	0,27%	1.997.880	0,48%	Mua phát hành ESOP
7	Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	50.000	0,01%	152.500	0,04%	Mua phát hành ESOP
8	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Kế toán trưởng	30.000	0,007%	91.500	0,02%	Mua phát hành ESOP
9	Trà Thanh Trà	Phó TGD kiêm GĐTC (***)	995.600	0,26%	1.257.380	0,30%	Mua phát hành ESOP
10	Nguyễn Quốc Ân	Kế toán trưởng (***)	300.000	0,08%	385.000	0,09%	Mua phát hành ESOP
11	Bùi Bá Nghiệp	Phó TGD (***)	0	0%	85.000	0,02%	Mua phát hành ESOP

Ghi chú:

* Tính trên Vốn điều lệ: 3.878.323.170.000 đồng

** Tính trên Vốn điều lệ mới 4.140.233.530.000 đồng. Thông tin thay đổi Vốn điều lệ trong năm được trình bày ở phần Tình hình thay đổi vốn điều lệ ở trang 42

*** Đã từ nhiệm

Các quỹ đầu tư: Vietnam Investment Limited, Vietnam Investment Property Limited, Vietnam Enterprise Limited, Vietnam Ventures 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.



“ Trong năm 2018, Khang Điền tiếp tục nâng cao hiệu quả quản trị rủi ro tại công ty mẹ và các công ty thành viên trong group. Công ty đã tập trung vào công tác quản trị rủi ro trong hoạch định chiến lược phát triển, triển khai pháp lý dự án và trong hoạt động kinh doanh hàng ngày để bảo vệ thành quả kinh doanh, uy tín và giá trị doanh nghiệp. ”

NGUYÊN LÝ VÀ QUY TRÌNH QUẢN LÝ RỦI RO

Nguyên lý quản lý rủi ro của Công ty 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.

Nguyên lý và quy trình được tích hợp và phối hợp trong toàn bộ các công ty trong nhóm (bao gồm công ty mẹ và các công ty con).

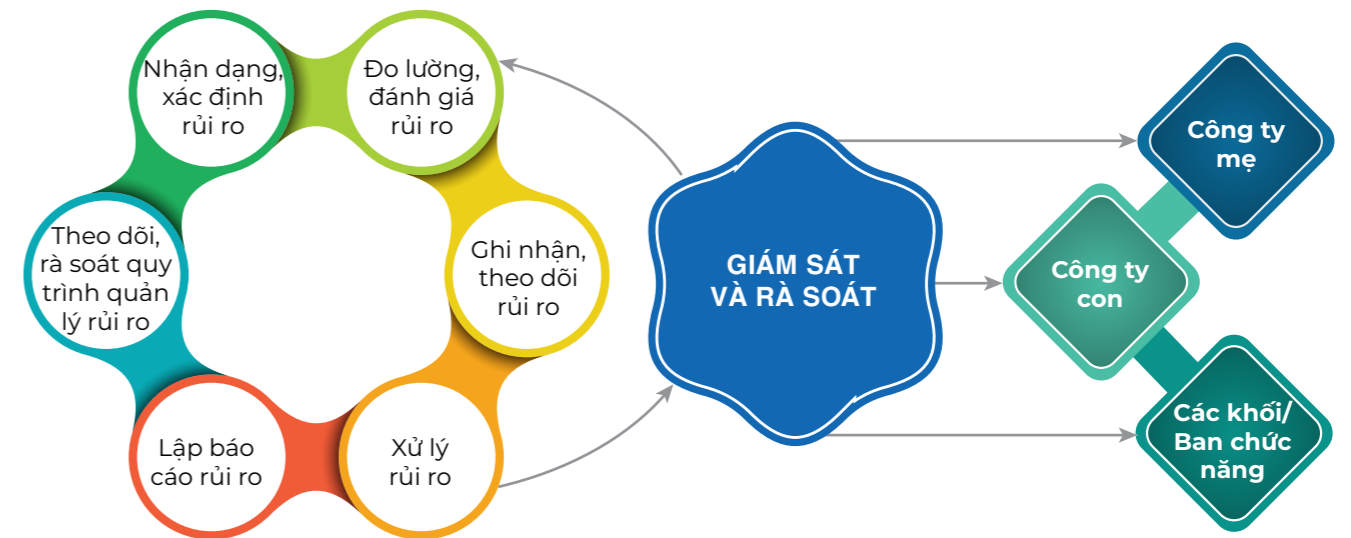
Ban lãnh đạo tổ chức ban hành, thực hiện chính sách, quy trình quản lý rủi ro và cung cấp các nguồn lực phù hợp với yêu cầu của hoạt động quản lý rủi ro. Nhóm công ty (công ty mẹ và các công ty con) tuân thủ thực hiện quản lý rủi ro riêng thông qua việc xây dựng chiến lược, chính sách quản lý rủi ro của mình phù hợp với chiến lược, chính sách quản lý rủi ro của Công ty (bao gồm Công ty mẹ).

Các vị trí quản lý khối chức năng tại công ty mẹ, giám đốc các công ty con và người đứng đầu đơn vị kinh doanh chịu trách nhiệm chính

cho việc quản lý rủi ro của chức năng và phạm vi công việc hay đơn vị kinh doanh liên quan. Mỗi vị trí lãnh đạo các phòng, ban, dự án chịu trách nhiệm xác định, phân tích, đánh giá các rủi ro tiềm ẩn và 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.

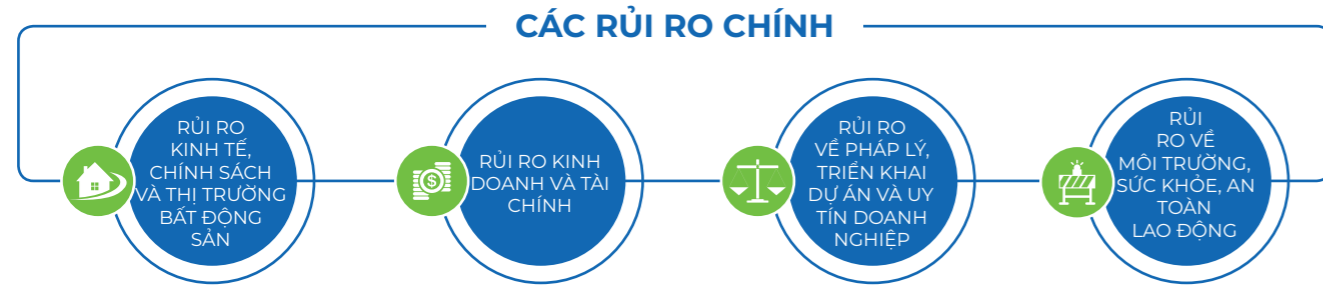
Ban Tổng Giám đốc tổng hợp các báo cáo và trình lên Tổng Giám đốc các rủi ro chính cùng các biện pháp phòng ngừa, khắc phục. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm xem xét đánh giá các báo cáo hàng tuần và bất kỳ khi nào cần, từ đó ra quyết định về chủ trương có hoặc không chấp nhận rủi ro, các biện pháp phòng ngừa và xử lý, và ngân sách cho các biện pháp này. Đối với các vấn đề liên quan đến rủi ro cũng như 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 ảnh hưởng đến chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty, Tổng Giám đốc báo cáo lên Hội đồng Quản trị để có quyết định cuối cùng.

QUY TRÌNH



CÁC NHÂN TỐ RỦI RO VÀ BIỆN PHÁP QUẢN LÝ

Trong năm 2018, 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 VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

- Do đặc thù mô hình kinh doanh, kết quả và hiệu quả kinh doanh của Khang Điền có mối tương quan với chu kỳ tín dụng của nền kinh tế. Biến động hoặc thay đổi xu hướng của chu kỳ tín dụng có ảnh hưởng lớn đến tình hình kinh doanh, doanh số bán hàng, tốc độ đầu tư, chi phí tài chính, lợi nhuận và giá trị quỹ đất của Công ty.
- Khang Điền cũng chịu tác động từ thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng. Thị trường bất động sản trong năm 2018 tiếp tục cho thấy một số rủi ro tiềm ẩn như tình trạng mất cân đối cung vượt cầu trong phân khúc bất động sản cao cấp, cấu trúc sản phẩm thiên về thu hút đầu tư (ví dụ như sự tập trung số lượng lớn các căn hộ diện tích nhỏ trong một dự án hay tại một địa phương, sự nở rộ đầu tư vào căn hộ du lịch condotel và căn hộ văn phòng officitel) và tốc độ tăng giá nhanh.
- Chính sách điều hành kinh tế trong và ngoài nước cũng như các chính sách quản lý tài nguyên đất của chính quyền và cơ quan chức năng có tác động lớn đến hoạt động ngành bất động sản và kinh doanh nhà ở của Khang Điền. Rủi ro chính sách chủ yếu là về thời điểm ban hành, có hiệu lực của các chính sách và mức độ thay đổi trong chính sách. Chính sách có tác động trực tiếp lên cung (thông qua nguồn vốn đầu tư, các hạn chế trong kinh doanh bất động sản và quy trình thủ tục phê duyệt pháp lý dự án) và cầu (thông qua kiểm soát tín dụng cho vay mua nhà và thuế liên quan).

