

KIẾN TẠO KHÔNG GIAN NÂNG TẦM CUỘC SỐNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019



NỘI DUNG

LỜI GIỚI THIỆU

- 04 Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi - Lợi thế cạnh tranh
- 06 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

CHƯƠNG 3: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 96 Cơ cấu và hoạt động của Hội đồng Quản trị
- 98 Cơ cấu và hoạt động của Ban Kiểm soát
- 100 Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát
- 102 Giao dịch của cổ đông nội bộ và người có liên quan
- 104 Rủi ro và quản trị rủi ro

CHƯƠNG 1: THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ KHANG ĐIỂN

- 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
- 30 Dự án tiêu biểu
- 36 Sự kiện nổi bật
- 40 Danh hiệu và giải thưởng
- 44 Thông tin cổ đông
- 48 Quan hệ nhà đầu tư
- 50 Các công ty con
- 52 Định hướng phát triển
- 54 Phân tích SWOT
- 56 Mô hình quản trị
- 58 Giới thiệu Hội đồng Quản trị
- 62 Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
- 64 Giới thiệu Ban Kiểm soát
- 66 Báo cáo nhân sự

CHƯƠNG 4: BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 112 Thông điệp phát triển bền vững
- 114 Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững
- 116 Tiếp cận và tương tác với các bên liên quan
- 118 Lĩnh vực trọng yếu
- 120 Tiến bộ trong suy nghĩ và hành động
- 124 Có trách nhiệm trong tiêu thụ và sử dụng tài nguyên
- 126 Chú ý đến nhân tố con người

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

Công ty/Khang Điền	:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	:	Hội đồng Quản trị
Ban TGD	:	Ban Tổng Giám đốc
BKS	:	Ban Kiểm soát
BCTC	:	Báo cáo tài chính
CP	:	Cổ phần
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
BĐS	:	Bất động sản
Tp.	:	Thành phố
SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
PTBV	:	Phát triển bền vững

CHƯƠNG 2: BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 70 Tổng quan thị trường bất động sản năm 2019
- 72 Báo cáo và đánh giá của Hội đồng Quản trị
- 78 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 88 Báo cáo của Ban Kiểm soát

CHƯƠNG 5: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 133 Thông tin chung
- 134 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 135 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 136 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 139 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 140 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 142 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



TẦM NHÌN

Trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong đầu tư, kinh doanh và quản lý bất động sản.

Phát triển những dự án hoàn chỉnh, chất lượng cao, tiện ích đồng bộ và thân thiện với môi trường.



SỨ MỆNH

Kiến tạo đô thị văn minh, môi trường sống xanh, sạch và cộng đồng nhân văn.

Mang đến cho mỗi gia đình điều kiện sống hiện đại, tiện nghi và dịch vụ tận tâm.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Minh bạch

Minh bạch trong kinh doanh, trong quan hệ với cổ đông và các bên liên quan.

Chất lượng

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

Bền vững

Kinh doanh trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, sản phẩm chất lượng cao, dịch vụ tận tâm, quan tâm đến cộng đồng và thân thiện với môi trường.



LỢI THẾ CẠNH TRANH

UY TÍN THƯƠNG HIỆU

Sau 20 năm có mặt trên thị trường, Khang Điền đã trở thành một thương hiệu mạnh được khách hàng yêu thích.



KINH NGHIỆM

Sự am hiểu thị trường và kinh nghiệm trong phát triển quỹ đất và dự án tích lũy từ năm 2001 đến nay là kho kiến thức quý giá.



TÀI CHÍNH

Nền tảng tài chính vững mạnh và minh bạch với báo cáo tài chính được kiểm toán hằng năm bởi Ernst & Young từ 2007 đến nay.

Luôn có được sự tin tưởng và ủng hộ từ các cổ đông, đặc biệt là cổ đông nước ngoài (Quỹ đầu tư Dragon Capital, VinaCapital, PYN Elite Fund, Vietnam Holding) với tỷ lệ sở hữu duy trì liên tục khoảng 45%.



QUỸ ĐẤT

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

KDH



Với định hướng phát triển bền vững, khẳng định uy tín, tạo dựng thương hiệu dựa trên tâm huyết và nỗ lực cao nhất của chủ đầu tư, Công ty tin tưởng rằng thương hiệu Khang Điền sẽ ngày càng phát triển mạnh mẽ hơn nữa, mang lại những giá trị bền vững cho khách hàng và những giá trị lợi ích thiết thực cho Quý cổ đông.

Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng, Các đơn vị đối tác và toàn thể cán bộ - công nhân viên.

Năm 2019 tiếp tục là một năm kinh doanh thành công của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Khang Điền"). Trong năm qua, bên cạnh việc đầu tư xây dựng kinh doanh các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, Khang Điền tiếp tục mở rộng quỹ đất sạch, cải tiến quy trình, nâng cao chất lượng quản lý để chuẩn bị một hành trình mới với tầm nhìn phát triển những khu đô thị có quy mô lớn.

Khang Điền luôn theo đuổi chiến lược phát triển bền vững đó là: Kinh doanh trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, minh bạch, rõ ràng cung cấp ra thị trường những sản phẩm có chất lượng tốt, giá thành hợp lý, thiết kế đẹp nhằm mang lại niềm tin tuyệt đối cho khách hàng và giá trị thiết thực nhất cho các cổ đông. Bên cạnh đó, Khang Điền luôn đề cao trách nhiệm chia sẻ cộng đồng, hưởng ứng các phong trào công tác xã hội, từ thiện, tham gia các chương trình xóa đói giảm nghèo, xây nhà tình nghĩa, nhà tình thương, các quỹ học bổng tại các địa phương trên khắp cả nước cũng như tích cực tham gia các hoạt động đóng góp vào quỹ an sinh xã hội của đất nước.

Với quyết tâm trở thành Nhà phát triển chuyên nghiệp trong lĩnh vực đầu tư, khai thác, kinh doanh các dự án bất động sản, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ - nhân viên Công ty luôn làm việc bằng tất cả năng lực, lòng nhiệt huyết, sự tận tâm, cùng những kiến thức và kinh nghiệm, nhằm tạo dựng những khu nhà ở, khu đô thị lớn có không gian sống hoàn hảo, tiện nghi trên nền tảng quy hoạch và thiết kế hoàn chỉnh, cùng với mỗi khách hàng xây dựng tổ ấm bình yên và hạnh phúc.

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

Trân trọng,

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

MAI TRẦN THANH TRANG

CHƯƠNG 1

GIỚI THIỆU CHUNG
VỀ KHANG ĐIỀN



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

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: 5.444.291.090.000 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

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2001 Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền được thành lập

2007 Khang Điền tăng vốn và quy mô lên công ty cổ phần

Công ty tăng quy mô và vốn thông qua IPO, trở thành công ty Cổ phần với 332 tỷ đồng vốn điều lệ. Quỹ đầu tư nước ngoài VinaCapital và Prudential góp vốn trở thành cổ đông.

2010 Niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh

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 quy mô và định vị thương hiệu bằng chuỗi dự án nhà liên kế Mega

Khang Điền tăng vốn điều lệ lên 750 tỷ đồng với sự tham gia của cổ đông lớn là Quỹ đầu tư Dragon Capital.

Công ty phát triển và kinh doanh rất thành công các dự án nhà liên kế dưới thương hiệu Mega tại Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh, là nơi nhiều khách hàng tin tưởng chọn làm nơi an cư.

2015 Tiếp tục tăng quy mô và phát triển thương hiệu thông qua dự án BĐS cao cấp Lucasta, The Venica, và đầu tư chiến lược vào Khang Phúc House

Khang Điền tăng vốn điều lệ lên 1.800 tỷ đồng và triển khai đồng loạt dự án nhà liên kế và biệt thự cao cấp, Lucasta và The Venica tọa lạc tại vị trí đặc địa của trung tâm Quận 9 hoặc gần Quận 2 và trên các trục giao thông chính ở khu Đông, như đường Võ Chí Công (Vành đai 2), Liên Phường và Đỗ Xuân Hợp.

Lucasta và The Venica là bất động sản cao cấp trong khu biệt lập với tiện ích đồng bộ được thiết kế sang trọng, tinh tế, hài hòa với môi trường, mang đến không gian sống đẳng cấp cho giới thành đạt. Công ty phát triển thêm quỹ đất thông qua đầu tư chiến lược vào Khang Phúc House.



2018 Tiếp tục tăng quy mô, sáp nhập Khang Phúc House và triển khai 2 dự án chung cư quy mô lớn Jamila và Safira

Khang Điền tăng vốn điều lệ lên hơn 4.140 tỷ đồng và hoàn tất sáp nhập Khang Phúc House vào Khang Điền, đánh dấu cột mốc quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty.

Công ty chào bán ra thị trường dự án chung cư Jamila và Safira ở Quận 9, tiếp giáp Quận 2 và kết nối với Thủ Thiêm qua đường Võ Chí Công (Vành đai 2), cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Jamila với quy mô 867 căn hộ và 16 căn TMDV trong khuôn viên 1,7 ha được thiết kế theo phong cách hiện đại, đầy đủ tiện nghi trong không gian sống xanh, sạch và hài hòa với thiên nhiên. Tương tự, Safira, với quy mô 1.570 căn hộ và 23 căn TMDV trong khuôn viên 2,7 ha, là không gian sống hiện đại, tiện nghi, xanh, sạch và an toàn, rất phù hợp với các gia đình trẻ.

2019 Tiếp tục tăng quy mô, chào bán ra thị trường dự án nhà liên kế - biệt thự hạng sang Verosa Park và chung cư cao tầng Lovera Vista

Khang Điền tiếp tục tăng vốn điều lệ lên hơn 5.444 tỷ đồng và chào bán Verosa Park ở khu Đông, Lovera Vista ở khu Tây Nam Tp. Hồ Chí Minh.

Verosa Park là quần thể 296 căn nhà liên kế và biệt thự hạng sang có vị trí đặc địa ở trung tâm Quận 9 tại nút giao đường Liên Phường – Võ Chí Công, kế cận Quận 2. Verosa Park có thiết kế được chất lọc từ những tinh túy của kiến trúc châu Âu cổ điển kết hợp hài hòa cùng cảnh quan thiên nhiên thuần khiết và là nơi kết nối các tầng cảm xúc, các trải nghiệm đáng nhớ, viên mãn giữa miền xanh an lành.

Lovera Vista – dự án chung cư mới nhất của Khang Điền ở khu Tây Nam – gồm 1.310 căn hộ trong khuôn viên 1,8 ha được quy hoạch đồng bộ, bài bản và đầy đủ tiện ích nội khu. Lovera Vista đáp ứng tốt với sự đa dạng của người mua, từ người trẻ

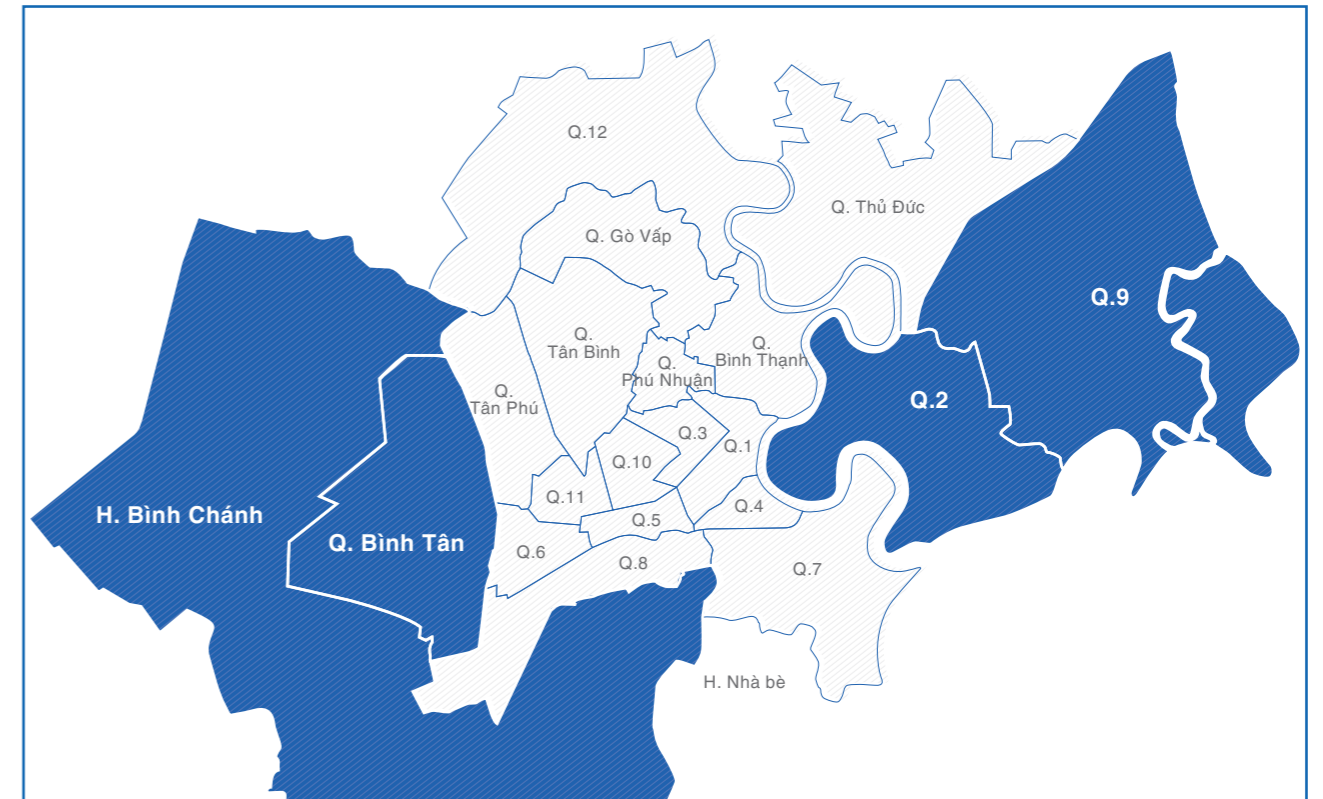
độc thân, gia đình trẻ đến gia đình nhiều thành viên. Ngoài tiện ích nội khu, cư dân còn được sử dụng các tiện ích có sẵn xung quanh như cụm công viên cây xanh, chợ, siêu thị, trường học các cấp từ mẫu giáo đến đại học, cơ quan hành chính, trung tâm thể dục thể thao, và trung tâm y tế.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

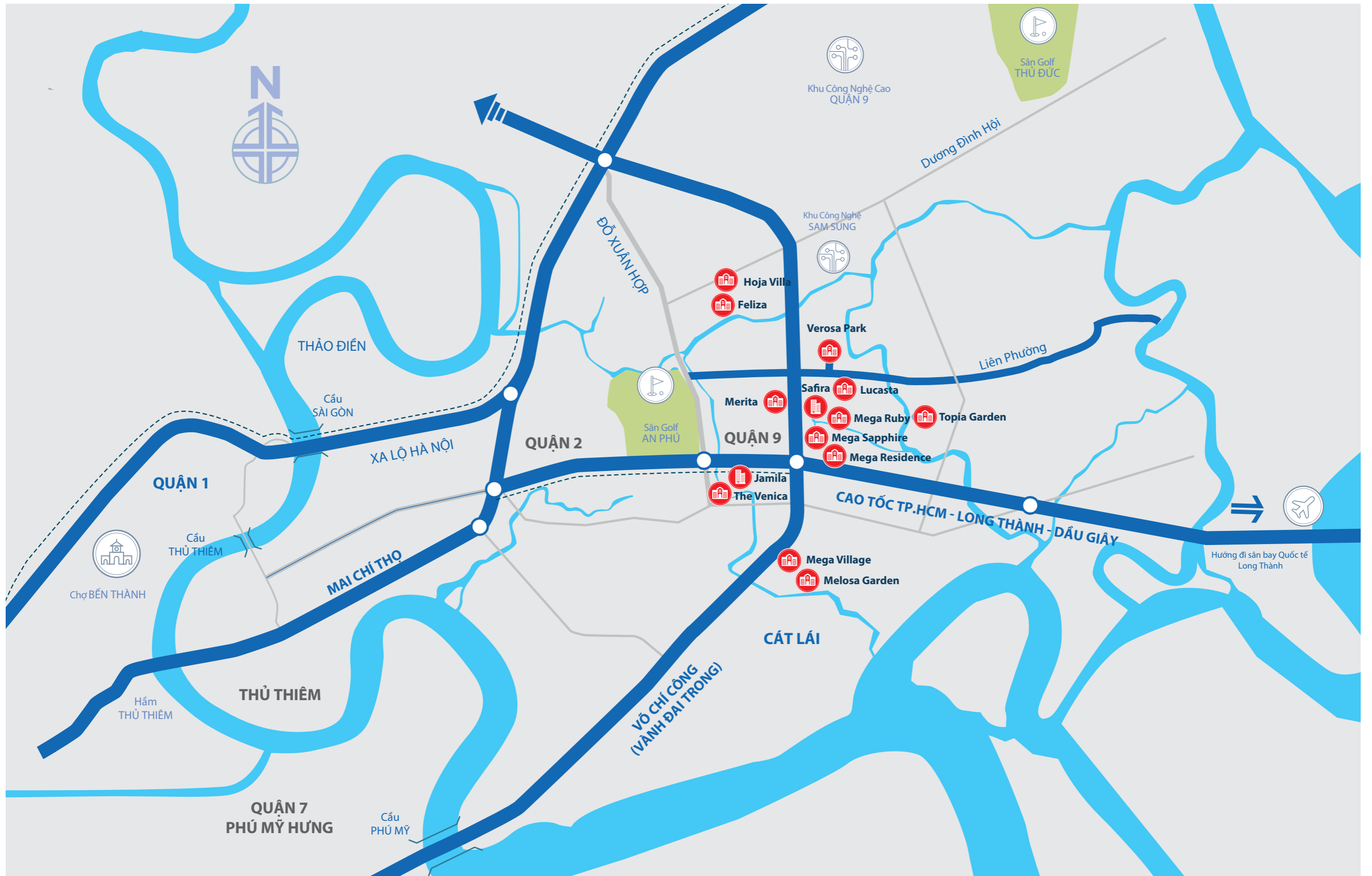


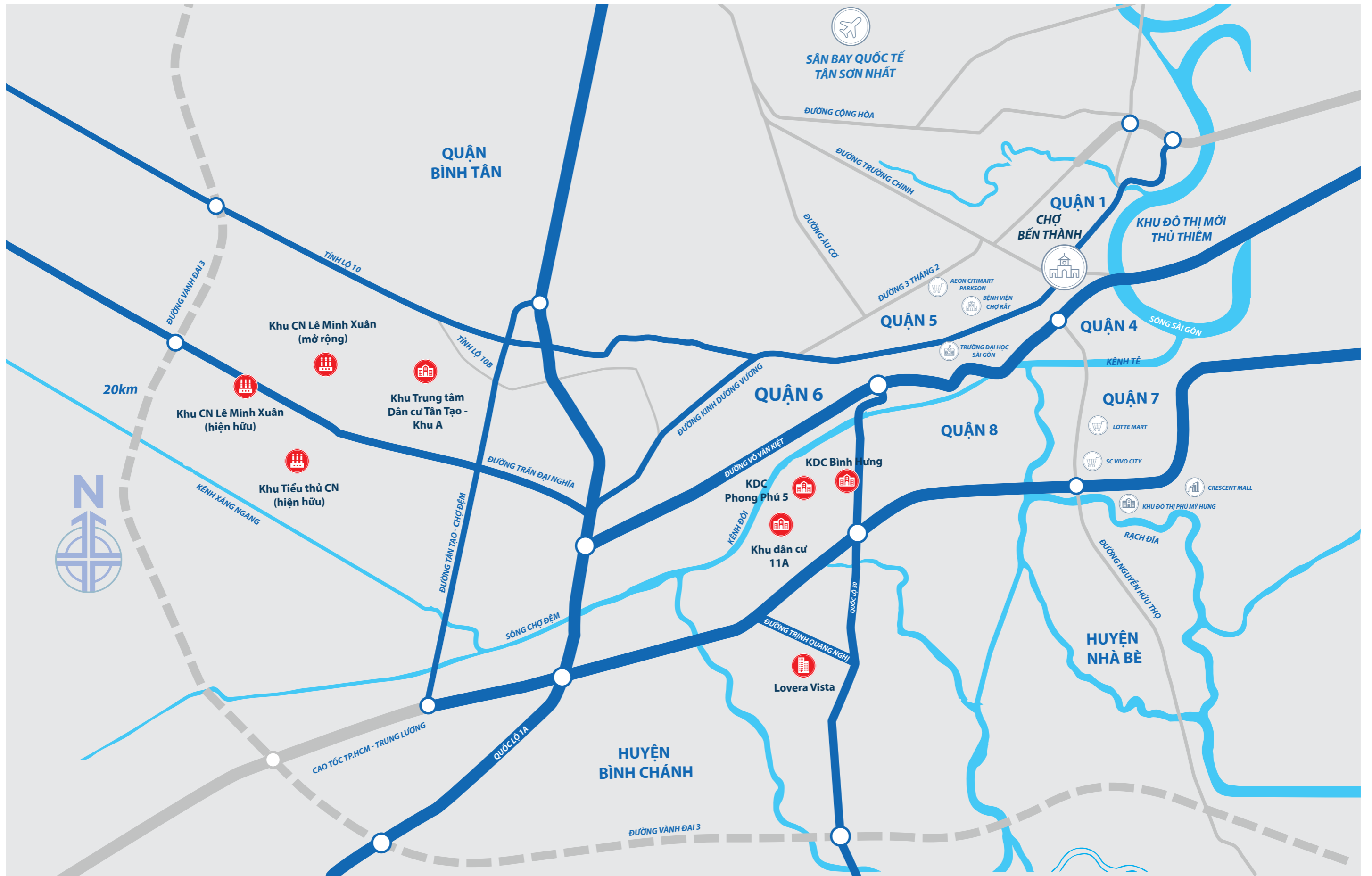
ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hiện nay địa bàn hoạt động kinh doanh chính của Khang Điền là Tp. 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:** Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tiếp tục bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi người mua hoàn tất xây dựng 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:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2014; hoàn tất bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua.

