



KHANG ĐIỀN - BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015



*Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm*



**Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền**

**Trụ sở chính:**

📍 Phòng 801, Tầng 8, Tòa nhà Centec,  
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP.HCM

☎️ (84-8) 3820 8858 - Fax: (84-8) 3820 8859

✉️ info@khangdien.com.vn

🌐 www.khangdien.com.vn

# VỮNG BƯỚC THÀNH CÔNG

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015**

# MỤC LỤC

## 03 THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT THÔNG TIN CHUNG

- 04 Thông tin tổng quan
- 08 Quá trình hình thành phát triển
- 10 Lĩnh vực và địa bàn kinh doanh
- 12 Định hướng phát triển

## TỔ CHỨC DOANH NGHIỆP

- 16 Sơ đồ tổ chức
- 17 Hệ thống Công ty thành viên
- 18 Thông tin Hội đồng Quản trị
- 19 Thông tin Ban Tổng Giám đốc
- 20 Thông tin cổ đông
- 22 Quan hệ nhà đầu tư
- 24 Quản trị nhân sự

## GIỚI THIỆU DỰ ÁN

- 28 Sơ đồ vị trí dự án
- 30 Dự án tiêu biểu
- 38 Danh mục dự án

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 43 Báo cáo Ban Kiểm soát
- 46 Báo cáo Hội đồng Quản trị
- 48 Báo cáo Ban Tổng Giám đốc
- 56 Quản lý rủi ro

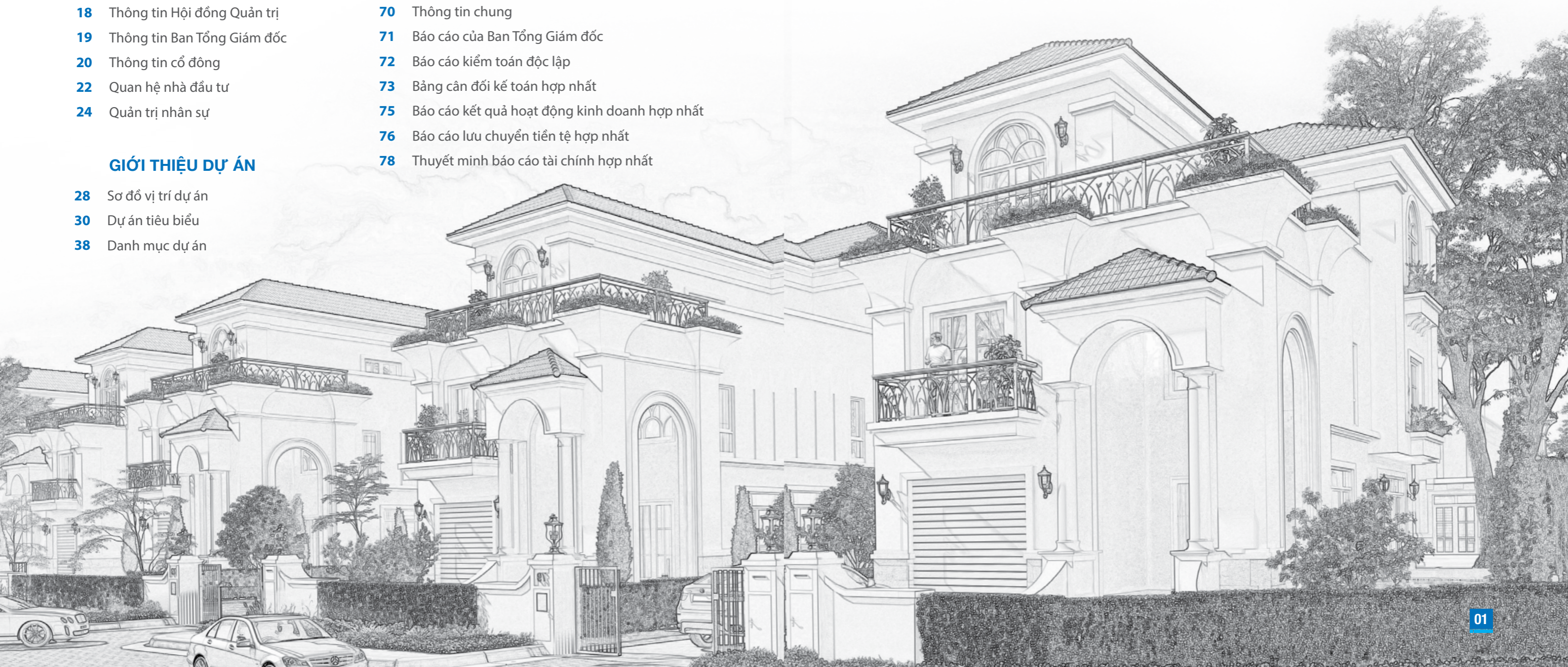
## 58 KẾ HOẠCH KINH DOANH 2016

## 62 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 70 Thông tin chung
- 71 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 72 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 73 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 75 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 76 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 78 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

*Nơi đặt niềm tin  
Nơi xây tổ ấm*



## LỢI NHUẬN



# 260

TỶ VNĐ

Năm 2015 Công ty đã đạt được 260 tỷ lợi nhuận sau thuế, vượt 30% kế hoạch do Đại Hội đồng Cổ đông đề ra, mức tăng trưởng 155% so với năm 2014.

## SẢN PHẨM TIÊU THỤ



# 1.000

CĂN NHÀ

Với sự thành công của mô hình nhà phố “Compound”, mà khởi đầu là dự án Mega Residence, Công ty đã tiêu thụ gần 1.000 căn nhà trong giai đoạn 2014 - 2015 thuộc các dự án: Mega Ruby, Mega Village và Melosa Garden.

## TỔNG TÀI SẢN



# 8.500

TỶ ĐỒNG

Năm 2015 Công ty đầu tư 4 dự án mới với giá trị đầu tư lên đến 2.300 tỷ đồng. Trong đó nổi bật là khoản đầu tư 57,3% vào Công ty BCCI. Các khoản đầu tư mới này giúp tổng tài sản của Công ty tăng lên 8.500 tỷ đồng vào thời điểm 31/12/2015.

Kính thưa quý cổ đông,

Năm 2015 đã chứng kiến sự trở lại và phục hồi của ngành bất động sản tại Việt Nam nhờ những hỗ trợ tích cực từ phía Chính phủ: Luật nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản sửa đổi có hiệu lực, mở rộng cho đối tượng người nước ngoài mua nhà. Bên cạnh đó, việc ký kết Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), nguồn vốn FDI dồi dào sẽ là đòn bẩy cho nền kinh tế và mở ra những triển vọng mới cho ngành bất động sản trong dài hạn.

Cùng những thuận lợi về mặt vĩ mô và sự định hướng đúng đắn của Ban lãnh đạo, Khang Điền đã thật sự khẳng định thương hiệu và uy tín trên thị trường. Chuỗi dự án Mega đã đánh dấu một chặng đường thành công, với gần 1.000 căn nhà đã được tiêu thụ chỉ trong vòng 18 tháng, hơn 70% dân cư đã sinh sống, hình thành nên cộng đồng tri thức, văn minh, hiện đại. Tiếp bước thành công, Khang Điền tung ra hàng loạt sản phẩm với nhiều phân khúc khác nhau: Melosa Garden là dòng nâng cấp của chuỗi Mega, Biệt thự sinh thái cao cấp Lucasta, Biệt thự đẳng cấp năm sao The Venica,... Sự thành công của các dự án giúp công ty đạt mức lợi nhuận 260 tỷ, vượt 30% kế hoạch đề ra.

Cũng trong năm qua, được sự ủng hộ tuyệt đối của các cổ đông chiến lược, Khang Điền tăng vốn thành công lên 1.800 tỷ, các quỹ đầu tư VinaCapital, Dragon Capital, Elite Fund, SAM, Vietnam Holding... tiếp tục chiếm đầy 49% room nước ngoài. Đặc biệt Hội đồng Quản trị đã có quyết định chiến lược khi đầu tư nắm giữ 57,3% vốn điều lệ công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Bình Chánh (BCCI), một doanh nghiệp với quỹ đất rộng lớn có vị trí đặc địa ở khu nam thành phố, giúp Khang Điền mở rộng quỹ đất tăng lên 500ha, đa dạng hóa sản phẩm và nâng quy mô công ty lên một tầm cao mới.



Bước vào năm 2016, Khang Điền đánh dấu chặng đường 15 năm hoạt động. Với sự chuẩn bị kỹ lưỡng, dồi dào kinh nghiệm cùng sự đồng hành, ủng hộ của các cổ đông chiến lược, ngân hàng lớn nhất Việt Nam - Vietinbank, năm 2016 sẽ tiếp tục là một năm phát triển vượt bậc, đưa Khang Điền vào hàng ngũ những công ty phát triển Bất động sản lớn nhất TP.HCM.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, ủng hộ và gắn bó của quý cổ đông trong quá trình phát triển của Công ty. Với tôn chỉ là “Nơi đặt niềm tin, nơi xây tổ ấm”, định hướng phát triển bền vững, uy tín và tạo dựng thương hiệu dựa trên tâm huyết của chủ đầu tư, Khang Điền luôn hướng đến việc cung cấp các sản phẩm nhà ở hoàn thiện với những tiện ích cần thiết dành cho một cộng đồng dân cư văn minh hiện đại, đáp ứng được nhu cầu thật của thị trường. Chúng tôi sẽ luôn nỗ lực ở mức cao nhất, khẳng định thương hiệu hàng đầu của Khang Điền trên thị trường bất động sản, mang lại những giá trị bền vững cho cộng đồng, lợi ích thiết thực cho cổ đông.

Trân trọng,

**LÝ ĐIỂN SƠN**

Chủ tịch HĐQT

# THÔNG TIN TỔNG QUAN



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

Địa chỉ : Phòng 801, Tầng 8, Tòa nhà Centec,  
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP.HCM, Việt Nam.

Mã số thuế : 0302 588 596

Điện thoại : (84-8) 3820 8858

Fax : (84-8) 3820 8859

Email : [info@khangdien.com.vn](mailto:info@khangdien.com.vn)

Website : [www.khangdien.com.vn](http://www.khangdien.com.vn)

## THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu

**KDH**

Ngày niêm yết

**01/02/2010**

Địa chỉ niêm yết

**SỞ GD CHỨNG KHOÁN TP.HCM – HOSE**

Vốn điều lệ

**1.800.000.000.000 VNĐ**

Ngành nghề kinh doanh chính

**ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

## CÔNG TY KIỂM TOÁN

**Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

Địa chỉ : Tầng 28, Tháp tài chính Bitexco,  
số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM,  
Việt Nam.

Điện thoại : (84-8) 3824 5252

Fax : (84-8) 3824 5250

Website : [www.ey.com/VN/home](http://www.ey.com/VN/home)

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

## TẦM NHÌN

Trở thành Nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản hàng đầu TP.HCM thông qua chiến lược phát triển bền vững dựa trên các ưu thế: Vị trí đặc địa, tiềm lực tài chính mạnh mẽ, đội ngũ cán bộ công nhân viên tâm huyết và giàu kinh nghiệm, để phát triển thương hiệu Khang Điền lên một tầm cao mới.



## LỢI THẾ CẠNH TRANH

- Pháp lý minh bạch
- Thiết kế hiện đại - Chất lượng vượt trội
- Xây sẵn nhà và hoàn thiện tiện ích trước khi bán
- Dịch vụ tận tâm

## SỨ MỆNH

Cung cấp những sản phẩm mang thương hiệu Khang Điền chất lượng chuẩn quốc tế với không gian sống hoàn hảo, kiến trúc hiện đại, đảm bảo chất lượng xây dựng, giá cả hợp lý, pháp lý minh bạch thỏa mãn nhu cầu của khách hàng, góp phần hiện đại hoá đô thị và phát triển cộng đồng.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### **Chất lượng sản phẩm là trọng tâm**

Luôn hướng đến những cái mới, năng động và chấp nhận thay đổi để sản phẩm là hoàn hảo nhất.

### **Tăng trưởng bền vững là mục tiêu**

Tối đa hoá lợi nhuận và đảm bảo tốc độ tăng trưởng ổn định, bền vững.

### **Chia sẻ cộng đồng là nghĩa vụ**

Tiên phong trong sứ mệnh phục vụ khách hàng, cổ đông và xã hội.

### **Tạo dựng dấu ấn riêng**

Bằng tính đột phá, sáng tạo trong kinh doanh và quản trị điều hành.

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

# 2001

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN ĐƯỢC THÀNH LẬP.

# 2007

CHUYỂN ĐỔI MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG TỪ CÔNG TY TNHH THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN.

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỪ 216 TỶ ĐỒNG LÊN 332 TỶ ĐỒNG.

# 2010

KHANG ĐIỀN NIÊM YẾT CỔ PHIẾU CHÍNH THỨC TẠI SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM VỚI MÃ CHỨNG KHOÁN LÀ KDH.

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỪ 332 TỶ ĐỒNG LÊN 439 TỶ ĐỒNG.

# 2013

MỞ BÁN 02 DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ LIÊN KẾ VƯỜN HOJA VILLA VÀ DỰ ÁN KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ MEGA RESIDENCE TẠI QUẬN 9.

# 2014

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN 750 TỶ ĐỒNG.

CÔNG BỐ MỞ BÁN DỰ ÁN MEGA RUBY TẠI QUẬN 9, BÁN HẾT TOÀN BỘ SẢN PHẨM HÌNH THÀNH KHU DÂN CƯ PHỒN THỊNH HƠN 10HA TẠI KHU VỰC.

# 2015



TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN **1.800** TỶ ĐỒNG.



SỞ HỮU **57,3%** VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH (BCCI)



MỞ BÁN CÁC DỰ ÁN MEGA VILLAGE, MELOSA GARDEN, LUCASTA VÀ ĐƯỢC SỰ ĐÓN NHẬN NHIỆT TÌNH TỪ KHÁCH HÀNG.

# 15 NĂM MỘT CHẶNG ĐƯỜNG

Trải qua 15 năm hình thành và phát triển, Khang Điền luôn vững vàng với mục tiêu mang lại cho khách hàng những sản phẩm chất lượng và dịch vụ chuyên nghiệp nhất. Tự tin với sức mạnh của các mũi nhọn: Quỹ đất sạch tại vị trí đắc địa lên đến 500 ha, pháp lý minh bạch, giá cả hợp lý, chất lượng vượt trội Khang Điền đã và đang khẳng định vị thế là nhà cung cấp giải

pháp bất động sản toàn diện tạo lập cuộc sống ưu việt cho khách hàng. Khang Điền với tiềm lực mạnh về tài chính, một đội ngũ nhân sự có chuyên môn sâu nhiều kinh nghiệm luôn nỗ lực không ngừng trong mọi hoàn cảnh để khẳng định và nâng cao vị thế của mình trên thị trường bất động sản, giữ vững niềm tin trong tâm trí khách hàng và các đối tác.

## LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



DỰ ÁN NĂM SAO THE VENICA

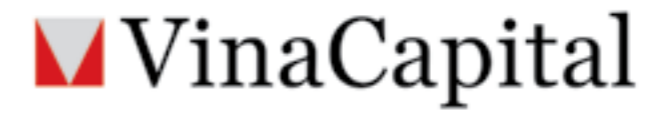
**Kinh doanh bất động sản** là ngành nghề chủ lực, trọng tâm và chuyên sâu của Công ty Khang Điền từ ngày thành lập và phát triển bền vững cho đến nay, đây là ngành nghề với nhiều tâm huyết, đam mê của người sáng lập và của cán bộ nhân viên cùng đồng hành hơn 15 năm đã tạo nên bề dày kinh nghiệm và những lợi thế mũi nhọn nổi bật trong lĩnh vực bất động sản: Pháp lý minh bạch, thiết kế hiện đại, chất lượng vượt trội, dịch vụ tận tâm và giá cả hợp lý. Khang Điền thực hiện chiến lược đa dạng hóa sản phẩm: Biệt thự, Nhà Phố, Căn hộ, Sàn thương mại. Trên mỗi dòng sản phẩm mang những nét đặc trưng điển hình nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng, tinh tế của khách hàng.



### ĐỊA BÀN KINH DOANH

Các hoạt động kinh doanh của Khang Điền tập trung tại khu Đông Thành phố Hồ Chí Minh, Quận 2 và Quận 9 nơi có quỹ đất rộng lớn, tập trung nhiều mảng xanh, sông rạch quy hoạch hạ tầng kỹ thuật hiện đại, vị trí đặc địa này thuận lợi để kiến tạo những không gian sống năng động, hiện đại, thân thiện với thiên nhiên.

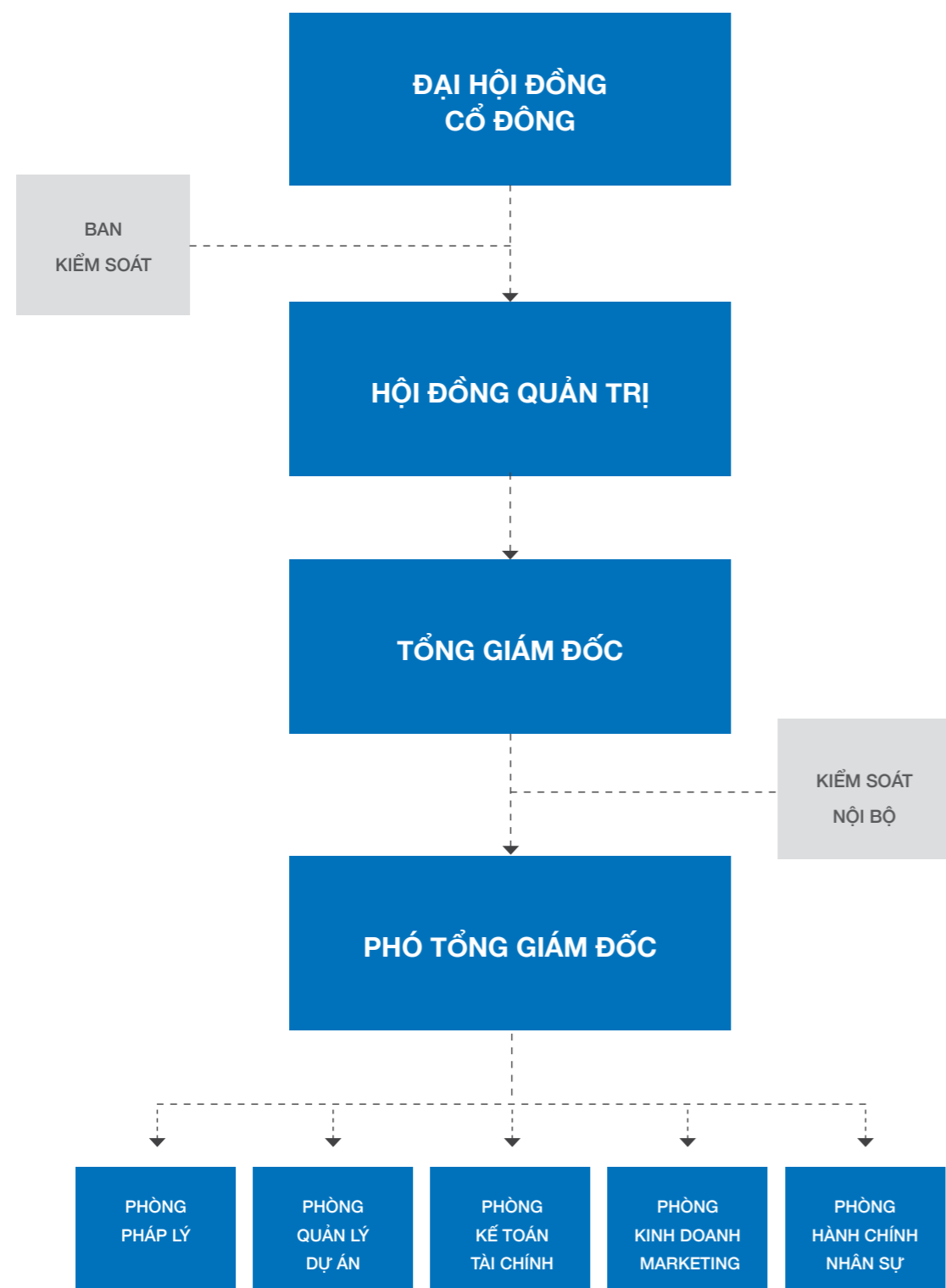
Từ năm 2015 Khang Điền đã bắt đầu thực hiện chiến lược kinh doanh mở rộng địa bàn qua phía Tây Nam thành phố: Quận Bình Tân và Bình Chánh.