Biện pháp quản trị

- Tập trung phát triển dự án, sản phẩm có khả năng chịu được tác động của chu kỳ tín dụng và thay đổi chính sách đồng thời 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 sự ủng hộ của người mua nhà trong khu vực Thành phố Hồ Chí Minh 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.
- Liên tục theo dõi, xem xét và đánh giá toàn cảnh về thị trường, có cân đối lại sản phẩm đầu tư phù hợp với sức mua của đại đa số người dân, 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.
- Luôn sẵn sàng xem xét đánh giá lại, điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh cho sát với thực tế thị trường.

RỦI RO KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH

- Rủi ro trong kinh doanh của Khang Điền chủ yếu liên quan đến thời điểm bán nhà, cấu trúc sản phẩm, tốc độ bán, giá bán, số lượng bán và lượng hàng tồn kho.
- Công ty có sử dụng vốn vay, và theo đó, việc các tổ chức tín dụng thắt chặt nguồn cung vốn tín dụng hoặc tăng lãi suất cho vay có tác động lớn đến hiệu quả kinh doanh và phát triển kinh doanh.
- Rủi ro thanh khoản liên quan đến việc dòng tiền kinh doanh của Công ty không đáp ứng đủ các yêu cầu về nghĩa vụ thanh toán trong hoạt động kinh doanh do Công ty duy trì các khoản vay với ngân hàng và công nợ với các đối tác và khách hàng.
- Công ty phải đối mặt với rủi ro tiền sử dụng đất do trong giai đoạn tiền khả thi dự án, tiền sử dụng đất là ẩn số, Công ty phải sử dụng giả định. Trong giai đoạn triển khai dự án, tiền sử dụng đất cao hơn giả định gây bất lợi cho phương án phát triển dự án và kinh doanh.

Biện pháp quản trị

- Luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh và có được các cam kết các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ những ngân hàng lớn và an toàn nhất.
- Chủ động quản lý dòng tiền kinh doanh ưu tiên thanh toán lãi vay và tất toán trước hạn các khoản vay và cơ cấu các khoản vay với lãi suất ưu đãi và 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.
- Nghiên cứu cẩn trọng trong khâu tiền khả thi.



RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO (TIẾP THEO)

RỦI RO VỀ PHÁP LÝ, TRIỂN KHAI DỰ ÁN VÀ UY TÍN DOANH NGHIỆP

- Rủi ro pháp lý là những thay đổi về pháp luật theo hướng bất lợi cho Công ty. Trong năm 2018, chính phủ và các cơ quan chức năng đã tập trung thanh, kiểm tra rà soát việc quản lý sử dụng tài nguyên đất và quy trình thủ tục giao đất cho nhà đầu tư. Theo đó, việc hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án đã tốn nhiều thời gian hơn trước đây, làm kéo dài thời gian cần thiết cho sản xuất trước khi đưa sản phẩm ra thị trường. Sự thiếu hoàn chỉnh của hồ sơ pháp lý dự án thường dẫn tới các kết luận của cơ quan chức năng là doanh nghiệp vi phạm về quy trình và thủ tục pháp lý dự án, do đó dẫn tới phát sinh chi phí và trì trệ trong sản xuất.
- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của Công ty gặp phải các rủi ro chậm trễ do nhiều nguyên nhân khách quan, dẫn đến tình trạng chậm triển khai dự án và tăng chi phí vốn.
- Trong khâu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án bất động sản, Công ty đối mặt với các ẩn số về tình trạng pháp lý, nghĩa vụ tiềm ẩn và tranh chấp.
- 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 các sự cố về kỹ thuật của nhà ở cũng ảnh hưởng xấu đến uy tín Công ty.



Biện pháp quản trị

- Công ty rà soát kỹ các quy trình nội bộ về hoàn thiện hồ sơ thủ tục pháp lý dự án và yêu cầu tuân thủ tuyệt đối.
- Cập nhật thường xuyên những thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản, pháp luật về đầu tư dự án để kịp thời có những kế hoạch phù hợp và thực hiện theo đúng quy định pháp luật.
- Thực hiện nghiêm túc, luôn tuân thủ pháp luật và chủ động hoàn tất các nghĩa vụ tài chính, thuế, chi phí khác,... đảm bảo pháp lý hoàn chỉnh.
- Luôn quan tâm và hỗ trợ cộng đồng và các cá nhân chịu sự ảnh hưởng của bồi thường giải tỏa. Luôn bồi thường cho người dân bị ảnh hưởng theo mức giá thị trường thuận mua vừa bán và hỗ trợ tái định cư cho họ.

- Sử dụng tư vấn và nhà thầu có uy tín kết hợp với sự kiểm tra chéo và giám sát độc lập.
- 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 và PR chuyên trách chia sẻ thông tin và đối thoại với giới truyền thông, báo chí và cộng đồng một cách cầu thị, chính xác, đảm bảo tính khách quan và minh bạch thông tin.

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



- Công tác thi công xây dựng và vận hành khu dân cư có thể gây ra ô nhiễm môi trường sống xung quanh.
- Môi trường, điều kiện và thời gian làm việc trong lĩnh vực phát triển đất đai và xây dựng luôn tiềm ẩn các rủi ro về tai nạn nghề nghiệp và sức khỏe.

Biện pháp quản trị

- 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.
- Luôn chủ động hướng dẫn, tác động, khuyến khích các nhà thầu ưu tiên an toàn trong lao động, duy trì sức khỏe cho đội ngũ nhân viên và đặc biệt chú ý đến công tác phòng cháy chữa cháy.



- 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, hạn chế diện tích mặt đất bị bê-tông hóa, góp phần giảm ngập lụt và tăng chất lượng môi trường sống.



THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Năm 2018 là năm thứ 18 Khang Điền hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản và theo đuổi chủ trương phát triển bền vững. Công ty luôn có định hướng quy hoạch và phát triển các dự án hài hòa với cảnh quan và môi trường tự nhiên, thiết kế và xây dựng bất động sản theo phong cách hiện đại, kinh doanh có hiệu quả, tuân thủ pháp luật và minh bạch trong quản trị doanh nghiệp, quan tâm, đóng góp cho xã hội và bảo vệ môi trường... tất cả đều hướng đến mục tiêu phát triển bền vững và hạn chế các tác động tiêu cực về sau.

BỀN VỮNG GẮN LIỀN VỚI CÁC GIÁ TRỊ CỐT LÕI CỦA CÔNG TY

Tập thể người lao động và Ban lãnh đạo Khang Điền đoàn kết cùng nhau theo đuổi sứ mệnh phát triển Công ty thành “Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm” cho xã hội. Chúng tôi luôn hướng đến việc tạo ra giá trị và cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan và cộng đồng.

Dù mới bắt đầu phát hành báo cáo phát triển bền vững từ năm 2016, Khang Điền đã có nhận thức và định hướng phát triển kinh doanh mang tính bền vững từ khi Công ty được thành lập vào năm 2001. Công ty đã luôn chú trọng đến các yếu tố về môi trường và xã hội khi lập dự án đầu tư, triển khai thiết kế, thi công xây lắp, quản lý vận hành các khu nhà ở và cộng đồng dân cư, cũng như trong quản trị doanh nghiệp.

Năm 2018 là năm Khang Điền tiếp tục phát triển theo phương châm bền vững, là một phần không thể thiếu của chiến lược phát triển về lâu dài. Công ty tiếp tục theo đuổi chiến lược này trong mọi hoạt động, từ đầu tư, kinh doanh, đến phát triển nguồn lực, quan tâm đến môi trường và đóng góp cho xã hội.

MINH BẠCH - HÀI HÒA - BỀN VỮNG



TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Báo cáo Phát triển bền vững này là báo cáo thứ ba kể từ lần phát hành báo cáo thứ nhất vào năm 2016. Báo cáo năm nay có tham khảo các tài liệu sau: Hướng dẫn Công bố Thông tin về Môi trường, Xã hội của Vietnam Annual Report Awards (ARA) năm 2017, Báo cáo Đánh giá Quản trị Công ty - Các doanh nghiệp niêm yết tại Việt Nam năm 2018 của ARA, sổ tay Các Mục tiêu Phát triển bền vững của Việt Nam của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính.

Báo cáo được lập tại Việt Nam, về ngành phát triển và kinh doanh bất động sản thuộc lĩnh vực tài chính. Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2018, bắt đầu từ ngày 01/01/2018 và kết thúc ngày 31/12/2018. Đây là báo cáo tiếp tục của báo cáo lần thứ hai cho giai đoạn 01/01/2017 đến 31/12/2017.

Báo cáo này bao gồm hoạt động của nhóm công ty gồm Công ty mẹ, các Công ty con (vui lòng xem danh sách Công ty con ở trang 46) và các ban quản lý dự án trực thuộc. Báo cáo phản ánh kết quả hoạt động trong năm 2018, đồng thời đề cập đến định hướng và mục tiêu trong những năm tới đối với vấn đề phát triển bền vững của Khang Điền.

Báo cáo phát triển bền vững này và các phần còn lại của Báo cáo Thường niên 2018 bổ sung cho nhau cùng cung cấp thông tin minh bạch đến cổ đông và các bên liên quan. Chúng tôi tiếp tục xem xét và đánh giá những vấn đề liên quan đến phát triển bền vững trong mối tương quan với hoạt động kinh doanh 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 trong các năm sau.