DỰ ÁN TOPIA GARDEN



- Vị trí:** Đường Bưng Ông Thoàn, 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; tiếp tục bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi người mua hoàn tất xây dựng nhà.

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:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2014; đã hoàn tất bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua.

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; tiếp tục bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi người mua hoàn tất xây dựng nhà.

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:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2015; đã hoàn tất bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua.

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:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2015; hoàn tất bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2016; hoàn tất bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2016; đã hoàn tất bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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
- Pháp lý và tiến độ:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2017; đã hoàn tất bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua



CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN TẤT (tiếp theo)

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:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2017; đã hoàn tất bàn giao nhà và đang bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua.

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:** Bàn giao căn hộ và đưa công trình vào sử dụng năm 2018; đang bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ("Sổ Hồng") cho người mua; dự kiến hoàn tất bàn giao Sổ Hồng cho toàn bộ khu dân cư trong năm 2020.

KHU CÔNG NGHIỆP VÀ TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN



- Vị trí:** Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 116 ha
- Pháp lý và tiến độ:** Đã đưa công trình vào khai thác; đã cho thuê 100% với hơn 200 doanh nghiệp đến thuê - mua đất và nhà xưởng.



DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN SAFIRA



- Vị trí:** Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 2,7 ha
- Sản phẩm:** 1.570 căn hộ và 23 căn TMDV
- Pháp lý và tiến độ:** Dự kiến bắt đầu bàn giao căn hộ và đưa công trình vào sử dụng vào quý II/2020

DỰ ÁN VEROSA 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 và tiến độ:** Đang mở bán. Dự kiến hoàn tất bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng trong năm 2020.

DỰ ÁN LOVERA VISTA



- Vị trí:** Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 1,8 ha
- Sản phẩm:** 1.310 căn hộ
- Pháp lý và tiến độ:** Đang mở bán, đang triển khai xây dựng, dự kiến bàn giao căn hộ bắt đầu vào quý II/2021

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:** Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn khu và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án.



DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI

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 KHU DÂN CƯ 11A



- Vị trí:** Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích:** 16,4 ha
- Sản phẩm:** Nhà liên kế và chung cư
- Pháp lý và tiến độ:** Đang thực hiện các thủ tục pháp lý dự án

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

Ngoài ra, Công ty đang hoàn thiện khâu pháp lý cho dự án Khu Trung tâm Dân cư Tân Tạo tại Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

CHUNG CƯ

Các dự án chung cư do Khang Điền phát triển luôn chú trọng tối ưu quy mô dân cư và mật độ xây dựng để ưu tiên đất cho cây xanh cảnh quan và tiện ích nội khu nhằm đáp ứng tốt nhu cầu ngày càng cao về nhà ở chất lượng tại Tp. Hồ Chí Minh. Các dự án đều có pháp lý hoàn chỉnh, được thiết kế hiện đại, có chất lượng xây dựng vượt trội, kết nối giao thông thuận tiện, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật xã hội và tiện ích ngoại khu. Mỗi tòa nhà, từng căn hộ được thiết kế và xây dựng theo phong cách hiện đại, chất lượng và hài hòa với thiên nhiên.



CHO CUỘC SỐNG TỐT ĐẸP HƠN

- Sản phẩm:** 867 căn hộ và 16 căn TMDV
- Tiến độ:** Bàn giao căn hộ và đưa công trình vào sử dụng năm 2018; dự kiến hoàn tất cấp và bàn giao Sổ Hồng cho người mua trong năm 2020.
- Vị trí:** Mặt tiền đường Song Hành Cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây (ngay nút giao Đổ Xuân Hợp) Quận 9, giáp Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh; cách trung tâm thành phố 15 phút lái xe và cách Thủ Thiêm khoảng 5 phút lái xe.



Jamila tọa lạc tại cửa ngõ phía Đông Tp. Hồ Chí Minh và là khu chung cư có không gian sống năng động, hiện đại với đầy đủ tiện ích và cảnh quan thơ mộng.



**KHƠI NGUỒN NĂNG LƯỢNG,
HẠNH PHÚC TRÀN ĐẦY**

- Sản phẩm:** 1.570 căn hộ và 23 căn TMDV
- Tiến độ:** Dự kiến bắt đầu bàn giao căn hộ và đưa công trình vào sử dụng vào quý II/2020
- Vị trí:** Tiếp giáp đường Võ Chí Công (Vành đai 2), cạnh góc giao với 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 khu vực 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 bao gồm vị trí chiến lược, pháp lý minh bạch, tiện ích đầy đủ, 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 và an nhiên.



BIỆT THỰ

Các dự án biệt thự do Khang Điền phát triển trong gần 2 thập kỷ tập trung dòng sản phẩm biệt thự cao cấp trong khu an ninh biệt lập với số lượng nhỏ, tọa lạc tại vị trí đặc địa, được thiết kế và xây dựng sang trọng, đẳng cấp trong môi trường cảnh quan gần gũi với thiên nhiên.



PHONG CÁCH SỐNG THƯỢNG LƯU

KHU BIỆT THỰ ĐƠN LẬP THEO PHONG CÁCH TÂN CỔ ĐIỂN TIẾP GIÁP 3 MẶT SÔNG

- Sản phẩm:** 43 căn biệt thự sang trọng.
- Tiến độ:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2016; đã bàn giao nhà và Sổ Hồng cho người mua
- 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 giáp Quận 2 Tp. Hồ Chí Minh; cách trung tâm thành phố 15 phút lái xe và cách Thủ Thiêm khoảng 5 phút lái xe.



The Venica nằm trọn trong một bán đảo biệt lập, ẩn giữa thiên nhiên và tách biệt khỏi nhịp sống đô thị, có 3 mặt tiếp giáp sông và 2 cổng an ninh biệt lập. Với lối kiến trúc bán cổ điển, tái hiện vẻ lộng lẫy và tráng lệ của những biệt thự bên dòng Venice êm đềm của Ý, The Venica xứng đáng được mệnh danh là nơi đáng sống của giới thượng lưu trong và ngoài nước.



TẬN HƯỞNG CUỘC SỐNG TINH HOA

- Sản phẩm:** 140 căn biệt thự song lập và đơn lập
- Tiến độ:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2016; đã bàn giao nhà và Sổ Hồng cho người mua
- 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 là khu biệt thự sinh thái sang trọng nổi bật tại khu Đông Tp. Hồ Chí Minh và đang là không gian sống của cộng đồng tri thức và quản lý cấp cao. Quần thể khu biệt thự Lucasta được bao bọc bởi hồ nhân tạo rộng 1 ha và cảnh quan thiên nhiên hài hòa, mang đến không gian sống xanh cho những chủ nhân yêu mến sự tinh tế.



NHÀ LIÊN KẾ

Nhà liên kế vườn và nhà phố là dòng sản phẩm chủ lực và truyền thống tạo nên uy tín và thương hiệu của Khang Điền trong suốt gần 2 thập kỷ từ lúc thành lập Công ty. Các khu nhà liên kế được phát triển nhằm đáp ứng nhu cầu sống của tầng lớp trung lưu, các gia đình chuộng bất động sản nhà liên thổ có sân vườn.



HÀNH TRÌNH HẠNH PHÚC

- Sản phẩm:** 567 căn nhà liên kế vườn
- Tiến độ:** Bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng năm 2015; đã bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua
- Vị trí:** Đường Võ Chí Công (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 lái xe.



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. Dự án với giá bán "hợp túi tiền" cũng là điểm thu hút của Melosa Garden đối với các gia đình trung lưu.



TÁC TẠO THANH ÂM HẠNH PHÚC

- Sản phẩm:** 293 căn nhà liên kế có sân vườn và 3 căn biệt thự
- Tiến độ:** Đang mở bán. Dự kiến hoàn tất bàn giao nhà và đưa công trình vào sử dụng trong năm 2020
- Vị trí:** Quận 9 kế cận Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh



Verosa Park là quần thể 296 căn nhà liên kế và biệt thự hạng sang có vị trí đắc địa ở trung tâm Quận 9, tại nút giao đường Liên Phường – Võ Chí Công, kế cận Quận 2. Thiết kế Verosa Park được chất lọc từ những tinh túy của kiến trúc châu Âu cổ điển, kết hợp hài hòa cùng cảnh quan thiên nhiên thuần khiết. Verosa Park là nơi kết nối các tầng cảm xúc, các trải nghiệm đáng nhớ và viên mãn giữa miền xanh an lành.



Năm 2019 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 khởi công và mở bán 2 dự án Lovera Vista và Verosa Park. Cùng với đó là các sự kiện tri ân khách hàng Safira và bàn giao Sổ Hồng đợt 1 cho cư dân Jamila.



01

Khởi công xây dựng Lovera Vista

Sáng ngày 10/5/2019, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Phúc phối hợp cùng Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong tổ chức Lễ khởi công dự án Lovera Vista tại Khu định cư số 4, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

Dự án được triển khai xây dựng trên khu đất rộng 1,8 ha. Công trình bao gồm 5 block nhà cao 20 tầng, cung cấp ra thị trường 1.310 căn hộ. Dự kiến Lovera Vista dự kiến bắt đầu bàn giao căn hộ cho cư dân vào quý II/2021.



02

Tổ chức thành công sự kiện tập huấn cho nhân viên kinh doanh dự án Lovera Vista và Verosa Park

Khang Điền đã tổ chức thành công sự kiện tập huấn cho nhân viên kinh doanh dự án Lovera Vista ngày 23/07/2019 và Verosa Park ngày 08/10/2019, thu hút hàng ngàn người tham dự. 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 hơn những gì cam kết và làm bằng tất cả tâm huyết, Khang Điền tiếp tục ghi dấu ấn với Lovera Vista và Verosa Park khi đảm bảo tính pháp lý minh bạch, hạ tầng và tiện ích cảnh quan được đầu tư xây dựng đồng bộ.



03

Hơn 1.500 khách hàng tham dự sự kiện tri ân dự án Safira

Chỉ sau một vài tháng được Khang Điền giới thiệu chính thức, Safira đã gây ấn tượng trên thị trường khi 1.570 căn hộ đã tìm được chủ nhân. Đáp lại sự tin yêu của khách hàng, vào ngày 15/09/2019, Khang Điền đã tổ chức sự kiện tri ân "Mua Safira - Cơ hội trúng Toyota Camry 2.5Q" thành công rực rỡ với sự tham dự của hơn 1.500 quan khách. Với Safira, Khang Điền một lần nữa nhận được lòng tin tuyệt đối từ khách hàng dành cho các sản phẩm do Công ty phát triển là những dự án luôn đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ và pháp lý minh bạch.



04

Mở bán Lovera Vista thành công

Năm 2019, Khang Điền mở rộng địa bàn kinh doanh sang khu Nam Tp. Hồ Chí Minh với dự án chung cư Lovera Vista.

Ngày 20/10/2019 và 22/12/2019, Khang Điền đã tiến hành mở bán thành công dự án Lovera Vista với tổng số lượng 801 căn hộ. Kế thừa đầy đủ những giá trị cốt lõi được tạo dựng qua 20 năm phát triển: Pháp lý minh bạch, vị trí thuận lợi, tiến độ xây dựng đảm bảo, tiện ích đủ đầy, không gian sống xanh mát, thiết kế hiện đại, đặc biệt, với giá bán hợp lý cùng chính sách hỗ trợ tài chính linh hoạt, Lovera Vista đã tạo nên sức hút lớn với khách hàng.



05

Bàn giao đợt 1 Sổ Hồng cho cư dân Jamila

Ngày 23/11/2019, Khang Điền đã bàn giao Sổ Hồng cho các cư dân Jamila. Jamila gồm 4 block cao 25 tầng được khởi công xây dựng từ tháng 05/2017. Hiện tại, Jamila đã có gần 80% hộ dân dọn về sinh sống và hiện nay Công ty đang bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sổ Hồng) cho cư dân.



06

Khai trương nhà mẫu Verosa Park

Ngày 15/12/2019, khu nhà mẫu Verosa Park đã chính thức khai trương, chào đón khách hàng đến tham quan. Khu nhà mẫu tọa lạc ngay tại cung đường đẹp nhất của dự án, hướng nhìn qua công viên Symphony Park thoáng đãng với mảng xanh được chăm chút tỉ mỉ. Tại đây, khách hàng có thể chiêm ngưỡng không gian sống lý tưởng, chạm tay vào từng đường nét tinh tế và cảm nhận một cách chân thực nhất vẻ đẹp của ngôi nhà tương lai.



DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG

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, 2019 còn là năm Khang Điền tiếp tục khẳng định vị thế của mình khi các dự án do Công ty phát triển như Verosa Park, Jamila, Safira đều nhận được đánh giá cao và đoạt giải tại sự kiện Vietnam Property Awards và Asia Property Awards. Bên cạnh đó, thương hiệu Khang Điền tiếp tục được vinh danh lần thứ 4 liên tiếp trong Top 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes bình chọn, Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2018 do báo Nhịp cầu đầu tư tổ chức. 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 kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam



Vào ngày 27/06/2019, Khang Điền lần thứ 4 liên tiếp được vinh danh trong lễ công bố "Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2018". 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.

TOP 10

Công ty niêm yết uy tín năm 2019



Ngày 08/08/2019, tại lễ công bố Top 10 doanh nghiệp uy tín ngành Ngân hàng – Bảo hiểm Công nghệ và Niêm yết năm 2019, Khang Điền vinh dự có mặt trong "Top 10 doanh nghiệp niêm yết uy tín" cùng với các công ty lớn, uy tín hàng đầu khác.

Đây là kết quả nghiên cứu độc lập của Vietnam Report, được xây dựng dựa trên nguyên tắc khoa học và khách quan. Uy tín của các doanh nghiệp niêm yết được đánh giá dựa trên nghiên cứu về ảnh hưởng của các yếu tố tài chính, hình ảnh công ty trên truyền thông và đánh giá của các chuyên gia tài chính – chứng khoán. Cụ thể: Năng lực tài chính thể hiện trên báo cáo tài chính gần nhất (tổng tài sản, tổng doanh thu, lợi nhuận sau thuế, hiệu quả sử dụng vốn, tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận,...); Uy tín truyền thông được đánh giá bằng phương pháp Media Coding – mã hóa các bài viết về doanh nghiệp trên các kênh truyền thông có ảnh hưởng; Khảo sát chuyên gia đánh giá các cổ phiếu tiêu biểu hấp dẫn đầu tư, Khảo sát doanh nghiệp được thực hiện trong tháng 6 về thực trạng hoạt động và kế hoạch đầu tư trong năm 2019.

TOP 50

Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam



Ngày 15/08/2019, Khang Điền lần thứ tư liên tiếp được xướng danh trong "Lễ vinh danh 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam" do Forbes Việt Nam 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 Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HSX) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG (tiếp theo)

Jamila và Safira đồng thời được vinh danh hạng mục Best Mid End Condo Development (HCMC) – Vietnam Property Awards 2019



Từ năm 2017 đến nay, Khang Điền tập trung phát triển dòng sản phẩm căn hộ tầm trung tại khu Đông (Jamila, Safira) và được thị trường đón nhận tích cực. Hiện tại, các cư dân Jamila đã dọn về sinh sống, tạo nên một cộng đồng dân cư văn minh, hiện đại. Safira bắt đầu được bàn giao và đưa vào sử dụng vào quý II/2020.

Giải thưởng Best Mid End Condo Development (HCMC) đạt được tại Vietnam Property Awards 2019 là động lực để Khang Điền tiếp tục phát triển những dự án tốt hơn nữa trong tương lai, tạo dựng thương hiệu uy tín lâu dài trên thị trường bất động sản và luôn là lựa chọn ưu tiên của khách hàng khi tìm kiếm chốn an cư lý tưởng.

Verosa Park giành cú đúp chiến thắng hạng mục Best Housing Landscape Architectural Design tại Vietnam Property Awards và Asia Property Awards 2019; đạt top hạng mục Best Housing Development (HCMC)



Với thiết kế kiến trúc ấn tượng và đặc sắc được chất lọc từ những tinh túy của lối kiến trúc châu Âu tân cổ điển, kết hợp hài hòa cảnh quan thiên nhiên thuần khiết, được phát triển bởi Khang Điền cùng các kiến trúc sư tài hoa của Ong&Ong – Công ty thiết kế kiến trúc cảnh quan hàng đầu Singapore, khu nhà liên kế và biệt thự hạng sang Verosa Park đã đạt giải cao nhất hạng mục Best Housing Landscape Architectural Design (Thiết kế kiến trúc cảnh quan nhà ở xuất sắc nhất) đồng thời đạt top hạng mục Best Housing Development (HCMC) tại Việt Nam vào ngày 23/08/2019. Verosa Park tiếp tục được đề cử tham gia cùng các dự án hàng đầu trong khu vực châu Á và vinh danh tại giải thưởng danh giá Asia Property Awards 2019 tại Thái Lan ngày 22/11/2019.

Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu 2019



Ngày 09/01/2020, Khang Điền vinh dự đón nhận giải thưởng Bất động sản tiêu biểu Việt Nam 2020 ở hạng mục “Nhà phát triển bất động sản tiêu biểu 2019”, do Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư trao tặng. Đây là minh chứng cho những nỗ lực của Khang Điền trong năm 2019, đặc biệt là việc phát triển dự án chung cư Lovera Vista và dự án nhà liên kế biệt thự hạng sang Verosa Park tiếp tục đón nhận được sự quan tâm đồng đảo của khách hàng và giới chuyên gia bất động sản. Qua đó, thương hiệu Khang Điền ngày càng duy trì niềm tin vững chắc trong lòng khách hàng với các sản phẩm nhà ở chất lượng, pháp lý minh bạch.

TOP 50

Doanh nghiệp Việt Nam xuất sắc nhất



Ngày 09/01/2020, Khang Điền lần đầu tiên được vinh danh trong Top 50 doanh nghiệp xuất sắc nhất 2019.

Đây là danh hiệu dành cho 50 doanh nghiệp dẫn đầu trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500) do Vietnam Report tổ chức đánh giá, nhằm tôn vinh các doanh nghiệp có đóng góp to lớn cho sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam. Tiêu chí đánh giá chính của bảng xếp hạng là doanh thu thực tế của doanh nghiệp trong năm gần nhất và triển vọng tăng trưởng doanh thu trong các năm trước, tổng tài sản, tổng lao động, lợi nhuận sau thuế, chỉ số sinh lời ROA, ROE và uy tín doanh nghiệp trên phương diện truyền thông.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU



TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỔ PHẦN

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 31/12/2019 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp

STT	CỔ ĐÔNG	CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC		CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI		TỔNG SỐ CỔ PHIẾU	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
2	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	160.662.816	29,51%	40.025.097	7,35%	200.687.913	36,86%
3	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	39.992.015	7,35%	151.655.790	27,85%	191.647.805	35,20%
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	101.316.765	18,61%	50.776.626	9,33%	152.093.391	27,93%
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		301.971.596	55,47%	242.457.513	44,53%	544.429.109	100%

Biểu đồ cổ phiếu theo thị giá



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 31/12/2019 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp.

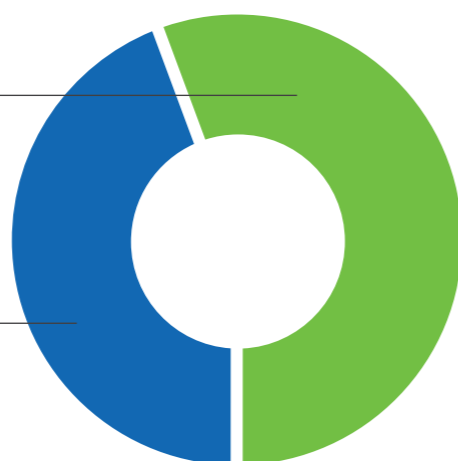
STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ phiếu quỹ	-	-
2	Cổ đông trong nước	301.971.596	55,47%
	Cá nhân	90.856.561	16,69%
	Tổ chức	211.115.035	38,78%
3	Cổ đông nước ngoài	242.457.513	44,53%
	Cá nhân	597.050	0,11%
	Tổ chức	241.860.463	44,42%
	TỔNG CỘNG	544.429.109	100,00%

55,47%

CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC

44,53%

CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI



TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Tháng 06/2019, Công ty đã phát hành thành công 124.205.756 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Trong đó:

- ♦ 20.700.484 cổ phiếu để chi trả cổ tức;
- ♦ 103.505.272 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Tháng 07/2019, Công ty đã phát hành thành công 6.200.000 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

Theo danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 31/12/2019 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Đầu tư Tiên Lộc	61.950.490	11,38%
2	Công ty TNHH Đầu tư Gam Ma	50.632.514	9,30%
4	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Á Âu	48.079.812	8,83%
4	Vietnam Enterprise Limited	40.025.097	7,35%
	TỔNG CỘNG	200.687.913	36,86%

Ghi chú:

- ♦ Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc Dragon Capital khoảng 18%.
- ♦ Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc VinaCapital khoảng 13%.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2019 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 (%)
HDQT	1	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	4.937.046	0,91%
	2	Lý Diễm Sơn	Phó chủ tịch HĐQT	6.126.100	1,13%
	3	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT	-	-
	4	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên HĐQT	1.735.500	0,32%
	5	Ngô Thị Mai Chi	Thành viên HĐQT kiêm TGD	3.497.244	0,64%
BTGD	1	Ngô Thị Mai Chi	Thành viên HĐQT kiêm TGD	-	-
	2	Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	65.000	0,01%
	3	Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	288.250	0,05%
BKS	1	Phạm Kim Thoa	Trưởng BKS	-	-
	2	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	3.824	0,0007%
	3	Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên BKS	-	-
KTT	1	Nguyễn Trần Cẩm Hiến	Kế toán trưởng	327.950	0,06%
GDTC	1	Nguyễn Thùy Trang	Giám đốc tài chính	499.500	0,09%
		TỔNG CỘNG		17.480.414	3,21%

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Ban lãnh đạo Khang Điền luôn có chủ trương đối thoại với các bên liên quan để tạo điều kiện cho nhà đầu tư và giới truyền thông am hiểu về Công ty và các chủ đề liên quan. Trong năm 2019, Công ty tiếp tục có những cuộc gặp gỡ đối thoại với cổ đông, nhà đầu tư, và các công ty chứng khoán,... để truyền đạt thông điệp về tầm nhìn, mục tiêu, giá trị cốt lõi, mô hình hoạt động sản xuất kinh doanh, lợi thế cạnh tranh và tiềm năng của Công ty.