**VỮNG VÀNG NỘI LỰC  
NÂNG BƯỚC THÀNH CÔNG**



KDH có tổng cộng 21 Công ty con, trong đó, các Công ty con của KDH được chia làm 2 nhóm: KDH sở hữu trên 98% vốn góp tại 18 Công ty con hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, và riêng Công ty CP Đầu tư xây dựng Bình Chánh BCCI là Công ty Cổ phần niêm yết với tỷ lệ vốn góp của KDH là 57,31%. Tất cả các Công ty đều có hoạt động kinh doanh và phát sinh doanh thu trên địa bàn TP.HCM.

TÊN CÔNG TY	VỐN ĐIỀU LỆ (TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA KDH (%)
1 Công ty TNHH MTV Hào Khang	123,6	100
2 Công ty TNHH Phát Triển và XDHT Long Phước Điền	140	99,95
3 Công ty TNHH Đầu Tư Nhà Phố	430	99,90
4 Công ty TNHH Đầu Tư và KD Địa Ốc Gia Phước	250	99,90
5 Công ty TNHH Đầu Tư Và Kinh Doanh Địa Ốc Trí Kiệt	17	99,90
6 Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Sapphire	110	99,90
7 Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	90	99,90
8 Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Kim Phát	100	99,90
9 Công ty TNHH Đô Thị Mê Ga	60	99,85
10 Công ty CP Kinh doanh BĐS Sài Gòn Mùa Xuân	100	99,80
11 Công ty TNHH TM DV & KD Nhà Tháp Mười	150	99,80
12 Công ty CP Đầu Tư & KD Bất Động Sản Trí Minh	285	99,80
13 Công ty TNHH ĐT KD BĐS Bình Trưng	200	99,80
14 Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Liên Minh	100	99,70
15 Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Song Lập	270	99,70
16 Công ty Cổ Phần Vi La	50	99,00
17 Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	225	99,00
18 Công ty TNHH ĐT & KD BĐS Không Gian Xanh	280	99,01
19 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCCI)	867,2	57,31
Công ty BCCI sở hữu 2 Công ty con trực thuộc:		
20 Công ty Cổ phần BCI	-	-
21 Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	-	-

## THÔNG TIN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



### Ông Lý Điền Sơn

Chủ tịch HĐQT

Ông Lý Điền Sơn, sinh năm 1966, hiện đang là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc,

Ông Lý Điền Sơn, cử nhân Đại học Văn Hóa - là người sáng lập thương hiệu Khang Điền. Bằng những kinh nghiệm, hiểu biết chuyên sâu trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản, Ông Lý Điền Sơn đóng vai trò chính yếu trong quá trình phát triển Khang Điền trở thành nhà đầu tư Bất động sản uy tín và lớn mạnh như hiện nay.



### Bà Mai Trần Thanh Trang

Thành Viên HĐQT

Bà Mai Trần Thanh Trang, sinh năm 1976, hiện giữ chức vụ Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.

Bà Mai Trần Thanh Trang, Cử nhân Quản lý đất đai, cử nhân Luật. Bà đã gắn bó lâu dài với Khang Điền ngay từ những ngày Công ty mới thành lập. Hiện tại Bà Trang trực tiếp quản lý bộ phận pháp lý dự án. Với 15 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực pháp lý dự án, Bà Trang đã đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng nền tảng pháp lý dự án vững chắc, đảm bảo lợi ích cho khách hàng và nhà đầu tư, góp phần lớn cho sự phát triển bền vững của hệ thống Khang Điền.



### Bà Nguyễn Thị Diệu Phương

Thành Viên HĐQT

Bà Nguyễn Thị Diệu Phương, sinh năm 1980, cử nhân Kinh tế - Tài chính, kiểm toán viên ACCA

Bà có nhiều năm là Kiểm toán viên cấp cao của Công ty kiểm toán KPMG. Hiện tại, bà Phương là Giám đốc Đầu tư của Vina Capital.

Với nhiều năm kinh nghiệm và những thành tích đạt được trong quá trình làm việc tại các tổ chức tài chính uy tín, bà được mời tham gia vào Khang Điền với vai trò là thành viên HĐQT. Bà đã hỗ trợ các bộ phận chuyên môn xây dựng chiến lược tài chính phù hợp với từng giai đoạn phát triển cũng như phù hợp với tình hình chung của thị trường.



### Ông Nguyễn Đình Bảo

Thành Viên HĐQT

Ông Nguyễn Đình Bảo sinh năm 1975, Cử nhân Luật, Chứng chỉ Luật sư. Ông Bảo hiện là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm hỗ trợ Tổng Giám đốc trong công tác quản lý điều hành doanh nghiệp cũng như quản lý hệ thống Công ty thành viên thuộc hệ thống Khang Điền. Ông cùng các bộ phận có liên quan xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ nhằm đảm bảo Công ty hoạt động đúng Điều lệ, đúng pháp luật.



### Ông Lê Hoàng Sơn

Thành Viên HĐQT

Ông Lê Hoàng Sơn, sinh năm 1977, Cử nhân Luật, Cử nhân Quản trị kinh doanh.

Ông gia nhập Khang Điền từ năm 2007, Ông từng giữ các chức vụ: Phó Phòng Pháp lý, Giám đốc Pháp lý dự án. Ông Lê Hoàng Sơn đã đóng góp nhất định trong việc hoàn thiện pháp lý dự án của Khang Điền.



### Ông Lý Điền Sơn

Tổng Giám đốc



### Mai Trần Thanh Trang

Phó Tổng Giám đốc



### Ông Nguyễn Đình Bảo

Phó Tổng Giám đốc

(Thông tin xem tại Giới thiệu Hội đồng Quản trị)



### Ông Nguyễn Đức Trọng

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Trọng sinh năm 1972, là thạc sĩ Quản lý dự án, thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

Ông Nguyễn Đức Trọng đã gia nhập Khang Điền từ 2010, với hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý điều hành dự án. Ông đã từng tham gia triển khai các dự án: Lucasta, Melosa Garden, Mega Village...



### Bà Ngô Thị Mai Chi

Phó Tổng Giám đốc

Bà Ngô Thị Mai Chi sinh năm 1978, là cử nhân Kế toán.

Bà Chi gia nhập Khang Điền từ năm 2007 và hiện tại Bà đang là Phó Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ hoạt động Tài chính - Kế toán, Kinh doanh của Khang Điền.

Bà Chi có đóng góp nhất định trong việc xây dựng kế hoạch tài chính doanh nghiệp, phương án kinh doanh phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Công ty.

# THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

## CỔ PHẦN

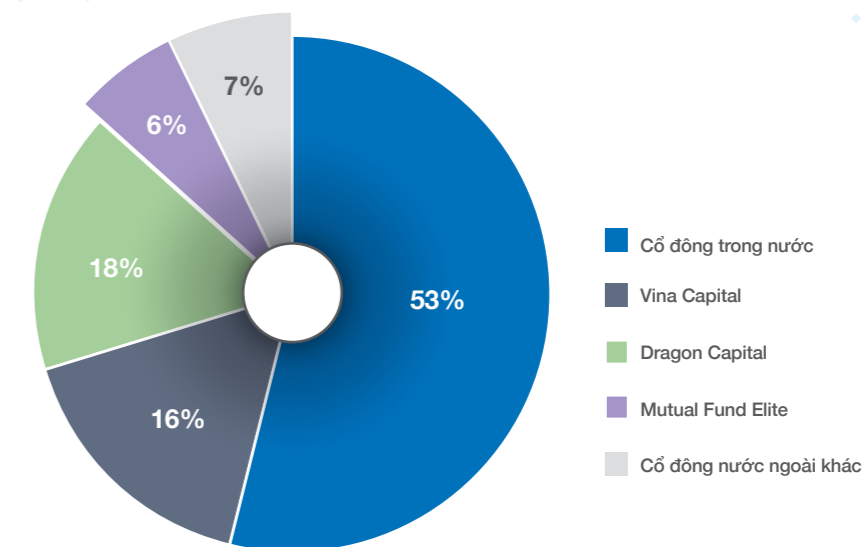
Theo danh sách người sở hữu chứng khoán do trung tâm lưu ký chứng khoán chốt ngày 15/03/2016, số lượng cổ phần của Công ty như sau:

CỔ ĐÔNG	CỔ PHẦN	TỶ LỆ %
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>180.000.000</b>	<b>100</b>
Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>180.000.000</b>	<b>100</b>
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do	177.890.433	98,83
Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	2.109.567	1,17
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CỔ ĐÔNG	CỔ PHẦN	TỶ LỆ %
<b>Cổ đông nhà nước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên số cổ phần có quyền biểu quyết</b>	<b>95.557.962</b>	<b>53,09</b>
Trong nước	56.945.828	31,64
Ngoài nước	38.612.134	21,45
<b>Cổ đông sở hữu dưới 5% số cổ phần có quyền biểu quyết</b>	<b>84.442.038</b>	<b>46,91</b>
Trong nước	38.354.197	21,31
Ngoài nước	46.087.841	25,60
<b>Cổ đông tổ chức</b>	<b>166.476.924</b>	<b>92,49</b>
Trong nước	81.862.691	45,48
Ngoài nước	84.614.233	47,01
<b>Cổ đông cá nhân</b>	<b>13.523.076</b>	<b>7,51</b>
Trong nước	13.437.334	7,46
Ngoài nước	85.742	0,05

Công ty là một trong số ít những doanh nghiệp Bất động sản có tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đạt mức tối đa. Các nhà đầu tư nước ngoài đang là cổ đông lớn của Công ty như: Vinacapital, Dragon Capital, Mutual Fund Elite, Vietnam Holding, SAM,...



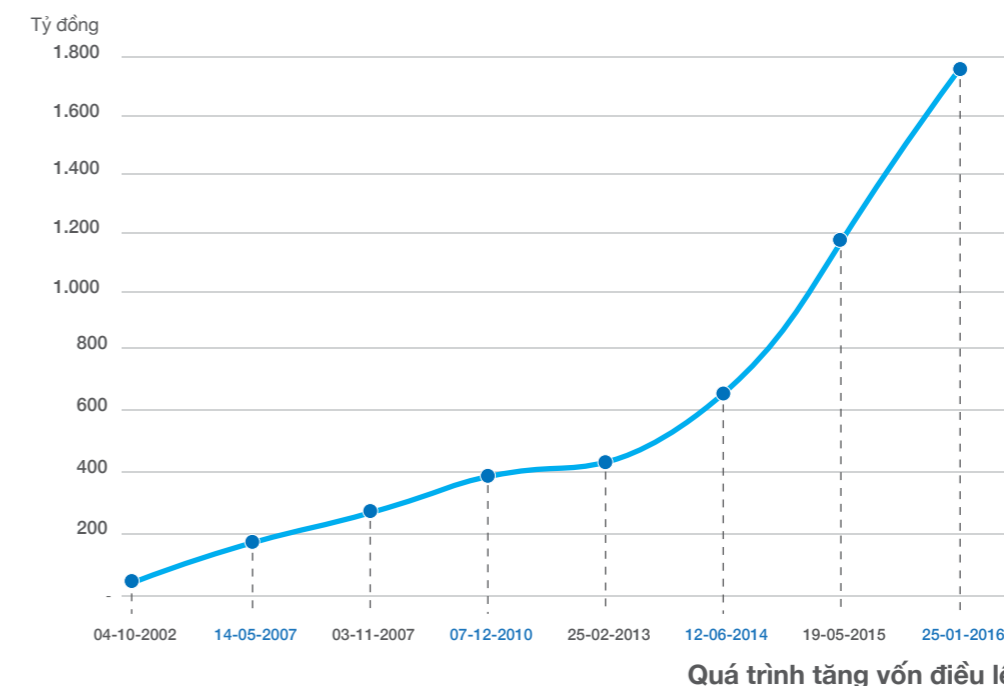
## THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2015 Công ty có 2 lần tăng vốn:

Lần 1: Tháng 01/2015, Công ty phát hành riêng lẻ 48.480.000 cổ phần cho nhà đầu tư tổ chức và phát hành 2.520.000 cổ phần cho nhân viên. Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.260 tỷ đồng.

Lần 2: Tháng 12/2015, Công ty đã phát hành thành công 54.000.000 cổ phiếu thông qua hình thức phát hành 50.400.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu và phát hành 3.600.000 cổ phần cho nhân viên Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.260 tỷ đồng lên 1.800 tỷ đồng.

- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2015: 4.184.646.940.000 đồng
- Thặng dư vốn cổ phần tại thời điểm 31/12/2015: 1.159.914.160.000 đồng
- Thu nhập trên mỗi cổ phần tại thời điểm 31/12/2015: 2.137 đồng
- Cổ tức năm 2015: 15% (đã tạm ứng 8% bằng tiền mặt)
- Giá trị vốn hóa thị trường tại thời điểm 31/12/2015 đạt: 3.870.000.000.000 đồng



## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2015 Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

## HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ



Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng việc công khai, minh bạch và tạo điều kiện tốt nhất cho các cổ đông và nhà đầu tư cập nhật thường xuyên thông tin Công ty thông qua: website Công ty, email, điện thoại, Công ty cũng chủ động tổ chức các hội thảo đầu tư, các chương trình tham quan dự án, các chương trình giới thiệu Công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng.

### CÔNG TY VINH DỰ NẰM TRONG

# TOP 05

DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT  
CÓ HOẠT ĐỘNG IR TỐT NHẤT NĂM  
2015 DO VIETSTOCK TỔ CHỨC.

Các thông tin liên quan đến tình hình hoạt động Công ty, tình hình tài chính,... đều được gửi đến Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban chứng khoán nhà nước theo đúng quy định. Đồng thời, thông tin được công bố đầy đủ và kịp lúc trên website Công ty tại: [www.khangdien.com.vn](http://www.khangdien.com.vn) và các kênh truyền thông khác.

Trong năm qua, Công ty đã tiếp đón hơn 50 lượt nhà đầu tư đến trụ sở Công ty để tìm hiểu và cập nhật tình hình kinh doanh của Công ty. Trong đó có rất nhiều nhà đầu tư đến Công ty là các quỹ đầu tư nước ngoài đến từ các nước Châu Âu, Mỹ, Singapore, Thái Lan, Nhật Bản,... Ngoài ra, Công ty cũng tổ chức nhiều buổi tham quan các dự án đã và đang triển khai của Công ty cho các cổ đông, Công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư nước ngoài đang quan tâm và tìm hiểu Công ty.

## QUẢN TRỊ NHÂN SỰ



“**Nơi Đặt Niềm Tin, Nơi Xây Tổ Ấm**” là một cam kết của Khang Điền không chỉ dành cho khách hàng mà cũng dành cho nhân viên. Để đạt được cam kết này Công ty áp dụng một hệ thống quản lý nhân sự cũng như các chính sách minh bạch và không ngừng cải tiến, Khang Điền luôn trân trọng, vun đắp cho tài sản quý nhất là sức lao động sáng tạo của đội ngũ chuyên nghiệp trong Công ty. Khang Điền đã và đang xây dựng một quy chế công bằng, một môi trường làm việc cởi

mở và chuyên nghiệp bằng những chính sách tuyển dụng, đào tạo, đãi ngộ phù hợp nhất trong từng thời điểm.

Đồng hành với phát triển của Công ty trong năm 2015 và đảm bảo nhu cầu tuyển dụng đạt được mục tiêu chiến lược quản lý nhân sự “Đúng người đúng việc đúng lúc”. Quy trình được thiết lập để đảm bảo nhân viên mới có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty.

### TỔNG SỐ NHÂN SỰ

# 150

CBNV

NHÂN SỰ CÓ  
TRÌNH ĐỘ ĐẠI HỌC  
VÀ SAU ĐẠI HỌC

hơn **95%**



### CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

# 40 giờ/tuần,

Các chế độ bảo hiểm xã hội, y tế, khám sức khỏe định kỳ đều được thực hiện nghiêm túc theo qui định của Nhà nước và quy chế làm việc chung của Khang Điền. Công ty có chính sách lương rất rõ ràng và phù hợp với từng chức vụ cũng như tình hình kinh doanh từng thời điểm.

Với con số 95 nhân viên năm 2014, số lượng nhân viên đã tăng đáng kể thành 150 và trong đó có hơn 95% nhân viên tốt nghiệp đại học và ở độ tuổi trung bình dưới 40. Đây cũng là một lợi thế cạnh tranh của Khang Điền: sở hữu đội ngũ nhân viên trẻ đầy năng lượng và sáng tạo. Qua đó, Công ty đang xây dựng một đội ngũ kế thừa bằng cách tạo ra một môi trường làm việc cởi mở, chuyên nghiệp để các thành viên trong Công ty có cơ hội thể hiện hết khả năng đóng góp, sáng tạo cũng như trao đổi và chia sẻ, đảm bảo cho sự tiếp nối vững chắc giữa các cấp trong Công ty.

Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Công ty luôn tăng cường đào tạo, nâng cao trình độ nghiệp vụ và kỹ năng cho toàn thể nhân viên được thực hiện liên tục để đáp ứng nhu cầu công việc theo xu hướng phát triển của Công ty. Ngoài ra, Công ty cũng luôn khuyến khích nhân viên các phòng ban tham gia các lớp đào tạo ngắn hạn để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn. Các hình thức đào tạo tại Khang Điền bao gồm đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài.

Các chương trình đào tạo: chủ yếu tập trung vào đào tạo theo yêu cầu thực tế của công việc như Quản lý dự án, quản lý tài chính, quản trị nhân sự, An toàn vệ sinh lao động và thực tập PCCC.

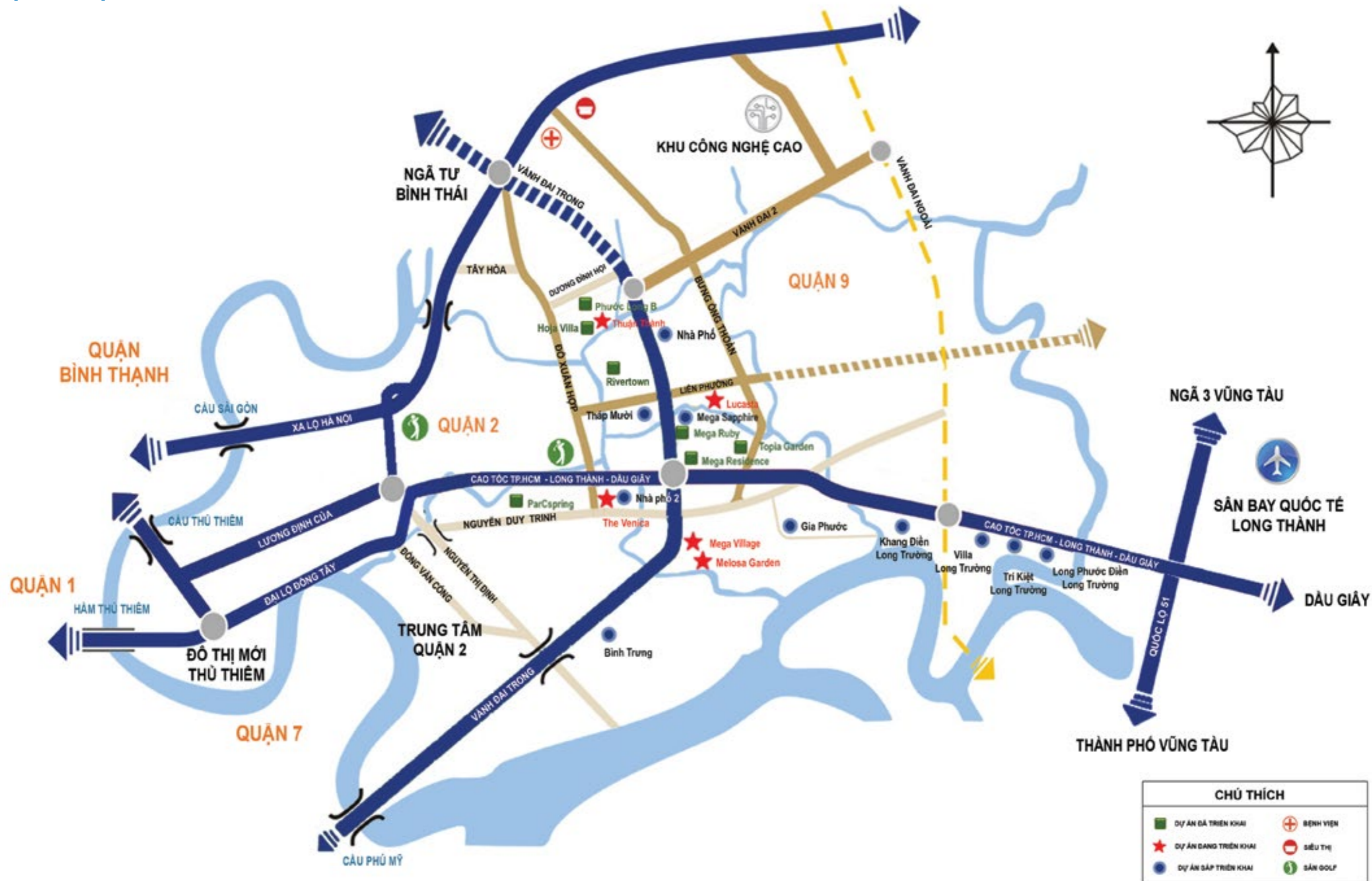
Khang Điền tin rằng chính sách đãi ngộ tốt với nhân viên sẽ làm cho tinh thần họ phấn chấn hơn, năng suất công việc họ làm ra sẽ cao hơn và cuối cùng là sự gắn bó của nhân viên dẫn đến giá trị doanh nghiệp sẽ tăng lên. Đội ngũ nhân viên ưu tú chính là giá trị cốt lõi của Công ty.