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: www.khangdien.com.vn
Tel: +84 28 3820 8858
Fax: +84 28 3820 8859
Địa chỉ: Suite 1&2, Tầng 11, Saigon Centre
Office Tower 2, 67 Lê Lợi, Q.1, Tp. Hồ Chí Minh

CÁC YẾU TỐ TRỌNG YẾU

“Khang Điền đã tiến hành xem xét, bổ sung, điều chỉnh, đánh giá lại các lĩnh vực trọng yếu về môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp có liên quan đến Công ty và các bên liên quan. Việc xem xét, đánh giá các lĩnh vực trọng yếu này được căn cứ trên các giá trị nền tảng của Công ty và có tham khảo một số tài liệu như: Bộ Tiêu chuẩn GRI của GlobalReporting.org, sổ tay Các Mục tiêu Phát triển bền vững của Việt Nam của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, và Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính.”

Theo đó, Khang Điền đã rà soát lại các yếu tố trọng yếu trong năm 2016, 2017 và tái xác nhận 10 yếu tố trọng yếu quan trọng nhất đối với Công ty và các bên liên quan, được nhóm lại làm 3 lĩnh vực là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty:

























PHẠM VI TÁC ĐỘNG CỦA YẾU TỐ TRỌNG YẾU						
Nền tảng cho PTBV	Yếu tố trọng yếu	Khang Điền	Đối tác, nhà thầu, nhà cung cấp	Khách hàng, cư dân	Cộng đồng, xã hội	
Tiến bộ trong suy nghĩ và hành động	Hiệu quả kinh doanh	✓				
	Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường	✓	✓			
	Kiểm soát mâu thuẫn lợi ích	✓	✓			
	Có trách nhiệm trong tiếp thị và bán hàng	✓		✓		
	Có trách nhiệm với sản phẩm	✓		✓		
Tiết kiệm trong tiêu thụ	Tiết kiệm năng lượng	✓		✓		
	Tiết kiệm nước	✓		✓		
Chú ý đến con người	Chính sách và chế độ cho người lao động	✓				
	An toàn lao động và sức khỏe	✓	✓	✓		
	Chia sẻ với cộng đồng	✓				✓

▶ CÁC YẾU TỐ TRỌNG YẾU VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG CHUỖI GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY

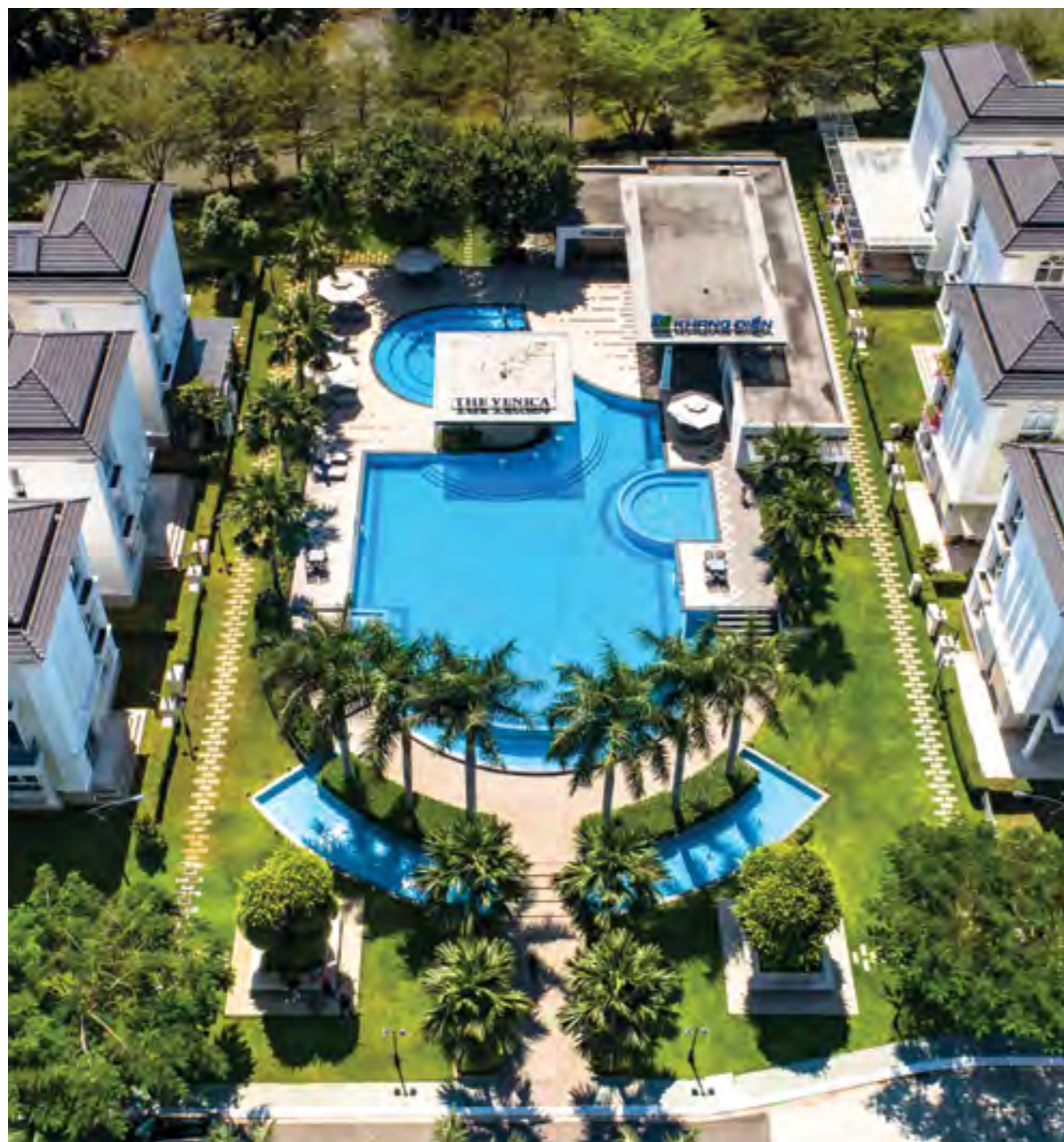
“ Các hoạt động kinh doanh của Khang Điền đều thuộc các chức năng như đầu tư quỹ đất, phát triển các dự án bất động sản, kinh doanh và bán hàng, chăm sóc khách hàng (hậu mãi). Trong hoạt động kinh doanh, Công ty làm việc và tương tác với các bên liên quan như đối tác đất đai, đối tác tài chính, tư vấn thiết kế, nhà thầu thi công, người mua sản phẩm và các cơ quan quản lý. Thông qua các mối quan hệ kinh tế với các bên liên quan trên toàn chuỗi giá trị, Khang Điền vận động, tác động họ cùng theo đuổi chiến lược phát triển bền vững về lâu dài. ”








CÁC YẾU TỐ TRỌNG YẾU VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN TRONG CHUỖI GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY				
	ĐẦU TƯ QUỸ ĐẤT	PHÁT TRIỂN DỰ ÁN	PHÂN PHỐI & BÁN HÀNG	CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG
CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bồi thường giải tỏa, mua, phát triển quỹ đất ▶ Chuẩn bị vốn 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Quy hoạch ▶ Thiết kế ▶ Thi công ▶ Quản lý dự án 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Phân phối sỉ và bán lẻ sản phẩm ▶ Tiếp thị 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vận hành và quản lý bất động sản ▶ Dịch vụ hậu mãi
	 Đối tác đất đai	 Nhà thầu	 Khách hàng	 Khách hàng
CÁC BÊN LIÊN QUAN	 Cộng đồng địa phương	 Công ty tư vấn	 Tổ chức tài chính	 Cộng đồng địa phương
	 Người lao động	 Cơ quan chức năng	 Đại lý	 Bên cung cấp dịch vụ
	 Tổ chức tài chính	 Người lao động	 Môi giới	 Cơ quan chức năng
	 Cơ quan chức năng	 Cộng đồng địa phương	 Người lao động	 Người lao động
			 Truyền thông, báo chí	 Truyền thông, báo chí

TIẾP CẬN VÀ TƯƠNG TÁC VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

“ Trong năm 2018, Khang Điền tiếp tục duy trì đối thoại và tương tác với các bên liên quan về nhiều chủ đề liên quan. Chúng tôi thường xuyên gặp gỡ trao đổi thông tin với các bên liên quan về nhiều chủ đề đa dạng, bao gồm các chủ đề về phát triển bền vững. Chúng tôi ý thức rằng tiếp cận và tương tác với các bên liên quan là điều kiện cần để Khang Điền theo đuổi thành công chiến lược phát triển bền vững. Thông qua các lần gặp gỡ, chúng tôi tiếp tục chia sẻ với các bên liên quan về tầm nhìn, mục tiêu về xây dựng mối quan hệ bền vững với cộng đồng. ”



Các bên liên quan	Cơ chế tiếp nhận ý kiến	Chủ đề chính
 <p>Đại lý phân phối, nhà thầu, nhà cung cấp vật tư thiết bị</p>	<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
 <p>Khách hàng, cư dân</p>	<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
 <p>Người lao động</p>	<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 Dạ tiệc cuối năm Sự kiện tặng quà và 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
 <p>Cổ đông, Nhà đầu tư</p>	<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
 <p>Chính quyền, cơ quan nhà nước</p>	<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
 <p>Truyền thông báo chí</p>	<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

HIỆU QUẢ KINH DOANH

Hiệu quả kinh tế và kết quả cuối năm là nền tảng để duy trì sự bền vững cho việc kinh doanh của Khang Điền. Kết quả tài chính trực tiếp ảnh hưởng đến khả năng vận hành cũng như khả năng đóng góp cho xã hội và đất nước của Công ty.