Công ty luôn nghiêm túc thực hiện công bố thông tin theo quy định, 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 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. Cụ thể là Website Công ty có mục dành cho cổ đông và mục tin tức sự kiện cập nhật toàn bộ các báo cáo, công bố thông tin, thông cáo báo chí của Công ty, và có đường link cung cấp thông tin về cổ phiếu KDH.

Để linh hoạt trong việc tiếp cận và trao đổi thông tin với các bên liên quan, Công ty cung cấp nhiều hình thức tiếp cận đa dạng như họp trực tiếp, điện đàm trao đổi về kết quả sản xuất kinh doanh, email và điện đàm trao đổi về tiềm năng của Công ty, các chuyến thăm dự án và các sự kiện gặp gỡ nhà đầu tư. Trong năm 2019, Công ty đã có các buổi tiếp xúc trực tiếp với quỹ đầu tư lớn đến từ châu Âu, Mỹ, Nhật bản, Hồng Kông, Singapore, Hàn Quốc, Thái Lan,...



Top Công ty chứng khoán phát hành báo cáo về Khang Điền	Sự kiện lớn về quan hệ nhà đầu tư năm 2019	Các giải thưởng đạt được năm 2019
<ul style="list-style-type: none"> Công ty CP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) Công ty CP Chứng khoán Bản Việt (VCSC) Công ty CP Chứng khoán SSI Công ty CP Chứng khoán Rồng Việt (VDSC) Công ty CP Chứng khoán VNDirect (VNDS) 	<ul style="list-style-type: none"> Tháng 4/2019: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Dragon Capital Investor Conference Tháng 5/2019: Viet Capital Vietnam Access Day Tháng 8/2019: Gặp gỡ các công ty chứng khoán Tháng 12/2019: Gặp gỡ các quỹ đầu tư 	<ul style="list-style-type: none"> Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam do Công ty Chứng khoán Thiên Việt và Tạp chí Investment Bridge bình chọn Top 10 công ty niêm yết uy tín năm 2019 theo nghiên cứu của Vietnam Report Top 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes Vietnam bình chọn



DANH SÁCH CÔNG TY CON

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%
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thập Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80%
(15) Công ty Cổ phần 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 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	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà; Đầu tư xây dựng, kinh doanh 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 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%

Công ty không có công ty liên doanh, liên kết.

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY



Hoàn tất các dự án đang triển khai nhanh và có hiệu quả.



Kiểm toàn tổ chức bộ máy, quy chế quản trị nội bộ và quy trình cho công tác quản lý vận hành các khu dân cư và bất động sản của Công ty.



Hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án mở bán trong các năm tới.



Duy trì tăng trưởng lợi nhuận cho cổ đông.

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

- Tiết kiệm trong sử dụng năng lượng, nguyên liệu và nước để giảm tác động lên môi trường, đồng thời giảm chi phí;
- Duy trì môi trường làm việc năng động, công bằng, có cơ hội phát triển nghề nghiệp đồng thời quan tâm đến đời sống tinh thần và vật chất của người lao động, qua đó nâng cao hiệu quả làm việc và thu hút nhân tài;
- Phát triển các dự án bất động sản hoàn thiện pháp lý, có chất lượng tốt phục vụ xã hội, nhờ đó đẩy mạnh phát triển kinh doanh và tăng trưởng doanh thu;
- Luôn tuân thủ luật pháp, quy định của cơ quan quản lý và nghị quyết của cổ đông, qua đó củng cố uy tín thương hiệu, duy trì niềm tin của khách hàng và đối tác.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Củng cố, xây dựng và đào tạo nguồn nhân lực, đặc biệt nhân lực quản trị các cấp kết hợp áp dụng công nghệ mới trong quản lý doanh nghiệp và quản trị kinh doanh;
- Thực hành theo đuổi các mục tiêu về môi trường, xã hội và cộng đồng trong sản xuất và kinh doanh, cụ thể là trong công tác tạo quỹ đất, phát triển dự án và quản lý vận hành các khu dân cư và bất động sản;
- 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, tự tiếp tục phát triển quỹ đất và nâng cao hiệu quả sản xuất và kinh doanh;
- Tăng cường, mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược phù hợp.





ĐIỂM MẠNH

S

Kiến thức và kinh nghiệm sâu rộng

Qua 20 năm hoạt động trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản, Khang Điền đã tích lũy được nhiều kiến thức cùng kinh nghiệm sâu rộng về tạo quỹ đất, pháp lý dự án, phát triển dự án và kinh doanh bất động sản.

Tài chính vững mạnh

Khả năng tài chính vững mạnh được liên tục duy trì trên nền tảng cơ cấu nguồn vốn an toàn, bên cạnh việc quản lý dòng tiền hiệu quả. Ngoài ra, Khang Điền 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 tại Việt Nam như VietinBank, Vietcombank, OCB,...

Quỹ đất và khả năng tái tạo

Khang Điền sở hữu quỹ đất có quy mô ở các khu vực đang và sẽ phát triển của Tp. Hồ Chí Minh, đồng thời luôn tìm kiếm tái tạo quỹ đất sau khi đã sử dụng. Công ty đã trải qua 20 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 sự 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.



ĐIỂM YẾU

W

Công ty đang tập trung kinh doanh ở thành phố Hồ Chí Minh mà chưa mở rộng ra các địa bàn khác cũng là điểm yếu tác động đến tăng trưởng doanh thu.



CƠ HỘI

O

Tiềm năng thị trường lớn

Nhu cầu nhà ở tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh 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. Thêm vào đó, khả năng tạo cung trên thị trường đang chịu sức ép lớn do chính phủ và cơ quan quản lý ngành bất động sản đang dần nâng cao yêu cầu, chuẩn mực cho các yếu tố đầu vào và sản phẩm đầu ra cũng như siết chặt khâu thẩm định cấp phép cho dự án mới. Đây là cơ hội cho các doanh nghiệp bất động sản có quy mô, có khả năng tài chính và luôn tuân thủ quy định và pháp luật.

Môi trường vĩ mô thuận lợi

Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ tăng trưởng kinh tế, ổn định chính trị và xã hội trong năm 2019 với GDP tăng trưởng trên 7%, lạm phát dưới 4%. 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. Năm 2020 được dự báo 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 và phân bổ vốn hợp lý cho các khu vực tăng trưởng kinh tế như kinh tế tư nhân, tiêu dùng và dịch vụ, du lịch, xuất khẩu và sản xuất có sử dụng vốn FDI.



THÁCH THỨC

T

Gia tăng cạnh tranh

Các công ty cùng ngành 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 bên ngoài Việt Nam

Cho dù các nền kinh tế mới nổi như Việt Nam sẽ tiếp tục có tốc độ tăng trưởng cao nhờ vào dân số còn trẻ và chi phí lao động cạnh tranh, trong trường hợp tăng trưởng kinh tế toàn cầu giảm tốc trong năm 2020 có thể khiến dòng vốn FDI và FII vào Việt Nam bị ảnh hưởng, qua đó có thể gây khó khăn thách thức cho mặt bằng tỷ giá VND/USD, tăng trưởng tín dụng và mặt bằng lãi suất. Điều này sẽ gây khó khăn cho khả năng mua bất động sản và tâm lý của người tiêu dùng.

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 tại 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, 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

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty do ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ. HĐQT 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, 02 thành viên không điều hành và 01 thành viên tham gia điều hành.

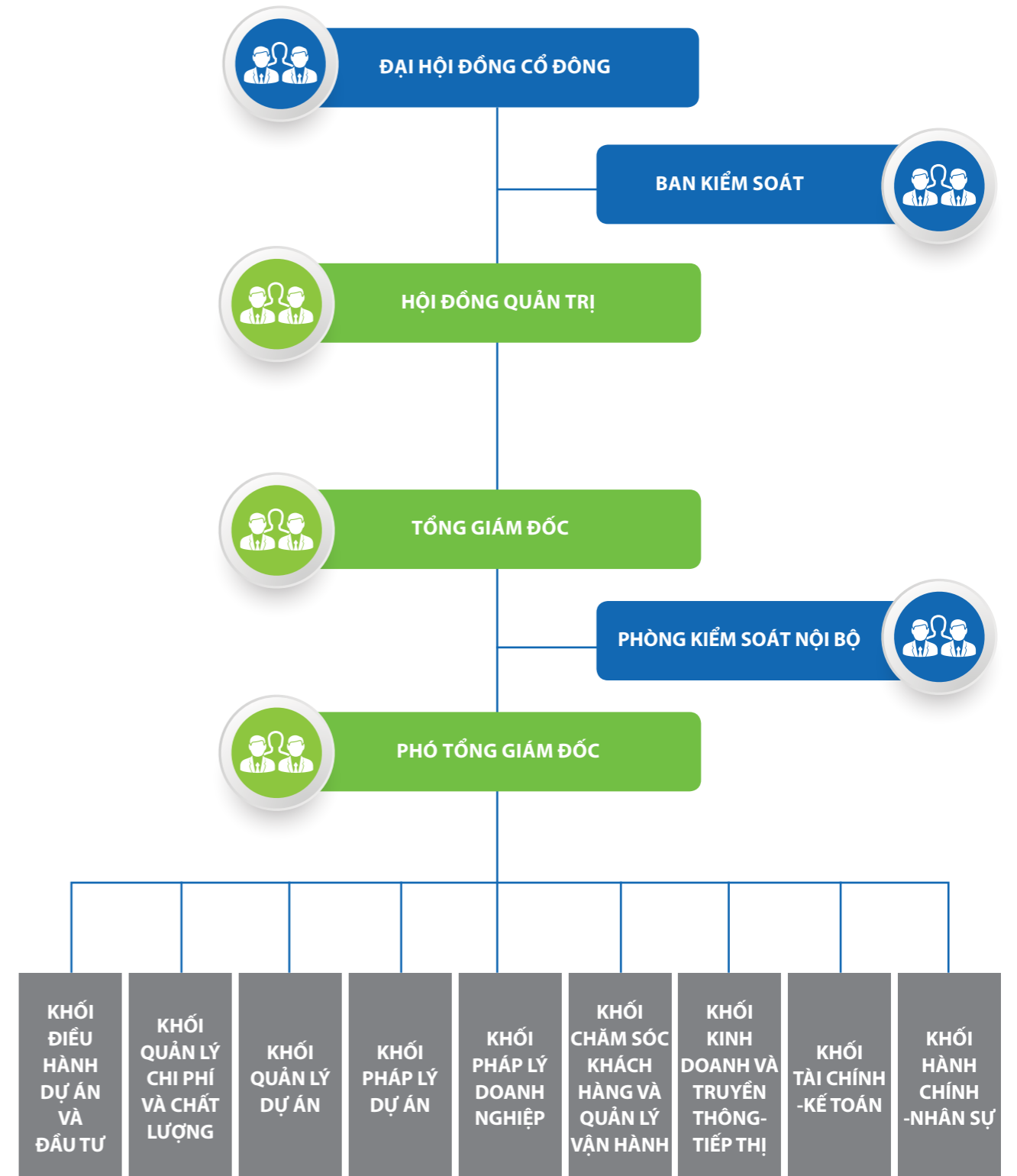
BAN KIỂM SOÁT

BKS đương nhiệm gồm 03 thành viên với 01 Trưởng ban và 02 kiểm soát viên, nhiệm kỳ của BKS là 05 năm. BKS là cơ quan do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ giám sát hoạt động của HĐQT, Ban TGD 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. BKS hoạt động độc lập với HĐQT và Ban TGD.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban TGD hiện nay của Khang Điền bao gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc được HĐQT 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 21 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 tháng 10/2005 - tháng 07/2007: Trưởng phòng Hành chính - Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 07/2007 - tháng 05/2008: Trợ lý Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 06/2008 - tháng 04/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 04/2017 - nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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



Ông LÝ ĐIỂN 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 Điển 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 Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 2012 - 2013: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ 2013 - tháng 03/2017: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 04/2017 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP 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

Kinh nghiệm:

Với bề dày kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực pháp lý về bất động sản, Bà Vân đã có những đóng góp cho sự phát triển bền vững của Công ty và góp phần định hướng phát triển Công ty luôn theo đúng những quy định pháp luật.

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. Hồ Chí Minh. Nghỉ hưu tháng 12/2015.
- Từ tháng 04/2017 - nay: Thành viên HĐQT Công ty CP 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 lâu năm (FCCA)

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 tháng 10/2009 - nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

- Thành viên HĐQT Công ty CP Công nghiệp - Dịch vụ - Thương mại Ngọc Nghĩa
- Thành viên HĐQT Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Thái Hoà
- Thành viên HĐQT Công ty CP Hùng Vương



Ông LÊ HOÀNG SƠN

Thành viên Hội đồng Quản trị (từ nhiệm tháng 07/2019)
Năm sinh: 1977
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- Từ 2001 - 2003: Chuyên viên Pháp lý Dự án Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Tân Bình.
- Từ 2004 - 2007: Chuyên viên Pháp lý Dự án Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Cotec.
- Từ tháng 10/2007 - tháng 04/2012: Phó phòng Pháp lý Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 04/2012 - tháng 04/2013: Thành viên HĐQT kiêm Phó phòng Pháp lý Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 10/2014 - tháng 03/2017: Giám đốc Pháp lý dự án Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 03/2017 - 07/2019: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 09/2015 - 07/2019: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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



Bà NGÔ THỊ MAI CHI

Thành viên Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm tháng 07/2019)
Năm sinh: 1978
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán

Kinh nghiệm:

Bà Mai Chi có hơn 21 năm kinh nghiệm tại các vị trí chủ chốt trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán. Bà gia nhập Khang Điền từ năm 2007 và đã có nhiều đóng góp tích cực, lớn lao trong việc kiến tạo, phát triển và vận hành bộ máy quản lý tài chính kế toán của Công ty, góp phần vào những thành quả của Công ty và tiếp tục đưa Công ty phát triển mạnh mẽ, không ngừng trong thời gian tới.

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 Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 12/2015 - tháng 02/2017: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 03/2017 - nay: Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
- Từ tháng 07/2019 - nay: Thành viên HĐQT Công ty CP 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
Bà Ngô Thị Mai Chi là Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

(Chi tiết thông tin của bà Ngô Thị Mai Chi được trình bày tại phần Giới thiệu HĐQT)



Ông LÊ HOÀNG SƠN

Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm tháng 07/2019)
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 được trình bày 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 Duy đã có hơn 25 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 Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (Cotec).
- Từ 2009 - 2014: Giám đốc Khối Phát triển Dự án Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal).
- Từ 2014 - 2016: Giám đốc Điều hành vùng Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (Novaland).
- Từ tháng 04/2017 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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



Ông BÙI QUANG HUY

Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1984
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý Dự án

Kinh nghiệm:

Ông Bùi Quang Huy có hơn 14 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và quản lý dự án bất động sản tại các tập đoàn hàng đầu trong và ngoài nước. Hiện tại ông Huy đảm nhận vị trí Phó Tổng Giám đốc Khang Điền, phụ trách các hoạt động Đầu tư, Điều hành dự án và Quản lý chi phí dự án, với định hướng đảm bảo quá trình phát triển và quản lý các dự án có tính chuẩn mực, bền vững và đạt hiệu quả cao.

Quá trình công tác:

- Từ 2007 - 2008: Chuyên viên Quản lý Dự án tại Công ty Cổ phần Địa Ốc Phúc Yên.
- Từ 2008 - 2011: Quản lý Dự án tại Công ty TNHH Quản lý Bất Động Sản CapitaLand (Việt Nam).
- Từ 2011 - 2017: Giám đốc Điều hành Dự án, Giám đốc Đầu tư và Phát triển tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (Novaland).
- Từ 2017 - 2019: Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng An Gia Hưng.
- Từ tháng 02/2019 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP 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 THOÀ

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

Kinh nghiệm:

Bà Thoa có hơn 20 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 Đầu tư và Phát triển Đô Thị, Công ty CP Vườn Phố Vũng Tàu và Kế toán trưởng Công ty CP 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 Công ty CP Vườn Phố
- Từ 2010 - tháng 04/2017: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Trí Minh
- Từ tháng 04/2017 - tháng 09/2017: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Từ tháng 09/2017 - nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

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



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 17 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, Công ty CP Vốn Thái Thịnh và Kế toán trưởng Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh 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 Công ty CP 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 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Lâm Viên
- Từ 2014 - tháng 04/2017: Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Song Lập
- Từ tháng 04/2017 - nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP 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 21 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 Cosmetics 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 Cosmetics)
- 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 Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

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

- Thành viên HĐQT tại Công ty CP Thiết bị Xây dựng Vina
- Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty CP Hùng Vương (Hung Vuong Plaza)
- Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty CP Sữa Quốc tế (IDP)
- Thành viên Ban Kiểm soát tại Công ty CP Phát triển Nhà Xã hội - HUD.VN

BÁO CÁO NHÂN SỰ

Tính đến ngày 31/12/2019, tổng số CBNV của Khang Điền (Công ty mẹ và các công ty con) là 327 người, tăng 35 người so với năm 2018. Số CBNV tăng trong năm 2019 do Khang Điền phát triển mở rộng kinh doanh và đồng loạt triển khai các dự án mới.

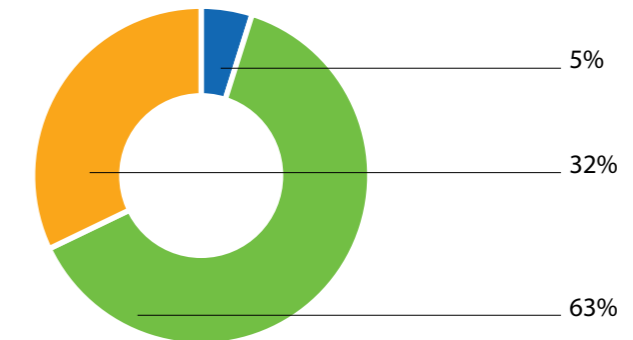
CƠ CẤU NHÂN SỰ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Cơ cấu nhân sự theo trình độ	Trên Đại học	16
	Đại học	206
	Cao đẳng trở xuống	105
Cơ cấu nhân sự theo độ tuổi	Trên 45 tuổi	56
	Từ 31 đến 45 tuổi	183
	Từ 30 tuổi trở xuống	88
Cơ cấu nhân sự theo giới tính	Nam	192
	Nữ	135



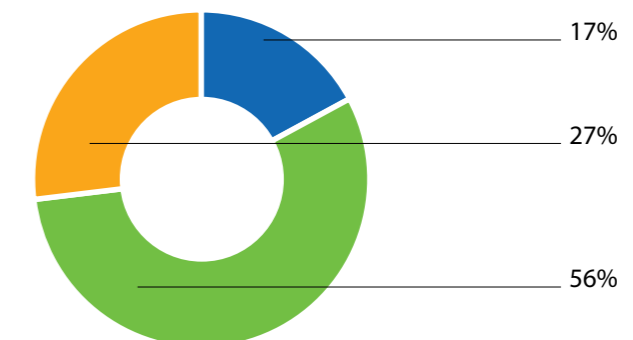
Cơ cấu nhân sự theo trình độ

- Trên Đại học: 16
- Đại học: 206
- Cao đẳng trở xuống: 105



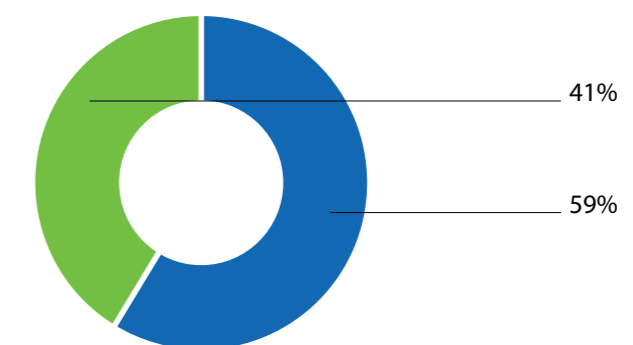
Cơ cấu nhân sự theo độ tuổi

- Trên 45 tuổi: 56
- Từ 31 đến 45 tuổi: 183
- Từ 30 tuổi trở xuống: 88



Cơ cấu nhân sự theo giới tính

- Nam: 192
- Nữ: 135



CHƯƠNG 2

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM





TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

Theo Tổng Cục thống kê, GDP năm 2019 tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đặt ra từ 6,6 - 6,8%. Trong đó, quý I tăng 6,82%, quý II tăng 6,73%, quý III tăng 7,48%, quý IV tăng 6,97%. Đây là năm thứ 2 liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7% kể từ năm 2011.

Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) được đánh giá là một mảng sáng của bức tranh kinh tế năm 2019. Số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) cho thấy, tính đến ngày 20/12/2019, vốn FDI vào Việt Nam đã đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm trước đó. Đây cũng là con số cao nhất trong vòng 10 năm gần đây. Cụ thể, lượng vốn đăng ký mới đạt gần 17 tỷ USD, vốn điều chỉnh và tăng thêm đạt 5,8 tỷ USD, và lượng vốn góp mua cổ phần đạt 15,47 tỷ USD. Tính chung năm 2019, các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 19 lĩnh vực. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư 3,88 tỷ USD, chiếm 10,2% tổng vốn đầu tư đăng ký.