Hàng năm Công ty tổ chức các chuyến du lịch trong và ngoài nước và điều này được xem là phúc lợi là một điều kiện thiết yếu trong việc cân bằng cuộc sống và môi trường làm việc của nhân viên. Ngoài mục đích tham quan, đây cũng là dịp để những nhân viên học hỏi các công trình hạ tầng và kiến trúc hiện đại của các nước để mở rộng kiến thức nâng cao tầm nhìn.



**NỀN TẢNG VỮNG CHẮC  
VỮNG BƯỚC VƯƠN XA**

# SƠ ĐỒ VỊ TRÍ DỰ ÁN







## THE VENICA PHONG CÁCH SỐNG THƯỢNG LƯU

Tọa lạc tại mặt tiền đường song hành của cao tốc Long Thành - Dầu Giây, và đường Đỗ Xuân Hợp Quận 9, TP.HCM.

Dự án tiếp giáp 3 mặt sông, như một ốc đảo xanh riêng biệt.

Diện tích hơn 3ha nhưng chỉ với 43 căn biệt thự đẳng cấp 5 sao, tạo nên một không gian sống thượng lưu vượt trội.





## MELOSA GARDEN HÀNH TRÌNH HẠNH PHÚC

Tọa lạc tại đường Vành Đai Trong, góc giao với Cao tốc Long Thành Dầu Giây, Quận 9 TP.HCM. Dự án bao gồm gần 500 căn nhà liên kế vườn và biệt thự song lập. Với thiết kế hiện đại, và 4ha tiện ích: hồ bơi thác tràn 9 tầng phong cách Singapore, hồ cảnh quan, công viên cây xanh, sân tennis... Nơi đây thật sự mang đến không gian sống xanh hoàn hảo cho người yêu thiên nhiên.



## LUCASTA ĐẲNG CẤP TỪ SỰ TINH TẾ

Tọa lạc tại mặt tiền đường Liên Phường, tiếp giáp chốt giao cao tốc Long Thành Dầu Giây và Vành Đai Trong, Quận 9 - TP.HCM. Lucasta gồm 140 căn biệt thự sinh thái cao cấp, được bao bọc với hồ nhân tạo rộng 1ha, cảnh quan thiên nhiên hài hòa, mang đến những giá trị sống thư giãn và tinh tế nhất.



## CHUỖI DỰ ÁN MEGA (MEGA RESIDENCE - MEGA RUBY - MEGA VILLAGE)

Sản phẩm nhà liên kế vườn của chuỗi dự án Mega với thiết kế hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, cảnh quan tiện ích đầy đủ (Hồ bơi, sân tennis, Gym, công viên...) trong khu compound bảo vệ 24/7 đã được khách hàng đón nhận nhiệt tình, tạo nên dấu ấn của Khang Điền.

## CÁC DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

### DỰ ÁN HOJA VILLA

**Vị trí** : Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 0,8 ha.  
**Sản phẩm** : 29 căn Biệt thự liên kế vườn.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hình thành khu dân cư hiện hữu hiện hữu.



### DỰ ÁN KHANG ĐIỂN - PHƯỚC LONG B

**Vị trí** : Mặt tiền đường Dương Đình Hội, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM  
**Diện tích** : 10,4ha  
**Sản phẩm** : 247 căn Biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế vườn và căn hộ.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hình thành khu dân cư hiện hữu.

### DỰ ÁN PARCSRING

**Vị trí** : Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.HCM.  
**Diện tích** : 03 ha.  
**Sản phẩm** : 974 căn hộ.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng Block, đã xây dựng hoàn chỉnh Block C2 (404 căn hộ) và bàn giao nhà cho khách hàng, đang tiến hành xây dựng Block C1 và C3.

### DỰ ÁN MEGA SAPPHIRE

**Vị trí** : Mặt tiền đường Vành Đai Trong, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 0,8 ha.  
**Sản phẩm** : 57 căn nhà phố liền kề.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hình thành khu dân cư hiện hữu.

### DỰ ÁN LUCASTA

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 7,8 ha.  
**Sản phẩm** : 140 căn Biệt thự cao cấp.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn.

### DỰ ÁN TOPIA GARDEN

**Vị trí** : Đường Bưng Ông Thoàn, P. Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 06 ha.  
**Sản phẩm** : 225 căn Biệt thự song lập, nhà liên kế.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, đang triển khai xây dựng nhà.

### DỰ ÁN MEGA RESIDENCE

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 3,2 ha.  
**Sản phẩm** : 160 căn nhà liên kế, có hàng rào và cổng riêng vào từng căn nhà. Đã hoàn tất xây dựng.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hình thành khu dân cư hiện hữu.

### DỰ ÁN MEGA VILLAGE

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 5,7 ha.  
**Sản phẩm** : 323 căn nhà liên kế vườn. Đã hoàn tất xây dựng.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng căn hình thành khu dân cư hiện hữu.



### DỰ ÁN RIVER TOWN

**Vị trí** : Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM  
**Diện tích** : 7,1 ha.  
**Sản phẩm** : 197 căn Biệt thự song lập, đơn lập và nhà liên kế.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hình thành khu dân cư hiện hữu.

### DỰ ÁN MEGA RUBY

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 05 ha.  
**Sản phẩm** : 222 căn nhà liên kế, có hàng rào và cổng riêng vào từng căn nhà. Đã hoàn tất xây dựng.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn, hình thành khu dân cư hiện hữu.

### DỰ ÁN MELOSA GARDEN

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 17 ha.  
**Sản phẩm** : 442 căn nhà liên kế vườn và biệt thự song lập và căn hộ. Đã hoàn tất xây dựng 100 căn nhà.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng căn.



## CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

### DỰ ÁN THE VENICA

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 3,1 ha.  
**Sản phẩm** : 43 căn Biệt thự cao cấp. Đã hoàn tất xây dựng.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy Chứng nhận QSDĐ cho từng căn.

### DỰ ÁN FELIZA

**Vị trí** : Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 0,3 ha.  
**Sản phẩm**: 17 nhà phố liền kề.  
**Pháp lý** : Đã có quyết định giao đất, Quyết định duyệt quy hoạch 1/500, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng căn, đang triển khai xây dựng nhà.

### DỰ ÁN CĂN HỘ CAO TẦNG

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 1,6 ha.  
**Sản phẩm** : Căn hộ cao cấp.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ toàn khu.

### DỰ ÁN THÁP MƯỜI

**Vị trí** : Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 3,1 ha.  
**Sản phẩm** : 131 căn Nhà Liên kế vườn.  
**Pháp lý** : được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất.



DỰ ÁN CĂN HỘ CAO TẦNG



DỰ ÁN THÁP MƯỜI

## CÁC DỰ ÁN SẴP TRIỂN KHAI

### DỰ ÁN NHÀ PHỐ

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 4,4 ha.  
**Sản phẩm** : 150 căn Biệt thự và nhà Liên kế vườn.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất.

### DỰ ÁN VILLA

**Vị trí** : Phường Long Trường, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 3,4 ha.  
**Sản phẩm** : Biệt thự cao cấp.  
**Pháp lý** : Đã được UB Thành phố chấp thuận chủ trương, đền bù 86% diện tích dự án.

### DỰ ÁN GIA PHƯỚC

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM  
**Diện tích** : 3,1 ha.  
**Sản phẩm** : 118 căn nhà liên kế vườn.  
**Pháp lý** : Hoàn tất đền bù, đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư.

### DỰ ÁN BÌNH TRƯNG

**Vị trí** : Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.HCM.  
**Diện tích** : 5,7 ha.  
**Sản phẩm** : 159 căn Nhà Liên kế vườn, biệt thự cao cấp.  
**Pháp lý** : Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất.

### DỰ ÁN LONG PHƯỚC ĐIỀN \_ LONG TRƯỜNG

**Vị trí** : Phường Long Trường, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 5,4 ha.  
**Sản phẩm** : Khu Biệt thự cao cấp ven sông.  
**Pháp lý** : Đã hoàn tất đền bù, đang tiến hành trình duyệt 1/500.

### DỰ ÁN CĂN HỘ CAO TẦNG

**Vị trí** : Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 2,7 ha.  
**Sản phẩm** : Căn hộ cao cấp 18 tầng.  
**Pháp lý** : Hoàn tất đền bù, đã được công nhận làm chủ đầu tư, được phê duyệt quy hoạch 1/500.

### DỰ ÁN TRÍ KIẾT \_ LONG TRƯỜNG

**Vị trí** : Phường Long Trường, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 4,5 ha.  
**Sản phẩm** : Biệt thự và nhà Liên kế vườn.  
**Pháp lý** : Đã được UB Thành phố chấp thuận chủ trương, đang tiến hành đền bù.

### DỰ ÁN KHANG ĐIỀN \_ LONG TRƯỜNG

**Vị trí** : Phường Long Trường, Quận 9, TP.HCM.  
**Diện tích** : 20,1 ha.  
**Sản phẩm** : 178 căn biệt thự cao cấp, 0,5 ha căn hộ cao tầng.  
**Pháp lý** : Khu I (9.1 ha) Hoàn tất đền bù, đã phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có chấp thuận đầu tư, đã có Quyết định giao đất. Khu II (11ha) Đã đền bù 61%.



**Bà Vương Hoàng Thảo Linh**  
Trưởng BKS

Bà Vương Hoàng Thảo Linh sinh năm 1972, cử nhân Kinh tế, cử nhân Luật, thạc sĩ Quản trị kinh doanh. Bà hiện là Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Linh có hơn 15 kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán kiểm toán. Bà từng là kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C), kế toán trưởng của các Công ty Air Energy VietNam, Avon Việt Nam. Hiện tại, bà là Phó Giám đốc đầu tư tại VinaCapital.

Bà Linh đã điều hành hoạt động của BKS tiến hành đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty để đảm bảo Công ty hoạt động đúng pháp luật.



**Ông Hoàng Mạnh Phong**  
Thành viên BKS

Ông Hoàng Mạnh Phong sinh năm 1969, Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Kinh tế. Hiện tại Ông Phong là thành viên Ban Kiểm soát.

Ông đã có thời gian dài công tác tại các doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực xây dựng bất động sản như COFICO, Phát Đạt. Với hơn 18 năm kinh nghiệm Ông đã hỗ trợ kiểm tra, kiểm soát chi phí trong xây dựng, đảm bảo dự án đạt chất lượng theo đúng quy chuẩn.



**Ông Đào Công Đạt**  
Thành viên BKS

Ông Đào Công Đạt sinh năm 1980, cử nhân Luật và hiện là Thành viên Ban Kiểm soát.

Ông Đạt gia nhập Khang Điền từ năm 2009. Ông cùng với các thành viên trong BKS đã rà soát hoạt động của Công ty đảm bảo tuân thủ Điều lệ Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông,...

## TỔNG QUAN CHUNG VỀ BAN KIỂM SOÁT

### 1. CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

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

**1. Bà Vương Hoàng Thảo Linh**  
Trưởng ban

**2. Ông Hoàng Mạnh Phong**  
Thành viên

**3. Ông Đào Công Đạt**  
Thành viên (Bổ nhiệm ngày 13/04/2015)

**Ông Trần Đức Thắng**  
Thành viên (Từ nhiệm ngày 13/04/2015)



### 2. TỔNG KẾT CÁC PHIÊN HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2015, BKS đã tổ chức 3 phiên họp với đầy đủ các thành viên tham gia để tổng kết kết quả các công việc đã thực hiện trong kỳ, lập kế hoạch làm việc cho kỳ tiếp theo và báo cáo kiến nghị hoạt động cho HĐQT, BTGD; chi tiết nội dung các buổi họp như sau:

- Biên bản họp số 01/2015/BB-BKS ngày 12/01/2015 về nội dung Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ Ban Kiểm soát trong năm 2014, Thảo luận về chọn Kiểm toán độc lập cho năm 2015, Phổ biến và phân công nhiệm vụ cho các thành viên Ban Kiểm soát.
- Biên bản họp số 02/2015/BB-BKS ngày 03/08/2015 về nội dung Thông qua Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2015 đã được Công ty TNHH Ernst & Young kiểm toán, Sơ kết hoạt động Ban Kiểm soát trong 7 tháng đầu năm và kế hoạch hoạt động trong các tháng cuối năm 2015.
- Biên bản họp số 03/2015/BB-BKS ngày 28/12/2015 về nội dung Tổng kết và Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2015, Thảo luận về thủ tục lựa chọn Kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2016.

### 3. THÙ LAO VÀ CHI PHÍ CHO BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát được nhận thù lao theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014, chi tiết như sau:

- Trưởng Ban Kiểm soát:  
10 triệu đồng/tháng.
- Thành viên Ban Kiểm soát:  
05 triệu đồng/tháng.

Ngoài mức thù lao nêu trên, Công ty không chi trả chi phí nào khác cho hoạt động cũng như cho các thành viên của Ban Kiểm soát.

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2015, được sự phối hợp chặt chẽ của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và BKS đã thực hiện công tác kiểm tra, giám sát và khuyến nghị thực hiện những thay đổi cần thiết để góp phần tăng hiệu quả và nâng cao chất lượng quản trị Công ty.

### 1. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG, QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY

Hoạt động của Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý. Cụ thể: Thành viên HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ/ Nghị quyết HĐQT. Quy trình hoạt động của Công ty tuân thủ theo các yêu cầu của Hệ thống quản trị nội bộ, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp.

#### 1.1 Tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị

HĐQT đã đưa ra định hướng phát triển kinh doanh, kế hoạch phát triển dự án trung và dài hạn mang tính chiến lược nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn.

HĐQT đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời hoạt động điều hành của Ban TGD, triển khai và giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông đã được thông qua.

Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức và thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ của Công ty; các Biên bản họp HĐQT và Nghị quyết HĐQT được ghi chép, ban hành và lưu trữ theo đúng quy định.

#### 1.2 Tình hình hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2015, Ban TGD đã nghiêm túc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT. Trong quá trình điều hành, Ban TGD đã luôn cố gắng nỗ lực để đưa ra những quyết định

hợp lý và thận trọng cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình.

Ban TGD điều hành hoạt động của các phòng ban chức năng một cách nhất quán, phù hợp với quy chế quản lý nội bộ và phù hợp với tình hình phát sinh thực tế tại Công ty. Việc công bố thông tin qua website của Công ty và các phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện thường xuyên và kịp thời.

#### 1.3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban TGD

BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của HĐQT và Ban TGD Công ty.

Các vấn đề xem xét và các yêu cầu cung cấp thông tin, giải trình cho BKS đều được Ban TGD cung cấp đầy đủ. Ban TGD và các bộ phận có liên quan đều phối hợp và tôn trọng ý kiến đóng góp của BKS.

### 2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2015

BKS kiểm tra và trao đổi định kỳ với Kiểm toán viên độc lập về phạm vi kiểm toán, kết quả kiểm toán và các vấn đề khác cần quan tâm trong hệ thống kế toán và kiểm soát nội bộ của Công ty. Trên cơ sở Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. BKS đã thẩm định và nhất trí như sau:

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 đã được Kiểm toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính Công ty tại thời điểm 31/12/2015, phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành.
- Về tổ chức công tác kế toán, sổ sách kế toán, việc ghi chép và phân loại các nội dung kinh tế phù hợp với Luật Kế toán, chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành.

## NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

### 1. NHẬN XÉT

Kinh tế Việt Nam năm 2015 tốt hơn mức mong đợi, phục hồi tăng trưởng rõ rệt hơn dự kiến khi GDP ước đạt 6,68%. Thể hiện rõ nhất là ổn định chỉ số tiền tệ, ổn định về vàng, bao trùm lên là chỉ số CPI ở mức thấp, cho thấy nền kinh tế ổn định. Thêm nữa, đầu tư thương mại gắn với mở cửa hội nhập nên ngoại thương năm 2015 cơ bản tốt; xuất nhập khẩu đều tăng, nhập siêu kiểm soát được. Về đầu tư, thu hút nguồn lực bên ngoài cho thấy dấu hiệu dòng vốn phục hồi và có đà tăng tốt lên. Ngoài ra vấn đề đáng kể là đã kết thúc đàm phán một loạt các hiệp định thương mại

tự do, từ đó tạo thành động lực và niềm tin dù nền kinh tế chưa thoát hẳn khỏi khó khăn. Ban Kiểm soát cho rằng trong năm 2015 cùng với sự hồi phục của nền kinh tế, Công ty đã có một số hành động kịp thời, thể hiện trách nhiệm bảo vệ lợi ích đối với Cổ đông: nỗ lực trong hoạt động kinh doanh, duy trì tình hình tài chính an toàn lành mạnh, cơ cấu lại danh mục đầu tư và phát triển quỹ đất sạch để đưa ra thị trường những sản phẩm phù hợp nhu cầu thực tế. HĐQT cũng kịp thời phối hợp cùng với Ban TGD giải quyết các vấn đề khó khăn trong quá trình hoạt động của Công ty trong năm vừa qua.

### 2. KIẾN NGHỊ

HĐQT và Ban TGD cần tiếp tục giữ vững và phát huy hiệu quả điều hành kinh doanh, đồng thời tiếp tục cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý nhân sự cho phù hợp với sự phát triển trong tương lai của Công ty. Cần có các chính sách kinh doanh linh hoạt để bắt kịp xu thế của thị trường tại từng thời điểm cụ thể.

Về tài chính, ổn định cơ cấu nguồn vốn và các khoản nợ của Công ty; khai thác và huy động

thêm nguồn vốn mới để chủ động về tài chính, đáp ứng đủ nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.

Tăng cường và có biện pháp hữu hiệu trong công tác quản lý bán hàng, thu tiền khách hàng. Ban hành các quy định để kiểm soát tốt chi phí, đặc biệt là chi phí quản lý để tăng lợi nhuận, tối đa hóa giá trị cho cổ đông.

## PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2016

Thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát, kiểm tra giám sát các hoạt động của Công ty trong việc chấp hành Điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT và các Quy chế quản trị Công ty.

Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục hoàn thiện các quy trình làm việc cũng như tiếp tục công tác kiểm tra giám sát thông qua các hoạt động trực tiếp của các thành viên BKS và Kiểm toán độc lập để đảm bảo tính tuân thủ trong hoạt động của HĐQT, BTGD.



# BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## TRÁCH NHIỆM VÀ NHIỆM VỤ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm qua, HĐQT đã tổ chức hoạt động phù hợp với Điều lệ Công ty, đảm bảo về số cuộc họp và thành viên tham dự họp theo đúng quy định. Cụ thể, HĐQT đã tiến hành 33 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên và đã ban hành nhiều Quyết định 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 thay đổi chiến lược, thực hiện hiệu quả vai trò quản lý của mình trong việc duy trì hoạt động ổn định và an toàn của Công ty.