Vui lòng xem phần Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc (trang số 70), Báo cáo và đánh giá của Hội đồng Quản trị (trang số 66) và Báo cáo Tài chính 2018 (trang số 119).

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Tập thể người lao động và Ban lãnh đạo trong hệ thống công ty Khang Điền luôn có ý thức cao về các tác động môi trường liên quan đến các dự án phát triển bất động sản. Trong năm 2018, Công ty tiếp tục triển khai kinh doanh theo chủ trương tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, đặc biệt trong các hoạt động phát triển và vận hành dự án. Công ty tiếp tục tuân thủ các quy định pháp luật về đánh giá tác động môi trường, xử lý nước thải, quản lý rác thải và các giải pháp nhằm bảo vệ môi trường cho toàn bộ khu dân cư, khu công nghiệp và các dự án. Công tác vệ sinh và bảo vệ môi trường luôn được ban chỉ huy công trường, các ban quản lý vận hành sau bàn giao, Phòng Quản lý Chất lượng và Khối Pháp lý trực thuộc công ty mẹ phối hợp giám sát và kiểm tra.





Trong năm 2018, Khang Điền không có trường hợp nào liên quan đến mâu thuẫn lợi ích. Tiếp tục duy trì uy tín và thương hiệu minh bạch trong 18 năm qua, Công ty tuyệt đối nghiêm cấm tất cả các hoạt động có thể liên quan đến lừa dối, mâu thuẫn lợi ích với Công ty và khách hàng 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.

Ban lãnh đạo Khang Điền áp dụng các chuẩn mực quản trị cao nhất quy định bởi pháp luật (Luật Doanh nghiệp, Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính, Nghị định số 71/2017/NĐ-CP của Chính phủ về quản trị công ty đại chúng và Thông tư số 95/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính về quản trị công ty đại chúng), 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.

(Vui lòng xem Chương Quản trị doanh nghiệp trang 83 để biết thêm chi tiết).

Lĩnh vực xây dựng và vận hành dự án bất động sản luôn là hoạt động có sử dụng năng lượng cao. Để thực hành tiết kiệm, Công ty chủ động áp dụng các phương án tiết kiệm tiêu thụ điện và nguyên liệu xăng, dầu.

Ví dụ trong khâu phát triển cải tạo đất cho dự án, Công ty ưu tiên phương án ít can thiệp vào địa lý, địa thế đất, diện tích cây xanh, mặt nước cũng như dòng chảy tự nhiên, để hạn chế tiêu thụ năng lượng từ việc sử dụng máy móc thiết bị cơ giới thi công và giảm tác động lên môi trường tự nhiên. Trong giai đoạn quy hoạch phát triển dự án, Công ty ưu tiên dành ít nhất 50% diện tích khuôn viên đất cho cây xanh, mặt nước, và giảm thiểu bê tông hóa để giảm lượng năng lượng nhiệt hấp thụ. Các giải pháp đều nhằm mục tiêu giảm tiêu thụ năng lượng dùng để vận hành các hệ thống thiết bị liên quan.

Trong thiết kế kiến trúc, Công ty tiếp tục áp dụng các phương án thân thiện với môi trường bao gồm chiếu sáng và thông gió tự nhiên, khoảng lùi và khoảng đệm giảm diện tích kính tiếp xúc trực tiếp với ánh nắng và phủ kín mái nhà với cây xanh. Khang Điền đề cao việc xử lý mặt ngoài công trình theo hướng thân thiện môi trường, và vật liệu xây dựng là một yếu tố quan trọng. Trong 2018, các dự án nhà cao tầng

do Khang Điền phát triển đều sử dụng 50% gạch bê-tông không nung thân thiện môi trường và cách nhiệt tốt. Trong các năm tới, Công ty dự kiến tăng tỷ lệ gạch bê-tông không nung sử dụng trong các dự án nhà cao tầng dần tiến đến mức 75%. Ngoài ra, Công ty tiếp tục sử dụng các loại sơn ngoại thất có khả năng cách nhiệt cao, khoét mở các khoảng không trong kết cấu nhà cao tầng và bố trí diện tích xanh trên cao nhằm giảm tác động hấp thụ nhiệt vào tòa nhà. Các giải pháp này đều nhằm làm giảm lượng nhiệt hấp thụ bởi công trình, từ đó giảm tiêu thụ điện cần thiết cho hệ thống điều hòa không khí.

Nước sạch là tài nguyên có giới hạn, do đó Công ty đã chú ý giảm thiểu tiêu thụ nước sạch trong công tác san lấp mặt bằng, thi công dự án, mà không thật sự cần thiết sử dụng nước sạch. Ví dụ, các dự án tận dụng nguồn nước tự nhiên tại địa bàn thi công để tưới cây, vệ sinh máy móc thiết bị thi công, vệ sinh đường sá và vệ sinh mặt bằng thi công, hạng mục thi công. Ngoài ra, ban chỉ huy công trường chủ động kiểm tra hàng ngày và xử lý khắc phục rò rỉ các đường ống cấp nước tại dự án. Để tiết kiệm nước, Công ty cũng chú trọng trồng các loại cỏ, cây xanh chịu nắng, chịu nóng tốt và chú ý giữ sạch công trường, đường sá, mặt bằng thi công nhằm giảm lượng nước dùng để vệ sinh.



TRÁCH NHIỆM TRONG TIẾP THỊ VÀ BÁN HÀNG

Từ ngày thành lập đến nay, Công ty tuyệt đối tuân thủ Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các quy định khác liên quan đến truyền thông, tiếp thị và kinh doanh bất động sản.

Đạo đức và tinh thần trách nhiệm trong công tác truyền thông, tiếp thị và kinh doanh luôn là một phần của văn hóa Công ty từ ngày thành lập cho đến nay.

Trong công tác tiếp thị sản phẩm, Công ty luôn chú ý đảm bảo các thông điệp truyền thông và tiếp thị nhà ở được chuẩn bị và truyền đạt một

cách rõ ràng, minh bạch, đầy đủ và kịp thời đến khách hàng.

Đối với mỗi dự án mở bán, Công ty chủ động đào tạo chuyên sâu về sản phẩm cho các đại lý phân phối, môi giới và theo dõi họ trong quá trình bán hàng, đảm bảo thông tin về sản phẩm được truyền đạt đến người mua một cách có trách nhiệm.

Công ty duy trì các buổi họp định kỳ với đại lý và môi giới về chủ đề đạo đức trong bán hàng và khuyến khích họ duy trì văn hóa đạo đức và có trách nhiệm trong kinh doanh.



TRÁCH NHIỆM VỀ PHÁP LÝ DỰ ÁN

- Trước khi tiến hành bán sản phẩm bất động sản ra thị trường, Công ty đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính về đất, quyền sử dụng đất, các yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất, các tiêu chuẩn, quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy, xử lý nước thải, đấu nối hạ tầng và các thủ tục về giao đất và công nhận chủ đầu tư.
- Công ty đảm bảo bàn giao nhà và thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua không trễ hơn thời hạn được quy định trong hợp đồng mua bán và trong thời hạn cho phép của pháp luật và không ngừng cải tiến để rút ngắn thời gian hoàn tất hồ sơ, quy định, thủ tục để bàn giao giấy tờ chủ quyền cho người mua.
- Tuân thủ quy định pháp luật về mua bán nhà ở hiện hữu và hình thành trong tương lai.

TRÁCH NHIỆM VỀ CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở

Trong năm 2018, việc thi công xây dựng luôn tuân thủ chính sách chất lượng của Công ty cũng như tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật về thiết kế và xây dựng.

Trong khâu phát triển dự án, Công ty luôn đặt ra các nhiệm vụ thiết kế, yêu cầu chất lượng vật liệu và phương án kiến trúc tốt nhất có thể, phù hợp với từng dự án, vị trí, địa phương, địa lý và luôn tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành của Việt Nam (TCVN, QCVN). Ngoài ra, Công ty có tham khảo các tiêu chuẩn quốc tế như BIS, AIS hoặc Euro Code về thiết kế.

Về khả năng chuyên môn, đội ngũ phát triển và quản lý dự án của Khang Điền tiếp tục phát huy kinh nghiệm quản lý dự án trong quá khứ tại các công ty đầu ngành như Meinhardt Group, Apave, SWA, Cofico, CotecCons,... và tích lũy thêm từ các dự án của Công ty trong các năm

qua. Thêm vào đó là kinh nghiệm làm việc của đội ngũ cán bộ kỹ sư và kiến trúc sư mới tham gia Công ty trong năm. Để đảm bảo chất lượng sản phẩm, Công ty phối hợp với các đối tác hàng đầu tại Việt Nam như Accco, Ong&Ong (tư vấn thiết kế); HBC, CotecCons, An Phong (nhà thầu xây dựng); và CBRE, Savills (quản lý vận hành).