Các chuyên gia kinh tế trong nước và nước ngoài đều nhận định rằng, Việt Nam đã đạt được những thành tựu nổi bật về tăng trưởng trong giai đoạn từ năm 2016 đến nay và có nhiều khả năng tiếp tục giữ đà tăng trưởng cao trong tương lai. Tuy nhiên, Việt Nam cũng đang đối mặt với một số thách thức đến từ sự thay đổi nhanh chóng của thế giới, tác động của cuộc cách mạng công nghệ 4.0, và biến đổi khí hậu.



GDP năm 2019

Tăng 7,02%

Vượt mục tiêu đặt ra từ 6,6 - 6,8%



Vốn FDI vào Việt Nam

Đạt 38 tỷ USD

(tại ngày 20/12/2019)

Tăng 7,2% so với cùng kỳ năm trước



Vốn FDI lĩnh vực bất động sản

Đạt 3,88 tỷ USD

Chiếm 10,2% tổng vốn đầu tư FDI đã đăng ký

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2019 nhìn lại, các chuyên gia đánh giá mặc dù đối mặt với khó khăn, song nhìn chung, thị trường bất động sản Việt Nam về cơ bản vẫn có sự phát triển ổn định, chuyên nghiệp hơn và đã giảm thiểu các nguy cơ rủi ro so với các năm trước. Bất động sản đang ngày càng thể hiện vai trò quan trọng là một trong các động lực thúc đẩy phát triển kinh tế thông qua thu hút đầu tư, tạo việc làm, thúc đẩy mua sắm và đóng góp cho ngân sách Nhà nước.

Theo các chuyên gia trong ngành, hiện nay nhu cầu về nhà ở của Việt Nam còn rất lớn, và dư địa phát triển cho phân khúc bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, bất động sản công nghiệp còn nhiều. Mặt khác, sự gia tăng vốn FDI rót vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản cho thấy tiềm năng của thị trường trong trung và dài hạn.

Trong năm 2019, các dự án bất động sản có pháp lý minh bạch tại khu vực Tp. Hồ Chí Minh tiếp tục khẳng định được vị thế trên thị trường khi người mua nhà ngày càng đặt ra các yêu cầu cao hơn về pháp lý dự án.

Bên cạnh đó, chủ trương phát triển đô thị theo hướng "Đô thị thông minh" và "Thành phố trong thành phố" của chính quyền Tp. Hồ Chí Minh đã thúc đẩy việc phát triển và chỉnh trang cơ sở hạ tầng kết nối các khu đô thị mới ở khu vực phía Đông, Nam và Tây Nam với các khu đô thị hiện hữu trung tâm thành phố, qua đó đáp ứng tốt nhu cầu và lợi ích của người mua nhà và cũng tạo điều kiện cho các nhà đầu tư phát triển các khu đô thị mới.

Theo các chuyên gia đánh giá, khó khăn hiện nay đối với doanh nghiệp bất động sản là hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản còn chưa đồng bộ cũng như thủ tục hành chính cho việc cấp phép dự án mới vẫn chưa đủ đơn giản. Tuy nhiên, hai yếu tố này cũng là cơ hội cho các doanh nghiệp bất động sản có quy mô, kinh doanh bài bản và minh bạch về pháp lý trên phạm vi cả nước nói chung và tại Tp. Hồ Chí Minh nói riêng đẩy mạnh kinh doanh và tăng thị phần.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Năm 2019, Công ty đã thực hiện đúng, đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp và đã công bố thông tin các báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm và báo cáo tình hình quản trị cho cả năm 2019. Nội dung các báo cáo này cũng được Công ty gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ: www.khangdien.com.vn theo quy định.

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

Năm 2019, với chiến lược kinh doanh hiệu quả và luôn đề cao các giá trị thật, Khang Điền tiếp tục phát triển vượt bậc trên nền tảng vững chắc đã được kiến tạo từ các năm trước.



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2019

Năm 2019 tiếp tục là năm có sự tăng trưởng bền vững về lợi nhuận. Cụ thể, lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 915 tỷ đồng đã vượt 2% so với kế hoạch đề ra và tăng trưởng 13% so với năm 2018.

NHỮNG MẶT TÍCH CỰC ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

SẢN PHẨM CĂN HỘ CHUNG CƯ TẠO ĐƯỢC DẤU ẤN TRÊN THỊ TRƯỜNG

Từ năm 2017 đến 2019, Khang Điền lần lượt triển khai 3 dự án căn hộ chung cư: Jamila, Safira và Lovera Vista với số lượng sản phẩm gần 4.000 căn hộ. Các dự án căn hộ này đã gây được ấn tượng rất tốt đối với thị trường cũng như được đông đảo khách hàng đón nhận.

- Dự án Jamila có quy mô khoảng 1,7 ha gồm 867 căn hộ và 16 căn TMDV được khởi công xây dựng vào cuối quý II năm 2017. Đến quý I năm 2019, Công ty đã hoàn thành xây dựng toàn bộ dự án Jamila và đã hoàn tất bàn giao căn hộ cho khách hàng theo đúng tiến độ đã cam kết. Điểm nổi bật ở dự án Jamila là sau khi bàn giao căn hộ cho cư dân, Công ty đã tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ("Sổ Hồng"). Dự kiến trong năm 2020 Công ty sẽ hoàn tất việc cấp Sổ Hồng và bàn giao cho toàn bộ cư dân Jamila.
- Trong năm 2019, Công ty cũng đã hoàn tất bán 1.593 căn hộ của dự án chung cư Safira. Công ty dự kiến bàn giao căn hộ và đưa công trình vào sử dụng từ quý II năm 2020, sớm hơn so với tiến độ đã cam kết với khách hàng. Sau khi bàn giao căn hộ, Công ty sẽ thực hiện ngay thủ tục xin cấp Sổ Hồng cho cư dân theo quy định.
- Năm 2019, Công ty cũng triển khai xây dựng và bán hàng dự án Lovera Vista ở khu vực phía Tây Nam Tp. HCM. Dự án Lovera Vista có quy mô 1,8 ha với 1.310 căn hộ. Dự án được khởi công vào tháng 05/2019 và mở bán vào tháng 10/2019 sau khi đã có đầy đủ văn bản pháp lý theo quy định. Công ty đã bán được 801 căn hộ, số căn hộ còn lại dự kiến sẽ được bán hết trong năm 2020. Hiện tại, dự án đã xây dựng đến tầng 18, chuẩn bị cất nóc vào tháng 5/2020. Công ty đang tập trung xây dựng để đảm bảo tiến độ bàn giao căn hộ vào quý II năm 2021 theo đúng cam kết với khách hàng.



Với phương châm làm tốt hơn những điều đã cam kết và dựa trên nền tảng các giá trị thực, hồ sơ pháp lý rõ ràng, minh bạch, 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.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2019 (tiếp theo)

DÒNG SẢN PHẨM NHÀ PHỐ - BIỆT THỰ CAO CẤP TIẾP TỤC KHẮNG ĐỊNH VỊ THẾ TRÊN THỊ TRƯỜNG

Trong năm 2019, Công ty triển khai dự án nhà liền kề - biệt thự Verosa Park ở phân khúc nhà ở thấp tầng cao cấp với 296 căn. Dự án Verosa Park đã hoàn tất xây dựng và được mở bán vào quý III năm 2019 sau khi đã có đầy đủ văn bản pháp lý theo quy định. Dự án Verosa Park đã tạo được tiếng vang trên thị trường bất động sản với thiết kế sang trọng đẳng cấp và pháp lý rõ ràng, minh bạch. Tính đến thời điểm 31/12/2019, Công ty đã bán được 150 căn nhà. Phần còn lại của dự án Verosa Park Công ty dự kiến bán hết trong năm 2020. Dự án Verosa Park đóng góp lớn vào doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm 2019.

LỢI NHUẬN TĂNG TRƯỞNG

Các dự án triển khai thành công trong thời gian qua như: Jamila, Safira, Lovera Vista và Verosa Park đã đóng góp rất lớn vào doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong các năm từ 2017 đến 2019 và những năm kế tiếp. Trong năm 2019, Công ty đã ghi nhận con số lợi nhuận sau thuế tăng trưởng 13% so với năm 2018.

DUY TRÌ VÀ ỔN ĐỊNH CƠ CẤU TÀI CHÍNH AN TOÀN

Trong năm 2019, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 7.664 tỷ đồng, tăng 11% so với cùng kỳ, chiếm 58% tổng nguồn vốn và trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty. Điều này thể hiện Công ty định hướng tự chủ tài chính và đảm bảo cơ cấu tài chính an toàn.

NHỮNG MẶT HẠN CHẾ CHƯA THỰC HIỆN ĐƯỢC

Hiện tại, Khang Điền đã phát triển rất thành công đối với dòng sản phẩm nhà phố liền kề, biệt thự cao cấp, căn hộ chung cư và đã tạo được tiếng vang trên thị trường bất động sản tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian tới,



Khang Điền sẽ xem xét việc đầu tư, khai thác lĩnh vực văn phòng cho thuê và đẩy mạnh việc thăm dò, tìm kiếm cơ hội đầu tư mở rộng quỹ đất các khu vực tiềm năng tại các tỉnh thành lân cận ngoài khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ban TGD 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 TGD đã có sự phối hợp chặt chẽ để xử lý công việc vì lợi ích chung của Công ty nhằm đạt được kế hoạch kinh doanh mà ĐHCĐ đã đề ra và tối ưu lợi ích cho cổ đông.

KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Trong năm 2019, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp thường xuyên, định kỳ và đột xuất. Các cuộc họp HĐQT được triệu tập và thực hiện theo đúng các trình tự, thủ tục quy định của Luật doanh nghiệp, của Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược phát triển kinh doanh, hệ thống quản lý đã được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.
- HĐQT đã ban hành nhiều Nghị quyết liên quan đến hoạt động của Công ty, các Nghị quyết của HĐQT được ban hành theo đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với chiến lược, kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2019 tập trung đúng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, tuân thủ theo Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.
- Tất cả thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò của mình, đã đề xuất nhiều giải pháp và đưa ra các quyết định đúng đắn, kịp thời trên cơ sở tuân thủ theo quy định pháp luật.
- HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của năm 2019, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước và mang lại hiệu quả cho cổ đông Công ty.

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

- HĐQT đã thực hiện tốt việc giám sát công tác điều hành của Ban TGD. Trên cơ sở đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty, Ban TGD và HĐQT đã có sự phối hợp tốt để đưa ra các quyết định, chính sách kịp thời, đúng đắn để hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra, đảm bảo mang về lợi nhuận tốt nhất cho Công ty và cổ đông.
- Công tác giám sát đối với Ban TGD được HĐQT duy trì thường xuyên, chặt chẽ, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được ổn định và tuân thủ theo quy định của pháp luật.



KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

- Trong hoạt động quản lý và điều hành, Tổng Giám đốc và những Người điều hành khác luôn bám sát theo đúng chủ trương do HĐQT và ĐHĐCĐ đề ra; luôn có sự phối hợp tốt với HĐQT để đưa ra các quyết định đúng đắn, kịp thời để hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra; thực hiện tốt công tác triển khai dự án, chuẩn bị các nguồn lực bảo đảm bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng tiến độ.
- Trong hoạt động quản lý và điều hành, Tổng Giám đốc và những Người điều hành khác luôn có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò của mình, đã đề xuất nhiều giải pháp và đưa ra các quyết định đúng đắn, kịp thời trong hoạt động điều hành Công ty trên cơ sở tuân thủ theo quy định pháp luật.
- Tổng Giám đốc và những Người điều hành khác cũng đã thực hiện tốt chức năng định hướng phát triển của Công ty, thông qua việc hoạch định, kiểm soát và điều chỉnh các quyết định chiến lược, thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo đúng quy định.



CÁC KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT xác định định hướng kinh doanh của Công ty phải được xây dựng dựa trên nền tảng của sự tin 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 bám 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 mở rộng và phát triển thêm về 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 ở mức hợp lý, 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 ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình kinh doanh chung năm 2019

Trong năm 2019, tình hình bán hàng của Công ty tập trung chủ yếu ở 3 dự án: chung cư Safira, chung cư Lovera Vista, dự án nhà liền kề - biệt thự Verosa Park. Chi tiết số đã bán tương ứng của từng dự án như sau:

- Chung cư Safira: Đến 31/12/2019, Công ty đã hoàn tất bán 1.593 căn hộ của dự án này. Hiện tại công tác xây dựng dự án Safira đang triển khai theo đúng tiến độ, Công ty dự kiến sẽ bàn giao căn hộ cho khách hàng từ quý II năm 2020;
- Chung cư Lovera Vista: dự án được mở bán vào tháng 10/2019 sau khi đã có đầy đủ văn bản pháp lý theo đúng quy định. Trong năm, Công ty đã bán được 801 căn hộ trong tổng số 1.310 căn hộ của toàn dự án và dự kiến hoàn tất bán số căn hộ còn lại trong năm 2020. Hiện tại, dự án đã xây dựng đến tầng 18, chuẩn bị cất nóc vào tháng 05/2020. Công ty đang tập trung xây dựng để đảm bảo tiến độ bàn giao căn hộ từ quý II năm 2021 theo đúng cam kết với khách hàng;
- Dự án Verosa Park: là những căn nhà liền kề – biệt thự với thiết kế sang trọng đẳng cấp, được mở bán vào quý III/2019 và tính đến 31/12/2019 đã bán được 150 căn nhà trong tổng số 296 căn của toàn dự án. Phần còn lại của dự án dự kiến sẽ hoàn tất bán hàng trong năm 2020. Dự án này đóng góp lớn vào việc ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong năm 2019.



Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện
Doanh thu thuần	3.000	2.813	94%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	900	915	102%

Kết thúc năm 2019, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt tỷ lệ thực hiện lần lượt là 94% và 102% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Dù tình hình thị trường bất động sản không thuận lợi, nhưng Công ty vẫn vượt 2% kế hoạch lợi nhuận để ra, điều này thể hiện sự nỗ lực và khả năng tăng trưởng, phát triển bền vững của Công ty.

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2017	2018	2019	So với năm 2018	
				Tăng/Giảm	%
Doanh thu thuần	3.055	2.917	2.813	(104)	-4%
Lợi nhuận trước thuế	729	1.075	1.190	115	11%
Lợi nhuận sau thuế	502	808	915	107	13%

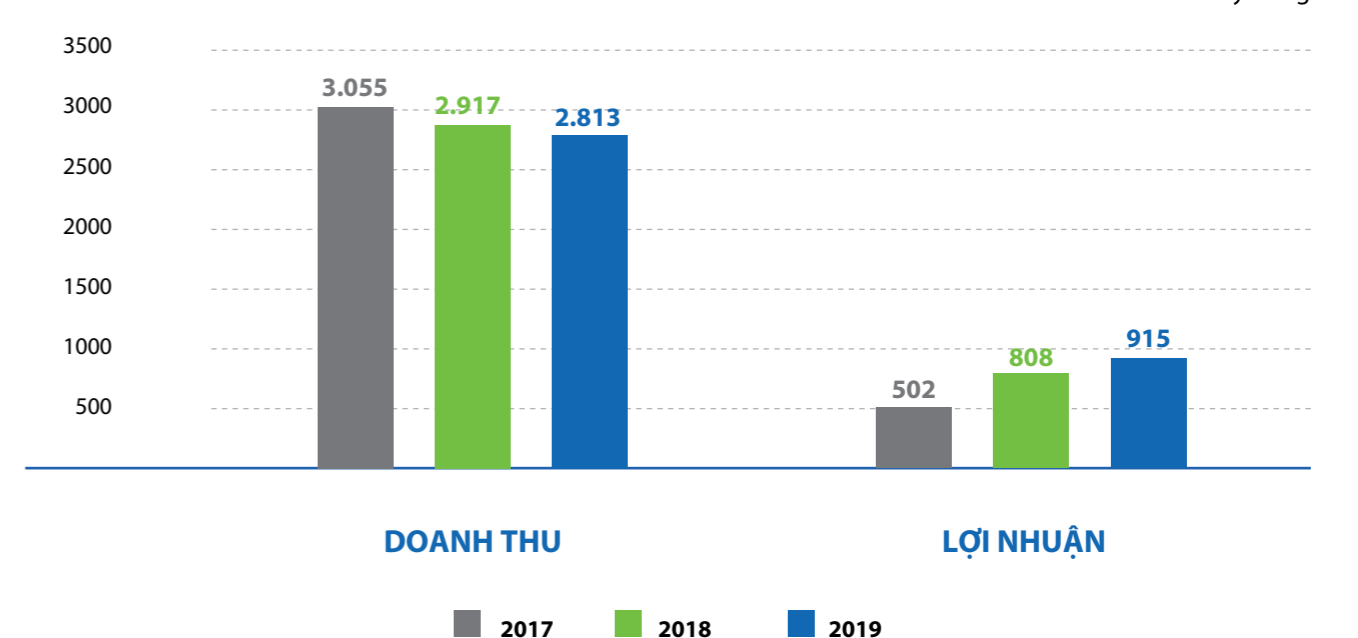
DOANH THU

Doanh thu năm 2019 đạt 2.813 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2018. Doanh thu chủ yếu từ hoạt động bán hàng, trong đó ghi nhận sự đóng góp phần lớn từ dự án Verosa Park và dự án Jamila.

LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế năm 2019 đạt 915 tỷ đồng, vượt 2% so với kế hoạch đề ra và tăng 13% so với năm 2018, tương đương mức tăng 107 tỷ đồng. Đạt được kết quả lợi nhuận này là do Công ty quản lý tốt các chi phí và tình hình kinh doanh bán hàng khả quan.

ĐVT: Tỷ đồng



Nhìn chung, tình hình hoạt động kinh doanh của Khang Điền trong năm 2019 tiếp tục phát triển tốt. Trong năm, ngoài việc tập trung xây dựng chung cư Safira để đảm bảo đúng tiến độ bàn giao nhà, Công ty còn triển khai xây dựng 2 dự án mới là dự án Verosa Park, chung cư Lovera Vista và tiếp tục nhận được sự tin tưởng của khách hàng cho 2 dự án này.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

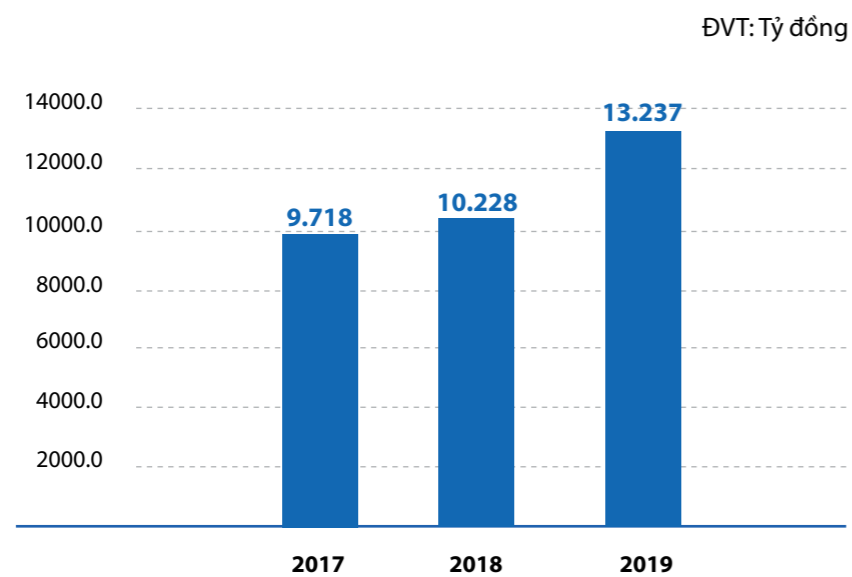
Tài sản

Tổng tài sản đến cuối năm 2019 đạt 13.237 tỷ đồng, tăng 29% so với cùng kỳ và tăng đều qua các năm. Chi tiết tài sản và cơ cấu như sau:

ĐVT: Tỷ đồng

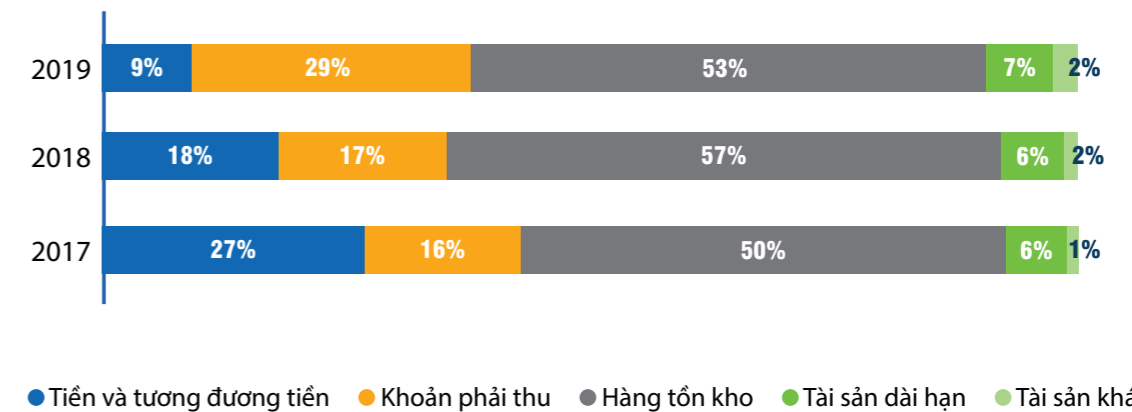
Chỉ tiêu	2017	Tỷ trọng	2018	Tỷ trọng	2019	Tỷ trọng	So với năm 2018	
							Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Tiền và tương đương tiền	2.592	27%	1.837	18%	1.175	9%	(662)	-36%
Khoản phải thu	1.548	16%	1.760	17%	3.778	29%	2.018	115%
Hàng tồn kho	4.858	50%	5.817	57%	7.037	53%	1.220	21%
Tài sản dài hạn	606	6%	658	6%	910	7%	252	38%
Tài sản khác	114	1%	156	2%	337	2%	181	116%
Tổng tài sản	9.718	100%	10.228	100%	13.237	100%	3.009	29%

TỔNG TÀI SẢN



TỔNG TÀI SẢN 2019 ↑ 29%

CƠ CẤU TÀI SẢN



- Khoản mục Tiền và Tương đương tiền: cuối năm 2019, khoản mục này giảm, chiếm 9% tổng tài sản. Nguyên nhân do Công ty tiếp tục mở rộng quỹ đất đồng thời triển khai phát triển hạ tầng và đầu tư xây dựng mới để phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Khoản phải thu: cuối năm 2019 tăng mạnh so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản với tỷ lệ 29%. Chủ yếu đây là khoản phải thu của dự án Verosa Park, do dự án được triển khai bán hàng vào cuối năm 2019 và đang thu tiền theo tiến độ.
- Hàng tồn kho: là khoản mục chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng tài sản với tỷ lệ 53% tương ứng giá trị 7.037 tỷ đồng tăng 21% so với cùng kỳ, do Công ty tăng đến bù để gia tăng quỹ đất và tập trung xây dựng các dự án đang triển khai. Giá trị hàng tồn kho tập trung chủ yếu ở các dự án: chung cư Safira, dự án Verosa Park, chung cư Lovera Vista, dự án Tân Tạo, dự án Thủy Sinh, dự án Bình Trưng, dự án 11A,...
- Về tổng thể, cơ cấu tài sản năm 2019 không thay đổi nhiều so với năm 2018 khi 3 khoản mục lớn: Tiền và tương đương tiền, Khoản phải thu, Hàng tồn kho vẫn giữ tỷ trọng chủ yếu, chiếm 91% tổng tài sản. Cơ cấu này phù hợp với đặc tính của ngành bất động sản và thể hiện sự an toàn, phát triển của Công ty trong thời gian tới.