## THÀNH PHẦN VÀ THÙ LAO HĐQT

HĐQT nhiệm kỳ 2012-2017 có 05 thành viên, bao gồm các thành viên sau:

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

Trong năm 2015, HĐQT đã chấp nhận đơn từ nhiệm Thành viên HĐQT của bà Hồ Thị Minh Thảo; và Ông Lê Hoàng Sơn được bầu làm Thành viên thay thế vào ngày 11/09/2015. Tại Đại Hội đồng Cổ đông gần nhất sẽ xem xét và phê chuẩn sự thay đổi thành viên HĐQT này.

Tại Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014, Công ty đã thông qua mức chi trả thù lao HĐQT như sau:

- Chủ tịch HĐQT: 15.000.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT: 10.000.000 đồng/tháng

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

## TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015

### 1. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ MỚI

Trong năm qua, Công ty tiếp tục đầu tư vào phân khúc nhà ở thấp tầng, phân khúc trung bình khá và cao cấp, cụ thể:

- Công ty đã đầu tư thêm một số dự án ở khu vực Quận 2 và Quận 9, góp phần gia tăng quỹ đất sạch của Công ty thêm 20 ha với giá trị đầu tư hơn 1.100 tỷ đồng. Các dự án này đều đã hoàn tất đến bù 100%, đã được nhà nước giao đất và các hồ sơ pháp lý dự án đều đầy đủ để sẵn sàng triển khai.

- Ngoài ra, Công ty đã đầu tư 1.146 tỷ đồng vào Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chánh (BCCI), tương đương tỷ lệ sở hữu đạt 57,3%.

Tại các Công ty có phần vốn góp của Khang Điền, Hội đồng Quản trị đã cử người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp làm người đại diện quản lý phần vốn góp. Đồng thời giám sát, theo dõi và có ý kiến chỉ đạo kịp thời để góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của các Công ty thành viên.



### 2. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Công ty đã hoàn thành tốt việc sắp xếp lại cơ cấu tổ chức nhân sự tại các phòng ban theo hướng tinh gọn và hợp lý, việc quản lý và sử dụng nguồn vốn hiệu quả hơn, tiết kiệm chi phí hơn. Song song đó, trên đà phát triển và tăng trưởng ngày càng nhanh, Công ty đã bổ sung nhiều nhân sự có chuyên môn

và kinh nghiệm để củng cố thêm nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu phát triển dự án cho năm 2016 và giai đoạn sắp tới. Ngoài ra, Công ty cũng tăng cường mở rộng trụ sở chính, văn phòng kinh doanh, nhà điều hành dự án để có thể đáp ứng tốt nhất cho hoạt động kinh doanh.

### 3. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HĐQT thực hiện tốt chức năng giám sát để đảm bảo kết quả đạt được từ công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc theo đúng mục tiêu, định hướng và kế hoạch đã đề ra, đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ theo đúng Điều lệ Công ty và phù hợp với quy định pháp luật. Kết quả đạt được là trong năm 2015, Công ty đã bán hơn 500 căn nhà thuộc

dự án Mega Ruby, Mega Village, Melosa Garden và Lucasta. Đồng thời, lợi nhuận sau thuế năm 2015 của Công ty đạt 260 tỷ, vượt 30% kế hoạch Đại Hội đồng Cổ đông đã đề ra. Như vậy, trong năm qua Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, trung thực, đáp ứng được yêu cầu thực tế kinh doanh của Công ty.

## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2016

HĐQT xác định định hướng kinh doanh của Công ty phải được xây dựng dựa trên nền tảng của sự tín nhiệm từ khách hàng. Với lợi thế về hành lang pháp lý vững chắc, quỹ đất tốt tọa lạc tại các vị trí đẹp và định hướng tốt, Công ty khẳng định sứ mạng của mình là đem đến cho khách hàng những dự án an toàn về mặt pháp lý, giá cả hợp lý và một cuộc sống chất lượng, tiện nghi.

- Đối với các ngành nghề truyền thống Công ty tiếp tục với mô hình kinh doanh và quản lý bất động sản như hiện nay, đồng thời tập trung phát triển các dự án trọng điểm mà Công ty đang là chủ đầu tư nhằm mở rộng quy mô hoạt động, góp phần làm gia tăng giá trị thương hiệu Khang Điền, mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.
- Kể từ năm 2016, Công ty cũng sẽ phát triển nhiều dòng sản phẩm đa dạng hơn, đáp ứng được nhu cầu của khách hàng với nhiều phân khúc sản phẩm. Ngoài dòng sản phẩm liên kế vườn giá trung bình như Mega Residence, Mega Ruby, Mega Village và Melosa Garden là sản phẩm nâng cấp từ dòng sản phẩm Mega, Công ty còn triển khai các dòng sản phẩm cao cấp với mức giá từ 7 tỷ đồng/ căn như Lucasta, 14 tỷ/căn như The Venica và sẽ triển khai dòng căn hộ với mức giá từ 1 tỷ đồng/căn.

Ngoài ra, HĐQT chủ trương gia tăng quỹ đất có vị trí tốt song song với việc phát triển dự án trên quỹ đất hiện hữu thông qua việc hợp tác, liên doanh cùng các đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính vững mạnh nhằm thu hồi vốn nhanh, thực hiện được mục tiêu giảm các khoản vay, gia tăng giá trị cạnh tranh cho Công ty.

Với tình hình khởi sắc của thị trường bất động sản, năm 2016 HĐQT đưa ra mục tiêu lợi nhuận hợp nhất sau thuế của công ty là

**400** tỷ đồng

Song song đó, HĐQT cũng sẽ chỉ đạo ban điều hành thực hiện rà soát và ban hành các quy chế, quy định nội bộ sao cho phù hợp với tình hình phát triển ngày càng nhanh của Công ty. Đồng thời, tăng cường các hoạt động giám sát, quản lý rủi ro nhằm đem lại lợi ích tốt nhất cho Công ty.

Với phương châm lấy khách hàng làm trọng tâm trong mọi hoạt động, HĐQT tin tưởng sẽ đưa Công ty trở thành Nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản hàng đầu TP.HCM.



## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHỤC HỒI VÀ NHẬN ĐƯỢC NHIỀU YẾU TỐ HỖ TRỢ

Thị trường bất động sản trong năm 2015 đã có nhiều chuyển biến tích cực nhờ hàng loạt các chính sách hỗ trợ của nhà nước và sự đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ. Cụ thể:

- **Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản** chính thức có hiệu lực vào giữa năm 2015 đã tạo bước ngoặt về cơ chế kiểm soát làm thị trường minh bạch và phát triển bền vững hơn, mở rộng hơn đối tượng người nước ngoài tham gia vào thị trường.
- Cơ sở hạ tầng cũng là một đặc điểm rất đáng chú ý trong năm 2015, là chất xúc tác đắc lực cho thị trường bất động sản trong năm qua. Hiện cầu Sài Gòn 2, cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm và đường Võ Văn Kiệt đã hoàn chỉnh, tạo nên một mạng lưới giao thông khá hoàn thiện ở

phía Đông Thành Phố. Bên cạnh đó, tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên, tuyến metro đầu tiên được xây dựng tại TP.HCM với tổng chiều dài gần 20 km đang được khẩn trương xây dựng đã có tác động mạnh đến thị trường bất động sản trong khu vực. Đầu tháng 02/2015, toàn bộ tuyến đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây dài 55 km đã được thông xe, giúp cho việc di chuyển từ khu vực Quận 9 vào trung tâm thành phố HCM chỉ khoảng 10 phút.

Cùng với những yếu tố tích cực trên, tính bất ổn của các thị trường tài chính khác (thị trường vàng, chứng khoán, ngoại hối cùng chính sách điều chỉnh giảm về lãi suất tiền gửi) đã biến bất động sản thành kênh đầu tư an toàn trong thời điểm hiện nay.

### 2. CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM

Tăng vốn điều lệ: bắt kịp tình hình thị trường vốn đang khả quan và để đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho các hoạt động kinh doanh, Khang Điền đã hoàn thành các đợt tăng vốn trong năm 2015:

- **Tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1.260 tỷ đồng vào tháng 01/2015,**
- **Tăng vốn điều lệ từ 1.260 tỷ đồng lên 1.800 tỷ đồng vào tháng 12/2015,**

Qua các đợt tăng vốn, Khang Điền thể hiện tiềm lực tự chủ tài chính vững mạnh và là nền tảng chắc chắn để tiến xa hơn trên con đường hội nhập.

- **Hoàn thành vượt kế hoạch lợi nhuận:** Kế hoạch năm 2015 được đặt ra gấp đôi năm 2014 với con số cụ thể là 200 tỷ đồng. Với mục tiêu cao như vậy, Khang Điền đã hoàn thành xuất sắc kế hoạch khi lợi nhuận đạt đến 260 tỷ đồng, vượt kế hoạch 60 tỷ đồng tương đương tỷ lệ vượt 30% kế hoạch.

- **Đầu tư vốn vào BCCI:** ngày 03/12/2015, Khang Điền đã hoàn tất việc mua cổ phần của Công ty CP đầu tư xây dựng Bình Chánh (mã cổ phiếu BCI) với tỷ lệ sở hữu 57,3% vốn điều lệ BCCI và BCCI đã trở thành công ty con của Khang Điền.

### 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TRONG NĂM

Ngoài việc phát triển xây dựng những dự án hiện có để đưa vào khai thác kinh doanh, Công ty không ngừng tìm kiếm những quỹ đất với vị trí thuận lợi, giá hợp lý để đầu tư, từ đó tạo ra dòng thu nhập tăng trưởng cao, an toàn và ổn định. Trong năm, Công ty tiến hành đầu tư mới với danh mục như sau:

- **Hoàn tất mua 57,3% Công ty BCCI:** Đây là khoản đầu tư chiến lược của Khang Điền để phát triển quỹ đất lớn ở Khu Nam TP.HCM và gần mạng lưới giao thông kết nối với các tỉnh miền Tây. Giao dịch được thực hiện thông qua thị trường chứng khoán với giá mua hợp lý và có thể nói là thuận lợi nếu xét đến giá trị tiềm năng của quỹ đất này.
- **Hoàn tất mua 99% vốn điều lệ Công ty BĐS Không Gian Xanh** và thông qua đó sở hữu khu

biệt thự Lucasta tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM. Đây là dự án đã đi vào kinh doanh với sản phẩm biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp tại Quận 9. Công ty mua lại tài sản này dưới giá trị sổ sách và thông qua dự án này để tham gia lại thị trường bất động sản cao cấp.

- **Hoàn tất mua 100% vốn điều lệ Công ty BĐS Kim Phát** và qua đó sở hữu dự án Khu nhà ở quy mô 3,6ha tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM.
- **Hoàn tất nhận chuyển nhượng Dự án với quy mô 1,6ha** (đã hoàn tất đền bù) bên cạnh dự án The Venica của Khang Điền tại Phường Phước Long B, Quận 9, giáp ranh Quận 2 (Đường Đỗ Xuân Hợp) và cạnh Đường Song hành Cao tốc Long Thành – Dầu Giây. Đây là khoản đầu tư để phát triển dự án nhà cao tầng.

### 4. CÁC DỰ ÁN KINH DOANH CHÍNH TRONG NĂM

#### MEGA RUBY

Dự án có quy mô 5ha với số lượng 222 căn, đã bán được 110 căn trong năm 2014 và hoàn tất việc bán 112 căn còn lại trong quý 1/2015 ▶



#### MEGA VILLAGE

Dự án có quy mô 5,7ha với số lượng 323 căn, triển khai bán hàng vào tháng 04/2015 và tính đến cuối năm 2015 tỷ lệ bán hàng đạt 90% ▶



#### MELOSA GARDEN

Dự án có quy mô 17ha với số lượng 442 căn, dự án có sự nổi trội với 4ha tiện tích và hồ bơi thác tràn 9 tầng theo phong cách Singapore độc đáo, dự án triển khai bán hàng vào đầu tháng 11/2015 và chỉ trong vòng 2 tháng đã bán được 100 căn ▶



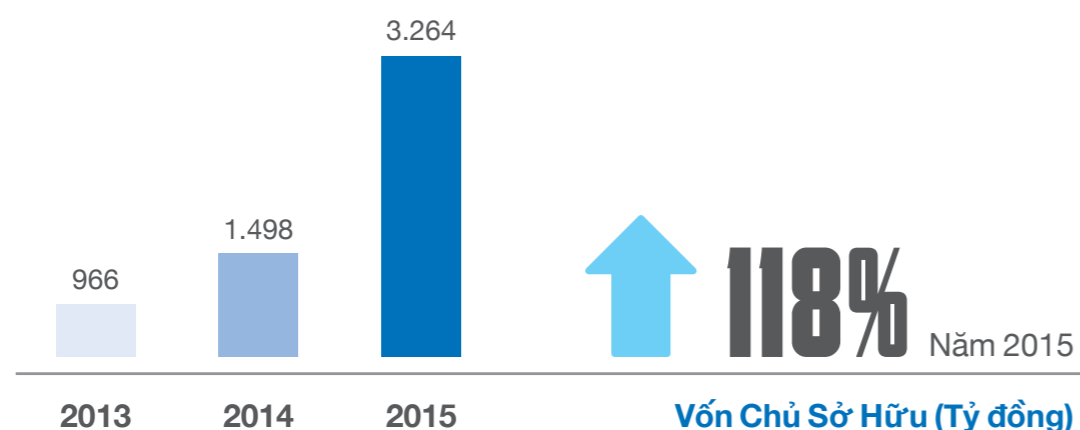
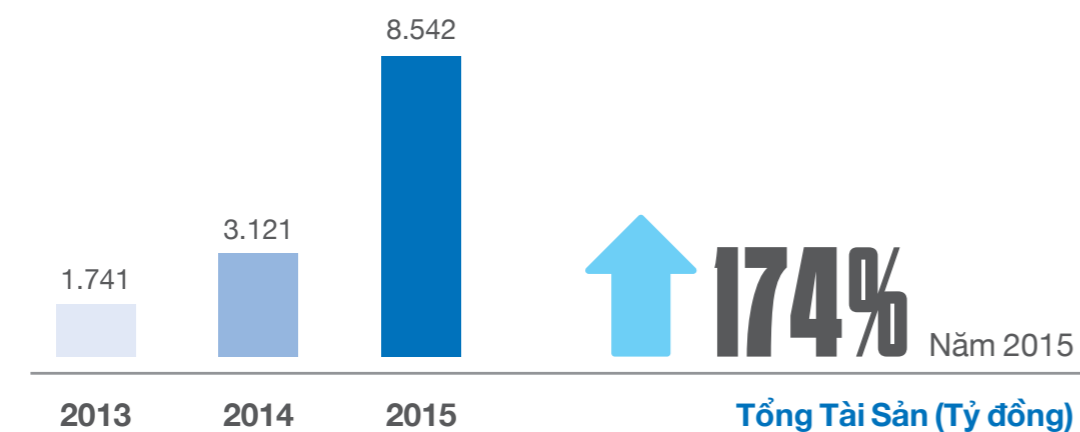
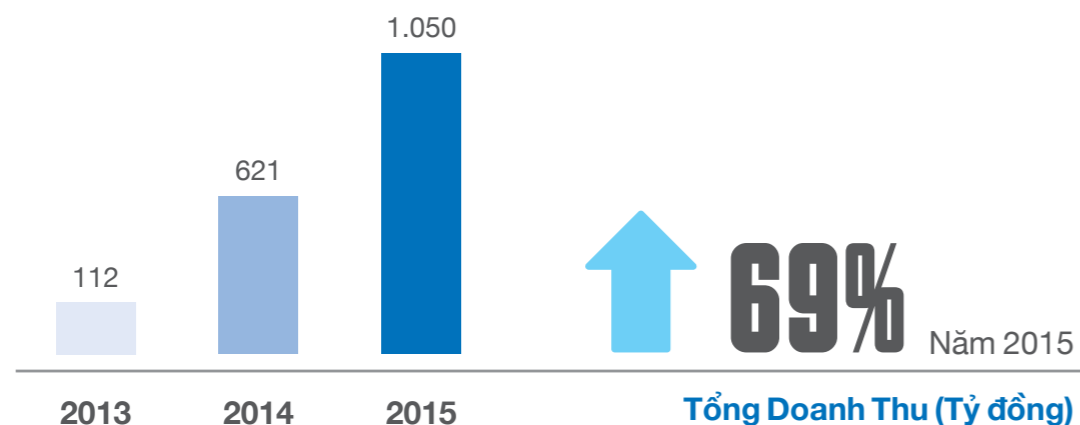
#### LUCASTA

Dự án có quy mô 8,2ha với số lượng 140 biệt thự, đây là dự án biệt thự có đẳng cấp sang trọng và thiết kế tiện nghi, đánh dấu sự trở lại của Khang Điền trong dòng sản phẩm cao cấp;

Tiếp nối sự thành công trong dòng sản phẩm nhà liên kế, có sân vườn tại các dự án dòng Mega; trong năm 2015 Công ty đã bán được hơn 500 căn (của 3 dự án Mega Ruby, Mega Village, Melosa Garden) cộng với sự thành công ban đầu trong việc trở lại dòng sản phẩm cao cấp ở dự án Lucasta. Một lần nữa, khẳng định uy tín của chủ đầu tư và đưa thương hiệu Khang Điền lên một tầm cao mới ▼



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



1. DOANH THU & LỢI NHUẬN

Chi tiêu	2013	2014	2015	So sánh 2014 & 2015	
				Tăng/Giảm	%
Doanh thu thuần	112	621	1.050	429	69
Lợi nhuận gộp	(32)	91	338	247	272
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(178)	92	234	142	154
Lợi nhuận trước thuế	(176)	105	324	219	209
Lợi nhuận sau thuế	(137)	63	276	213	339
Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	(125)	102	260	158	155
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - EPS (đồng/cp)	(2.750)	1.610	2.084	474	29

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Năm 2015 là năm có sự tăng trưởng ngoạn mục cả về doanh thu lẫn lợi nhuận với tốc độ tăng trưởng ấn tượng, cụ thể: doanh thu tăng 69% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ tăng 155% so với cùng kỳ và đạt 130% lợi nhuận kế hoạch. Đóng góp vào sự tăng trưởng vượt bậc này đến từ: hoạt động bán hàng khả quan và tiết giảm chi phí hiệu quả. Cụ thể:

**Bán hàng:** số lượng bán hàng của Công ty trong năm 2015 đạt con số ấn tượng

**hơn 500 căn** TẠI CÁC DỰ ÁN:  
Mega Ruby, Mega Village, Melosa Garden, Lucasta,...

TIẾT GIẢM CHI PHÍ

Chi tiêu (Tỷ trọng chi phí/Doanh thu)	2013	2014	2015	So sánh 2014 & 2015
Giá vốn hàng bán	128%	85%	68%	-17%
Chi phí lãi vay	26%	6%	1%	-5%
Chi phí bán hàng	3%	4%	6%	2%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	42%	6%	7%	1%

Tỷ trọng giá vốn hàng bán trong năm 2015 giảm một cách đáng kể so với cùng kỳ, cụ thể giảm từ 85% còn 68%, điều này là kết quả từ việc nâng cao hiệu quả quản lý xây dựng trong dự án, đảm bảo chất lượng và chi phí hợp lý.

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng nhẹ từ 1-2%, điều này là tất yếu trong tình hình bán hàng của Công ty đang được đẩy mạnh

và quy mô hoạt động ngày càng mở rộng, mức tăng này là hợp lý và phù hợp với tình hình hoạt động.

Tỷ trọng chi phí lãi vay giảm, do Công ty quản lý nguồn vốn hiệu quả và tiến độ bán hàng nhanh, khi dòng tiền về Công ty ưu tiên dùng để chi trả nợ vay để tiết giảm tiền lãi ở mức tối ưu nhất.

## 2. CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

Chỉ tiêu	2013	Tỷ trọng %	2014	Tỷ trọng %	2015	Tỷ trọng %
Tài sản ngắn hạn	1.547	89	2.826	91	7.636	89
Tài sản dài hạn	194	11	294	9	907	11
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.741</b>	<b>100</b>	<b>3.121</b>	<b>100</b>	<b>8.542</b>	<b>100</b>
Nợ ngắn hạn	212	12	482	15	1.024	12
Nợ dài hạn	563	32	1.102	35	3.333	39
Vốn chủ sở hữu	966	55	1.498	48	3.264	38
Lợi ích cổ đông thiểu số	0	0	38	1	921	11
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1.742</b>	<b>100</b>	<b>3.121</b>	<b>100</b>	<b>8.542</b>	<b>100</b>

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

**Tài sản: năm 2015 có tốc độ tăng trưởng khá cao 174%, điều này do:**

- Công ty đẩy mạnh đầu tư xây dựng các dự án hiện hữu như: **Melosa Garden, Lucasta, The Venica**, đồng thời nhận chuyển nhượng các dự án mới để chuẩn bị nguồn hàng cung ứng cho thị trường.
- Hợp nhất từ hàng tồn kho của Công ty BCCI với quỹ đất hơn 400ha chủ yếu tập trung tại khu Nam TP.HCM.