Sau khi bàn giao nhà cho khách hàng, ngoài cam kết bảo hành sản phẩm nhà ở trong phạm vi và thời hạn bảo hành theo hợp đồng mua bán hoặc theo quy định pháp luật, Công ty cũng đáp ứng các yêu cầu hợp lý của cư dân về sửa chữa nhà ở và công trình. Ngoài ra, khi khả thi và ngân sách cho phép, Công ty tiến hành tu sửa chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật bên ngoài và bên trong các khu dân cư để duy trì môi trường sống hiện đại và cộng đồng văn minh cho cư dân.



QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU DÂN CƯ

Công ty hiểu rằng môi trường sống tốt và giá trị của khu dân cư không chỉ cần thiết kế và xây dựng có chất lượng, mà còn yêu cầu việc quản lý vận hành tốt sau khi cư dân vào ở. Sau khi dự án nhà ở được bàn giao cho người mua, Công ty thành lập các Ban Quản lý Khu Dân cư (thành phần bao gồm chuyên viên thuộc Ban Quản lý dự án và Trung tâm Chăm sóc Khách hàng), và thuê công ty quản lý bất động sản CBRE vận hành khu dân cư cho đến khi ban quản trị khu dân cư được thành lập có thể đáp ứng được các yêu cầu. Ban Quản lý đảm bảo các công việc và dịch vụ như sau được làm tốt cho mỗi khu dân cư:

- Hỗ trợ và hướng dẫn cư dân trong cuộc sống hàng ngày
- An ninh 24/24 giờ
- Vệ sinh định kỳ các phần diện tích sử dụng chung, các tiện ích chung
- Chăm sóc định kỳ và duy tu cây xanh, cảnh quan
- Kiểm định và bảo trì định kỳ các thiết bị cơ - điện - nước
- Diễn tập PCCC
- Trang trí và chỉnh trang khu phố định kỳ hoặc vào các dịp lễ



AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP



Trong năm 2018, trách nhiệm đảm bảo an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp tiếp tục được Phòng quản lý chất lượng đảm trách. Công ty tiếp tục cập nhật và duy trì các chính sách về an toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp và giám sát việc tuân thủ của nhà thầu.

Trong khâu 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, Công ty xem xét các yếu tố an toàn, sức khỏe và phòng cháy chữa cháy từ khâu thiết kế kiến trúc, kết cấu, MEP và cảnh quan. Khi đi vào giai đoạn triển khai thi công xây lắp, Công ty luôn chủ động hướng dẫn, tác động, khuyến khích các nhà thầu ưu tiên an toàn trong lao động, 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 hiệu quả của việc kiểm soát an toàn lao động, duy trì sức khỏe người lao động và giảm thiểu nguy cơ cháy nổ tại công trường, Khang Điền tổ chức họp định kỳ hàng tháng với các nhà thầu về các chủ đề và vấn đề an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra, ít nhất một lần mỗi quý, Ban lãnh đạo tiến hành các chuyến thăm và kiểm tra công trường đột xuất, để chấn chỉnh việc tuân thủ chính sách của Công ty cũng như các quy định của pháp luật.

Trong năm 2018, toàn bộ Công ty, bao gồm các công ty thành viên và công trường các dự án đã đảm bảo an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy và không có trường hợp tai nạn lao động chết người hoặc vụ hỏa hoạn nào xảy ra.

CHÍNH SÁCH VÀ CHẾ ĐỘ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Con người là yếu tố không thể thiếu trong kinh doanh và cũng là nguồn gốc tạo ra năng lượng cho sự phát triển và đổi mới của Công ty. Do đó, chủ trương của Khang Điền là đề cao môi trường làm việc có sự đa dạng về tuổi, chuyên ngành, dân tộc, tôn giáo và kinh nghiệm sống và chủ động tạo điều kiện để người lao động được phát triển cả về nghề nghiệp và cá nhân, qua đó gắn bó lâu dài với Công ty. Trong năm, Công ty đã tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng quản lý cho toàn thể CBCNV như khóa kỹ năng quản lý sự thay đổi (change management), kỹ năng quản lý thời gian, kỹ năng quản lý rủi ro,... hướng dẫn quy trình theo ISO, hội thảo xây dựng tầm nhìn - sứ mệnh - giá trị cốt lõi Khang Điền,...

Công ty cũng tổ chức các hoạt động teamwork, phối hợp nhân sự từ các phòng, ban, khối, với giới tính khác nhau, độ tuổi đa dạng, nền tảng văn hóa và kinh nghiệm sống phong phú để tạo điều kiện cho người lao động giao lưu, chia sẻ kinh nghiệm và tích lũy thêm vốn kiến thức sống cũng như công việc.



CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG

Khang Điền tiếp tục theo đuổi chính sách nâng cao thu nhập bình quân cho CBNV qua các đợt rà soát và điều chỉnh thu nhập hàng năm 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 cho CBNV, Công ty tiếp tục phát hành ESOP cho toàn thể người lao động.



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 Khang Điền thực hiện nghiêm túc theo quy định của Nhà nước và theo quy chế chung của Công ty. Trong năm 2018, Công ty tiếp tục duy trì gói bảo hiểm sức khỏe tư nhân cho toàn thể người lao động.

Công ty luôn duy trì những giá trị cốt lõi bằng việc: chăm lo đời sống, sức khỏe, tinh thần của CBNV, xây dựng môi trường làm việc thân thiện và cởi mở, thực hiện nhiều chế độ cho người lao động, quan tâm thăm hỏi các dịp lễ Tết, chủ động 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 ngày 8/3, 20/10, quan tâm hỗ trợ CBNV khi ốm đau, tai nạn.

CHIA SẺ VỚI CỘNG ĐỒNG

Đóng góp vì cộng đồng chính là một hành động thiết thực và nhân văn, thể hiện đúng tính chất nhân ái mà Khang Điền luôn duy trì và phát triển, đồng thời làm nền tảng xây dựng văn hóa doanh nghiệp vì một cộng đồng để nâng cao giá trị cao đẹp trong mỗi thành viên Khang Điền, hướng đến xây dựng những ngôi nhà an lành, hạnh phúc.

Chương trình “trao yêu thương, nhận lại yêu thương” là hoạt động thường niên của Khang Điền mỗi dịp Tết đến xuân về với tinh thần “lá lành đùm lá rách”, “tương thân tương ái” chia sẻ cùng các gia đình có hoàn cảnh khó khăn, thể hiện sự quan tâm, tạo điều kiện cho những hoàn cảnh khó khăn có thêm niềm vui đón xuân đầm ấm.

Theo lịch sử phát triển Công ty, Công ty đã thực hiện những chương trình, hoạt động vì cộng đồng trên khắp mọi miền đất nước, tìm gặp và trao tặng những món quà cho trẻ em nghèo, các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn. Như trong năm 2018, Khang Điền đã có mặt tại các tỉnh thành: huyện Củ Chi, các huyện của tỉnh Bến Tre và triển khai các chương trình học bổng, trao quà yêu thương. Những món quà tuy không thể bù đắp hết những khó khăn của các em nhỏ và các hộ gia đình trong hoàn cảnh khó khăn, nhưng với sứ mệnh lớn lao của mình, Khang Điền cam kết sẽ luôn đồng hành cùng những trẻ em và các hộ gia đình nghèo Việt Nam trên khắp các nẻo đường, nâng bước và chắp cánh cho các em bay cao và bay xa, giúp các hộ gia đình nghèo thêm vững tinh thần để vượt qua hoàn cảnh khó khăn.

Thăm hỏi cư dân dịp Trung Thu 2018

Nhân dịp Trung Thu năm 2018, Khang Điền đã thăm hỏi các hộ gia đình đang sinh sống trong các dự án do Công ty phát triển và quản lý. Công ty đã trao tặng hơn 1.400 phần quà để góp phần cho các hộ cư dân cùng vui đón một mùa Tết Trung thu ấm áp và nhiều ý nghĩa. Đây cũng là dịp để cán bộ quản lý vận hành trực tiếp trao đổi thông tin và lắng nghe tâm tư, nguyện vọng của từng hộ dân để nâng cao hơn chất lượng dịch vụ quản lý, nâng cấp các trải nghiệm sống cho cư dân và khẳng định uy tín, thương hiệu của Công ty.