Nguồn vốn

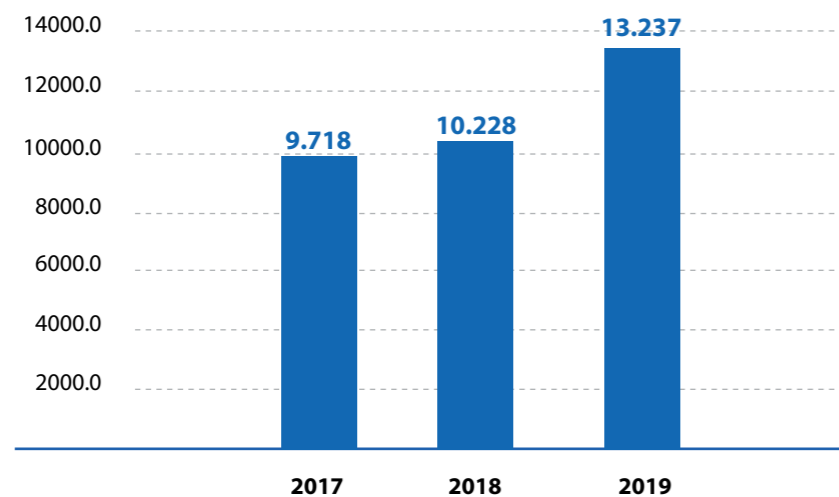
Cùng với việc gia tăng tổng tài sản thì nguồn vốn cũng gia tăng tương ứng, trong đó, đặc biệt vốn chủ sở hữu gia tăng và vẫn chiếm tỷ trọng chủ lực là 58%. Chi tiết cơ cấu nguồn vốn như sau:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2017	Tỷ trọng	2018	Tỷ trọng	2019	Tỷ trọng	So với năm 2018	
							Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Nợ ngắn hạn	1.818	19%	2.776	27%	4.572	34%	1.796	65%
Nợ dài hạn	1.709	17%	553	6%	1.001	8%	448	81%
Vốn chủ sở hữu	6.191	64%	6.899	67%	7.664	58%	765	11%
Tổng nguồn vốn	9.718	100%	10.228	100%	13.237	100%	3.009	29%

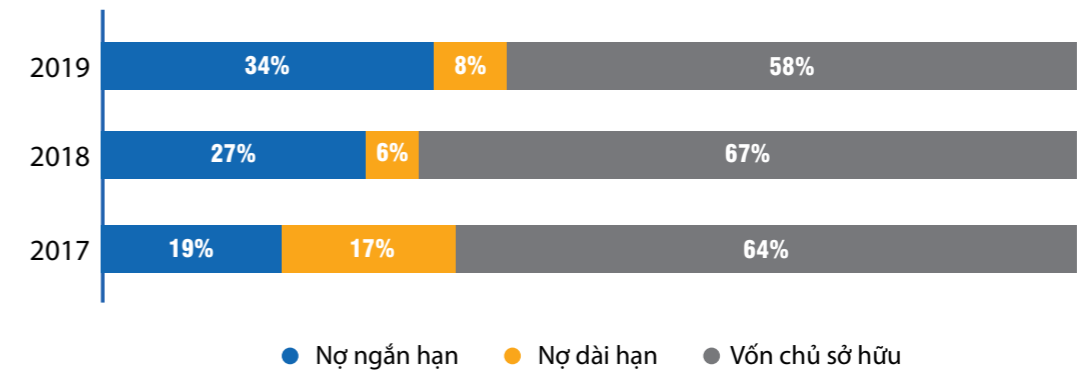
TỔNG NGUỒN VỐN

ĐVT: Tỷ đồng



TỔNG NGUỒN VỐN 2019 ↑ **29%**

CƠ CẤU NGUỒN VỐN



- Nợ ngắn hạn: đạt giá trị 4.572 tỷ đồng tăng 1.796 tỷ đồng so với cùng kỳ tương ứng tỷ lệ tăng 65%, chiếm giá trị chủ yếu trong khoản mục này là Người mua trả tiền trước. Đây là khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua căn hộ thuộc các dự án đang được triển khai xây dựng như: chung cư Safira, chung cư Lovera Vista. Khoản mục này sẽ giảm khi Công ty hoàn thành xây dựng, bàn giao căn hộ cho khách hàng và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của dự án;
- Nợ dài hạn: chủ yếu là những khoản vay ngân hàng và phát hành trái phiếu để bổ sung nguồn vốn cho việc triển khai xây dựng các dự án và thực hiện đền bù làm tăng giá trị hàng tồn kho. Khoản mục này so với cùng kỳ tăng 448 tỷ đồng, mức tăng không cao so với mức tăng của hàng tồn kho 1.220 tỷ đồng gấp gần 3 lần mức tăng nợ vay, điều này cho thấy Công ty vẫn chú trọng sử dụng vốn tự có để đầu tư tài sản, giảm phụ thuộc vào vốn vay;
- Vốn chủ sở hữu: đạt 7.664 tỷ đồng, tăng 765 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 11% so với cùng kỳ. Mức tăng này đến chủ yếu từ kết quả hoạt động kinh doanh đạt được trong năm 2019 cùng với đợt tăng vốn do phát hành cổ phiếu ưu đãi cho người lao động. Với tỷ trọng chiếm 58% 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 Công ty định hướng tự chủ tài chính và đảm bảo hệ thống cơ cấu vốn an toàn.



Các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	2017	2018	2019
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,0	3,4	2,7
Hệ số thanh toán nhanh	2,3	1,4	1,2
CƠ CẤU VỐN			
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,36	0,33	0,42
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,68	0,48	0,73
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,4	0,3	0,2
Vòng quay khoản phải thu	2,0	1,7	0,7
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,3	0,3	0,2
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
Tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS)	18%	28%	33%
Tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA)	6%	8%	7%
Tỷ suất sinh lời trên VCSH (ROE)	11%	12%	12%

- Hệ số thanh toán nhanh: giảm từ 1,4 còn 1,2 lần do có sự dịch chuyển tỷ trọng từ khoản mục Tiền và Tương đương tiền sang Hàng tồn kho để gia tăng quỹ đất và phát triển hạ tầng, đầu tư xây dựng các dự án trong năm nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh trong những năm tới. Tuy nhiên, Công ty vẫn đảm bảo tính thanh khoản an toàn, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán của các khoản nợ đến hạn khi duy trì khoản Tiền và Tương đương tiền tương đối cao với giá trị 1.175 tỷ đồng vào cuối năm;
- Cơ cấu vốn: thể hiện rõ qua Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu tăng từ 0,48 lên 0,73; nguyên nhân hệ số tăng là do nợ ngắn hạn tăng mạnh. Như đã phân tích, nợ ngắn hạn tăng chủ yếu là do các khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua căn hộ nên chỉ số này tăng không có nghĩa là Công ty đang tăng đòn bẩy tài chính. Hệ số vẫn đảm bảo dưới 1, tức vốn chủ sở hữu vẫn lớn hơn nợ, cho thấy Công ty vẫn chú trọng về khả năng tự chủ tài chính để không bị ảnh hưởng khi môi trường kinh doanh biến động;
- Các chỉ số hoạt động: đều giảm so với cùng kỳ, điều này không có nghĩa là hiệu suất sử dụng tài sản của Công ty 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 doanh thu và giá vốn đều giảm. Như trên đã phân tích: hàng tồn kho tăng do Công ty tăng do dự án Verosa bán hàng vào cuối năm đang thu tiền theo tiến độ, giá vốn giảm do Công ty quản lý chi phí hiệu quả. Vì vậy, xu hướng biến động của các chỉ số như trên thể hiện hoạt động của Công ty đang phát triển theo chiều hướng tốt;
- Các tỷ suất sinh lời: ROS tăng mạnh từ 28% lên 33% do lợi nhuận sau thuế tăng trưởng tốt là kết quả của hoạt động bán hàng trong năm khả quan và quản lý chi phí hiệu quả; ROA giảm nhẹ từ 8% còn 7% do tổng tài sản tăng mạnh như đã phân tích ở phần các chỉ số hoạt động; ROE vẫn đạt mức sinh lời 12% dù vốn chủ sở hữu trong năm tăng nhưng Công ty vẫn đảm bảo mức lợi nhuận tăng tương ứng.

Nhìn chung, Công ty có lượng tiền mặt lớn để sẵn sàng cho việc mở rộng quỹ đất, nợ vay ngân hàng ít, nguồn vốn hình thành tài sản chủ yếu từ vốn chủ sở hữu – cơ cấu tài sản, nguồn vốn này thể hiện một cấu trúc tài chính thận trọng để đảm bảo tính an toàn và bền vững trong hoạt động kinh doanh. Với quỹ đất hiện hữu, Công ty tiếp tục gia tăng mở rộng với chi phí hợp lý để đảm bảo nguồn lực tạo ra doanh thu và lợi nhuận ổn định, tăng trưởng bền vững trong thời gian tới nhằm tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông.

BÁO CÁO VỀ NHỮNG CẢI TIẾN TRONG CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Trong năm 2019, Hội đồng Quản trị đã được tái cấu trúc theo hướng quản trị độc lập và Ban Tổng Giám đốc tiếp tục triển khai cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và quản trị các hoạt động của Công ty.

CẢI TIẾN BỘ MÁY QUẢN LÝ DỰ ÁN

- Xác định bộ phận quản lý dự án là bộ phận quan trọng trong hoạt động của Công ty, Ban Tổng Giám đốc tập trung phát triển nguồn nhân lực quản lý dự án cả về số lượng lẫn chất lượng, thường xuyên rà soát, củng cố theo hướng quản lý tập trung nhằm phục vụ, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả;
- Khối lượng công việc của các dự án được hệ thống hóa, đồng thời sắp xếp lại bộ máy nhân sự, phân công cán bộ đảm trách theo từng mảng công việc, từng dự án để đảm bảo dự án thực hiện đúng tiến độ với chất lượng cao và chi phí hợp lý.

TẬP TRUNG PHÁT TRIỂN BỘ PHẬN PHÁP LÝ

- Xác định pháp lý dự án là bộ phận cốt lõi làm nền tảng cho sự phát triển của Công ty, đảm bảo an toàn và mang lại giá trị gia tăng cho dự án, Công ty đã tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ của bộ phận pháp lý dự án trong quá trình thực hiện công việc, để tạo nên giá trị cốt lõi của Công ty;
- Xác định việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Công ty là một trong những yêu cầu hàng đầu trong việc điều hành Công ty, bộ phận pháp lý thường xuyên cập nhật kiến thức và những thay đổi pháp luật có liên quan, đồng thời đào tạo nội bộ, đào tạo chuyên sâu và nâng cao.

PHÁT TRIỂN ĐỘI NGŨ CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

- Đội ngũ chăm sóc khách hàng là bộ phận thay mặt Công ty thể hiện sự quan tâm và chăm sóc chu đáo đến khách hàng. Vì vậy công tác đào tạo huấn luyện thường xuyên được tổ chức để nâng cao tính chuyên nghiệp trong công việc.
- Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục củng cố và phát triển đội ngũ chăm sóc khách hàng ngày càng chuyên nghiệp hơn để luôn tạo niềm tin vững chắc cho khách hàng theo đúng thông điệp của Công ty “Khang Điền – nơi đặt niềm tin, nơi xây tổ ấm”.

CẢI TIẾN CHIẾN LƯỢC BÁN HÀNG

- Mở rộng liên kết bán hàng với mạng lưới các sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp trên địa bàn Tp.HCM và cả nước.
- Tăng cường các chương trình hỗ trợ tài chính: ngoài chương trình chiết khấu thanh toán nhanh, Công ty tăng cường liên kết với các ngân hàng lớn có mức lãi suất ưu đãi để cung cấp các gói hỗ trợ tài chính phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.

ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN BỘ MÁY NHÂN SỰ

- Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với sự phát triển lâu dài của Khang Điền, Công ty đã tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ thông qua các công tác đào tạo nội bộ, hướng dẫn từ các cấp quản lý trực tiếp.
- Song song đó, nâng cao kiến thức đa ngành cho nhân viên cũng được Công ty chú trọng. Các cán bộ từ phòng ban được khuyến khích tham gia vào các dự án, học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau.



KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

Định hướng chung

- ♦ Hoàn tất bán hàng, xây dựng, bàn giao nhà và hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận (Sổ Hồng) cho cư dân của các dự án đã và đang kinh doanh như: chung cư Jamila, chung cư Safira, chung cư Lovera Vista, dự án nhà liền kề và biệt thự Verosa Park.
- ♦ 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. Cụ thể, trong năm 2020, Công ty dự kiến bắt đầu triển khai xây dựng 2 dự án nhà ở thấp tầng:
 - » Dự án Quận 2: có quy mô 5,7 ha tọa lạc tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp. HCM với thiết kế 159 căn nhà liền kề và biệt thự;
 - » Dự án Quận 9: có quy mô 4,3 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM với thiết kế 122 căn nhà liền kề và biệt thự;
- ♦ 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 đặc 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 năm 2020

Với kế hoạch triển khai kinh doanh, hoàn tất việc xây dựng và bàn giao nhà các dự án nêu trên, Công ty dự kiến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2020 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Mức tăng trưởng so với năm 2019
1	Doanh thu	3.500 tỷ đồng	
2	Lợi nhuận sau thuế	1.100 tỷ đồng	20%
3	Cổ tức dự kiến	10%	



HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2019

Trong năm 2019, BKS đã hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ, các quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. BKS đã kiểm tra, giám sát toàn bộ hoạt động của Công ty, đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và mục tiêu chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:


- ♦ Báo cáo cho cổ đông việc giám sát hoạt động kinh doanh năm 2018 và kế hoạch hoạt động năm 2019 của BKS.
- ♦ Kiểm tra tính tuân thủ Điều lệ, các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, các quy chế nội bộ Công ty và kiến nghị bổ sung, sửa đổi một số quy chế, quy trình.
- ♦ Giám sát việc thực hiện tiến độ sử dụng vốn từ đợt bán cổ phiếu phổ thông ngày 06/09/2017 và đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 12/04/2019.
- ♦ Giám sát việc ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam về việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019.
- ♦ Giám sát việc thực hiện chia cổ tức bằng tiền mặt, kế hoạch phát hành 20.700.484 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành 103.505.272 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, và phát hành 6.200.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty theo Nghị quyết số 01/2019/NQ_ĐHĐCĐ ngày 12/04/2019 của ĐHĐCĐ.
- ♦ BKS hoàn thiện quy trình làm việc cũng như công tác kiểm tra giám sát thông qua các hoạt động trực tiếp của Kiểm soát viên và Kiểm toán độc lập để đảm bảo tính tuân thủ trong hoạt động của HĐQT, Ban TGD.
- ♦ Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính 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.
- ♦ 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.



KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC


BKS thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Thành viên BKS đã thực hiện chương trình hoạt động trong năm 2019 bao gồm: Giám sát hoạt động của HĐQT và Ban TGD, phối hợp với 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



- ♦ Trong phạm vi, trách nhiệm và quyền hạn của mình, HĐQT đã ban hành nhiều Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được ban hành đúng trình tự, tuân thủ đúng Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty. Hoạt động của HĐQT đã đáp ứng được yêu cầu về quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm qua.

Đối với Ban Tổng Giám đốc



- ♦ Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách và những quy định mới. Tuy nhiên, đây đều là những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững, cạnh tranh lành mạnh giữa các doanh nghiệp. Ban TGD Công ty đã làm việc hết mình để tạo cho khách hàng niềm tin khi mua sản phẩm của Khang Điền không chỉ có chất lượng đúng cam kết, thiết kế đẹp mà pháp lý minh bạch rõ ràng.
- ♦ Ban TGD và các cán bộ quản lý đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, hạn chế được nhiều rủi ro, kịp thời đưa ra những kế hoạch và quyết định phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh, thực hiện đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2019.
- ♦ Ban TGD Công ty cũng đã thực hiện công tác báo cáo và công bố thông tin theo đúng quy định.



HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT, THẨM ĐỊNH CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

KẾT QUẢ GIÁM SÁT, THẨM ĐỊNH BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

- BKS nhất trí với các nội dung trong bản báo cáo về kết quả kinh doanh năm 2019 với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2019	SO VỚI NĂM 2018	
		TĂNG/GIẢM	% TĂNG/GIẢM
Doanh thu thuần	2.813	-104	-4%
Lợi nhuận trước thuế	1.190	115	11%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	915	107	13%

- Cho đến hết năm 2019, BKS không phát hiện bất kỳ trường hợp bất thường nào trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các hoạt động kinh doanh 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 hiện hành.
- Bên cạnh một số chỉ tiêu hoạt động kinh doanh đã đạt được, BKS cũng đánh giá rất cao những nỗ lực mà HĐQT và Ban TGD đã thực hiện trong năm vừa qua, góp phần tạo ra tiền đề cho sự phát triển trong tương lai của Công ty.



KẾT QUẢ GIÁM SÁT, THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Sau khi nhận được Báo cáo tài chính năm 2019 được kiểm toán của Công ty, BKS đã thực hiện việc kiểm tra các chứng từ chứng minh các số liệu trên báo cáo tài chính được trình bày trung thực hợp lý theo các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành. Dựa vào việc thẩm định của mình, BKS thống nhất các nội dung sau:

01

Về chế độ kế toán áp dụng tại Công ty: Công ty đã và đang thực hiện chế độ kế toán theo quy định của pháp luật hiện hành.

02

Việc lập, luân chuyển chứng từ kế toán đảm bảo tính hợp pháp, hợp lệ; việc lập ghi chép, mở sổ kế toán, sử dụng và bảo quản sổ sách kế toán đầy đủ kịp thời và đúng mẫu biểu quy định của chế độ kế toán hiện hành.

03

Báo cáo tài chính của Công ty được lập tại thời điểm 31/12/2019 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty, được trình bày đúng theo các mẫu báo cáo theo quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

04

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2019.

Các chỉ tiêu tài chính:

CHỈ TIÊU	2017	2018	2019
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,0	3,4	2,7
Hệ số thanh toán nhanh	2,3	1,4	1,2
CƠ CẤU VỐN			
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,36	0,33	0,42
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	0,68	0,48	0,73
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,4	0,3	0,2
Vòng quay khoản phải thu	2,0	1,7	0,7
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,3	0,3	0,2
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
Tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS)	18%	28%	33%
Tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA)	6%	8%	7%
Tỷ suất sinh lời trên VCSH (ROE)	11%	12%	12%

KẾT QUẢ GIÁM SÁT, THẨM ĐỊNH BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

BKS nhất trí với các nội dung trong báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành Công ty năm 2019 của HĐQT.

- Các thành viên HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý khác đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, pháp luật có liên quan, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ; đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và các cổ đông.
- Công tác chỉ đạo của HĐQT mang tính chiến lược với các mục tiêu kế hoạch dài hạn, đồng thời chỉ đạo sát sao trong từng thời kỳ báo cáo.
- HĐQT đã xây dựng chương trình, kế hoạch công tác năm 2019, chương trình công tác hàng quý và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, tiến hành họp HĐQT hàng quý để kiểm tra, đánh giá về thực hiện nhiệm vụ của từng thành viên và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Đối với những công việc mang tính cấp thiết, HĐQT đã tổ chức những cuộc họp đột xuất để ban hành kịp thời các Nghị quyết cho Ban TGD Công ty triển khai thực hiện.
- Các Nghị quyết của HĐQT đều có sự nhất trí cao của các thành viên trong HĐQT. Nghị quyết ban hành được tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được Ban TGD điều hành triển khai nghiêm túc và kịp thời.



KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

- BKS 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 2020

- Trong năm 2020, BKS sẽ triển khai thực hiện nhiệm vụ theo định hướng mà ĐHĐCĐ đã 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 ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, Điều lệ Công ty và các quy chế 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 2020 được ĐHĐCĐ thông qua.
- Thẩm định Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty, Báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành Công ty trong năm 2020.
- Tiếp tục triển khai công tác rà soát hoàn thiện các quy chế nội bộ của Công ty cho phù hợp với quy định hiện hành, để hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ Công ty.

CHƯƠNG 3

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính đến 31/12/2019, HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên độc lập không điều hành, 02 thành viên không điều hành và 01 thành viên điều hành, và không có biến động về số lượng thành viên HĐQT.

Danh sách thành viên HĐQT 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	4.937.046	0	Không có	Không có	Không có
2	Ông Lý Điển Sơn	Phó Chủ tịch	6.126.100	153.028	Không có	Không có	Không có
3	Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên (độc lập)	1.735.500	0	Không có	Không có	Không có
4	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên (độc lập)	0	73.084.436	Không có	Không có	Không có
5	Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên (Tổng Giám đốc)	3.497.244	0	Không có	Không có	Không có



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2019, HĐQT đã tiến hành 24 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên và đã ban hành 24 Nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty. Đồng thời, HĐQT đã có chủ trương giải quyết kịp thời những vướng mắc, khó khăn từ thực tế, kịp thời 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 24 cuộc họp HĐQT đều được các thành viên nhất trí thông qua. Trong đó thể hiện một số nội dung quan trọng như:

- Thông qua việc mua lại trước hạn trái phiếu KDH_BOND2017 đã phát hành năm 2017 từ nhà đầu tư Vietnam Debt Fund SPC và Vietnam Debt Fund SPC - A Class Segregated Portfolio với tổng giá trị 150 tỷ đồng;
- Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2018 với tỷ lệ 5%, phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 25% và phát hành 6.200.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty;
- Thông qua việc bảo lãnh bằng tín chấp cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông để phát hành chứng thư bảo lãnh bàn giao nhà cho người mua đối với dự án Khu nhà ở cao tầng tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh;
- Thông qua việc bảo lãnh bằng tín chấp cho Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông để phát hành chứng thư bảo lãnh bàn giao nhà cho người mua đối với dự án Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Quận 9, TPHCM;
- Thông qua việc trích 10% phần lợi nhuận vượt kế hoạch kinh doanh sau thuế năm 2018 để thưởng cho thành viên HĐQT và Ban TGD của Khang Điền theo BBH ĐHĐCĐ thường niên số 02/2018/BBH_ĐHĐCĐ ngày 26/04/2018.
- Và một số nội dung quan trọng khác đã được công bố trong báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2019 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 HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- HĐQT đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018; đồng thời, giao chỉ tiêu kế hoạch năm 2019 cho Ban TGD.
- HĐQT thực hiện giám sát, rà soát các hoạt động của Ban TGD nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.
- Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 theo đúng quy định của pháp luật.
- Giám sát việc thực hiện các dự án, chuẩn bị các nguồn lực bảo đảm tiến độ bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng quy định.
- HĐQT giám sát chỉ đạo việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo đúng quy định.
- Triển khai thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2018, phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu ưu đãi theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 thông qua.
- Thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung một (01) thành viên HĐQT cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2017-2022.
- Hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ trong năm 2019, giám sát việc triển khai thực hiện theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT đã ban hành.
- Xem xét và đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh các quý của năm 2019.

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

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

STT	Thành viên BKS	Chức danh	Số lượng cổ phần nắm giữ (CP)	Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (CP)	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 BKS	-	-	Không có	Không có	Không có
2	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Kiểm soát viên	3.824	73.084.436	Không có	Không có	Không có
3	Bà Lưu Thị Xuân Lai	Kiểm soát viên	-	-	Không có	Không có	Không có

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2019, BKS đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý với sự tham gia đầy đủ của các kiểm soát viên để tổng kết các kết quả các công việc đã thực hiện trong kỳ và lập kế hoạch làm việc cho kỳ tiếp theo. Chi tiết nội dung các cuộc họp như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung cuộc họp	Thành viên tham dự
1	01/2019/BBH_BKS	28/03/2019	Thảo luận và xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong quý I/2019; Rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin, soát xét số liệu BCTC năm 2018 và chuẩn bị tài liệu cho kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2019.	100%
2	02/2019/BBH_BKS	29/06/2019	Xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 và Nghị quyết của HĐQT trong quý II; Rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin, giám sát việc thông báo ký hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Ernst & Young, soát xét BCTC riêng và hợp nhất quý I/2019.	100%
3	03/2019/BBH_BKS	20/08/2019	Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 và Nghị quyết của HĐQT trong quý III, Rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin; soát xét số liệu BCTC 6 tháng đầu năm 2019.	100%
4	04/2019/BBH_BKS	09/12/2019	Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong quý IV; Rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin; soát xét số liệu BCTC quý III năm 2019.	100%

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

PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- BKS, HĐQT và Ban TGD đã duy trì được mối quan hệ cộng tác, hợp tác phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông, và tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- BKS đã kết hợp chặt chẽ với Ban lãnh đạo Công ty để bám sát các chỉ tiêu, kế hoạch mà ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 đã thông qua.
- BKS được tham dự các cuộc họp của HĐQT và tham gia đóng góp ý kiến theo chức năng nhiệm vụ của BKS. BKS được HĐQT và Ban TGD tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính Công ty cũng như các tài liệu họp, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT.
- Trong năm 2019, HĐQT và Ban TGD đã cung cấp đầy đủ thông tin tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra giám sát của BKS.
- BKS, HĐQT và Ban TGD phối hợp chặt chẽ để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý và hoạt động của Công ty.



THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

MỨC THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2019, tổng mức thù lao mà Công ty đã chi trả cho các thành viên HĐQT, Thư ký HĐQT là 520.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm hai mươi triệu đồng).

Theo báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019, Công ty đã vượt kế hoạch lợi nhuận đề ra nên các thành viên HĐQT và Ban TGD sẽ được thưởng 3% trên lợi nhuận sau thuế với số tiền là 27.456.985.350 đồng (theo Nghị quyết số: 01/2019/NQ_ĐHĐCĐ ngày 12/04/2019 của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua). HĐQT và Ban TGD thống nhất trích 26.000.000.000 đồng ủng hộ UBMTTQ và các tổ chức khác để phòng chống dịch Covid – 19 và phòng chống hạn hán, xâm nhập mặn ở các tỉnh miền Tây. Phần tiền còn lại HĐQT sẽ quyết định chi thưởng vào thời điểm thích hợp.

Ngoài mức thù lao và khoản thưởng nêu trên, Công ty không chi trả thêm bất kỳ chi phí hoạt động liên quan đến việc thực thi nhiệm vụ của các thành viên HĐQT.

MỨC THÙ LAO CỦA BAN KIỂM SOÁT

BKS được nhận thù lao theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, chi tiết như sau:

Trưởng Ban Kiểm soát: 10 triệu đồng/tháng.

Thành viên Ban Kiểm soát: 5 triệu đồng/tháng.

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



GAO 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	27.219.704	6,57%	26.885.615	4,94%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Cơ cấu danh mục đầu tư.
2	Vietnam Enterprise Limited	NLQ NNB	30.788.537	7,44%	40.025.097	7,35%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Cơ cấu danh mục đầu tư.
3	Vietnam Investment Property Limited	NLQ NNB	4.318.095	1,04%	5.613.522	1,03%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Cơ cấu danh mục đầu tư.
4	Kiwoom Vietnam Tomorrow Securities Master Fund [Equity]	NLQ NNB	0	0%	170.000	0,03%	<ul style="list-style-type: none"> Cơ cấu danh mục đầu tư
5	Quỹ đầu tư Cổ phiếu Tiếp cận thị trường Việt Nam	NLQ NNB	0	0%	370.000	0,07%	<ul style="list-style-type: none"> Cơ cấu danh mục đầu tư
6	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	3.105.420	0,75%	4.937.046	0,91%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Mua phát hành ESOP.
7	Lý Điển Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	4.097.000	0,99%	6.126.100	1,13%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Mua phát hành ESOP
8	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc (đến tháng 7/2019)	1.712.310	0,41%	2.178.002	0,40%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Mua phát hành ESOP và bán cổ phiếu trên sàn.

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 (**)	
9	Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	1.997.880	0,48%	3.497.244	0,64%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Mua phát hành ESOP.
10	Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	152.500	0,04%	288.250	0,05%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Mua phát hành ESOP
11	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Kế toán trưởng	91.500	0,02%	327.950	0,06%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Mua phát hành ESOP
12	Nguyễn Thùy Trang	Giám đốc Tài chính	115.000	0,03%	499.500	0,09%	<ul style="list-style-type: none"> Nhận cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Mua phát hành ESOP
13	Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	65.000	0,01%	<ul style="list-style-type: none"> Mua phát hành ESOP

Ghi chú:

* Tính trên Vốn điều lệ đầu kỳ: 4.140.233.530.000 đồng

** Tính trên Vốn điều lệ cuối kỳ: 5.444.291.090.000 đồng

Các quỹ đầu tư: Vietnam Investment Limited, Vietnam Investment Property Limited, Vietnam Enterprise Limited, Vietnam Ventures Limited, Kiwoom Vietnam Tomorrow Securities Master Fund [Equity], Quỹ đầu tư Cổ phiếu Tiếp cận thị trường Việt Nam 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 Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

VỐN ĐIỀU LỆ ĐẦU KỲ 

4.140.233.530.000 đồng

VỐN ĐIỀU LỆ CUỐI KỲ 

5.444.291.090.000 đồng

RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

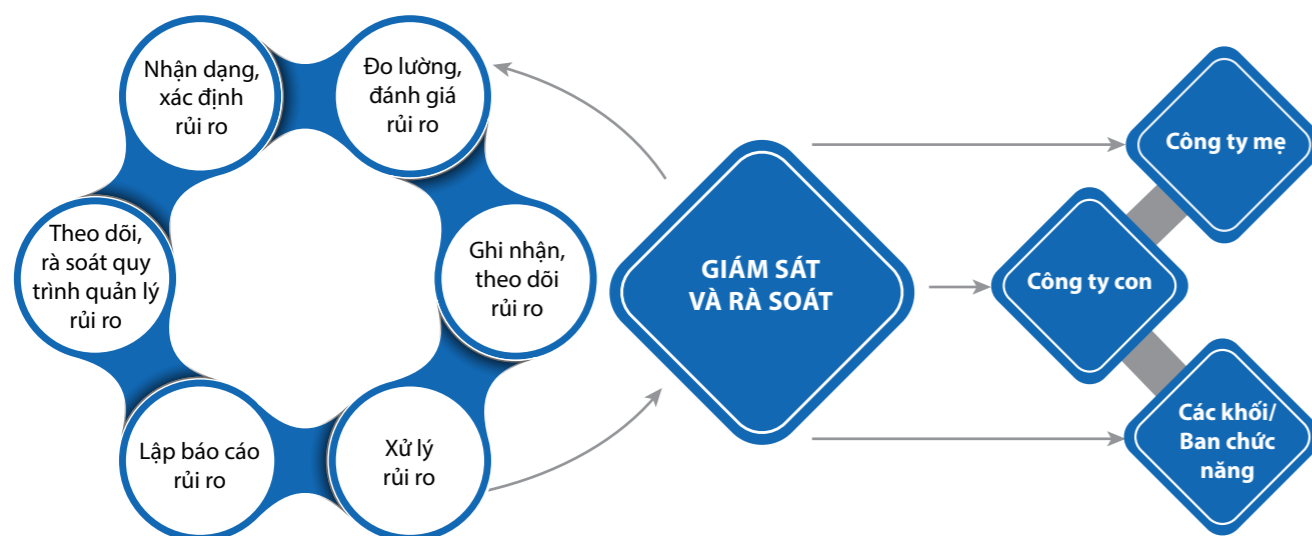


Trong năm 2019, Khang Điền tiếp tục chủ động trong quản trị rủi ro thông qua việc nhận diện, phân tích và đánh giá rủi ro. Từ đó có các biện pháp xử lý, kiểm soát các rủi ro và tận dụng các cơ hội tiềm năng.

HỆ THỐNG QUẢN TRỊ RỦI RO

Quy trình 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 sai sót, tổn thất, những ảnh hưởng bất lợi của yếu tố rủi ro đến hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Quy trình



Tổ chức

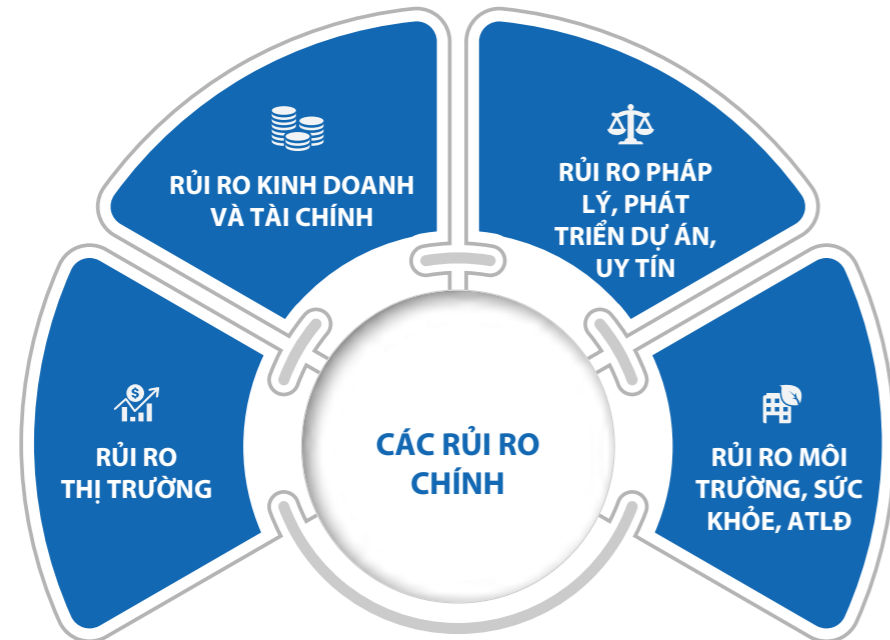
Ban lãnh đạo tổ chức ban hành, thực hiện chính sách, quy trình quản lý rủi ro và cung cấp các nguồn lực phù hợp với yêu cầu của hoạt động quản lý rủi ro. Nhóm công ty (Công ty mẹ và các công ty con) tuân thủ thực hiện quản lý rủi ro thông qua việc xây dựng chiến lược, chính sách quản lý rủi ro của mình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

Vai trò tham gia

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.





CÁC RỦI RO THƯỜNG GẶP VÀ BIỆN PHÁP QUẢN LÝ

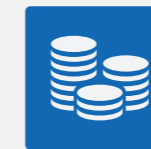


RỦI RO THỊ TRƯỜNG

- 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 tín dụng có ảnh hưởng lớn đến sức cầu, qua đó tác động lên doanh số bán hàng, lợi nhuận và giá trị quỹ đất của Công ty.
- Khang Điền chịu rủi ro cạnh tranh gây mất thị phần và sự biến động của thị trường bất động sản tác động tiêu cực lên tâm lý người mua.
- Khang Điền cũng chịu rủi ro sai sót trong định vị thương hiệu ở mức độ công ty và dự án, ảnh hưởng đến doanh thu.

Biện pháp quản trị

- Tập trung phát triển dự án, sản phẩm có đáp ứng được nhu cầu mua nhà để ở của đa số người dân hoặc ít chịu tác động của chính sách tín dụng.
- 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.
- 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.
- 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 kinh doanh**
Chủ yếu là các sai sót của Công ty về thời điểm bán, cấu trúc sản phẩm, tốc độ bán, giá bán và số lượng.
- **Rủi ro lãi suất**
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 đến hiệu quả 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.

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, tắt toán trước hạn các khoản vay và cơ cấu các khoản vay với lãi suất ưu đãi, cố định.
- Tăng cường huy động vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay ổn định.
- Luôn đảm bảo khâu pháp lý dự án, chủ quyền của chủ đầu tư và phát triển cơ sở hạ tầng trước khi bán hàng, tạo niềm tin cho các ngân hàng khi xem xét cho vay.
- Nghiên cứu cẩn trọng trong khâu tiến khả thi.



RỦI RO VỀ PHÁP LÝ, PHÁT TRIỂN DỰ ÁN, UY TÍN

- ◆ Những thay đổi, sự chưa hoàn thiện, chưa thống nhất của các văn bản pháp luật về phát triển đất đai và kinh doanh bất động sản đặt Công ty trong tình huống đối mặt với rủi ro chưa tuân thủ và sai sót.
- ◆ Sự thiếu cập nhật, thiếu thông tin về pháp lý của Công ty dẫn đến các rủi ro tranh chấp với khách hàng và đối tác.
- ◆ Công tác 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 tích lũy quỹ đất, 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 sai sót trong xử lý các sự cố, sự việc 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.
- ◆ 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 lựa chọn các đơn vị chuyên nghiệp như Savills, CBRE... trực tiếp quản lý vận hành tại dự án sau khi cư dân dọn vào sinh sống. Cán bộ quản lý vận hành phối hợp với chuyên viên CSKH đảm trách khâu hậu mãi cũng như phối hợp với đội ngũ kỹ thuật công trình 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 việc chia sẻ thông tin và đối thoại với giới truyền thông, báo chí, 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.





CHƯƠNG 4
BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Là công ty đại chúng, Khang Điền nhận thức được tầm quan trọng của việc góp phần kiến tạo cộng đồng văn minh và môi trường sống chất lượng cho xã hội. Và với tâm thức đó, ban lãnh đạo luôn đề cao trách nhiệm của toàn thể Công ty đối với cộng đồng và các bên liên quan.

Ban lãnh đạo có trách nhiệm chính là quản trị doanh nghiệp theo định hướng phát triển bền vững, duy trì được mối quan hệ kinh doanh và dịch vụ lâu dài đối với cộng đồng cũng như các bên liên quan, đồng thời duy trì sự quan tâm đến môi trường tự nhiên. Với tinh thần trách nhiệm đó, ban lãnh đạo luôn chủ động đưa các lĩnh vực liên quan đến phát triển bền vững vào chiến lược phát triển và hoạt động kinh doanh của Công ty. Và phương châm này cũng góp phần quan trọng cho việc tạo ra lợi ích lâu dài cho cổ đông và nhà đầu tư.



MINH BẠCH - HÀI HÒA - BỀN VỮNG

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

Tập thể người lao động và ban lãnh đạo Khang Điền cam kết theo đuổi sứ mệnh xây dựng và duy trì Công ty là "Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm" cho xã hội. Chúng tôi luôn hướng đến việc tạo ra giá trị bền vững và hài hòa lợi ích với cộng đồng và các bên liên quan.

Trong năm 2019, Khang Điền tiếp tục triển khai hoạt động kinh doanh có xét đến các lĩnh vực liên quan đến phát triển bền vững. Công ty đã chú trọng hơn đến uy tín doanh nghiệp và mối quan hệ với các bên liên quan, bao gồm cộng đồng, người lao động, đối tác và nhà đầu tư. Công ty cũng tập trung

hơn và phân bổ thêm nguồn lực để theo dõi các tác động lên môi trường từ hoạt động kinh doanh và có các giải pháp xử lý để hạn chế.

Trong giai đoạn hiện nay, vai trò và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp ngày càng trở nên quan trọng và gặp nhiều thách thức hơn. Khang Điền trân trọng cảm ơn sự ủng hộ và quan tâm của khách hàng, đối tác, cộng đồng và xã hội trong các năm qua và cam kết duy trì các giá trị bền vững vốn có, phấn đấu từng năm tiến bộ hơn và phát triển bền vững hơn, để làm tốt hơn vai trò và trách nhiệm xã hội của mình.



TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Báo cáo Phát triển bền vững này là báo cáo thứ tư 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 ARA năm 2017, Bộ nguyên tắc Quản trị công ty theo thông lệ tốt nhất của SSC và IFC năm 2019, Sổ tay Các Mục tiêu Phát triển bền vững của Việt Nam của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 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 2019, bắt đầu từ ngày 01/01/2019 và kết thúc ngày 31/12/2019.

Báo cáo này bao gồm hoạt động kinh doanh của Khang Điền (Công ty: Gồm Công ty mẹ và các công ty con) và là một phần của Báo cáo thường niên 2019 phát hành để cung cấp thông tin đến cổ đông và các bên liên quan. Công ty duy trì việc 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 - Ext. 634

Fax: +84 28 3820 8859






Địa chỉ văn phòng hội sở: Suite 1&2, Tầng 11, Saigon Centre Office Tower 2, 67 Lê Lợi, Q.1, Tp. Hồ Chí Minh



TIẾP CẬN VÀ TƯƠNG TÁC VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm 2019, Khang Điền tiếp tục duy trì đối thoại và tương tác với các bên liên quan về nhiều chủ đề quan trọng. Thông qua các lần gặp gỡ, Công ty thu thập và tổng hợp thông tin dựa trên phản hồi và ý kiến từ các bên liên quan. Qua đó giúp ban lãnh đạo Công ty đánh giá được mức độ quan trọng và cấp bách của từng yếu tố phát triển bền vững, từ đó có sự điều chỉnh và phân bổ nguồn lực hợp lý hơn.