**Vốn chủ sở hữu: có tốc độ tăng trưởng mạnh với mức tăng 118% từ các lần tăng vốn trong năm 2015, điều này cho thấy Công ty có định hướng tự chủ tài chính, giảm sự phụ thuộc vào vốn vay, giảm dần lãi vay, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tạo giá trị thặng dư cho cổ đông.**



## 3. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2013	2014	2015
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	7,28	5,86	<b>7,46</b>
Hệ số thanh toán nhanh	2,26	1,56	<b>1,73</b>
<b>Cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ / Tổng tài sản	45%	51%	<b>51%</b>
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	80%	106%	<b>133%</b>
<b>Chỉ số hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	0,13	0,26	<b>0,12</b>
Vòng quay khoản phải thu	0,30	2,22	<b>1,61</b>
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,06	0,20	<b>0,12</b>
<b>Khả năng sinh lời</b>			
ROS	-121%	10%	<b>26%</b>
ROA	-8%	2%	<b>3%</b>
ROE	-14%	4%	<b>8%</b>

Các chỉ số tài chính trong năm 2015 được cải thiện đáng kể so với cùng kỳ, đặc biệt là tỷ số về khả năng sinh lời có chuyển biến khá tốt. Năm 2015, Công ty tiếp tục duy trì cơ cấu tài chính tương đối an toàn và hợp lý. Việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng trong năm chủ yếu tài trợ cho các dự án đang kinh

doanh như: Mega Village, Melosa Garden, Lucasta, The Venica,... Nguồn vốn huy động cũng như thời gian trả nợ các khoản vay của Công ty được cân đối phù hợp với nguồn thu từ các dự án đầu tư mang về nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính.

## 4. KẾT LUẬN

Năm 2015 đánh dấu sự thành công lớn của Khang Điền trong hoạt động kinh doanh khi Công ty hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận do Đại Hội đồng Cổ đông đề ra. Thành công này là nền tảng vững chắc để Khang Điền tiếp tục phát triển và nắm bắt cơ hội vươn xa hơn trong các năm tới.

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

### 1. THÀNH PHẦN VÀ THÙ LAO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2015, Ban Tổng Giám đốc bao gồm các thành viên sau:

- Ông Lý Điền Sơn - Tổng Giám đốc
- Bà Mai Trần Thanh Trang - Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Đình Bảo - Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Đức Trọng - Phó Tổng Giám đốc, bổ nhiệm ngày 01/07/2015
- Bà Ngô Thị Mai Chi - Phó Tổng Giám đốc, bổ nhiệm ngày 15/12/2015

Trong năm 2015, HĐQT đã chấp nhận đơn từ nhiệm Phó Tổng Giám đốc của bà Hồ Thị Minh Thảo.

Ngoài mức lương thưởng theo Hợp đồng lao động, Công ty không chi trả cho Ban Tổng Giám đốc bất kỳ thù lao, chi phí nào khác.

### 2. CẢI TIẾN BỘ MÁY QUẢN LÝ BÁN HÀNG CHUYÊN NGHIỆP

Trong năm Công ty đã đầu tư hệ thống quản lý quan hệ khách hàng (CRM - Customer relationship management) nhằm tiếp cận và giao tiếp với khách hàng một cách có hệ thống và hiệu quả hơn, kết nối hoạt động của các bộ phận phục vụ khách hàng một cách đồng bộ hơn, cụ thể:

- **Bán hàng:** Quản lý chặt chẽ hệ thống dữ liệu khách hàng để có những chiến lược chăm sóc khách hàng hợp lý, qua đó gia tăng doanh số bán hàng.
- **Kế toán:** Tự động hóa quy trình, số hóa dữ liệu và xem báo cáo dữ liệu tự động nhằm tiết giảm thời gian thực hiện báo cáo và ghi nhận số liệu.
- **Dự án:** cập nhật được tiến độ bán hàng để có chiến lược thi công hợp lý và hiệu quả.

### 3. ĐA DẠNG HÓA CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

Xây dựng đội ngũ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp, sẵn sàng tư vấn khách hàng về pháp lý, thiết kế nội thất, hướng dẫn và hỗ trợ khách hàng vay vốn với thủ tục đơn giản tại các ngân hàng liên kết, kịp thời giải quyết những khiếu nại, thắc mắc của khách hàng, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của khách hàng một cách kịp thời.

Mở rộng liên kết với mạng lưới các Sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp trên địa bàn TP.HCM như: Sàn CBRE, Savills, Cengroup, Sunland....

Liên kết với các ngân hàng lớn có mức lãi suất ưu đãi để cung cấp các gói hỗ trợ tài chính phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng, qua đây, thể hiện sự đồng hành của Khang Điền trong việc hỗ trợ gia tăng khả năng sở hữu nhà ở của khách hàng.

### 4. CẢI TIẾN BỘ MÁY QUẢN LÝ DỰ ÁN HIỆU QUẢ HƠN

Công ty xác định nhân sự là tài sản có giá trị lớn nhất, tập trung tăng cường đội ngũ nhân sự phát triển cả về số lượng lẫn chất lượng, thường xuyên rà soát, củng cố theo hướng quản lý tập trung nhằm phục vụ, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả.

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

### 5. KHẲNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU “NƠI ĐẶT NIỀM TIN - NƠI XÂY TỔ ẤM”

Trong năm, song song với việc đẩy mạnh công tác truyền thông qua các phương tiện báo đài, mạng internet,... cùng việc hiện thực hóa chủ trương bán hàng với pháp lý hoàn chỉnh, nhà đã xây xong phần thô cùng với các công trình tiện ích được khai thác ngay và các chính sách hỗ trợ khách hàng về định cư,... các dự án Mega Residence, Mega Ruby, Mega Village, Melosa Garden, Lucasta đã khẳng định Khang Điền là “Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm”.

Điều này đã được ghi nhận khi Khang Điền vinh dự trở thành một trong 200 doanh nghiệp xuất sắc được trao giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2015. Đây là giải thưởng danh giá và uy tín dành cho các doanh nghiệp Việt Nam do TW Đoàn TNCS Việt Nam, TW Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Hội doanh nhân trẻ Việt Nam tổ chức.

### 6. CHÍNH SÁCH THU HÚT NGUỒN NHÂN LỰC

Cùng với chế độ lương thưởng và phúc lợi tốt, Khang Điền còn mang đến cho CBNV cơ hội được sở hữu cổ phiếu của Công ty thông qua 2 lần ESOP trong năm. Cơ hội được là chủ sở hữu của Công ty, điều này làm gia tăng sự gắn bó và động lực làm việc cho CBNV - là nội lực thúc đẩy sự phát triển của Công ty.

### 7. CHÍNH SÁCH HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI

Không chỉ tạo ra những ngôi nhà chất lượng với thiết kế tinh tế, Khang Điền còn tích cực tham gia các hoạt động xã hội, chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng nhằm góp phần xây dựng cuộc sống ngày một ấm áp hơn.

Trong các năm qua, Khang Điền đã tham gia tài trợ nhiều chương trình có ý nghĩa như: chương trình tặng quà tết cho các bệnh viện (Chợ Rẫy, Phạm Ngọc Thạch, Nhi Đồng 1), Trung tâm Người khuyết tật và mồ côi Bình Triệu, tài trợ chương trình Thắp sáng ước mơ, các chuyến đi thực tế trao quà cho người nghèo về Trà Vinh, Long An...

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

**“Việc áp dụng phương thức quản trị khoa học cùng đội ngũ nhân sự trẻ, năng động, đầy nhiệt huyết, chuyên môn sâu sẽ là nguồn lực lớn để KHANG ĐIỀN hoàn thành chiến lược kinh doanh”**

vươn lên một trong những Công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, tối đa hóa lợi ích của cổ đông.





Khang Điền đã đạt kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2015, tuy nhiên ban lãnh đạo Công ty hiểu sâu sắc rằng hiệu quả của hoạt động kinh doanh và sự phát triển trong dài hạn của Công ty sẽ chịu những rủi ro từ môi trường vĩ mô, từ cấu trúc và tính chất của ngành bất động sản và từ các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty.

**Với định hướng phát triển bền vững, ban lãnh đạo Công ty xác định các rủi ro hàng đầu và xây dựng các biện pháp quản lý rủi ro cho Công ty như sau:**

## 1. RỦI RO THỊ TRƯỜNG

Nền kinh tế dần ổn định sau nhiều năm suy thoái, người dân đã chấp nhận chi tiêu nhiều hơn, điều này mở ra nhiều cơ hội để nhà đầu tư tiếp cận với người mua. Đặc biệt, việc nới lỏng chính sách sở hữu nhà dành cho người nước ngoài đã làm cho thị trường kỳ vọng quá nhiều vào lượng khách mua nhà là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài. Nhiều nhà đầu tư đẩy mạnh chiến lược phát triển căn hộ cao cấp, biệt thự. Số lượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài tìm kiếm mua căn hộ cao cấp, biệt thự cũng tăng mạnh. Tuy nhiên, số lượng người Việt nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài đã đặt mua nhà chưa được cơ quan nào chính thức ghi nhận, thống kê; lượng cung và cầu thay đổi liên tục làm cho diễn biến thị trường phức tạp. Bên cạnh đó, mức thu nhập của người dân thành phố đa phần vẫn còn ở mức thấp và trung bình nên việc dư thừa nguồn cung ở phân khúc cao cấp là một khó khăn không nhỏ đối với việc bán nhà trong phân khúc này của Công ty.

### ► Biện pháp:

- Tăng cường các chương trình quảng bá sản phẩm trên các kênh mà người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài thường xuyên tiếp cận.
- Tìm hiểu, nghiên cứu sâu các văn bản pháp luật để đưa ra các quy trình xử lý hồ sơ trong nội bộ Công ty, đẩy nhanh thời gian hoàn tất hợp đồng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua.

- Nghiên cứu thủ tục hành chính, mạng lưới hỗ trợ, giúp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài có đủ các giấy tờ cần thiết để mua nhà, dễ dàng thực hiện thủ tục mà không cần phải đi lại nhiều lần.
- Cập nhật các chiến lược phát triển của Công ty và chiến lược kinh doanh sao cho phù hợp với sự thay đổi của môi trường kinh doanh.

## 2. RỦI RO TÀI CHÍNH

Trong bối cảnh đẩy mạnh đầu tư phát triển dự án, Công ty phải mở rộng quy mô, tăng cường nhân sự, đầu tư thêm máy móc, trang thiết bị nên chi phí hoạt động, tiền lương và các chi phí khác tăng cao. Mặt bằng lãi suất năm 2016 lại tăng lên làm chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng lên.

### ► Biện pháp:

- Công ty cũng xây dựng quy trình quản lý vốn chặt chẽ, thắt chặt thu chi, sử dụng nguồn vốn hiệu quả.
- Áp dụng quy trình và hệ thống quản lý dòng tiền ở từng dự án và tổng hợp về Công ty; thường xuyên đưa ra các dự báo, khuyến cáo về dòng tiền, lãi suất
- Tái cấu trúc các khoản vay, duy trì tỷ trọng nợ thấp.
- Liên kết chặt chẽ với các ngân hàng thương mại có uy tín và lượng vốn dồi dào nhằm huy động vốn vay dài hạn với lãi suất thấp, ổn định và cho phép Công ty có sự linh hoạt trong giải ngân và chi trả.

## 3. RỦI RO THANH TOÁN

Phần lớn khách hàng mua nhà cần vay ngân hàng, khả năng khách hàng thanh toán bằng vốn tự có là rất ít nên việc tranh thủ nguồn vốn hiện có của khách hàng là một trong những bước đi khôn ngoan, giảm thiểu rủi ro thanh toán hiệu quả nhất.

### ► Biện pháp:

- Áp dụng Chương trình khuyến khích khách hàng thanh toán trước hạn.
- Liên kết chặt chẽ với các ngân hàng thương mại có uy tín, xây dựng nhiều gói vay, phương án cho vay để khách hàng có nhiều lựa chọn. Các phương án này phải phù hợp với khả năng tài chính của nhiều đối tượng khách hàng và đảm bảo được khả năng thanh toán, chi trả nợ.

## 4. RỦI RO TỪ TÍNH CHẤT VÀ CẤU TRÚC NGÀNH:

Ban lãnh đạo Công ty đặc biệt chú ý tới các thay đổi có tính lâu dài trong tính chất và cấu trúc ngành bất động sản, đặc biệt là trong thị trường nhà ở và căn hộ cao cấp tại các khu vực có dự án của Công ty nhằm thấu hiểu bản chất của sự cạnh tranh trên thị trường và nhu cầu của khách hàng.

### ► Biện pháp:

- Thường xuyên theo dõi và cập nhật thành phần, điểm yếu, điểm mạnh cũng như các hoạt động mang tính chiến lược của các công ty lớn và đối thủ cạnh tranh.
- Liên tục đối thoại với khách hàng hiện hữu và khách hàng tiềm năng để nắm bắt thay đổi trong nhu cầu của thị trường.
- Cập nhật kế hoạch phát triển sản phẩm, chiến lược tiếp thị và phân phối bán hàng cho phù hợp với tình hình mới.

## 5. RỦI RO PHÁP LÝ

Năm 2015 là năm mà một loạt các văn bản pháp luật mới có hiệu lực, như: Luật nhà ở, Luật doanh nghiệp, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đầu tư.

Mỗi khi luật mới được ban hành, có hiệu lực là một loạt các thủ tục được sửa đổi, bổ sung. Tuy theo định hướng đơn giản thủ tục nhưng trên thực tế vẫn có những thủ tục khó thực hiện được và có thể tạo ra các khó khăn, rào cản cho doanh nghiệp, để có thể áp dụng, thì cần có các văn bản hướng dẫn. Tuy nhiên, các văn bản hướng dẫn vẫn chưa được ban hành đầy đủ, dẫn đến một số thủ tục bị tạm dừng thực hiện chờ hướng dẫn, kéo theo hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản chậm lại.

### ► Biện pháp:

- Theo dõi sát sao và cập nhật các văn bản hướng dẫn được ban hành. Sắp xếp nhân sự phụ trách các mảng pháp luật liên quan để phổ biến và huấn luyện các phòng ban.
- Chủ động chuẩn bị hồ sơ pháp lý dự án đầy đủ, chỉ bán nhà khi dự án đã đáp ứng các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.
- Sẵn sàng hỗ trợ và phối hợp với khách hàng để khắc phục các vướng mắc trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan.

## 6. RỦI RO VẬN HÀNH CÔNG TY:

Ban lãnh đạo Công ty chú ý đến rủi ro hoạt động kinh doanh của Công ty bị gián đoạn do hệ thống thông tin liên lạc bị hỏng, do cán bộ chủ chốt rời Công ty hoặc do thất lạc các thông tin tài liệu quan trọng phục vụ việc vận hành hàng ngày của Công ty.

### ► Biện pháp:

- Xây dựng các phương án công nghệ thông tin dự phòng.
- Lưu trữ dữ liệu và sao lưu thường xuyên các thông tin và tài liệu quan trọng.
- Ban hành chính sách bảo mật thông tin và quản trị công nghệ thông tin.
- Khuyến khích nhân viên học hỏi, tích lũy kinh nghiệm; Công ty luôn tạo điều kiện cho nhân viên phát triển, đồng thời với việc đào tạo đội ngũ kế thừa.

# KẾ HOẠCH KINH DOANH 2016

**Nối tiếp chuỗi thành công của 2014, 2015, năm 2016 sẽ là năm Khang Điền tiếp tục phát triển và khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản tại khu vực TP.HCM.**

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2016 là khả quan khi Hoa Kỳ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng và EU, Nhật tiếp tục đà hồi phục của năm 2015. Sự giảm tốc của Trung Quốc về mức tăng trưởng chậm và ổn định hơn, dù có ảnh hưởng đến tăng trưởng chung của khu vực, sẽ góp phần mang lại sự ổn định hơn trong khu vực. Theo đó, dự báo tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam trong năm 2016 sẽ khả quan như năm 2015 khi các yếu tố tăng trưởng của năm 2015 vẫn được duy trì (đầu tư FDI, xuất khẩu, sản xuất, xây dựng và tiêu dùng trong nước). Xu hướng lạm phát thấp (do giá dầu và giá commodities thấp) sẽ tiếp tục và kéo theo mặt bằng lãi suất thấp sẽ được duy trì như trong năm 2015. Tuy nhiên, việc đồng USD tăng giá trong khi đồng RMB giảm giá sẽ tiếp tục gây áp lực lên tỷ giá và có thể là yếu tố tác động khiến mặt bằng lãi suất VNĐ tăng, tuy nhiên mức tăng lãi suất sẽ không cao.

Trong bối cảnh đó, dự báo chính sách năm 2016 của nhà nước sẽ tiếp tục hỗ trợ tăng trưởng kinh

tế trong nước và hội nhập của Việt Nam vào nền kinh tế thị trường trên thế giới. Về cơ bản sẽ không có nhiều thay đổi về chính sách so với 2015 khi Chính phủ tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa ưu tiên kích cầu cũng như các chính sách hội nhập với các nền kinh tế lớn trên thế giới. Ngành bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng tiếp tục được hưởng lợi từ các chính sách từ năm 2014.

Đối với thị trường nhà ở tại khu vực TP.HCM, đà tăng trưởng năm 2016 sẽ tiếp trong môi trường kinh tế vĩ mô và chính sách nêu trên. Ngoài ra nhu cầu mua nhà do tăng dân số và di dân cơ học, tâm lý tích cực của người mua và nhà đầu tư, và đặc biệt là đà phát triển hạ tầng và đô thị vệ tinh tại khu vực phía Đông thành phố trong đó có khu vực Quận 9 sẽ tiếp tục là yếu tố hỗ trợ. Ví dụ như việc thông xe kỹ thuật cầu Rạch Chiếc 2 và tiến tới hoàn tất đường Vành đai 2, xây đường song hành với đường Cao tốc Long Thành - Dầu Giây, khu sản xuất điện tử của Samsung (1 tỷ USD) và dự án Đại học Quốc Tế Harvard đặt tại Khu Công nghệ cao TP.HCM sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở trong các vùng lân cận, trong đó có Quận 9.

Từ những yếu tố trên, Công ty tự tin xây dựng kế hoạch kinh doanh 2016 như sau:

## CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI KINH DOANH TRONG NĂM 2016

### 1. DỰ ÁN MEGA VILLAGE

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

Dự án được triển khai xây dựng vào quý 3 năm 2014, mở bán vào tháng 4 năm 2015. Đến 31/12/2015, sau 8 tháng bán hàng, dự án đã bán được hơn 90% sản phẩm. Dự kiến trong Quý 1 năm 2016 sẽ bán hết 10% còn lại của dự án.

Hiện tại toàn bộ 323 căn nhà của Mega Village đã được xây dựng hoàn chỉnh. Một phần đã được bàn giao cho khách hàng trong năm 2015 và hiện nay có khá nhiều dân cư về sinh sống. Phần còn lại sẽ tiến hành bàn giao trước tiến độ cho khách hàng trong quý 1 năm 2016. Sổ hồng của từng căn nhà cũng sẽ được bàn giao cho khách hàng trong năm 2016.

### 2. DỰ ÁN MELOSA GARDEN

Dự án Melosa Garden có quy mô 17ha, kế cận dự án Mega Village. Giai đoạn 1 dự án triển khai 442 căn biệt thự và nhà liên kế trong khu compound với đầy đủ tiện ích cao cấp, độc đáo. Dự án được triển khai đầu năm 2015. Sau khi xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng, cảnh quan, tiện ích và hơn 100 căn nhà, dự án được chính thức mở bán vào tháng 11/2015. Đến 31/12/2015, chỉ sau hai tháng mở bán, gần 100 căn nhà đã được bán.