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

Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC	TRANG
Thông tin chung	121
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	122
Báo cáo kiểm toán độc lập	123 - 124
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	125 - 126
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	127
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	128 - 129
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	130 - 161

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 (“SGDCKHCM”) với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM 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, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, Số 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, 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:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Diễm Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Bá Nghiệp	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018 từ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2018
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018

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 Bà Ngô Thị Mai Chi.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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 ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 năm. 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 2018, 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:



Ngô Thị Mai Chi

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỂN

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 ("Nhóm Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 125 đến trang 161, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, 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
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.570.063.085	9.110.239.373
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	6	1.835.706.312	2.591.572.770
111	1. Tiền		443.546.419	508.110.019
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.392.159.893	2.083.462.751
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.760.315.570	1.547.630.357
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	828.283.414	393.355.598
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	700.570.628	763.064.832
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	234.410.909	394.262.990
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(2.949.381)	(3.053.063)
140	III. Hàng tồn kho	10	5.817.380.412	4.857.522.969
141	1. Hàng tồn kho		5.817.380.412	4.857.522.969
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		156.660.791	113.513.277
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	95.407.524	83.789.712
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		61.177.845	28.942.230
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		75.422	781.335
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		657.831.596	606.382.929
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		122.872.740	123.988.221
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	64.683.136	67.255.900
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	8	46.961.085	50.408.026
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	13.228.519	16.110.295
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7, 9	(2.000.000)	(9.786.000)
220	II. Tài sản cố định		34.460.515	30.095.498
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	34.460.515	30.079.818
222	Nguyên giá		91.489.116	88.992.316
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(57.028.601)	(58.912.498)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	15.680
228	Nguyên giá		339.700	1.786.749
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(1.771.069)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	5.170.373	5.498.672
231	1. Nguyên giá		17.441.610	19.257.083
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.271.237)	(13.758.411)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		465.990.890	312.113.125
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	465.990.890	312.113.125
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	14.300.000	98.457.344
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	84.457.344
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.037.078	36.230.069
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	6.186.801	2.975.093
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	4.565.973	24.553.124
269	3. Lợi thế thương mại	16	4.284.304	8.701.852
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.227.894.681	9.716.622.302

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B01 - DN/HN

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.328.395.397	3.525.725.132
310	I. Nợ ngắn hạn		2.775.104.328	1.817.408.931
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	284.445.768	54.172.784
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.366.862.318	1.087.119.344
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	239.336.951	259.045.044
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	50.898.854	75.389.396
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2.039.502	3.340.485
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	168.189.771	125.209.720
320	7. Vay ngắn hạn	23	631.774.123	186.468.556
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.557.041	26.663.602
330	II. Nợ dài hạn		553.291.069	1.708.316.201
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		60.874	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	84.266.104	93.650.606
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	25.014.730	19.581.389
337	4. Phải trả dài hạn khác	22	47.376.709	42.193.033
338	5. Vay dài hạn	23	336.509.323	1.471.222.513
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	58.708.180	80.225.470
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.355.149	1.443.190
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.899.499.284	6.190.897.170
410	I. Vốn chủ sở hữu		6.899.499.284	6.190.897.170
411	1. Vốn cổ phần	24.1	4.140.233.530	3.360.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.140.233.530	3.360.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	1.724.205.883	1.087.457.375
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	93.173.953	68.061.401
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	906.630.515	698.075.764
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		98.552.322	195.824.723
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		808.078.193	502.251.041
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	35.255.403	977.302.630
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.227.894.681	9.716.622.302



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Nguyễn Phương Nam
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán Trưởng

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số 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	26.1	2.920.026.535	3.061.083.503
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(3.431.112)	(6.271.566)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.916.595.423	3.054.811.937
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.677.391.701)	(2.019.002.526)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.239.203.722	1.035.809.411
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	199.814.534	72.217.799
22	7. Chi phí tài chính	28	(88.660.889)	(124.950.967)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(31.709.502)	(9.824.847)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		3.999.718	8.314.054
25	9. Chi phí bán hàng	29	(99.262.050)	(109.679.562)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(158.135.349)	(133.862.974)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.096.959.686	747.847.761
31	12. Thu nhập khác	30	36.938.967	18.930.241
32	13. Chi phí khác	30	(58.397.094)	(37.741.785)
40	14. Lỗ khác	30	(21.458.127)	(18.811.544)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.075.501.559	729.036.217
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.2	(267.438.458)	(193.288.033)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	1.530.139	23.141.749
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		809.593.240	558.889.933
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		808.078.193	502.251.041
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.515.047	56.638.892
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	32	2,02	1,76
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	32	2,02	1,76

Nguyễn Phương Nam
Người lập

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.075.501.559	729.036.217
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		7.796.198	6.900.641
03	Hoàn nhập dự phòng		(7.889.682)	(271.331)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(199.555.050)	(82.213.671)
06	Chi phí lãi vay	28	31.709.502	9.824.847
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		907.562.527	663.276.703
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(829.602.706)	87.207.057
10	Tăng hàng tồn kho		(896.541.404)	(84.885.090)
11	Tăng các khoản phải trả		505.086.105	260.141.445
12	Tăng chi phí trả trước		(14.829.520)	(58.563.899)
14	Tiền lãi vay đã trả		(114.489.485)	(156.178.436)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(255.916.699)	(113.235.387)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(20.219.113)	(899.157)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(718.950.295)	596.863.236
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		(161.298.238)	(61.193.398)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		500.909	1.850.000
23	Tiền chi gửi ngân hàng		(44.300.000)	-
24	Thu tiền gửi ngân hàng		44.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(160.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		599.722.000	6.602.565
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		80.873.709	130.869.497
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		519.498.380	(81.871.336)

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		101.180.001	1.487.543.215
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		225.730.108	138.000
33	Tiền thu từ đi vay		344.815.743	1.794.205.908
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.034.223.366)	(2.030.795.530)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(193.917.029)	(233.999.892)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(556.414.543)	1.017.091.701
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(755.866.458)	1.532.083.601
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.591.572.770	1.059.489.169
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	1.835.706.312	2.591.572.770

Nguyễn Phương Nam
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 - DN/HN

1. THÔNG TIN 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 ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM 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, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, Số 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 292 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 334).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
1. Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
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	99,90	99,90
4. Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
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	99,90	99,90
6. Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	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	100,00	100,00
8. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
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	99,70	99,70
10. Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lạp	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
11. Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
12. Công ty Cổ phần VI La	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	99,00	99,00
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	99,80	99,80
15. Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
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	99,80	99,80
18. Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	57,31

1. THÔNG TIN CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
19. Công ty Cổ phần BCI (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Ngừng hoạt động	-	57,31
20. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	57,31
21. Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	-
22. 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	99,90	99,90
23. Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (***)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	-
24. Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (Thuyết minh số 4)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,99	-
25. Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú) (****)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	51,00

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần BCI đã được giải thể theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/NQ.BCCI.ĐHCĐ ngày 13 tháng 4 năm 2018.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn với giá trị là 10.200.000 ngàn VND thành lập Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát ("MP"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314965094 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 4 năm 2018. MP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 1, Tòa nhà An Phú Plaza, 117 - 119 Đường Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

(***) Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn với giá trị là 10.200.000 ngàn VND thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("NP"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314946542 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 3 năm 2018. NP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 5, Tòa nhà Paxsky, 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(****) Vào ngày 15 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú) ("ĐA"). Theo đó, ĐA không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

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 tình hình 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 trong kế toán

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (TIẾP THEO)**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 2018.

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.

Báo cáo tài chính của Công ty 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 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.

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*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là 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 kế hoạch, 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 khấu cho 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)***Hàng tồn kho khác*

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản 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 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 hoạt động 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	3 - 10 năm
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 khấu hao 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.

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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- » Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- » Công cụ, dụng cụ; và
- » Chi phí hoa hồng môi giới.

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.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**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 phân bổ 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 hoạt động 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.

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 chuyển 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 gốc.

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 tài khoản 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 mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 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 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, 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 bán bất động sản hoàn thành

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

Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-ĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Tiền 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

Tiền lãi 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

Cổ tức 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.

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.

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.

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.

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 trường hợp 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.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN*Mua 99,9% sở hữu vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh ("TS")*

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 99,9% sở hữu vào TS với tổng số tiền là 378.861.000 ngàn VND để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. TS 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 0312322147, do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2013. Nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Tổng Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua thêm sở hữu vào Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh) (“Khang Phúc”)

Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu theo tỷ lệ 1:1,4 thông qua việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu và tăng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Khang Phúc từ 57,31% lên 100% với giá mua thêm là 1.121.891.661 ngàn VND. Chênh lệch giữa giá mua thêm và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị là 161.470.949 ngàn VND.

Vào ngày 15 tháng 5 năm 2018 và ngày 19 tháng 11 năm 2018, Khang Phúc lần lượt nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 và 23 từ Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 867.201.440 ngàn VND lên 1.100.000.000 ngàn VND và từ 1.100.000.000 ngàn VND lên 2.400.000.000 ngàn VND. Theo đó, Nhóm Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Khang Phúc.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	8.394.057	6.942.342
Tiền gửi ngân hàng	435.152.362	501.167.677
Các khoản tương đương tiền (*)	1.392.159.893	2.083.462.751
TỔNG CỘNG	1.835.706.312	2.591.572.770

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc một tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 5,5% mỗi năm.

Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Mua doanh nghiệp thông qua việc phát hành cổ phiếu	1.121.891.661	-

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	828.283.414	393.355.598
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	828.283.414	393.355.598
Bà Lê Thị Hoàng Yến	171.480.960	-
Ông Trần Hữu Lợi	106.730.064	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	94.083.090
Khách hàng khác	550.072.390	299.272.508
Dài hạn	64.683.136	67.255.900
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	64.683.136	67.255.900
TỔNG CỘNG	892.966.550	460.611.498
Dự phòng phải thu khó đòi	(4.949.381)	(5.053.063)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(2.949.381)	(3.053.063)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	888.017.169	455.558.435

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	700.570.628	763.064.832
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	585.270.768	447.524.961
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	-	117.985.000
Khác	585.270.768	329.539.961
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	71.237.908	90.118.460
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	40.000.000	60.853.800
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn (i)	-	160.000.000
Khác	4.061.952	4.567.611
Dài hạn	46.961.085	50.408.026
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	45.000.000	45.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	45.000.000	45.000.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.961.085	5.408.026
TỔNG CỘNG	747.531.713	813.472.858

(i) Vào ngày 10 tháng 7 năm 2018, Nhóm Công ty đã thanh lý các Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp (“HĐNTCNVG”) với Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiều và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thăng Long về việc phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và đã ghi nhận khoản thu nhập với số tiền là 6.700.000 ngàn VND.

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	234.410.909	394.262.990
Tạm ứng công tác đến bù dự án	153.702.026	3.064.565
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	50.250.581	44.383.302
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	2.328.227	4.040.289
Góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư (“HĐHTĐT”) (ii)	-	340.000.000
Khác	28.130.075	2.774.834
Dài hạn	13.228.519	16.110.295
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	-
Ký cược, ký quỹ	3.248.571	7.243.922
Tạm ứng để thực hiện dự án	771.370	7.921.979
Khác	2.809.082	944.394
TỔNG CỘNG	247.639.428	410.373.285
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(7.786.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	247.639.428	402.587.285

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

(ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến để phát triển dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 35.007 m² và dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 14.686 m². Trong năm, Nhóm Công ty đã thanh lý các hợp đồng này và ghi nhận tiền lãi với số tiền 10.800.986 ngàn VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	5.601.254.871	4.854.513.655
Hàng hóa bất động sản	215.929.549	2.721.676
Công cụ, dụng cụ	195.992	287.638
TỔNG CỘNG	5.817.380.412	4.857.522.969

(*) 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
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	1.784.874.162	1.266.457.762
Thành Phúc - Jamila (**)	587.343.544	481.514.955
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	449.866.363	415.770.674
Sapphire Phú Hữu	444.960.370	184.461.916
Khang Phúc - Khu tái định cư Phong Phú 2	364.364.987	410.073.560
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	334.240.034	283.393.065
Thành Phúc Phú Hữu (**)	243.648.757	242.607.044
Kim Phát Phú Hữu (**)	231.633.858	189.965.524
Khang Phúc - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	217.397.221	228.135.021
Khang Phúc - An Dương Vương (**)	197.216.737	197.196.000
Quốc Tế Phú Hữu ("The Venica") (**)	51.884.876	240.251.380
Gia Phước ("Rosita Garden")	21.901.442	168.219.936
Các dự án khác	671.922.520	546.466.818
TỔNG CỘNG	5.601.254.871	4.854.513.655

(**) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 74.055.706 ngàn VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 154.849.614 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	95.407.524	83.789.712
Phí hoa hồng	45.441.206	38.888.359
Các khoản chiết khấu	25.401.616	25.353.573
Công cụ, dụng cụ	4.239.978	4.368.677
Khác	20.324.724	15.179.103
Dài hạn	6.186.801	2.975.093
Công cụ, dụng cụ	6.186.801	2.975.093
TỔNG CỘNG	101.594.325	86.764.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	24.429.322	39.244.811	20.080.819	5.237.364	88.992.316
Mua trong năm	579.994	6.286.421	2.610.703	242.251	9.719.369
Thanh lý	(3.588.880)	(1.609.999)	(1.510.588)	(513.102)	(7.222.569)
Số cuối năm	21.420.436	43.921.233	21.180.934	4.966.513	91.489.116
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	660.728	27.564.245	4.698.091	4.184.608	37.107.672
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(11.395.439)	(33.225.590)	(9.625.917)	(4.665.552)	(58.912.498)
Khấu hao trong năm	(1.036.652)	(383.236)	(1.678.722)	(144.658)	(3.243.268)
Thanh lý	118.846	140.000	4.868.319	-	5.127.165
Số cuối năm	(12.313.245)	(33.468.826)	(6.436.320)	(4.810.210)	(57.028.601)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	13.033.883	6.019.221	10.454.902	571.812	30.079.818
Số cuối năm	9.107.191	10.452.407	14.744.614	156.303	34.460.515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VND

Cơ sở hạ tầng

Nguyên giá:

Số đầu năm	19.257.083
Thanh lý	(1.815.473)
Số cuối năm	17.441.610

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	(13.758.411)
Khấu hao trong năm	(119.702)
Thanh lý	1.606.876
Số cuối năm	(12.271.237)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	5.498.672
Số cuối năm	5.170.373

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 2018. 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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	426.608.659	271.649.241
Khác	39.382.231	40.463.884
TỔNG CỘNG	465.990.890	312.113.125

(*) Một phần trong dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

15. 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 15.1)	-	84.457.344
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	14.000.000	14.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 15.3)	300.000	-
TỔNG CỘNG	14.300.000	98.457.344

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày như sau:

Ngàn VND

	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (*)	Công ty TNHH EB Thành phố Mới (*)	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	57.197.128	14.400.000	71.597.128
Thanh lý	(57.197.128)	(14.400.000)	(71.597.128)
Số cuối năm	-	-	-
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	27.260.216	(14.400.000)	12.860.216
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	3.999.718	-	3.999.718
Thanh lý	(31.259.934)	14.400.000	(16.859.934)
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	84.457.344	-	84.457.344
Số cuối năm	-	-	-

(*) Vào ngày 29 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ các khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc và Công ty TNHH EB Thành phố Mới cho Công ty TNHH Dịch vụ EB theo các Hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 27 tháng 6 năm 2018 với số tiền lần lượt là 211.122.000 ngàn VND và 14.400.000 ngàn VND, và ghi nhận lãi từ thanh lý khoản đầu tư với số tiền lần lượt là 122.664.938 ngàn VND và 14.400.000 ngàn VND.

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	5	14.000.000	5

15.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 ngàn VND/trái phiếu, kỳ hạn gốc 10 năm và được hưởng tiền lãi với lãi suất là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu cộng 0,8%/năm được phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

16. 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	(25.307.022)
Phân bổ trong năm	(4.417.548)
Số cuối năm	(29.724.570)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	8.701.852
Số cuối năm	4.284.304

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	173.057.094	8.415.722
Khác	111.388.674	45.757.062
TỔNG CỘNG	284.445.768	54.172.784

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản thu trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	1.204.918.193	1.041.119.344
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án (**)	161.000.000	46.000.000
Khác	944.125	-
TỔNG CỘNG	1.366.862.318	1.087.119.344

(*) Đây là khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

(**) Đây là khoản nhận tạm ứng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An cho việc chuyển nhượng dự án An Dương Vương theo Hợp đồng số 99/2017/HĐK/BCCI-MA ngày 11 tháng 5 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.565.447	267.438.458	(249.442.636)	215.561.269
Thuế giá trị gia tăng	34.014.913	200.776.500	(212.184.034)	22.607.379
Thuế thu nhập cá nhân	1.302.541	9.433.175	(9.760.652)	975.064
Tiền sử dụng đất	26.077.123	-	(26.077.123)	-
Khác	85.020	1.391.716	(1.283.497)	193.239
TỔNG CỘNG	259.045.044	479.039.849	(498.747.942)	239.336.951

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	50.898.854	75.389.396
Chi phí phát triển dự án	37.045.254	52.712.970
Chi phí lãi vay	9.953.647	18.677.924
Khác	3.899.953	3.998.502
Dài hạn	84.266.104	93.650.606
Chi phí phát triển dự án	84.266.104	93.650.606
TỔNG CỘNG	135.164.958	169.040.002

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.039.502	3.340.485
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.039.502	2.758.229
Khác	-	582.256
Dài hạn	25.014.730	19.581.389
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	25.014.730	19.581.389
TỔNG CỘNG	27.054.232	22.921.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	168.189.771	125.209.720
Quý bảo trì	120.280.767	86.630.551
Nhận ký quỹ, ký cược	38.332.469	14.199.439
Cổ tức phải trả	1.123.525	1.970.305
Khác	8.453.010	22.409.425
Dài hạn	47.376.709	42.193.033
Phải trả đền bù đất (*)	23.205.857	23.505.857
Nhận ký quỹ, ký cược	16.808.063	5.498.383
Khác	7.362.789	13.188.793
TỔNG CỘNG	215.566.480	167.402.753

(*) 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.