Các bên liên quan	Cơ chế tiếp nhận ý kiến	Chủ đề chính	Năm 2019
 <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 	<ul style="list-style-type: none"> Họp và báo cáo hàng ngày, hàng tuần, hàng tháng tại công trường về an toàn lao động
 <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 	<ul style="list-style-type: none"> Phục vụ gần 20.000 khách hàng và cư dân
 <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 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 	<ul style="list-style-type: none"> 100% CB CNV được kiểm tra sức khỏe toàn diện và mua bảo hiểm sức khỏe
 <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 	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp đón cổ đông tại Đại hội cổ đông thường niên Gặp gỡ đối thoại các quỹ đầu tư tại 2 sự kiện đầu tư lớn hàng năm Tiếp đón các công ty chứng khoán và quỹ đầu tư ghé thăm và trao đổi thông tin
 <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 	<ul style="list-style-type: none"> Làm việc với các đoàn thanh tra của Bộ Xây dựng và UBCK nhà nước Làm việc hàng quý với cơ quan thuế

LĨNH VỰC TRỌNG YẾU

Khang Điền thường xuyên xem xét, đánh giá lại các lĩnh vực trọng yếu có liên quan và tác động đến khả năng phát triển bền vững của Công ty. Việc xem xét, đánh giá các lĩnh vực trọng yếu này được căn cứ trên các giá trị cốt lõi 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.



Trong năm 2019, Khang Điền đã xem xét, đánh giá và theo đó tổ chức sắp xếp lại 10 lĩnh vực trọng yếu cho sự phát triển bền vững của Công ty vào các năm sau và tương lai. Các lĩnh vực trọng yếu được phân bổ theo 3 nhóm cốt lõi phát triển bền vững và có tham chiếu tới yếu tố bền vững theo Bộ tiêu chuẩn GRI như sau:

PHẠM VI TÁC ĐỘNG CỦA YẾU TỐ TRỌNG YẾU					
Cốt lõi phát triển bền vững	Lĩnh vực trọng yếu	Ý nghĩa đối với Khang Điền	Yếu tố trọng yếu	Chỉ số GRI liên quan	Bên liên quan
 Tiến bộ trong suy nghĩ và hành động	 SXKD và đầu tư có trách nhiệm	SXKD và đầu tư có xét đến các yếu tố PTBV trong quá trình lập kế hoạch và đánh giá	<ul style="list-style-type: none"> Kết quả SXKD 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 201 	Khang Điền
	 Chú trọng quản lý rủi ro	Tích hợp việc quản trị rủi ro về môi trường, an toàn lao động, sức khỏe và uy tín đối với cộng đồng trong SXKD	<ul style="list-style-type: none"> Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường Kiểm soát tham nhũng và mâu thuẫn lợi ích Trách nhiệm trong tiếp thị và đối với sản phẩm 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 307 GRI 205 GRI 417 	Khang Điền, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp
	 Cải tiến và đổi mới	Đầu tư cho cải tiến và đổi mới giúp Công ty theo kịp xu hướng xã hội và đáp ứng tốt kỳ vọng của các bên liên quan	<ul style="list-style-type: none"> Kết quả SXKD 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 201 	Khang Điền, Khách hàng, Cư dân, Nhà thầu, Nhà cung cấp
 Có trách nhiệm trong tiêu thụ và sử dụng tài nguyên	 Tiêu thụ và sử dụng năng lượng	Mức độ tiêu thụ năng lượng có tác động đến môi trường sống của cộng đồng và biến đổi khí hậu	<ul style="list-style-type: none"> Năng lượng Khí thải 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 302 GRI 305 	Khang Điền, Khách hàng, Cư dân
	 Tiêu thụ và sử dụng nước	Nước là tài nguyên có hạn mà Công ty cần góp phần gìn giữ	<ul style="list-style-type: none"> Nước 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 303 	Khang Điền, Khách hàng, Cư dân
	 Tạo và thải rác	Tăng tái sử dụng, giảm thải rác, góp phần bảo vệ môi trường sống	<ul style="list-style-type: none"> Rác thải 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 304 	Khang Điền, Khách hàng, Cư dân
	 Tác động lên chuỗi cung ứng	Chủ đầu tư tác động lên chuỗi cung ứng trong việc sử dụng nguyên, vật liệu	<ul style="list-style-type: none"> Nguyên, vật liệu 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 301 	Khang Điền, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp
 Chú ý đến nhân tố con người	 Sự đa dạng trong lực lượng lao động	Khuyến khích đa dạng về tuổi, giới tính, ngoại hình, sắc tộc, tôn giáo...	<ul style="list-style-type: none"> Quan hệ với người lao động Đa dạng và bình đẳng 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 402 GRI 405 	Khang Điền
	 An toàn lao động và sức khỏe	Hoạt động SXKD có thể bị ảnh hưởng bởi các tai nạn lao động và tình trạng sức khỏe của người lao động	<ul style="list-style-type: none"> An toàn lao động và sức khỏe 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 403 	Khang Điền, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp
	 Hỗ trợ cộng đồng	Hỗ trợ cộng đồng địa phương giúp bảo vệ uy tín doanh nghiệp	<ul style="list-style-type: none"> Cộng đồng địa phương 	<ul style="list-style-type: none"> GRI 413 	Khang Điền, Cộng đồng địa phương

TIẾN BỘ TRONG SUY NGHĨ VÀ HÀNH ĐỘNG

Tiến bộ trong suy nghĩ và hành động là cốt lõi giúp Công ty có sự tiến bộ và đổi mới trong sản xuất kinh doanh. Qua đó mang đến cho khách hàng và cộng đồng những trải nghiệm tốt hơn, giúp Công ty thích ứng tốt và phát triển được lâu dài trong môi trường kinh doanh luôn biến đổi.

SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ CÓ TRÁCH NHIỆM

Mỗi quyết định chiến lược về đầu tư, sản xuất và kinh doanh của ban lãnh đạo Khang Điền đều có xem xét đến việc tác động lên môi trường và uy tín với cộng đồng, xã hội. Từ khâu phát triển quỹ đất đến quy hoạch, thiết kế - thi công và tiếp thị - bán hàng, Công ty chú ý hạn chế tác động lên môi trường tự nhiên và cuộc sống của cộng đồng địa phương, chọn lựa các phương án hợp lý nhất có thể, và có

các giải pháp tối ưu hóa chi phí, giá thành cho khách hàng.

Tình hình hoạt động và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 cho thấy khách hàng và cộng đồng tiếp tục ủng hộ Công ty.

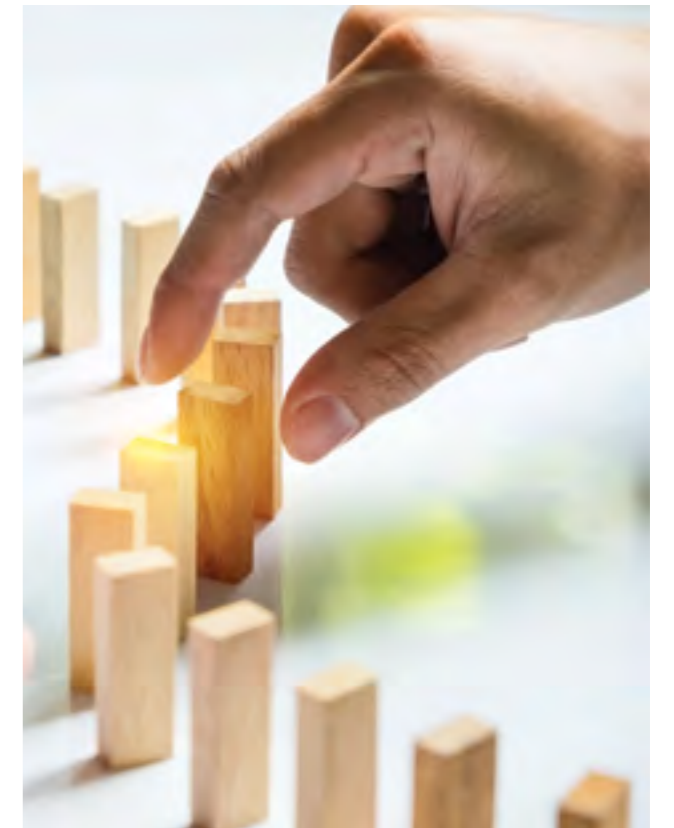
(Vui lòng xem Chương II Tình hình hoạt động trong năm để có thêm chi tiết).



CHÚ TRỌNG QUẢN LÝ RỦI RO

Khi tích hợp quản lý rủi ro vào các quyết định chiến lược và hoạt động SXKD, ban lãnh đạo muốn chủ động phòng ngừa và chuẩn bị phương án xử lý cho các sự việc rắc rối có thể ảnh hưởng đến sự hoạt động liên tục và hiệu quả của Công ty, đặc biệt là các rủi ro liên quan đến môi trường, an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp và uy tín đối với cộng đồng, xã hội. Với tinh thần như trên, Ban lãnh đạo Công ty đã có chủ trương về kiểm soát tham nhũng và mâu thuẫn lợi ích trong SXKD, tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, có trách nhiệm đối với sản phẩm và trong khâu tiếp thị - bán hàng. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trực tiếp đi thực tế và quan sát cũng như chủ trì họp định kỳ hàng tuần với đội ngũ quản lý để đảm bảo chủ trương được thực thi.

Trong quản trị doanh nghiệp, 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/NĐCP 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). Theo đó ban lãnh đạo ban hành các chính sách quản lý, quy trình, thủ tục bao gồm các chính sách 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 III Quản trị doanh nghiệp để có thêm chi tiết).*



CẢI TIẾN VÀ ĐỔI MỚI

Khang Điền luôn quan niệm cải tiến và đổi mới giúp Công ty có được các giải pháp tốt hơn để tăng hiệu quả, hiệu suất của hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó mang lại chất lượng dịch vụ cao hơn cho khách hàng và cư dân. Do vậy, trong quá trình hoạt động, Khang Điền luôn lắng nghe phản hồi, góp ý của khách hàng, cư dân, cộng đồng, đối tác..., để từ đó kết hợp với gần 20 năm kinh nghiệm thực tế nhằm tìm ra những cải tiến và sáng tạo các giải pháp mới.

Trong năm 2019, Công ty triển khai tích hợp API thành công giữa hệ thống CRM (bắt đầu phát triển trong năm 2018) với hệ thống kế toán doanh nghiệp T-Soft và đang nghiên cứu nâng cấp lên hệ thống ERP trong năm sau. Dựa trên nền tảng kinh nghiệm thực tế và yêu cầu hiện tại, tương lai của hoạt động sản xuất kinh doanh, sự tích hợp hệ thống này giúp cắt giảm khối lượng công việc giấy tờ trong quy trình công tác và chia sẻ thông tin tức thời, giúp các cấp quản lý ra quyết định nhanh và hiệu quả hơn.

Đồng thời, việc áp dụng thành công các giải pháp kỹ thuật mới trong khâu phát triển và quản lý dự án chung cư cao tầng đã giúp Công ty rút ngắn tiến độ thi công, tiết kiệm chi phí mà vẫn đảm bảo yêu cầu về chất lượng. Năm 2019, Công ty tiếp tục phối hợp với nhà thầu sử dụng công nghệ ván khuôn trượt đúc tường, cột bê-tông bao ngoài kết hợp lắp ráp tại chỗ các khối tường bê tông bên trong cao ốc, qua đó rút ngắn thời gian thi công đồng thời giảm rủi ro nứt do co ngót lớp tô trát khi đưa công trình vào sử dụng.



Ghi chú: Phần mềm kế toán nhận thông tin công nợ từ CRM
 Phần mềm kế toán đẩy thông tin phiếu thu về CRM



CÓ TRÁCH NHIỆM TRONG TIÊU THỤ VÀ SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN

Lĩnh vực xây dựng và vận hành bất động sản luôn có tác động lên môi trường sống thông qua quá trình sử dụng năng lượng, tài nguyên nước và thải rác. Cụ thể, việc sử dụng và tiêu thụ năng lượng làm sản sinh khí thải nhà kính và khí thải carbon - một trong các nguyên nhân chính làm biến đổi khí hậu mà thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đang gánh chịu hậu quả trong những năm gần đây. Nước là nguồn tài nguyên không thể thiếu cho cuộc sống nhưng nguồn nước tại Việt Nam là có hạn và ngày càng chịu tác động của biến đổi khí hậu. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa nhanh chóng trong các năm gần đây làm cho môi trường sống đang đi xuống khi mà số người gia tăng tỉ lệ thuận với lượng rác thải sinh ra. Hiện nay xử lý rác thải trở thành một vấn đề cấp bách cho các khu vực kinh tế có dân cư đông và mật độ dân cư cao như Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh.

Để theo đuổi sứ mệnh trở thành “Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm” cho cộng đồng và xã hội, Khang Điền chủ động tham gia góp phần giảm thiểu các nguyên nhân tác động lên môi trường sống chung. Hiện nay, danh mục đầu tư của Công ty chưa có bất động sản thương mại (là loại bất động sản cần sử dụng nhiều tài nguyên nhất so với các loại khác), và toàn bộ các bất động sản do Công ty quản lý là các khu dân cư cao tầng và thấp tầng. Theo đó, yếu tố mà Khang Điền đang tập trung là quá trình tiêu thụ, sử dụng tài nguyên trong phát triển dự án (trước khi đưa dự án vào sử dụng) và quản lý quá trình thải rác sau khi dự án đi vào sử dụng.



TIÊU THỤ VÀ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG

Trong quy hoạch phát triển dự án năm 2019, Công ty dành từ 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. Đội ngũ thiết kế của 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. Các dự án nhà ở cao tầng có sử dụng gạch bê-tông không nung (không nung, đốt, không tạo hiệu ứng khí carbon và nhà kính) theo đúng quy định hiện hành. Ngoài ra, Công ty tiếp tục sử dụng các loại sơn ngoại thất có khả năng cách nhiệt cao, thiết kế mở thêm 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.



TIÊU THỤ VÀ SỬ DỤNG NƯỚC

Nước sạch là tài nguyên có hạn và chi phí mua nước đang tăng. Do đó Công ty đã chú ý giảm thiểu tiêu thụ nước sạch trong công tác san lấp mặt bằng, thi công dự án. Ví dụ, các dự án tận dụng nguồn nước tự nhiên tại địa bàn thi công để vệ sinh máy móc thiết bị thi công, vệ sinh đường sá và vệ sinh mặt bằng thi công, hạng mục thi công. Ngoài ra, ban chỉ huy công trường chủ động kiểm tra hàng ngày và xử lý khắc phục rò, rỉ các đường ống cấp nước tại dự án. Để tiết kiệm nước, 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.



TẠO VÀ THẢI RÁC

Khang Điền chú trọng đến việc quản lý và kiểm soát quá trình tạo và thải rác để giảm thiểu tác động lên môi trường khi đưa dự án vào sử dụng, chủ yếu là để ngăn chặn việc gây ô nhiễm không khí và nguồn nước xung quanh các khu dân cư và cộng đồng do Công ty phát triển và quản lý. Sau khi đưa dự án vào sử dụng, ban quản lý các khu dân cư áp dụng các biện pháp phân loại rác thải tại nguồn (rác nguy hiểm, rác sinh hoạt, rác có thể tái chế) và kêu gọi cư dân tối ưu việc sử dụng bao bì, chai lọ nhựa để giảm tạo rác nhựa. Đối với nước thải, các khu dân cư đều có hệ thống phân loại tại nguồn nước thải sinh hoạt và trạm xử lý nước thải theo tiêu chuẩn quy định của cơ quan chức năng trước khi xả ra mạng lưới thoát nước đô thị.



TÁC ĐỘNG LÊN CHUỖI CUNG ỨNG

Khang Điền nhận thức được rằng thực hành phát triển bền vững cần sự tham gia không chỉ của chính Công ty mà còn cả chuỗi giá trị liên quan đến sản xuất kinh doanh. Với nhận thức đó, đội ngũ thiết kế của Công ty cố gắng nghiên cứu trong việc chọn lựa nguyên, vật liệu, trang thiết bị có ít tác động đến môi trường sống và ít ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng xung quanh dự án. Công ty cũng áp dụng quản lý rủi ro trong khâu chọn lựa nhà thầu, nhà cung cấp,... nhằm bảo vệ chính uy tín của chủ đầu tư khỏi các rắc rối phát sinh về uy tín liên quan đến nhà thầu, nhà cung cấp.

CHÚ Ý ĐẾN NHÂN TỐ CON NGƯỜI

Con người luôn là tác nhân chính cho sự phát triển của Khang Điền. Do đó, Công ty luôn chú trọng tạo một môi trường làm việc năng động, đa dạng và bình đẳng để người lao động phát triển về lâu dài.

SỰ ĐA DẠNG TRONG LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG

Tại Khang Điền, mỗi người lao động có vai trò như là một bộ phận không thể thiếu, đảm bảo cho sự vận hành của toàn tập thể và tất cả đều hòa nhập vào văn hóa doanh nghiệp, vào hoạt động chung của Công ty (công ty mẹ, các công ty con). Ban lãnh đạo Công ty quý trọng những kinh nghiệm, các góc nhìn phong phú và môi trường đa văn hóa có được từ sự đa dạng trong lực lượng lao động vì sự đa dạng kích thích cải tổ và đổi mới, giúp Công ty thích ứng tốt với môi trường kinh doanh thay đổi nhanh.

Khang Điền chú trọng đối đãi người lao động hợp tình hợp lý và coi trọng mối quan hệ lâu dài giữa doanh nghiệp và người lao động. Công ty đề cao chữ “tâm” trong đối xử với người lao động và theo đó, tạo điều kiện phát triển hay khen thưởng người lao động dựa trên khả năng cá nhân, kết quả chung của doanh nghiệp và nhất là “cái tâm” của

người lao động. Công ty không phân biệt đối xử người lao động dựa trên tuổi, giới tính, tôn giáo, sắc tộc và ngoại hình,... Để tạo điều kiện hòa nhập cho người lao động, Công ty thường xuyên 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.

Trong năm 2019, 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 chung của Công ty. Để động viên, khuyến khích và giữ chân người lao động, Khang Điền tiếp tục phát hành ESOP cho toàn thể người lao động.

(Vui lòng xem Phần Báo cáo nhân sự để có thêm chi tiết).



AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ SỨC KHỎE

Cũng như các năm trước, Công ty tiếp tục duy trì các chính sách về an toàn lao động, sức khỏe nghề nghiệp và giám sát việc tuân thủ thường xuyên. 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. Để tăng hiệu quả triển khai, 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.



Để bảo vệ sức khỏe cho người lao động, Khang Điền tiếp tục cung cấp các chế độ BHXH - BHYT và khám sức khỏe định kỳ. Trong năm 2019, Công ty tiếp tục cung cấp gói bảo hiểm sức khỏe tư nhân cho toàn thể người lao động. Đối với sức khỏe tinh thần, Công ty luôn duy trì những giá trị cốt lõi bằng việc 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.

HỖ TRỢ CỘNG ĐỒNG

Năm 2019, Khang Điền tiếp tục duy trì truyền thống chia sẻ với cộng đồng nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội Việt Nam, đồng thời góp phần gìn giữ bản sắc văn hóa vốn có của Công ty. Điều này giúp nâng cao giá trị cao đẹp trong mỗi thành viên Khang Điền, hướng đến xây dựng và bảo tồn hình ảnh, uy tín của Công ty.

Với phương châm “Sống là cho đâu chỉ nhận riêng mình”, cũng như nhiều năm qua, năm 2019, tập thể cán bộ nhân viên Khang Điền đã đồng hành cùng Công ty trong các hoạt động thiện nguyện mang ý nghĩa thiết thực như:

- ◆ Đến thăm và trao tặng 500 phần quà cho bà con người dân tại xã Dạ Tông, Huyện Đam Rông, Tỉnh Lâm Đồng;
- ◆ Gửi tặng 346 phần quà được gửi đến bà con nghèo tại Huyện Chư Sê, Tỉnh Gia Lai;
- ◆ Tài trợ đóng các giếng nước tại các tỉnh cao nguyên như: Komtum, ĐăkLăk,... nơi luôn thiếu nước trong những mùa khô;

- ◆ Trao tặng 1.000 phần quà vào dịp cuối năm nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho người dân trong các xã, phường tại Huyện Bình Chánh, Quận Bình Tân, Quận 9, để bà con nghèo có được cái Tết ấm no, sung túc, đoàn viên bên gia đình;
- ◆ Đi thăm và tài trợ 500 phần quà và học bổng cho các em học sinh các cấp có hoàn cảnh khó khăn tại tỉnh Tiền Giang và Kiên Giang;
- ◆ Hỗ trợ các ca bệnh hiếm nghèo có hoàn cảnh khó khăn trong các bệnh viện thành phố Hồ Chí Minh.

Trong tương lai, hoạt động hướng đến cộng đồng sẽ luôn được Khang Điền quan tâm, tích cực hưởng ứng, duy trì thường xuyên và ngày càng phát triển cả về chất và lượng, để cùng chung tay xây dựng một xã hội tốt đẹp, văn minh hơn.



CHƯƠNG 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	133
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	134
Báo cáo kiểm toán độc lập	135 - 136
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	137 - 138
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	139
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	140 - 141
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	142 - 170

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điển ("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 theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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, 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 Điển Sơn	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 7 năm 2019
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 12 tháng 7 năm 2019

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 Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 12 tháng 7 năm 2019

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 2019.