Hiện tại Công ty đang triển khai xây dựng 150 căn nhà tiếp theo. Công ty dự kiến năm 2016 sẽ bán hết 342 căn nhà còn lại của dự án Melosa, cũng như sẽ hoàn tất việc bàn giao nhà, bàn giao sổ hồng cho khách hàng.



### 3. DỰ ÁN THE VENICA

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

Hiện tại, dự án đã hoàn tất xây dựng hạ tầng, cảnh quan, tiện ích và toàn bộ 43 căn biệt thự. Từng căn biệt thự cũng đã có sổ hồng. Dự án The Venica được mở bán chính thức vào tháng 4 năm 2016.

### 4. DỰ ÁN LUCASTA

Dự án Lucasta là dự án Công ty đầu tư mới trong năm 2015.

Lucasta là một dự án biệt thự sinh thái thuộc phân khúc cao cấp với 140 căn biệt thự đơn lập, song lập được thiết kế tinh tế trong một khu compound có cảnh quan đẹp và đầy đủ những tiện ích đẳng cấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng dự án Lucasta vào quý 3/2015, Công ty đã tiến hành chỉnh trang dự án và mở bán chính thức vào quý 4/2015. Dự kiến năm 2016 sẽ hoàn tất kinh doanh dự án này.

### 5. DỰ ÁN THÁP MƯỜI

Đây là dự án Công ty đầu tư mới trong năm 2015.

Dự án Tháp Mười có quy mô 3ha với 131 căn nhà liên kế vườn, vị trí dự án nằm trên mặt tiền đường Liên Phường, Phường Phú Hữu, Quận 9, trong khu vực sôi động của thị trường bất động

sản phía Đông với những dự án cao cấp kế cận như Villa Park và Mega Residence, Mega Ruby...

Dự án được triển khai vào quý 1/2016 và dự kiến mở bán vào quý 3/2016.

## KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN MỚI

Năm 2015, việc mở rộng đầu tư đã giúp Khang Điền nâng quỹ đất sạch sở hữu lên hơn 500 ha, gồm cả ở khu vực phía đông và phía nam thành phố. Đây là bước tiến mạnh mẽ trong việc thực hiện đúng định hướng đầu tư phát triển giai đoạn 2015-2020: đa dạng hóa sản phẩm từ vị trí, phân khúc và loại hình sản phẩm.

Sở hữu hơn 500 ha đất sạch, Khang Điền đã từng bước khẳng định vị thế trên thị trường bất động sản. Và trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của mình, Khang Điền luôn đặt mục tiêu mở rộng quỹ đất sạch song hành với việc khai thác các dự án có sẵn.

Năm 2016, Khang Điền vẫn tiếp tục tìm kiếm mở rộng quỹ đất sạch theo các tiêu chí: pháp lý minh bạch, giá cả hợp lý và vị trí đắc địa, phục vụ cho kế hoạch phát triển lâu dài, bền vững của công ty trong tương lai.

## LỢI NHUẬN GHI NHẬN TRONG NĂM 2016

Năm 2016 Khang Điền kinh doanh các dự án như nêu trên với hơn 700 căn nhà sẵn sàng bán hàng.

Tổng lợi nhuận hợp nhất dự kiến năm 2016 là 400 tỷ đồng sau thuế, tăng 54% so với kết quả hoạt động năm 2015.



**CHUNG TAY PHÁT TRIỂN  
CỘNG ĐỒNG THỊNH VƯỢNG**



# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Là một Công ty niêm yết, Khang Điền luôn hiểu rằng ngoài trách nhiệm mang lại lợi ích kinh tế và giá trị thịnh dư cho cổ đông, Công ty còn có trách nhiệm hỗ trợ phát triển cộng đồng và bảo vệ môi trường. Khang Điền thực hiện Chiến lược phát triển bền vững bằng hành động cụ thể trong mỗi quyết định kinh doanh, đảm bảo tăng trưởng hiệu quả về kinh tế, bảo vệ môi trường, đảm bảo sự minh bạch và phát triển chung cho cộng đồng.

Theo đó, Khang Điền luôn cân bằng giữa nhu cầu hiện tại của khách hàng, song song với việc thực hiện trách nhiệm với thế hệ tương lai trong những hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Để hiện thực hóa tầm nhìn đến năm 2018, chiến lược phát triển bền vững của công ty Khang Điền được triển khai theo 2 giai đoạn:

### 2012 - 2015: Xây dựng nền tảng

- Cơ cấu danh mục đầu tư, phát triển dòng sản phẩm mới, ưu việt và cạnh tranh “Nhà liên kế vườn, compound an ninh 24/7, đầy đủ tiện ích nội khu, giá hợp lý”
- Nền tảng công nghệ thông tin thống nhất, cơ sở khách hàng tập trung
- Tinh gọn cơ cấu nhân sự. tập trung nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.
- Mở rộng mạng lưới nhà phân phối từ TP.HCM đến Hà Nội.
- Bước đầu chuẩn hóa hệ thống nhận diện thương hiệu.
- Đẩy mạnh hoạt động truyền thông thương hiệu, quảng cáo bán hàng...
- Tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp với xã hội.
- Đề cao yếu tố môi trường, tăng cường các giải pháp hướng đến bảo vệ môi trường trong quá trình phát triển dự án, từ giai đoạn khởi công xây dựng đến khi khu dân cư đưa vào hoạt động.

### 2015 - 2018: Hoàn thiện mô hình và phát triển đột phá

- Nâng tầm và cải tiến mô hình sản phẩm qua từng dự án BĐS và đạt được thành công nhất định khi gần 1.000 căn nhà thuộc các dự án Mega Residence, Mega Ruby, Mega Sapphire, Mega Village và Melosa Garden được bán ra trong vòng gần 2 năm.
- Đa dạng hóa sản phẩm, phát triển thêm dòng biệt thự cao cấp, siêu cao cấp và căn hộ giá cả hợp lý. Đặc biệt Công ty sẽ triển khai các khu đô thị đa chức năng mang dấu ấn Khang Điền với quy mô hàng trăm hecta.
- Dịch vụ khách hàng chuyên nghiệp: Chú trọng phục vụ và đáp ứng nhu cầu của cá nhân từng khách hàng, phục vụ tận tình và chu đáo.
- Tăng cường tuyển dụng và đào tạo, hoàn thiện cơ cấu nhân sự.
- Bước đầu phát triển đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp.
- Xây dựng thương hiệu vững mạnh, uy tín.
- Chuyển biến mạnh trong tăng trưởng doanh thu và hiệu quả
- Khẳng định sự chuyên nghiệp và hợp tác nội bộ mạnh mẽ
- Khẳng định thương hiệu và chất lượng hàng đầu, tăng cường năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực BĐS.

## CÁC HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN KINH DOANH BỀN VỮNG

### 1. PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Ban lãnh đạo Khang Điền với bề dày kinh nghiệm trong kinh doanh, khả năng nhạy bén trong tìm kiếm cơ hội, tài thao lược trong quản trị và một tầm nhìn chiến lược, đã, đang và sẽ đưa Khang Điền tiến từng bước vững chắc và tự tin trong quá trình phát triển, gặt hái nhiều thành công rực rỡ.

#### Công tác đào tạo, bồi dưỡng, phát triển nguồn nhân lực của doanh nghiệp:

Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Khang Điền đã khuyến khích và tạo điều kiện cho nhân viên tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn liên quan đến lĩnh vực chuyên môn công tác như: quản lý dự án, quản lý tài chính, quản trị nhân sự, kiểm soát nội bộ, IT, Marketing, Kinh doanh, CSKH... đối với các hoạt động bán hàng, ngoài kiến thức quản trị, Khang Điền còn tạo điều kiện cho nhân viên thường xuyên tham gia các khóa học bổ sung kiến thức về phong thủy, thẩm định giá, văn hóa kinh doanh... để làm tốt hơn công tác tiếp thị, bán hàng, nâng cao kỹ năng giao tiếp và thuyết phục khách hàng ở mức cao nhất.

#### Các nội dung và hình thức đào tạo:

- Các hình thức đào tạo tại Khang Điền bao gồm:
- Đào tạo tại chỗ, áp dụng cho:
- Người mới được tuyển dụng: nội dung đào tạo gồm phổ biến nội quy, chính sách của Khang Điền và hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ.
- Hoán đổi vị trí công tác: Nội dung đào tạo bao gồm việc hướng dẫn nghiệp vụ và những quy định ở vị trí công tác mới. Trong quá trình làm việc, người nhiều kinh nghiệm hơn sẽ truyền đạt, trao đổi kinh nghiệm với người ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí công tác.
- Đào tạo nội bộ: việc đào tạo, huấn luyện các kỹ năng làm việc là hoạt động đào tạo thường xuyên của Khang Điền, chương trình đào tạo chủ yếu tập trung vào đào tạo nội quy, quy chế, quy trình, sản phẩm mới và kỹ năng bán hàng... cho các bộ phận nghiệp vụ liên quan của Khang Điền.
- Đào tạo bên ngoài: Căn cứ vào nhu cầu công việc nhân viên sẽ được lựa chọn cử đi học bên ngoài tham dự các khóa học về: kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc nhóm, kỹ năng marketing,

bán hàng... hoặc Khang Điền sẽ mời những chuyên gia có trình độ chuyên môn cao, có uy tín về giảng dạy cho cán bộ nhân viên tại Khang Điền như: kỹ năng soạn thảo hợp đồng, kỹ năng đàm phán, văn hóa giao tiếp với khách hàng, tìm hiểu pháp luật, quy định mới...

#### Chính sách thu hút, tuyển dụng:

Khang Điền xem con người là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp. Tại Khang Điền, chúng tôi thực hiện chính sách đãi ngộ thu hút nhân tài, tạo sự cạnh tranh, tạo tính hấp dẫn và đặc biệt khích lệ sự đóng góp hữu ích của từng cá nhân vào thành công chung.

Khang Điền luôn tuyển dụng những nhân viên có tài vào làm việc với chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực của từng người. Qua đó, tạo điều kiện cho nhân viên giỏi, tâm huyết, phẩm chất tốt có cơ hội thử sức ở những công việc đòi hỏi chuyên môn nghiệp vụ cao, phát huy năng lực bản thân và thăng tiến trong sự nghiệp theo chiến lược đào tạo phát triển đội ngũ kế thừa từ nội bộ công ty.

#### Chính sách cơ cấu nhân lực kế cận:

- Hoàn thiện và áp dụng các phương pháp quản trị nhân sự
- Xây dựng hệ thống bản mô tả công việc đối với từng vị trí công việc
- Triển khai đánh giá hiệu quả công việc thường xuyên và có điều chỉnh hợp lý
- Phát triển đội ngũ cán bộ lãnh đạo trên cơ sở nguồn cán bộ trẻ, năng động
- Bổ nhiệm người có tài năng, phù hợp vào các vị trí quản lý và sắp xếp cán bộ đúng với sở trường, năng lực của từng người.

#### Các kết quả thực tế:

Sau quá trình làm việc thực tế và được đào tạo thêm về chuyên môn nghiệp vụ, nhân viên Khang Điền luôn hoàn thành tốt công việc được giao. Ngoài ra, họ còn đảm nhiệm và kiêm nhiệm nhiều chức vụ tại các Công ty con của Khang Điền, tích lũy được nhiều kinh nghiệm và đáp ứng được nhu cầu nhân sự hiện tại của Khang Điền.

Hàng năm căn cứ kế hoạch phát triển nhân sự nguồn, Khang Điền đã bổ nhiệm nhiều nhân sự giữ chức vụ mới ở các vị trí quản lý điều hành quan trọng, căn cứ vào chuyên môn, năng lực, khả năng lãnh đạo của họ, góp phần giúp Khang Điền phát triển lên một tầm cao mới.

# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (tiếp theo)



## 2. HÀNH ĐỘNG VÌ MÔI TRƯỜNG

Ý thức được công tác xây dựng có thể gây ảnh hưởng đến môi trường và cộng đồng, Khang Điền đã đưa ra những hướng dẫn, quy định cho việc lập kế hoạch, ngăn chặn một cách hiệu quả những tác động đối với môi trường trong quá trình hoạt động và thi công dự án.

Tất cả hồ sơ dự thầu dự án của Khang Điền đều yêu cầu nghiêm khắc việc tuân thủ quy tắc bảo vệ môi trường sống, giữ gìn vệ sinh xanh – sạch – đẹp. Hướng đến xây dựng môi trường “xanh” và cộng đồng sống văn minh, lành mạnh.

Hầu hết các công trình do Khang Điền đầu tư là những công trình xây dựng quy mô lớn. Trong việc đấu thầu chọn đơn vị thi công xây dựng, Khang Điền luôn yêu cầu phải áp dụng các giải pháp ngăn ngừa tai nạn lao động cho công nhân và cộng đồng nhằm đảm bảo an toàn tối đa trong quá trình thi công. Ngoài ra, Khang Điền cũng thực hiện những giải pháp kiểm soát chất lượng có liên quan đến môi trường, giám sát và kiểm soát các điều kiện không khí, nước, bụi bẩn và tiếng ồn nhằm đảm bảo tiêu chuẩn cũng như thực thi các giải pháp an toàn, tích cực xử lý các khiếu nại nếu có của người dân địa phương hoặc công chúng.

Tất cả dự án của Khang Điền đều được chú trọng phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan môi trường. Phần lớn diện tích dành cho xây dựng cảnh quan và tiện ích nội khu để mang lại chất lượng môi trường sống cho khách hàng. Theo đó, các kiến trúc sư đã khéo léo thiết kế một cách hợp lý và ấn tượng, khai thác triệt để nguồn sáng tự nhiên trong nội thất, khai thác nhiều yếu tố tự nhiên thông qua

vật liệu tự nhiên, thân thiện môi trường. Màu sắc hòa hợp với tự nhiên và mở rộng tầm nhìn ra cảnh quan bên ngoài giúp mang lại một không gian sống thật sự tiện nghi trong khu Compound – Bảo vệ 24/7, Hồ bơi, sân tennis, Minimart, khu café... Tất cả hài hòa trong khu công viên xanh rộng thoáng kết hợp cùng hệ thống sông xanh bao quanh. Khang Điền phát triển sản phẩm theo hướng kiến trúc gắn với hệ sinh thái tự nhiên. Mỗi ngôi nhà và từng nhánh cây ngọn cỏ trong các khu dân cư của Khang Điền đều chứa đựng nhiều tâm huyết của chủ đầu tư giúp cho ước mơ sở hữu một không gian sống hoàn hảo.

### Các hoạt động cơ bản:

#### Xây dựng môi trường lao động xanh, sạch và khoa học:

Ý thức bảo vệ môi trường cần xuất phát từ việc xây dựng môi trường sạch sẽ, không gian thông thoáng tại nơi làm việc. Do đó, Khang Điền đã thực hiện dự án 5S nhằm bảo đảm hệ thống hồ sơ, tài liệu được “Sàng lọc - Sắp xếp - Sạch sẽ - Sẵn sàng - Sẵn sàng”, lưu trữ một cách khoa học giúp giảm thiểu tối đa thời gian tìm kiếm, góp phần nâng cao hiệu quả công việc đồng thời cũng tránh được những lãng phí không cần thiết về giấy tờ, vật phẩm văn phòng tiêu thụ, ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường.

#### Ứng dụng công nghệ thông tin và truyền thông giảm thiểu nguồn năng lượng sử dụng:

Tiếp tục kêu gọi các đơn vị kinh doanh trong hệ thống tiết giảm chi phí quản lý thông qua việc sử dụng tiết kiệm nguồn năng lượng điện, nước và nguyên vật liệu từ văn phòng phòng phẩm có nguồn gốc từ khai thác tài nguyên: giảm lượng giấy in tài liệu; tái sử dụng các loại bút và đồ dùng văn phòng bằng nhựa; giảm tần suất công tác sử dụng phương tiện các phương tiện máy bay, tàu hỏa, ...

Không chỉ đưa mục tiêu tiết giảm cho các đơn vị, chúng tôi cũng đồng thời đưa ra các giải pháp thay thế thông qua việc tăng cường các ứng dụng công nghệ thông tin và truyền thông vào hoạt động của doanh nghiệp như: Tăng cường sử dụng cầu truyền hình và các phương tiện kỹ thuật tiên tiến để trao đổi giữa các địa phương thay vì tổ chức các cuộc họp thông thường; Giảm thiểu số lượng xuất bản các ấn phẩm nội bộ, thay vào đó tăng cường truyền thông qua hệ thống điện tử và mạng nội bộ; Truyền thông, khuyến khích các cán bộ sử dụng phương tiện công cộng để đi làm, đảm bảo an toàn cá nhân cũng như giảm thiểu lượng khí CO<sub>2</sub> từ các phương tiện vận chuyển cá nhân.



## 3. HOẠT ĐỘNG CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

Công tác xây dựng mối quan hệ tốt đẹp đối với khách hàng luôn được Khang Điền quan tâm đặc biệt. Bên cạnh việc nâng cao chất lượng sản phẩm - dịch vụ, thì còn cần phải xây dựng và liên tục duy trì mối quan hệ với khách hàng, góp phần làm gia tăng giá trị thương hiệu. Do đó, Khang Điền luôn chú trọng đến công tác trang bị và đào tạo cho nhân viên những kiến thức về chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp và thái độ phục vụ tận tâm nhằm mang đến sự hài lòng cho khách hàng. Chương trình quan tâm chăm sóc khách hàng được triển khai thường xuyên, định kỳ trong năm.

Quy trình cung cấp thông tin, giải quyết nhanh chóng, kịp thời những thắc mắc của khách hàng thông qua tổng đài CSKH 24/7.

Thường xuyên tổ chức các sự kiện chăm sóc khách hàng thường niên dành cho cộng đồng cư dân sinh sống tại các khu dân cư Khang Điền: Tiệc tri ân, hoạt động lễ hội Trung thu, Giáng sinh,...

Khang Điền xác định chiến lược kinh doanh bền vững của Công ty phải được xây dựng trên nền tảng của sự tin nhiệm từ khách hàng. Tiêu chí hoạt động của Công ty là mang đến cho khách hàng những sản phẩm nhà ở an toàn về mặt pháp lý, giá cả hợp lý và một cuộc sống chất lượng, tiện nghi. Đảm bảo tôn chỉ hoạt động của công ty “Không chỉ xây nhà, mà là xây tổ ấm”

Hơn 1.000 khách hàng tham dự đêm tiệc “Tri ân cộng đồng Mega “Home Sweet Home” tại Gem Center



Lễ hội trăng rằm tổ chức tại Khu dân cư Mega của Khang Điền



## 4. CẢI TIẾN VỀ CHÍNH SÁCH VÀ QUẢN TRỊ PHỤC VỤ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

Khang Điền luôn xem quản trị doanh nghiệp là yếu tố cốt lõi để thực hiện phát triển bền vững trong dài hạn, góp phần xây dựng và củng cố niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư và cổ đông.

Ngoài việc đảm bảo đầy đủ các chủ thể quản trị của một Công ty niêm yết gồm Đại hội Đồng Cổ đông, HĐQT, Ban Điều hành, mô hình quản trị của Khang Điền còn được thực hiện dựa trên sự kết hợp hài hòa giữa các yếu tố sau: Nền tảng cơ cấu quản trị Công ty vững chắc; Chuẩn mực quản trị, thông lệ và Pháp luật Việt Nam. Theo đó, Khang Điền đã ban hành hệ thống các quy chế nội bộ nhằm tạo ra một chính sách quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và sự hài hòa với lợi ích của các bên liên quan bao gồm khách hàng, người lao động và cộng đồng trong dài hạn theo các nguyên tắc quản trị:

- Minh bạch trong mọi hoạt động.
- Đảm bảo cơ cấu hoạt động ổn định và hiệu quả.
- Đối xử công bằng và đảm bảo quyền lợi cổ đông.

Mô hình quản trị của Khang Điền đảm bảo phát triển bền vững do được xây dựng trên cơ sở thực tiễn hoạt động của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Việc thường xuyên rà soát mô hình quản trị đã góp phần tăng cường hiệu quả quản lý của HĐQT đối với bộ máy điều hành; thực hiện chức năng quản trị vốn đầu tư của Khang Điền tại các Công ty con thông qua các quy chế quản trị xuyên suốt toàn hệ thống về chiến lược, đầu tư, quản lý rủi ro, kiểm tra kiểm soát triển khai thực hiện các nhiệm vụ chiến lược, phối hợp hoạt động kinh doanh, chuyên môn hóa trong toàn Công ty.