23. VAY VÀ NỢ

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	631.774.123	186.468.556
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	-	23.107.090
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	149.966.667	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	481.807.456	163.361.466
Dài hạn	336.509.323	1.471.222.513
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	336.509.323	1.171.389.180
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	-	299.833.333
TỔNG CỘNG	968.283.446	1.657.691.069

23.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá					
Vietnam Debt Fund SPC - Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 01/KDH-DC và Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 02/KDH-DC ngày 7 tháng 9 năm 2017	149.966.667	Ngày 7 tháng 9 năm 2019	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

23. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	127.232.897	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	11	Quyền sử dụng 51.672 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Khoản vay 2	47.771.382	42 tháng	Tài trợ dự án Khu Tài định cư Phong Phú 4	9,5	Quyền sử dụng 6.876 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu Tài định cư Phong Phú 4
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội					
Khoản vay 1	102.919.989	34 tháng	Tài trợ dự án Kim Phát - Phú Hữu	10,8	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Kim Phát - Phú Hữu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1					
Khoản vay 1 (*)	146.037.397	45 tháng g	Tài trợ dự án Thành Phúc - Jamila	11	Quyền sử dụng 16.667 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Thành Phúc - Jamila
Khoản vay 2	42.564.249	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc - Phú Hữu	11	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Thành Phúc - Phú Hữu quy mô 44.725 m ²

(*) Vào ngày 8 tháng 1 năm 2019, Nhóm Công ty đã tất toán khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 - DN/HN

23. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	134.000.000	48 tháng	Tài trợ dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	98.148.000	36 tháng	Tài trợ vốn lưu động	10,8	Một số bất động sản tại Khu phố 2, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	87.500.000	60 tháng	Tài trợ dự án Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	9,5	Quyền sử dụng 109,91 ha đất thuộc Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 4	32.142.865	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 và tài sản gắn liền tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân

TỔNG CỘNG 818.316.779

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 481.807.456

Vay dài hạn 336.509.323

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 - DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước:	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	2.339.998.920	619.915.240	47.936.288	468.978.713	3.476.829.161
Phát hành cổ phiếu mới	1.020.001.080	467.542.135	-	-	1.487.543.215
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	502.251.041	502.251.041
Phân phối lợi nhuận	-	-	20.125.113	(20.125.113)	-
Cổ tức đã trả	-	-	-	(233.999.892)	(233.999.892)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(19.028.985)	(19.028.985)
Số cuối năm	3.360.000.000	1.087.457.375	68.061.401	698.075.764	5.213.594.540
Năm nay:					
Số đầu năm	3.360.000.000	1.087.457.375	68.061.401	698.075.764	5.213.594.540
Phát hành cổ phiếu mới (i)	586.323.170	636.748.508	-	-	1.223.071.678
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	808.078.193	808.078.193
Chênh lệch hợp nhất do nghiệp vụ hoán đổi cổ phiếu (Thuyết minh số 5)	-	-	-	(161.470.949)	(161.470.949)
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552	(25.112.552)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	193.910.360	-	-	(193.910.360)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(193.917.029)	(193.917.029)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552)	(25.112.552)
Số cuối năm	4.140.233.530	1.724.205.883	93.173.953	906.630.515	6.864.243.881

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu mới để hoán đổi 37.023.366 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 1 năm 2018. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 14 tháng 3 năm 2018.

Vào ngày 11 tháng 10 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.800.000 cổ phiếu mới với giá phát hành là 15.000 VND/cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu cho người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2018. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 vào ngày 17 tháng 10 năm 2018.

(ii) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 19.391.034 cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2018. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 5 tháng 10 năm 2018.

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

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	3.360.000.000	2.339.998.920
Tăng trong năm	780.233.530	1.020.001.080
Số cuối năm	4.140.233.530	3.360.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	387.827.389	233.999.892
Cổ tức đã trả	387.827.389	233.999.892

24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	414.023.353	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	414.023.353	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	414.023.353	336.000.000

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	32.477.444	382.658.525
Thặng dư vốn cổ phần	-	260.729.200
Quỹ đầu tư và phát triển	418	107.695.208
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	5.264.530
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	265.568	62.934.008
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.511.973	158.021.159
TỔNG CỘNG	35.255.403	977.302.630

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.920.026.535	3.061.083.503
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.864.133.739	2.798.139.921
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.809.570	52.370.410
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	13.220.893	202.350.509
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.862.333	8.222.663
Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.431.112)	(6.271.566)
Hàng bán bị trả lại	(1.921.455)	(3.053.784)
Chiết khấu thương mại	(1.509.657)	(3.217.782)
Doanh thu thuần	2.916.595.423	3.054.811.937
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.860.702.627	2.791.868.355
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.809.570	52.370.410
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	13.220.893	202.350.509
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.862.333	8.222.663

(*) Trong năm, Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.15. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Công ty trong năm tài chính hiện hành như sau:

	Ngàn VND	
	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	13.220.893	357.321
Giá vốn	(3.843.282)	(103.872)
Lợi nhuận gộp	9.377.611	253.449

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

26. DOANH THU (TIẾP THEO)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	137.065.083	29.584.281
Lãi tiền gửi	62.713.074	42.614.164
Khác	36.377	19.354
TỔNG CỘNG	199.814.534	72.217.799

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

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.642.795.277	1.887.205.395
Giá vốn dịch vụ cung cấp	30.289.573	34.908.562
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	3.843.282	94.203.346
Giá vốn cho thuê hoạt động	463.569	2.685.223
TỔNG CỘNG	1.677.391.701	2.019.002.526

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	44.258.521	95.618.781
Lãi tiền vay	31.709.502	9.824.847
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	6.062.436	19.417.483
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	4.773.681	-
Khác	1.856.749	89.856
TỔNG CỘNG	88.660.889	124.950.967

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	99.262.050	109.679.562
Chi phí hoa hồng	47.657.092	68.442.613
Chi phí khuyến mại	16.899.172	15.455.990
Chi phí quảng cáo	14.089.009	18.574.900
Chi phí lương	6.532.013	4.240.577
Khác	14.084.764	2.965.482
Chi phí quản lý doanh nghiệp	158.135.349	133.862.974
Chi phí lương	71.668.457	75.389.442
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.668.984	24.334.068
Chi phí khấu hao	4.229.750	4.492.611
Khác	27.568.158	29.646.853
TỔNG CỘNG	257.397.399	243.542.536

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	36.938.967	18.930.241
Phạt vi phạm hợp đồng	21.060.637	4.009.994
Doanh thu dịch vụ quản lý	11.839.112	11.036.069
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	580.909	1.737.374
Khác	3.458.309	2.146.804
Chi phí khác	(58.397.094)	(37.741.785)
Chi phí dịch vụ quản lý	(19.993.906)	(17.172.466)
Chi phí hỗ trợ thu hồi đất	(11.222.560)	-
Phạt vi phạm hợp đồng	(10.593.634)	(7.770.922)
Phạt chậm nộp thuế	(7.536.699)	(9.579.687)
Khác	(9.050.295)	(3.218.710)
LỖ KHÁC	(21.458.127)	(18.811.544)

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con 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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	254.128.261	188.786.642
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	13.310.197	4.501.391
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.530.139)	(23.141.749)
TỔNG CỘNG	265.908.319	170.146.284

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	1.075.501.559	729.036.217
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	215.100.312	145.807.243
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	3.988.130	1.509.867
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.039.927	615.369
Doanh thu không tính thuế	2.525.622	-
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(799.944)	(1.666.682)
Điều chỉnh hợp nhất	10.722.853	26.856.639
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.978.778)	(7.477.543)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	13.310.197	4.501.391
Chi phí thuế TNDN	265.908.319	170.146.284

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận 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 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp 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 (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

31.3 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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay	3.777.766	7.073.317	(3.295.551)	4.415.165
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	-	400.000	(400.000)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	157.016	8.786	148.230	(260.354)
Lỗ thuế	-	17.469.782	(17.469.782)	17.337.301
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	68.632	(68.632)	(833.538)
Chi phí phải trả	-	7.274	(7.274)	(1.910.725)
Thu nhập lãi vay dự thu	(136.763)	(74.667)	(62.096)	980.989
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	367.954	-	367.954	-
TỔNG CỘNG	4.565.973	24.553.124	(19.987.151)	19.328.838
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế	24.436.895	12.578.914	11.857.981	7.897.533
Dự phòng trợ cấp thôi việc	111.200	277.039	(165.839)	161.553
Chi phí lãi vay	-	10.541.844	(10.541.844)	5.890.911
Dự phòng phải thu khó đòi	-	400.000	(400.000)	400.000
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	216.192	(216.192)	216.192
Thu nhập lãi vay dự thu	(3.500.986)	(21.782.163)	18.281.177	(17.065.725)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.179)	(33.234.400)	(779)	9.749.874
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(46.520.110)	(49.222.896)	2.702.786	(3.437.427)
TỔNG CỘNG	(58.708.180)	(80.225.470)	21.517.290	3.812.911
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			1.530.139	23.141.749

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	7.985.630	8.582.010

33. 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:

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	808.078.193	502.251.041
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(25.112.552)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	808.078.193	477.138.489
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	400.298.127	270.457.251
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	2,02	1,76
Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	2,02	1,76

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2018. Quỹ khen thưởng phúc lợi năm nay chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(**) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 27 tháng 9 năm 2018.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Mẫu số B 09 – DN/HN

34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.921.122	12.724.361
Trên 1 đến 5 năm	11.477.941	27.209.103
Trên 5 năm	12.420.280	13.153.353
TỔNG CỘNG	36.819.343	53.086.817

35. SỰ KIỆN 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 Phương Nam
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019



Nhằm góp phần bảo vệ môi trường, Báo cáo thường niên 2018 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 2018 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 ĐIỀN

[📍] Phòng 1 và 2, Lầu 11 SaiGon Centre,

67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

[☎] (84.28) 3820 8858

[✉] (84.28) 3820 8859

[📧] info@khangdien.com.vn

[🌐] www.khangdien.com.vn