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 2019, 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 25 tháng 3 năm 2020

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 25 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 137 đến trang 170, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2019, 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



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1



Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.326.995.869	9.570.063.085
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.174.994.416	1.835.706.312
111	1. Tiền		430.646.149	443.546.419
112	2. Các khoản tương đương tiền		744.348.267	1.392.159.893
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	32.490.641	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		32.490.641	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.777.835.110	1.760.315.570
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.614.477.111	828.283.414
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.700.470.697	700.570.628
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	463.768.688	234.410.909
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(881.386)	(2.949.381)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.037.108.743	5.817.380.412
141	1. Hàng tồn kho		7.037.108.743	5.817.380.412
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		304.566.959	156.660.791
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	250.231.916	95.407.524
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		54.259.655	61.177.845
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		75.388	75.422
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		910.329.204	657.831.596
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		95.819.247	122.872.740
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	77.954.214	64.683.136
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	1.728.585	46.961.085
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	18.136.448	13.228.519
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(2.000.000)	(2.000.000)
220	II. Tài sản cố định		47.761.628	34.460.515
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	47.761.628	34.460.515
222	Nguyên giá		109.142.032	91.489.116
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(61.380.404)	(57.028.601)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	99.666.817	5.170.373
231	1. Nguyên giá		104.566.383	17.441.610
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.899.566)	(12.271.237)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		629.487.717	465.990.890
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	629.487.717	465.990.890
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	14.300.000	14.300.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		23.293.795	15.037.078
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	10.957.661	6.186.801
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	9.563.044	4.565.973
269	3. Lợi thế thương mại	15	2.773.090	4.284.304
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.237.325.073	10.227.894.681

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

B01-DN/HN

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.572.964.711	3.328.395.397
310	I. Nợ ngắn hạn		4.571.654.220	2.775.104.328
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	695.698.468	284.445.768
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.772.929.571	1.366.862.318
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	294.417.957	239.336.951
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	75.424.337	50.898.854
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.330.504	2.039.502
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	319.815.817	168.189.771
320	7. Vay ngắn hạn	23	377.291.025	631.774.123
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	34.746.541	31.557.041
330	II. Nợ dài hạn		1.001.310.491	553.291.069
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	26.526.233	60.874
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	69.227.791	84.266.104
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	10.159.880	25.014.730
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	436.260.677	47.376.709
338	5. Vay dài hạn	23	405.200.418	336.509.323
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	52.500.279	58.708.180
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.435.213	1.355.149
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.664.360.362	6.899.499.284
410	I. Vốn chủ sở hữu		7.664.360.362	6.899.499.284
411	1. Vốn cổ phần	24.1	5.444.291.090	4.140.233.530
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.444.291.090	4.140.233.530
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	720.153.163	1.724.205.883
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	133.577.863	93.173.953
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.327.039.024	906.630.515
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		411.806.179	98.552.322
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		915.232.845	808.078.193
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	39.299.222	35.255.403
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.237.325.073	10.227.894.681

 Lưu Thị Minh Hiếu
 Người lập

 Nguyễn Trần Cẩm Hiền
 Kế toán trưởng

 Ngô Thị Mai Chi
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	2.844.774.366	2.920.026.535
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(31.420.938)	(3.431.112)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.813.353.428	2.916.595.423
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.312.924.322)	(1.677.391.701)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.500.429.106	1.239.203.722
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	41.460.133	199.814.534
22	7. Chi phí tài chính	28	(41.617.734)	(88.660.889)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.519.427)	(31.709.502)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	3.999.718
25	9. Chi phí bán hàng	29	(115.390.554)	(99.262.050)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(162.284.584)	(158.135.349)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.222.596.367	1.096.959.686
31	12. Thu nhập khác	30	32.910.340	36.938.967
32	13. Chi phí khác	30	(65.666.550)	(58.397.094)
40	14. Lỗ khác	30	(32.756.210)	(21.458.127)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.189.840.157	1.075.501.559
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(284.168.467)	(267.438.458)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	11.204.972	1.530.139
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		916.876.662	809.593.240
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		915.232.845	808.078.193
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.643.817	1.515.047
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	33	1,69	1,46
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	33	1,69	1,46

 Lưu Thị Minh Hiếu
 Người lập

 Nguyễn Trần Cẩm Hiền
 Kế toán trưởng

 Ngô Thị Mai Chi
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

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		1.189.840.157	1.075.501.559
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11, 12, 15	9.344.289	7.796.198
03	Hoàn nhập dự phòng		(2.067.995)	(7.889.682)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(41.460.133)	(199.555.050)
06	Chi phí lãi vay	28	1.588.101	31.709.502
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.157.244.419	907.562.527
09	Tăng các khoản phải thu		(2.006.442.350)	(829.602.706)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.268.707.451)	(896.541.404)
11	Tăng các khoản phải trả		2.470.492.144	505.086.105
12	Tăng chi phí trả trước		(159.595.252)	(14.829.520)
14	Tiền lãi vay đã trả		(89.909.787)	(114.489.485)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(229.395.213)	(255.916.699)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(37.214.410)	(20.219.113)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(163.527.900)	(718.950.295)
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		(234.743.660)	(161.298.238)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	500.909
23	Tiền chi gửi ngân hàng		(92.490.641)	(44.300.000)
24	Thu tiền gửi ngân hàng		60.000.000	44.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	599.722.000
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		66.422.658	80.873.709
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(200.811.643)	519.498.380
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát và phát hành cổ phiếu		96.500.000	326.910.109
33	Tiền thu từ đi vay		534.764.080	344.815.743
34	Tiền trả nợ gốc vay		(720.624.757)	(1.034.223.366)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(207.011.676)	(193.917.029)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(296.372.353)	(556.414.543)

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(660.711.896)	(755.866.458)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.835.706.312	2.591.572.770
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.174.994.416	1.835.706.312


 Lưu Thị Minh Hiếu
 Người lập


 Nguyễn Trần Cẩm Hiền
 Kế toán trưởng


 Ngô Thị Mai Chi
 Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 3 năm 2020

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 theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 327 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 292).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 23 công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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 Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty có 23 công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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	99,90
(12) Công ty TNHH Đồ thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	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 Cổ phần 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 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 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	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Đang hoạt động	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty có 23 công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(19) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	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	51,00
(21) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	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	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	98,90

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.

2.5 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 2019.

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 hóa bất động sản 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.

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 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 năm. 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 năm. 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 cố định vào hoạt động như dự kiến.

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản cố định (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.

3.5 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

3.8 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;
- » Chi phí hoa hồng môi giới;
- » Chiết khấu; và
- » Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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 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.

3.11 Các khoản đầu tư***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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.

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.

3.13 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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 chuyển nhượng 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

Nhóm 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.

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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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.

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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	12.751.358	8.394.057
Tiền gửi ngân hàng	417.894.791	435.152.362
Các khoản tương đương tiền (*)	744.348.267	1.392.159.893
TỔNG CỘNG	1.174.994.416	1.835.706.312

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,5% đến 5,5% mỗi năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc sáu tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 5,8% đến 7,2% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.614.477.111	828.283.414
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.614.477.111	828.283.414
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Phú An	189.865.957	-
- Khác	1.424.611.154	828.283.414
Dài hạn	77.954.214	64.683.136
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	77.954.214	64.683.136
TỔNG CỘNG	1.692.431.325	892.966.550
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.881.386)	(4.949.381)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(881.386)	(2.949.381)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.689.549.939	888.017.169

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.700.470.697	700.570.628
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	1.244.320.795	585.270.768
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	448.064.465	71.237.908
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	-	40.000.000
Khác	8.085.437	4.061.952
Dài hạn	1.728.585	46.961.085
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.728.585	1.961.085
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	-	45.000.000
TỔNG CỘNG	1.702.199.282	747.531.713

8. PHẢI THU KHÁC

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	463.768.688	234.410.909
Tạm ứng công tác đến bù dự án	390.657.926	153.702.026
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	55.713.905	50.250.581
Khác	17.396.857	30.458.302
Dài hạn	18.136.448	13.228.519
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	5.048.500	3.248.571
Khác	6.688.452	3.580.452
TỔNG CỘNG	481.905.136	247.639.428

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (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.

9. HÀNG TỒN KHO

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	6.828.333.749	5.601.254.871
Hàng hóa bất động sản	208.321.111	215.929.549
Nguyên vật liệu	453.883	195.992
TỔNG CỘNG	7.037.108.743	5.817.380.412

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

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	2.428.853.680	1.784.874.162
Sapphire Phú Hữu	1.280.602.155	444.960.370
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	470.472.151	449.866.363
Thủy Sinh Phú Hữu (**)	422.791.129	403.082.852
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	380.864.855	334.240.034
Các dự án khác (**)	1.844.749.779	2.184.231.090
TỔNG CỘNG	6.828.333.749	5.601.254.871

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

Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 85.074.932 ngàn VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 74.055.706 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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	250.231.916	95.407.524
Phí hoa hồng môi giới	161.921.346	45.441.206
Chiết khấu	63.660.875	25.401.616
Khác	24.649.695	24.564.702
Dài hạn	10.957.661	6.186.801
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	5.932.455	2.216.475
Khác	5.025.206	3.970.326
TỔNG CỘNG	261.189.577	101.594.325

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VND				
	Nguyên giá	Phương tiện vận tải	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Số đầu năm	21.420.436	21.180.934	43.921.233	4.966.513	91.489.116
Mua trong năm	8838.557	2.159.192	9.118.166	-	20.115.915
Thanh lý	-	(310.167)	-	(2.152.832)	(2.462.999)
Phân loại lại	-	1.439.510	(1.336.592)	(102.918)	-
Số cuối năm	30.258.993	24.469.469	51.702.807	2.710.763	109.142.032
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	660.728	4.796.893	27.717.459	2.147.685	35.322.765
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(12.313.245)	(6.436.320)	(33.468.826)	(4.810.210)	(57.028.601)
Khấu hao trong năm	(1.237.498)	(2.886.572)	(2.498.302)	(185.956)	(6.808.328)
Thanh lý	-	310.167	-	2.146.358	2.456.525
Phân loại lại	3.639.460	(4.446.748)	460.355	346.933	-
Số cuối năm	(9.911.283)	(13.459.473)	(35.506.773)	(2.502.875)	(61.380.404)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	9.107.191	14.744.614	10.452.407	156.303	34.460.515
Số cuối năm	20.347.710	11.009.996	16.196.034	207.888	47.761.628

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên giá		
Số đầu năm	17.441.610	
Chuyển sang từ hàng tồn kho	57.855.814	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	55.439.830	
Thanh lý, nhượng bán	(26.170.871)	
Số cuối năm	104.566.383	
Giá trị khấu hao lũy kế		
Số đầu năm	(12.271.237)	
Khấu hao trong năm	(1.024.747)	
Thanh lý, nhượng bán	8.396.418	
Số cuối năm	(4.899.566)	
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	5.170.373	
Số cuối năm	99.666.817	

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	629.487.717	465.990.890

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.1)	14.000.000	14.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 14.2)	300.000	300.000
TỔNG CỘNG	14.300.000	14.300.000

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 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

14.2 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.

15. 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	(29.724.570)
Phân bổ trong năm	(1.511.214)
Số cuối năm	(31.235.784)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	4.284.304
Số cuối năm	2.773.090

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	258.715.812	-
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	236.133.913	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	120.061.256	173.057.094
Khác	80.787.487	111.388.674
TỔNG CỘNG	695.698.468	284.445.768

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.772.929.571	1.366.862.318
Nhận trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	2.611.735.095	1.204.918.193
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án (**)	161.000.000	161.000.000
Khác	194.476	944.125
Dài hạn	26.526.233	60.874
Nhận trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	26.526.233	60.874
TỔNG CỘNG	2.799.455.804	1.366.923.192

(*) Đây là khoản nhận tạm ứng 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.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Ngàn VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	215.561.269	294.275.580	(229.395.213)	280.441.636
Thuế giá trị gia tăng	22.607.379	76.712.588	(86.814.135)	12.505.832
Thuế thu nhập cá nhân	975.064	13.038.060	(12.564.081)	1.449.043
Khác	193.239	2.817.302	(2.989.095)	21.446
TỔNG CỘNG	239.336.951	386.843.530	(331.762.524)	294.417.957

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	75.424.337	50.898.854
Chi phí phát triển dự án	35.885.011	37.045.254
Phí hoa hồng môi giới	18.448.934	-
Chi phí lãi vay	6.638.220	9.953.647
Khác	14.452.172	3.899.953
Dài hạn	69.227.791	84.266.104
Chi phí phát triển dự án	69.227.791	84.266.104
TỔNG CỘNG	144.652.128	135.164.958

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.330.504	2.039.502
Khoản thu trước tiến cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.330.504	2.039.502
Dài hạn	10.159.880	25.014.730
Khoản thu trước tiến cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	10.159.880	25.014.730
TỔNG CỘNG	11.490.384	27.054.232

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	319.815.817	168.189.771
Quỹ bảo trì	152.764.996	120.280.767
Nhận ký quỹ, ký cược	149.020.738	38.332.469
Khác	18.030.083	9.576.535
Dài hạn	436.260.677	47.376.709
Nhận vốn góp từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	362.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	46.343.967	16.808.063
Phải trả đến bù đất (ii)	21.115.860	23.205.857
Khác	6.800.850	7.362.789
TỔNG CỘNG	756.076.494	215.566.480

(i) Đây là các khoản nhận vốn góp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Đạt và Công ty Cổ phần TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Nam Hưng theo các HĐHTĐT với số tiền lần lượt là 252.000.000 ngàn VND và 110.000.000 ngàn VND trong thời hạn 18 tháng từ ngày 9 tháng 12 năm 2019 liên quan đến việc phát triển dự án Khu dân cư quy mô 164.226 m² tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Đây là khoản phải trả đến 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.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	31.557.041	26.663.602
Tăng	40.403.910	25.112.552
Giảm	(37.214.410)	(20.219.113)
Số cuối năm	34.746.541	31.557.041

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

23. VAY

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	631.774.123	-	(720.591.425)	466.108.327	377.291.025
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	149.966.667	-	(149.966.667)	224.952.671	224.952.671
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	481.807.456	-	(570.624.758)	241.155.656	152.338.354
Dài hạn	336.509.323	534.799.422	-	(466.108.327)	405.200.418
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	-	449.905.342	-	(224.952.671)	224.952.671
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	336.509.323	84.894.080	-	(241.155.656)	180.247.747
TỔNG CỘNG	968.283.446	534.799.422	(720.591.425)	-	782.491.443

23.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	449.905.342	Ngày 21 tháng 5 năm 2020 và ngày 21 tháng 5 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	12	Tin chấp
Trong đó:					
Ngắn hạn	224.952.671				
Dài hạn	224.952.671				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

23. VAY (tiếp theo)

23.2 VAY NGÂN HÀNG

Chi tiết các khoản vay 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 Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	216.000.000	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2020 đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	Tài trợ dự án Thủy Sinh Phú Hữu	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	45.119.000	Ngày 1 tháng 7 năm 2020	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trung - Bình Trung Đông	10,8	Một số bất động sản tại Khu phố 2, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	42.410.497	Ngày 16 tháng 4 năm 2020	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trung - Bình Trung Đông	11	Quyền sử dụng 51.672 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu dân cư Bình Trung - Bình Trung Đông
Khoản vay 2	29.056.604	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2020 đến ngày 27 tháng 3 năm 2021	Tài trợ dự án Khu Phong Phú 4	11	Quyền sử dụng 6.876 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu Phong Phú 4

TỔNG CỘNG 332.586.101

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 152.338.354

Vay dài hạn 180.247.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Vốn cổ phần					
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	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	-	-	-	(161.470.949)	(161.470.949)	
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552	(25.112.552)	-	
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552)	(25.112.552)	
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	193.910.360	-	-	(193.910.360)	-	
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(193.917.029)	(193.917.029)	
Số cuối năm	4.140.233.530	1.724.205.883	93.173.953	906.630.515	6.864.243.881	
Năm nay						
Số đầu năm	4.140.233.530	1.724.205.883	93.173.953	906.630.515	6.864.243.881	
Phát hành cổ phiếu mới (i)	1.097.052.720	(1.004.052.720)	-	-	93.000.000	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	915.232.845	915.232.845	
Phân phối lợi nhuận	-	-	40.403.910	(40.403.910)	-	
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(40.403.910)	(40.403.910)	
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (i)	207.004.840	-	-	(207.004.840)	-	
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(207.011.676)	(207.011.676)	
Số cuối năm	5.444.291.090	720.153.163	133.577.863	1.327.039.024	7.625.061.140	

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Vào ngày 17 tháng 6 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 103.505.272 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần và 20.700.484 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 1 tháng 7 năm 2019, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.140.233.530 ngàn VND lên 5.382.291.090 ngàn VND.

Vào ngày 2 tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.200.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 15.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 11 tháng 7 năm 2019, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 5.382.291.090 ngàn VND lên 5.444.291.090 ngàn VND.

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	4.140.233.530	3.360.000.000
Tăng trong năm	1.304.057.560	780.233.530
Số cuối năm	5.444.291.090	4.140.233.530
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	414.016.516	387.827.389
Cổ tức đã trả	414.016.516	387.827.389

24.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	544.429.109	414.023.353
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	544.429.109	414.023.353
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	544.429.109	414.023.353

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	35.977.444	32.477.444
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.055.792	2.511.973
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	265.568	265.568
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
TỔNG CỘNG	39.299.222	35.255.403

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.844.774.366	2.920.026.535
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.745.247.150	2.864.133.739
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	52.829.156	13.220.893
Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.628.314	39.809.570
Doanh thu cho thuê hoạt động	4.069.746	2.862.333
Các khoản giảm trừ doanh thu	(31.420.938)	(3.431.112)
Hàng bán bị trả lại	(29.528.487)	(1.921.455)
Chiết khấu thương mại	(1.892.451)	(1.509.657)
Doanh thu thuần	2.813.353.428	2.916.595.423
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.713.826.212	2.860.702.627
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	52.829.156	13.220.893
Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.628.314	39.809.570
Doanh thu cho thuê hoạt động	4.069.746	2.862.333

(*) 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	52.829.156	1.330.643
Giá vốn	(17.524.899)	(386.815)
Lợi nhuận gộp	35.304.257	943.828

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	38.460.133	62.713.074
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	137.065.083
Khác	3.000.000	36.377
TỔNG CỘNG	41.460.133	199.814.534

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.243.255.306	1.642.795.277
Giá vốn dịch vụ cung cấp	51.448.373	30.289.573
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	17.524.899	3.843.282
Giá vốn cho thuê hoạt động	695.744	463.569
TỔNG CỘNG	1.312.924.322	1.677.391.701

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	28.684.068	44.258.521
Lãi vay	1.519.427	31.709.502
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	11.345.565	6.062.436
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	4.773.681
Khác	68.674	1.856.749
TỔNG CỘNG	41.617.734	88.660.889

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	115.390.554	99.262.050
Phí hoa hồng môi giới	59.966.545	47.657.092
Chi phí quảng cáo	23.948.009	14.089.009
Chi phí hỗ trợ bán hàng	10.519.529	16.899.172
Chi phí lương	7.540.701	6.532.013
Khác	13.415.770	14.084.764
Chi phí quản lý doanh nghiệp	162.284.584	158.135.349
Chi phí lương	92.074.429	71.668.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.731.559	54.668.984
Chi phí khấu hao	4.994.990	4.229.750
Khác	19.483.606	27.568.158
TỔNG CỘNG	277.675.138	257.397.399

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	32.910.340	36.938.967
Doanh thu dịch vụ quản lý	22.971.811	11.839.112
Phạt vi phạm hợp đồng	6.794.869	21.060.637
Khác	3.143.660	4.039.218
Chi phí khác	(65.666.550)	(58.397.094)
Chi phí dịch vụ quản lý	(47.129.757)	(19.993.906)
Phạt vi phạm hợp đồng	(14.197.140)	(10.593.634)
Chi phí hỗ trợ thu hồi đất	-	(11.222.560)
Khác	(4.339.653)	(16.586.994)
LỖ KHÁC	(32.756.210)	(21.458.127)

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	269.296.721	254.128.261
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	14.871.746	13.310.197
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(11.204.972)	(1.530.139)
TỔNG CỘNG	272.963.495	265.908.319

Dưới đây là đối chiếu giữa 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	1.189.840.157	1.075.501.559
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	237.968.029	215.100.312
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	4.288.178	3.988.130
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	13.654.507	23.039.927
Doanh thu không tính thuế	-	2.525.622
Lợi nhuận trong công ty liên kết	-	(799.944)
Điều chỉnh hợp nhất	(3.784.567)	10.722.853
Lỗ năm trước chuyển sang	(517.919)	(1.978.778)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	14.871.746	13.310.197
Điều chỉnh lỗ thuế theo quyết định của cơ quan thuế	6.483.521	-
Chi phí thuế TNDN	272.963.495	265.908.319

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.

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:

Ngàn VND

	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 phải trả	8.805.871	3.777.766	5.028.105	(3.295.551)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	400.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả	173.029	157.016	16.013	148.230
Lỗ thuế	-	-	-	(17.469.782)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(68.632)
Chi phí phải trả	-	-	-	(7.274)
Thu nhập lãi vay dự thu	(155.668)	(136.763)	(18.905)	(62.096)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	339.812	367.954	(28.142)	367.954
TỔNG CỘNG	9.563.044	4.565.973	4.997.071	(19.987.151)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế	25.966.594	24.436.895	1.529.699	11.857.981
Dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả	111.200	111.200	-	(165.839)
Chi phí phải trả	358.502	-	358.502	(10.541.844)
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	(400.000)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(216.192)
Thu nhập lãi vay dự thu	(10.588.847)	(3.500.986)	(7.087.861)	18.281.177
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.179)	(33.235.179)	-	(779)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(35.112.549)	(46.520.110)	11.407.561	2.702.786
TỔNG CỘNG	(52.500.279)	(58.708.180)	6.207.901	21.517.290
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần			11.204.972	1.530.139

32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	10.183.446	7.745.630
Thù lao Ban Kiểm soát	240.000	240.000
TỔNG CỘNG	10.423.446	7.985.630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

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	915.232.845	808.078.193
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(40.403.910)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	915.232.845	767.674.283
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	541.320.616	524.503.883
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	1,69	1,46
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	1,69	1,46

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 2018 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2019.

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 và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu vào ngày 17 tháng 6 năm 2019.

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

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	11.457.995	13.045.611
Trên 1 đến 5 năm	-	14.950.871
TỔNG CỘNG	11.457.995	13.045.611

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.

Lưu Thị Minh Hiếu
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020



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