## 5. HOẠT ĐỘNG HỢP TÁC KINH DOANH HÀI HÒA VÀ LÂU DÀI VỚI CÁC ĐỐI TÁC

Năm 2015, Khang Điền đã tăng cường và chủ động xây dựng các mối quan hệ sâu và bền vững với khách hàng, cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan truyền thông báo đài, cán bộ nhân viên... Vấn đề phát triển bền vững được lồng ghép trong quá trình trao đổi tiếp xúc với các bên, nhằm tăng cường nhận thức về vấn đề này cũng như để lắng nghe ý kiến của các bên đối với hoạt động của doanh nghiệp liên quan đến vấn đề kinh tế - xã hội - môi trường.

Khang Điền xây dựng và phát triển mối quan hệ dựa trên đáp ứng lợi ích lâu dài giữa các bên trong chuỗi cung ứng sản phẩm - dịch vụ: Đơn vị thiết kế, thi công, tư vấn giám sát và quản lý khu dân cư,... Mối quan hệ này được duy trì dựa trên sự tin cậy, tính minh bạch và đề cao các chuẩn mực đạo đức của doanh nghiệp nhằm mang đến cho khách hàng sản phẩm tốt nhất bằng dịch vụ chuyên nghiệp nhất. Bằng tất cả nỗ lực, Khang Điền đã và đang khẳng định vị thế là nhà cung cấp giải pháp bất động sản toàn diện tạo lập cuộc sống ưu việt cho khách hàng.

Khang Điền thường xuyên xúc tiến các hoạt động, tạo điều kiện cho các quỹ đầu tư nước ngoài gặp gỡ và tham quan tìm hiểu các dự án. Theo đó, rất nhiều quỹ đầu tư đang xem xét việc rót vốn vào Khang Điền để phát triển hàng loạt dự án mà Khang Điền đang sở hữu, trở thành Công ty có vốn đầu tư nước ngoài lớn nhất khu vực phía Đông.



Hình Tọa đàm nhà đầu tư - “KDH- ĐIỆN MẠO MỚI”

## “ Mục tiêu của Khang Điền:

**Gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của Công ty.**



## 7. TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI CỦA DOANH NGHIỆP - NỀN TẢNG CỦA PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Mặc dù nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng đang trong giai đoạn cực kỳ khó khăn. Tuy nhiên song song với mục tiêu đem lại sự thịnh vượng cho cổ đông và làm tăng giá trị doanh nghiệp, Khang Điền còn là một trong những thương hiệu có trách nhiệm cao đối với cộng đồng, xã hội. Những năm qua, Khang Điền luôn tích cực trong công tác xã hội hóa vì người nghèo thông qua việc tài trợ và khuyến khích CB-CNV tham gia đóng góp ủng hộ các chương trình đền ơn đáp nghĩa, xóa đói giảm nghèo; ủng hộ đồng bào bị bão lụt; hoạt động từ thiện vì trẻ em nghèo và người nghèo do địa phương và Thành phố phát động.

## 6. CÁC HOẠT ĐỘNG IR VÀ QUẢN TRỊ MINH BẠCH TRONG NĂM 2015

### Các hoạt động IR:

Nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, Khang Điền đảm bảo cung cấp thông tin đầy đủ và minh bạch, thông qua việc thường xuyên cập nhật các tin tức, các báo cáo quan trọng, những thông tin trọng yếu có ảnh hưởng lớn đến lợi ích cổ đông thông qua website của Khang Điền và báo cáo đầy đủ với các cơ quan chức năng như UBCKNN, HOSE, VSD... nhằm tạo điều kiện giúp cổ đông tiếp cận được nguồn thông tin một cách dễ dàng, nhanh chóng và chính xác.

Ngoài ra Khang Điền cũng có bộ phận chuyên trách về quan hệ cổ đông thông qua các phương tiện: điện thoại trực tiếp;

- Email: [info@khangdien.com.vn](mailto:info@khangdien.com.vn)
- Website: [www.khangdien.com.vn](http://www.khangdien.com.vn)

Khang Điền sẽ tiếp tục có những đóng góp quan trọng vào các hoạt động xã hội nhiều hơn nữa và mang thiện nguyện nhiều hơn đến những hoàn cảnh khó khăn và cùng chung tay xây dựng cuộc sống công bằng và tốt đẹp.

### Một số hoạt động tiêu biểu

Chương trình tặng quà bệnh viện Nhân Ái, đây là nơi chăm sóc, nuôi dưỡng, điều trị cho gần 300 bệnh nhân HIV giai đoạn cuối do Sở Y tế TP.HCM thành lập, xây dựng tại xã miền núi Phú Văn, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Với tinh thần “tương thân tương ái”, tập thể nhân viên Khang Điền cũng đồng hành cùng Công ty tự nguyện đóng góp tiền để đến thăm hỏi, hỗ trợ tặng quà, tiền cho những hộ nghèo ở các Quận 9 và vùng sâu, xa.

Ngoài ra, Khang Điền đã có những hoạt động từ thiện như là ủng hộ mua sắm trang thiết bị chữa bệnh cho Bệnh viện Chợ Rẫy, phát quà cho các Bệnh Nhân tại Bệnh Viên Ung Bướu.

Tài trợ chương trình “Ươm Mầm Khát Vọng” giúp các em học sinh tại các tỉnh có những phần quà, học bổng nhằm khuyến khích các em nỗ lực hơn trong học tập.

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015

- 70 THÔNG TIN CHUNG
- 71 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 72 BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
- 73 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
- 75 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
- 76 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
- 78 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lý Diễm Sơn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2015
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2015

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	
Ông Đào Công Đạt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	từ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lý Diễm Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2015
Bà Ngô Thị Mai Chi	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2015
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2015

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Ngô Thị Mai Chi được Ông Lý Diễm Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền số 02/2015/QĐ-KĐ ngày 1 tháng 9 năm 2015.

### 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 2015.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban 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 2015, 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:

The image shows a handwritten signature in blue ink over a red circular stamp. The stamp contains the text: 'S.Đ. K.K.D. 4103006559-C.T.C.P', 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN', and 'QUẬN 3 TP. HỒ CHÍ MINH'.

Lý Diễm Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2016

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập Ngày 29 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 73 đến trang 116 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2013-004-1

Ngô Bửu Quốc Đạt  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2198-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2016

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.635.495.663</b>	<b>3.083.157.744</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>6</b>	<b>982.506.232</b>	<b>434.688.706</b>
111	1. Tiền		327.058.577	211.288.706
112	2. Các khoản tương đương tiền		655.447.655	223.400.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>44.010.000</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		44.010.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>653.811.135</b>	<b>536.741.146</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	140.792.661	113.468.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	437.470.264	2.501.790
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	79.296.364	420.871.186
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1	(3.748.154)	(100.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>5.865.283.119</b>	<b>2.074.964.465</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.865.283.119	2.074.964.465
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>89.885.177</b>	<b>36.763.427</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		19.048.337	1.684.066
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		70.561.966	34.812.140
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		274.874	267.221
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>906.074.642</b>	<b>37.427.950</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>102.943.172</b>	<b>2.214.844</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	87.740.748	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	7.776.784	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	15.211.640	2.214.844
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(7.786.000)	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>31.676.523</b>	<b>4.374.044</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	31.570.764	4.374.044
222	Nguyên giá		87.696.935	10.345.174
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(56.126.171)	(5.971.130)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	105.759	-
228	Nguyên giá		1.786.749	84.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.680.990)	(84.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>84.913.865</b>	-
231	1. Nguyên giá		131.865.214	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(46.951.349)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>439.962.190</b>	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	439.962.190	-
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>226.571.499</b>	<b>14.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		210.515.935	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.135.455	14.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.079.891)	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>20.007.393</b>	<b>16.839.062</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.467.670	2.036.405
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.3	2.570.376	3.948.171
269	3. Lợi thế thương mại	16	12.969.347	10.854.486
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.541.570.305</b>	<b>3.120.585.694</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI  
KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

ngày 31 tháng 12 năm 2015

B01-DN/HN

B02-DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG  
KINH DOANH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Ngàn VNĐ

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.356.225.615</b>	<b>1.584.343.502</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.023.700.324</b>	<b>482.216.683</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	48.948.085	17.693.556
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	500.980.970	77.899.898
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	91.873.634	38.938.575
314	4. Phải trả người lao động		6.862.257	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	50.044.620	27.155.043
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.600.794	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	88.846.528	85.892.753
320	8. Vay ngắn hạn	22	218.819.525	224.031.600
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		14.723.911	10.605.258
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.332.525.291</b>	<b>1.102.126.819</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17.1	50.657.501	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	82.010.966	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	19	106.699.017	-
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	208.197.968	-
337	5. Phải trả dài hạn khác	21	118.060.269	-
338	6. Vay dài hạn	22	2.699.216.325	1.064.730.534
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	65.914.288	36.973.501
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.768.957	422.784
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.185.344.690</b>	<b>1.536.242.192</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.185.344.690</b>	<b>1.536.242.192</b>
411	1. Vốn cổ phần	23.1	1.800.000.000	750.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.800.000.000	750.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	1.159.914.160	604.692.160
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	34.915.354	34.915.354
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	269.299.402	108.871.758
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		8.071.758	6.762.644
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		261.227.644	102.109.114
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		921.215.774	37.762.920
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.541.570.305</b>	<b>3.120.585.694</b>

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.051.919.567	630.829.839
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(1.979.159)	(9.751.132)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.049.940.408	621.078.707
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(712.293.831)	(530.324.691)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		337.646.577	90.754.016
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	79.355.805	113.786.204
22	7. Chi phí tài chính	26	(59.149.887)	(49.654.151)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.513.956)	(35.098.794)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết		14.909.885	(4.492.283)
25	9. Chi phí bán hàng		(61.982.142)	(27.618.868)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(76.331.379)	(35.216.057)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		234.448.859	87.558.861
31	12. Thu nhập khác	27	105.972.532	17.637.533
32	13. Chi phí khác	27	(16.099.085)	(310.748)
40	14. Lợi nhuận khác		89.873.447	17.326.785
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		324.322.306	104.885.646
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(47.325.157)	(19.349.716)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(1.492.591)	(22.724.400)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		275.504.558	62.811.530
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		260.418.673	102.109.114
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		15.085.885	(39.297.584)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	2,08	1,61
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	2,08	1,61

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập  
Ngày 29 tháng 3 năm 2016

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập  
Ngày 29 tháng 3 năm 2016

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B03-DN/HN

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	Lợi nhuận trước thuế		324.322.306	104.885.646
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	10, 12, 16	2.800.949	2.765.976
03	Dự phòng		1.513.155	-
05	(Lợi nhuận) lỗ từ hoạt động đầu tư		(193.071.126)	(114.605.375)
06	Chi phí lãi vay	26	8.513.956	35.098.794
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		144.079.240	28.145.041
09	Giảm các khoản phải thu		369.718.642	557.792.213
10	Tăng hàng tồn kho		(454.600.244)	(306.028.135)
11	Tăng các khoản phải trả		202.068.201	51.267.551
12	Tăng chi phí trả trước		(19.795.536)	(2.782.208)
14	Tiền lãi vay đã trả		(19.285.993)	(88.874.572)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(34.888.013)	(19.657.152)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.466.657)	(385.376)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		184.829.640	219.477.362
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(7.924.229)	(1.314.957)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		2.596.182	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.111.911.540)	(603.658.514)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		111.080.340	281.761.360
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		12.144.584	7.796.675
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.994.014.663)	(315.415.436)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ		1.605.786.551	430.747.351
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		2.798.056.427	332.311.628
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.946.055.857)	(320.949.752)
36	Cổ tức đã trả		(100.784.572)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.357.002.549	442.109.227

B03-DN/HN

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		547.817.526	346.171.153
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		434.688.706	88.517.553
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	982.506.232	434.688.706

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập  
Ngày 29 tháng 3 năm 2016

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 221 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 74).

### Cơ cấu tổ chức

Nhóm Công ty có 21 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố (“NP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 15 tháng 10 năm 2015, NP nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 100.000.000 ngàn VND lên 430.000.000 ngàn VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại NP. Các dự án của NP đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh (“TM”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. Dự án của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (“GP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi, và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao. Vào ngày 12 tháng 1 năm 2015, GP nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 46.000.000 ngàn VND lên 250.000.000 ngàn VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại GP. Dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

B09-DN/HN

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (“SGMX”), trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 17 Trần Nãi, Khu phố 2, Phường An Bình, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế (“QT”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102002672 ngày 30 tháng 10 năm 2000 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại Tòa Nhà PaxSky, Số 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 26 tháng 3 năm 2015, QT nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 59.448.572 ngàn VND lên 90.000.000 ngàn VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại QT. Dự án của QT đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (“LPĐ”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội - ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng. Dự án của LPĐ đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang (“HK”), trước đây là Công ty TNHH Hào Khang, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046935 ngày 18 tháng 1 năm 2007 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HK là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire (“SP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312898068 ngày 20 tháng 8 năm 2014 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Lầu 8, Tòa nhà Loyal, 151 Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản. Dự án của SP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

#### **Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh (“LM”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312818979 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 6 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LM có trụ sở đăng ký tại số 117-119 Đường Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LM là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập (“SL”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312582949 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 12 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SL có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SL là kinh doanh bất động sản. Dự án của SL đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt (“TK”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga (“MG”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,85% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Vi La (“Vi La”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản.

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mườì (“THM”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302241636 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 4 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. THM có trụ sở đăng ký tại Tầng M, An Phú Plaza, 117-119 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của THM là kinh doanh bất động sản. Dự án của THM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Việt Hữu Phú (“VHP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313041815 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 12 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. VHP có trụ sở đăng ký tại Lầu 6, số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của VHP là kinh doanh bất động sản.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

#### **Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh (“KGX”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 98,01% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309314308 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 8 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KGX có trụ sở đăng ký tại Lầu 4, Tòa nhà Centec Tower, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KGX là kinh doanh bất động sản. Dự án của KGX đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trung (“BT”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312624317 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 1 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. BT có trụ sở đăng ký tại số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BT là kinh doanh bất động sản. Dự án của BT đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (“BCCI”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 57,31% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Cổ phiếu của BCCI được niêm yết tại HOSE với mã giao dịch là BCI theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008. BCCI có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính trong năm của BCCI là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

Công ty Cổ phần BCI (“BCI”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 57,31% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009299 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI (“DVI”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 57,31% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312212779 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 4 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. DVI có trụ sở đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DVI là kinh doanh bất động sản và trồng trọt.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát (“KP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313018164 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 11 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KP có trụ sở đăng ký tại số 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KP là kinh doanh bất động sản.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

#### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

#### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

#### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

#### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán sau:

##### *Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp*

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 32.

##### *Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất*

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất (“Thông tư 202”) thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

#### 3.2 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.

#### 3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Hoa hồng không hoàn lại thanh toán cho nhân viên kinh doanh hay tiếp thị để bán được bất động sản được tính vào chi phí khi thanh toán.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế hoặc giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.6 Thuê tài sản

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

##### *Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

##### *Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.7 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:

Chi phí cải tạo văn phòng	5 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm kế toán	3 - 10 năm

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà xưởng	25 - 46 năm
Cơ sở hạ tầng	25 - 46 năm

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

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

#### 3.9 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.

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn*

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng 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 hay giảm của khoản trích trước này 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.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 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 có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### ▪ *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### ▪ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bất động sản*

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

##### *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*

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

##### *Cổ tức*

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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.

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.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 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.

### 4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 99,8% quyền sở hữu của THM, 99,8% quyền sở hữu của BT, và 99,9% quyền sở hữu của KP. Các nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết được trình bày như sau:

Tên công ty	Ngày mua	% sở hữu	Giá mua
			Ngàn VNĐ
THM	ngày 2 tháng 4 năm 2015	99,8%	182.447.824
BT	ngày 31 tháng 7 năm 2015	99,8%	228.522.445
KP	ngày 23 tháng 12 năm 2015	99,9%	99.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>510.870.269</b>

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

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 5. HỢP NHẤT KINH DOANH

#### 5.1 Mua KGX - VHP

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua 99% vốn chủ sở hữu của VHP, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313041815do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 12 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của VHP là kinh doanh bất động sản. Nhóm Công ty mua VHP với mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh.

Vào cùng ngày, Nhóm Công ty đã mua 98,01% vốn chủ sở hữu của KGX, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309314308do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 8 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của KGX là kinh doanh bất động sản. Nhóm Công ty mua KGX với mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của VHP và KGX tại ngày mua được trình bày dưới đây.

Ngàn VNĐ

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua
<b>Tài sản</b>	
Tiền	7.211.849
Các khoản phải thu ngắn hạn	50.053.911
Hàng tồn kho	600.467.000
Tài sản ngắn hạn khác	4.969.804
Tài sản cố định	222.282.585
Đầu tư vào công ty con	85.448
Tài sản dài hạn khác	4.100
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	62.069.351
Nợ dài hạn	301.620.492
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>521.384.854</b>
Cổ đông không kiểm soát	(5.213.847)
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(41.882.597)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>474.288.410</b>

Ngàn VNĐ

<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	7.211.849
Tiền chi để mua công ty con	(474.288.410)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(467.076.561)</b>

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 5. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

#### 5.2 Mua BCCI

Vào các ngày 23 tháng 9 năm 2015 và ngày 3 tháng 12 năm 2015, Nhóm Công ty đã lần lượt mua lại 20,41% và 36,9% quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCCI"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong BCCI là 57,31%. Hoạt động kinh doanh chính trong năm của BCCI là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản. Nhóm Công ty mua BCCI với mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của BCCI tại ngày mua được trình bày dưới đây.

Ngàn VNĐ

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua
<b>Tài sản</b>	
Tiền	84.033.954
Đầu tư tài chính ngắn hạn	73.500.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	79.046.522
Hàng tồn kho	2.347.054.804
Tài sản ngắn hạn khác	12.883.169
Các khoản phải thu dài hạn	112.656.271
Tài sản cố định	24.116.905
Bất động sản đầu tư	89.709.249
Tài sản dở dang dài hạn	447.290.460
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	209.635.866
Tài sản dài hạn khác	4.093.722
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	386.625.922
Nợ dài hạn	914.443.515
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>2.182.951.485</b>
Cổ đông không kiểm soát	(931.901.989)
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(57.928.431)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>1.193.121.065</b>

Ngàn VNĐ

<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	84.033.954
Tiền chi để mua công ty con	(1.146.374.718)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(1.062.340.764)</b>

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B09-DN/HN

**6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.462.062	2.615.765
Tiền gửi ngân hàng	323.596.515	208.672.941
Các khoản tương đương tiền (*)	655.447.655	223.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>982.506.232</b>	<b>434.688.706</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4% đến 5,5% mỗi năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 4.300.000 ngàn VND được dùng làm tài sản thế chấp cho Thư bảo lãnh từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh số 22).

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**7.1 Phải thu khách hàng**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	139.515.898	113.468.170
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.276.763	-
	140.792.661	113.468.170
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	87.740.748	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>228.533.409</b>	<b>113.468.170</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.748.154)	(100.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>224.785.255</b>	<b>113.368.170</b>

B09-DN/HN

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)**

**7.2 Trả trước cho người bán**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho thầu phụ	117.934.860	2.501.790
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lộc Vũng	38.250.000	-
- Các nhà thầu phụ khác	79.684.860	2.501.790
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	78.869.078	-
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	240.666.326	-
	437.470.264	2.501.790
Dài hạn		
Tạm ứng cho thầu phụ	7.776.784	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>445.247.048</b>	<b>2.501.790</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	61.717.678	60.744.894
Tạm ứng cho nhân viên	4.961.477	171.923
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	-	257.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	-	137.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	-	120.000.000
Khác	12.617.209	102.954.369
	79.296.364	420.871.186
Dài hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	11.634.814	-
Khác	3.576.826	2.214.844
	15.211.640	2.214.844
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.508.004</b>	<b>423.086.030</b>
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	94.411.477	326.946.606
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	96.528	96.139.424
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>86.722.005</b>	<b>423.086.030</b>

(\*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 22% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.



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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B09-DN/HN

**9. HÀNG TỒN KHO**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	5.853.216.021	2.074.964.465
Hàng hóa	11.780.466	-
Nguyên liệu, vật liệu	286.632	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.865.283.119</b>	<b>2.074.964.465</b>

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Song Lập Phú Hữu ("Melosa") (*)	930.704.865	662.597.254
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (*)	645.075.242	-
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	577.368.750	-
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú	461.770.747	-
BCCI - Tòa nhà An Lạc	390.559.972	-
BCCI - Khu Dân cư 11A	380.387.975	-
Quốc Tế Phú Hữu (*) ("The Venica")	257.785.201	132.687.535
Khang Điền Long Trường (*)	254.542.941	229.297.030
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (*)	246.000.577	-
Nhà Phố Cao ốc (*)	214.680.523	-
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	197.782.000	-
BCCI - An Dương Vương	196.646.000	-
Trí Minh Phú Hữu (*) ("Mega Village")	187.511.538	296.301.924
Nhà Phố Phú Hữu (*)	171.893.431	160.756.951
Sapphire Phú Hữu (*)	160.158.691	131.944.552
Tháp Mười Phước Long B (*)	134.532.635	-
Gia Phước Phú Hữu (*)	86.308.339	73.813.496
Long Phước Điền Long Trường (*)	83.905.897	83.905.897
Vĩ La Long Trường (*)	62.879.578	62.879.578
Các dự án khác	212.721.119	240.780.248
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.853.216.021</b>	<b>2.074.964.465</b>

(\*) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

B09-DN/HN

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Ngàn VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	50.174	-	8.120.451	2.174.549	10.345.174
Mua trong năm	-	-	7.782.273	141.956	7.924.229
Tăng do hợp nhất các công ty con	24.429.322	38.427.087	11.718.187	2.223.984	76.798.580
Thanh lý	-	(72.600)	(7.298.448)	-	(7.371.048)
Số cuối năm	24.479.496	38.354.487	20.322.463	4.540.489	87.696.935
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	18.726.407	2.402.461	7.096.398	2.321.462	30.546.728
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	50.174	-	4.080.866	1.840.090	5.971.130
Khấu hao trong năm	-	-	1.116.664	129.133	1.245.797
Tăng do hợp nhất các công ty con	9.566.353	30.215.328	10.683.291	2.223.984	52.688.956
Thanh lý	-	(18.150)	(3.761.562)	-	(3.779.712)
Số cuối năm	9.616.527	30.197.178	12.119.259	4.193.207	56.126.171
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	-	-	4.039.585	334.459	4.374.044
Số cuối năm	14.862.969	8.157.309	8.203.204	347.282	31.570.764

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Ngàn VNĐ

	Giấy chứng nhận ISO	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	-	84.000	84.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	331.745	1.371.004	1.702.749
Số cuối năm	331.745	1.455.004	1.786.749
<b>Trong đó:</b>			
Đã hao mòn hết	331.744	1.312.660	1.644.404
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	84.000	84.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	331.745	1.265.245	1.596.990
Số cuối năm	331.745	1.349.245	1.680.990
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	-	105.759	105.759

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B09-DN/HN

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Ngàn VNĐ

	Nhà xưởng	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	5.018.482	140.746.607	145.765.089
Thanh lý	(5.018.482)	(8.881.393)	(13.899.875)
Số cuối năm	-	131.865.214	131.865.214
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.124.642	51.931.199	56.055.841
Khấu hao trong năm	-	212.593	212.593
Thanh lý	(4.124.642)	(5.192.443)	(9.317.085)
Số cuối năm	-	46.951.349	46.951.349
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	-	84.913.865	84.913.865

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	234.647.054	-
Dự án 510 Kinh Dương Vương	205.032.743	-
Khác	282.393	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>439.962.190</b>	-

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	210.515.935	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	17.135.455	14.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.651.390</b>	<b>14.000.000</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.079.891)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>226.571.499</b>	<b>14.000.000</b>

B09-DN/HN

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**14.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Ngàn VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngàn VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C")	171.242.021	11,46	-	-
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB")	20.011.153	11,46	-	-
Công ty TNHH EB Thành phố Mới ("EB")	14.400.000	11,46	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.862.761	28,66	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.515.935</b>		-	

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

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

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

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

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

**14.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

	BDS Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	BCCI	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>						
Số đầu năm	-	-	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-	377.976.325	377.976.325
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	-	95.657.440
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(377.976.325)	(377.976.325)
Số cuối năm	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	-	95.657.440
<b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>						
Số đầu năm	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	862.761	111.094.201	(32.417)	-	-	111.924.545
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	2.950.692	(16.742)	-	11.975.935	14.909.885
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(11.975.935)	(11.975.935)
Số cuối năm	862.761	114.044.893	(49.159)	-	-	114.858.495
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	4.862.761	171.242.021	20.011.153	14.400.000	-	210.515.935

VND

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

**14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

**15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mega Village, dự án Sapphire Phú Hữu, dự án The Venica, dự án Melosa, dự án Hào Khang Phú Hữu ("Mega Ruby"), dự án Nhà Phố chung cư, dự án Nhà Phố Phú Hữu, dự án Gia Phước Phú Hữu, dự án Lucasta, dự án Tháp Mười Phước Long B và dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông số tiền là 198.076.527 ngàn VND (cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 65.335.168 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 trên.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B09-DN/HN

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

	Ngàn VNĐ	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm	30.551.454	
Tăng do hợp nhất kinh doanh	3.457.420	
Số cuối năm	<u>34.008.874</u>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>		
Số đầu năm	19.696.968	
Phân bổ trong năm	1.342.559	
Số cuối năm	<u>21.039.527</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm	<u>10.854.486</u>	
Số cuối năm	<u>12.969.347</u>	

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**17.1 Phải trả người bán**

	Ngàn VNĐ	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Ngắn hạn		
Phải trả người bán	45.068.453	17.693.556
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	4.830.877	-
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Anpha	4.389.323	14.705.185
- Các nhà cung cấp khác	35.848.253	2.988.371
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.879.632	-
	<u>48.948.085</u>	<u>17.693.556</u>
Dài hạn		
Phải trả người bán	50.657.501	-
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	50.316.069	-
- Khác	341.432	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>99.605.586</u></b>	<b><u>17.693.556</u></b>

B09-DN/HN

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)**

**17.2 Người mua trả tiền trước**

	Ngàn VNĐ	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Ngắn hạn		
Khoản thu trước tiền bán nền nhà (*)	500.755.790	77.899.898
Khoản thu trước tiền bán nền nhà của bên liên quan (Thuyết minh số 29)	225.180	-
	<u>500.980.970</u>	<u>77.899.898</u>
Dài hạn		
Khoản thu trước tiền bán nền nhà (*)	82.010.966	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>582.991.936</u></b>	<b><u>77.899.898</u></b>

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Ngàn VNĐ	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	53.400.336	34.956.040
Thuế giá trị gia tăng	28.054.274	3.700.163
Thuế thu nhập cá nhân	10.030.419	282.372
Khác	388.605	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>91.873.634</u></b>	<b><u>38.938.575</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Ngàn VNĐ	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	28.131.269	16.061.185
Chi phí dịch vụ xây dựng	18.598.917	9.177.719
Khác	3.314.434	1.916.139
	<u>50.044.620</u>	<u>27.155.043</u>
Dài hạn		
Chi phí dịch vụ xây dựng	106.699.017	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>156.743.637</u></b>	<b><u>27.155.043</u></b>

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

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.453.136	-
Khác	147.658	-
	2.600.794	-
Dài hạn		
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	208.197.968	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.798.762</b>	<b>-</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	38.158.302	-
Nhận ký quỹ, ký cược	3.700.340	-
Phải trả khác	46.987.886	85.892.753
	88.846.528	85.892.753
Dài hạn		
Phải trả đền bù đất (*)	99.342.790	-
Nhận ký quỹ, ký cược	2.843.610	-
Phải trả khác	15.873.869	-
	118.060.269	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>206.906.797</b>	<b>85.892.753</b>

(\*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất thô nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên

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

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**22. VAY VÀ NỢ**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	10.855.529	-
Vay dài hạn đến hạn trả	207.963.996	224.031.600
	218.819.525	224.031.600
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	2.004.568.406	1.288.762.134
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 22.3)	2.611.915	-
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.4)	900.000.000	-
	2.907.180.321	1.288.762.134
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả	207.963.996	224.031.600
Vay dài hạn	2.699.216.325	1.064.730.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.918.035.850</b>	<b>1.288.762.134</b>

**22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	(Ngàn VNĐ)			(%/năm)	
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 009/2015/HĐHM/CMB-HCM ngày 1 tháng 4 năm 2015	10.855.529	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2016 đến ngày 29 tháng 6 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất bán vốn nội bộ +2%/ năm	Tín chấp

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (Ngàn VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số LD1522500205 ngày 15 tháng 7 năm 2015	55.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Gia Phước Phú Hữu	13	Quyền sử dụng 29.562,1 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	147.500.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	9,5	Quyền sử dụng 122.673,9 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Khang Điền Long Trường
Hợp đồng vay số LD1531700480 ngày 16 tháng 11 năm 2015	28.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Lucasta	9,5	Quyền sử dụng 1.971 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Lucasta
Hợp đồng vay số LD14006300063 ngày 4 tháng 3 năm 2014	60.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào LPĐ	9,5	Quyền sử dụng 54.109 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Long Phước Điền Long Trường
Hợp đồng vay số 200LDS20150446 ngày 7 tháng 8 năm 2015	88.000.000	36 tháng	Tài trợ dự án Tháp Mười Phước Long B	9,5	Quyền sử dụng 30.159 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Tháp Mười Phước Long B
Hợp đồng vay số LD1522500278 ngày 13 tháng 8 năm 2015	175.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông, Quận 2	9,5	Quyền sử dụng 50.395 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1</b>					
Hợp đồng vay số 121/2015 - HĐĐA/NHCT902-NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	120.217.115	48 tháng	Tài trợ dự án Nhà Phố Phú Hữu	9	Quyền sử dụng 44.725 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phố Phú Hữu
Hợp đồng vay số 122/2015 - HĐĐA/NHCT902-NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	156.195.245	48 tháng	Tài trợ dự án Nhà Phố Điền Phúc Thành	9	Quyền sử dụng 16.667 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phố Cao ốc
Hợp đồng vay số 123/2015-HĐTDDA/NHCT902-KHONGGIANXANH ngày 12 tháng 8 năm 2015	417.384.276	42 tháng	Thanh toán khoản đầu tư vào dự án Lucasta	9	Quyền sử dụng 20.869 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Lucasta

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (Ngàn VNĐ)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201403464 ngày 26 tháng 6 năm 2014	98.553.579	36 tháng	Tài trợ cho dự án Mega Village	13	Quyền sử dụng 64.000 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Mega Village
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014	81.869.598	36 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	Từ 10 đến 11	Quyền sử dụng 24.120 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu
Hợp đồng vay số 2000-LDS20150446 ngày 19 tháng 3 năm 2015	132.955.751	48 tháng	Tài trợ cho dự án The Venica	10	Quyền sử dụng 44.725 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án The Venica
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4</b>					
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015	283.442.449	38 tháng	Dự án Cao Ốc An Lạc Plaza, dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	17.244 m <sup>2</sup> quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB và số CT01135 và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương.
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Phòng Giao Dịch Bình Tân</b>					
Hợp đồng vay số LD1424800048 ngày 5 tháng 9 năm 2014	78.750.389	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2016 đến ngày 5 tháng 9 năm 2019	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất tiết kiệm + 3,2%	Quyền sử dụng đất 20.996 m <sup>2</sup> tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
Hợp đồng vay số LD1502100187 và LD1502100188 ngày 21 tháng 1 năm 2015	81.700.004	Từ ngày 20 tháng 7 năm 2016 đến ngày 21 tháng 1 năm 2030	Trả tiền thuê 100.000 m <sup>2</sup> đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	6% trên số dư nợ ban đầu	20% vốn góp tại Big C và 172.031,8 m <sup>2</sup> quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.004.568.406</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	206.243.996				
Vay dài hạn	1.798.324.410				



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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(\*\*) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ 48.480.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 17.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 824.072.000 ngàn VND sau khi trừ chi phí phát hành là 88.000 ngàn VND.

Cũng vào ngày này, Công ty đã phát hành 2.520.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 25.200.000 ngàn VND

Vào ngày 15 tháng 5 và ngày 19 tháng 5 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu trên.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2015, Công ty đã phát hành 3.600.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 14.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 50.350.000 ngàn VND sau khi trừ chi phí phát hành là 50.000 ngàn VND. Vào ngày 13 tháng 1 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu trên

Vào ngày 17 tháng 12 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ 50.400.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 14.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 705.600.000 ngàn VND. Vào ngày 22 tháng 1 năm 2016, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu trên.

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	750.000.000	480.699.740
Tăng trong năm	1.050.000.000	269.300.260
Vốn góp cuối năm	1.800.000.000	750.000.000
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	100.800.000	-
Cổ tức đã trả	100.784.572	-

#### 23.3 Cổ phiếu-cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	180.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	75.000.000

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 24. DOANH THU

#### 24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.051.919.567</b>	<b>630.829.839</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	987.938.151	630.829.839
Doanh thu cho thuê hoạt động	52.670.534	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.741.323	-
Doanh thu khác	6.569.559	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại (*)	(1.979.159)	(9.751.132)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.049.940.408</b>	<b>621.078.707</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	985.958.992	621.078.707
Doanh thu cho thuê hoạt động	52.670.534	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.741.323	-
Doanh thu khác	6.569.559	-

(\*) Đây là khoản hàng bán bị trả lại thuộc các dự án Mega Phú Hữu và Long Phước Điền.

#### 24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư	34.770.414	-
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	29.822.369	103.844.177
Lãi tiền gửi	14.752.584	9.942.027
Khác	10.438	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.355.805</b>	<b>113.786.204</b>

### 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	688.703.122	530.324.691
Giá vốn cho thuê hoạt động	22.563.384	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	779.132	-
Khác	248.193	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>712.293.831</b>	<b>530.324.691</b>



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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B09-DN/HN

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Ngàn VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chiết khấu thanh toán	50.446.727	8.231.521
Lãi tiền vay	8.513.956	35.098.794
Chi phí tư vấn thanh lý khoản đầu tư	-	6.000.000
Khác	189.204	323.836
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.149.887</b>	<b>49.654.151</b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

Ngàn VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>105.972.532</b>	<b>17.637.533</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	99.811.028	13.542.974
Khác	6.161.504	4.094.559
<b>Chi phí khác</b>	<b>(16.099.085)</b>	<b>(310.748)</b>
Lỗi từ thanh lý tài sản	(940.702)	-
Phạt thuế	(2.419.231)	(246.442)
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	(7.477.019)	-
Khác	(5.262.133)	(64.306)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>89.873.447</b>	<b>17.326.785</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% 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.

**28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Ngàn VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	47.325.157	19.349.716
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.492.591	22.724.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.817.748</b>	<b>42.074.116</b>

B09-DN/HN

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.2 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 Công ty và các công ty con 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và thu nhập chịu thuế ước tính:

Ngàn VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>324.322.306</b>	<b>104.885.646</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:</b>		
Lỗi của các công ty con	52.498.421	4.713.094
Chi phí không được khấu trừ	19.947.384	2.976.082
Lợi nhuận chưa thực hiện	6.593.896	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	6.572.417	13.079.744
(Lợi nhuận) lỗ trong công ty liên kết	(14.909.885)	4.492.283
Chi phí lãi vay	(66.313.240)	(24.509.726)
Điều chỉnh hợp nhất	(89.921.731)	68.693.388
Khác	(1.620.200)	7.354.679
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>237.169.368</b>	<b>181.685.190</b>
Lỗi năm trước chuyển sang	(12.601.676)	(95.206.816)
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>224.567.692</b>	<b>86.478.374</b>
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	48.573.267	18.779.833
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu các năm trước	(1.248.110)	569.883
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>47.325.157</b>	<b>19.349.716</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	34.688.819	50.914.655
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	(10.501.653)	(16.273.783)
Tăng do hợp nhất các công ty con	16.508.807	355.385
Thuế TNDN đã trả trong năm	(34.888.013)	(19.657.152)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>53.133.115</b>	<b>34.688.819</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả cuối năm	53.400.336	34.956.040
Thuế TNDN phải thu cuối năm	(267.221)	(267.221)

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B09-DN/HN

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.3 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 VNĐ

	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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.461.344	-	1.461.344	-
Chi phí phải trả	1.109.032	1.651.954	(542.922)	1.617.449
Chi phí lãi vay	-	2.293.123	(2.293.123)	2.287.761
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	3.094	(3.094)	399
Lỗi kỳ trước chuyển sang	-	-	-	(1.410.780)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.570.376</b>	<b>3.948.171</b>	<b>(1.377.795)</b>	<b>2.494.829</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗi tính thuế	6.502.982	-	6.502.982	(19.416.500)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	341.044	91.733	249.311	(8.512)
Chi phí phải trả	70.269	34.300	35.969	(8.690)
Chi phí lãi vay	-	12.295.790	(12.295.790)	(3.422.660)
Lãi tiền gửi dự thu	(337.016)	-	(337.016)	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(43.590.357)	(49.395.324)	5.804.967	1.998.385
Tăng do hợp nhất các công ty con	(28.901.210)	-	(75.219)	(4.361.252)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(65.914.288)</b>	<b>(36.973.501)</b>	<b>(114.796)</b>	<b>(25.219.229)</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(1.492.591)</b>	<b>(22.724.400)</b>

B09-DN/HN

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

Ngàn VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Mua dịch vụ Thu tiền thanh lý khoản đầu tư trong MG	318.565.889	-
		Thanh lý khoản đầu tư trong MG	83.538.000	-
			-	119.340.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT Thu tiền vốn góp HĐHTĐT	11.012.830	191.387.046
			131.012.830	71.387.046
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Hoàn trả nợ vay Hoàn trả lãi vay Lãi vay	-	12.274.700
			-	2.803.311
			-	1.172.547
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	-	137.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Gia An	Bên liên quan	Tư vấn đầu tư	-	6.000.000
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Hàng bán trả lại	-	2.730.109

**Các giao dịch với các bên liên quan khác:**

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

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	9.445.625	7.559.424

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B09-DN/HN

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

Ngàn VNĐ

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.276.763	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Mua dịch vụ	240.666.326	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Chi phí trả hộ Thanh lý khoản đầu tư trong MG	96.528	-
			-	83.538.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Cho vay	-	8.785.300
		Lãi vay	-	986.124
Lê Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Tạm ứng	-	2.830.000
			<b>96.528</b>	<b>96.139.424</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Mua dịch vụ	(3.879.632)	-
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Ông Nguyễn Thụy Nhân	Bên liên quan	Tạm ứng	(225.180)	-

B09-DN/HN

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**30. 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 VNĐ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	260.418.673	102.109.114
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.289.475)	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	259.129.198	102.109.114
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	124.316.712	63.588.249
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	2,08	1,61
- Lãi suy giảm	2,08	1,61

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

**31. CÁC CAM KẾT**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 637.327 ngàn VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 791.711 ngàn VND) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

**Các cam kết thuê hoạt động**

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

Ngàn VNĐ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đến 1 năm	12.535.555	3.534.768
Trên 1 đến 5 năm	23.857.332	5.870.647
Trên 5 năm	2.046.898	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.439.785</b>	<b>9.405.415</b>

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 32. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất năm nay. Chi tiết như sau:

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số cuối năm (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Phải thu ngắn hạn khác	163.618.133	257.253.053	420.871.186
Tài sản ngắn hạn khác	253.053	(253.053)	-
Phải thu dài hạn khác	-	2.214.844	2.214.844
Đầu tư dài hạn khác	271.000.000	(257.000.000)	14.000.000
Tài sản dài hạn khác	2.214.844	(2.214.844)	-
Phải trả dài hạn khác	422.784	(422.784)	-
Dự phòng phải trả dài hạn	-	422.784	422.784
Quỹ đầu tư phát triển	23.254.345	11.661.009	34.915.354
Quỹ dự phòng tài chính	11.661.009	(11.661.009)	-

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

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



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập  
Ngày 29 tháng 3 năm 2016



Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc



Vui lòng truy cập vào website  
<http://www.khangdien.com.vn/bao-cao-tai-chinh/276>

Để xem Báo cáo thường niên online 2015



Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam được công bố đầy đủ tại website [www.khangdien.com.vn](http://www.khangdien.com.vn)