KHANG ĐIỀN

Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm

VỮNG BỀN GIÁ TRỊ
VỮNG THẾ VƯƠN XA

Báo cáo thường niên 2017

NỘI DUNG

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ KHANG ĐIỀN

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

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ KHANG ĐIỀN

10 Thông tin tổng quan
12 Lịch sử hình thành và phát triển
14 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
16 Các dự án tiêu biểu
26 Các sự kiện nổi bật
30 Danh hiệu và giải thưởng
32 Thông tin cổ đông
36 Quan hệ nhà đầu tư
38 Công ty con, công ty liên doanh, liên kết
40 Định hướng phát triển
42 Phân tích SWOT
44 Mô hình quản trị
46 Giới thiệu Hội đồng Quản trị
48 Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
50 Giới thiệu Ban Kiểm soát

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

54 Tổng quan thị trường bất động sản năm 2017
56 Báo cáo - Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc
72 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Công ty
78 Báo cáo của Ban Kiểm soát
82 Danh mục dự án
88 Kế hoạch hoạt động 2018

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

94 Hội đồng Quản trị
100 Ban Kiểm soát
102 Rủi ro và quản trị rủi ro

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

110 Thông điệp phát triển bền vững
114 Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững
116 Các yếu tố trọng yếu
118 Các yếu tố trọng yếu và các bên liên quan trong chuỗi giá trị của Công ty
120 Tiếp cận và tương tác với các bên liên quan
122 Hiệu quả hoạt động kinh doanh và lợi ích cho cổ đông
122 Sự hài lòng của khách hàng và cư dân
124 Trách nhiệm với sản phẩm
126 Phòng ngừa tham nhũng và mâu thuẫn lợi ích
126 Trách nhiệm trong tiếp thị và bán hàng
127 Quản trị doanh nghiệp
128 Bảo vệ môi trường
129 Thị trường vốn xanh
130 An toàn lao động và sức khỏe nghề nhiệp
131 Chính sách và chế độ cho người lao động
133 Chia sẻ với cộng đồng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

TẦM NHÌN

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

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Minh bạch

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

Chất lượng

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

Bền vững

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

LỢI THẾ CẠNH TRANH

Uy tín thương hiệu

Sau 17 năm có mặt trên thị trường, Thương hiệu Khang Điền đã trở thành một thương hiệu được khách hàng tin tưởng.

Kinh nghiệm

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

Quỹ đất

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

Tài chính

Khang Điền có nền tảng tài chính vững mạnh và an toàn.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2017, Công ty tiếp tục tích lũy thêm diện tích đất và triển khai sáp nhập Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (thủ tục sáp nhập hoàn tất trong Quý 1 năm 2018), và qua đó sở hữu quỹ đất hơn 500 hec-ta tại Tp.HCM. Đây là yếu tố quan trọng cho hành trình phát triển bền vững của Khang Điền trong các năm tới - Đó là kinh doanh trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, cung cấp sản phẩm có chất lượng và dịch vụ tận tâm, chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng và giữ gìn môi trường tự nhiên.

Kính thưa quý cổ đông, đối tác và toàn thể nhân viên,

Năm 2017 tiếp tục là một năm kinh doanh năng động và thành công của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Khang Điền", "Công ty"). Trong năm, Khang Điền đã triển khai tái cơ cấu tổ chức, cải tiến quy trình và nâng cao chất lượng nhân sự để chuẩn bị cho hành trình mới với tầm nhìn trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu phát triển những khu đô thị hoàn chỉnh có quy mô lớn tại Việt Nam. Với sứ mệnh kiến tạo không gian sống hoàn hảo về tinh thần và vật chất, cùng mỗi cư dân dựng xây tổ ấm an lành, hạnh phúc, Khang Điền tiếp tục theo đuổi chiến lược phát triển bền vững - Đó là kinh doanh trên nền tảng pháp lý hoàn chỉnh, cung cấp sản phẩm chất lượng, dịch vụ tận tâm, chia sẻ trách nhiệm cộng đồng và giữ gìn môi trường tự nhiên.

Trong năm 2017, Công ty tiếp tục tích lũy thêm diện tích đất và triển khai sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (thủ tục sáp nhập hoàn tất trong Quý 1 năm 2018), và qua đó sở hữu quỹ đất hơn 500 hec-ta tại Tp.HCM. Đây là yếu tố quan trọng cho quá trình phát triển mới và bền vững của Công ty trong các năm tới. Hoạt động kinh doanh năm 2017 tiếp tục có kết quả tốt với lợi nhuận sau thuế đạt 502 tỷ đồng (tăng 35% so với năm 2016), và các dự án triển khai trong năm như Merita, Jamila và Rosita đạt tỷ lệ bán hàng thành công cao (70%-100%).

Năm 2017 là năm Khang Điền tiếp tục nhận được sự tin tưởng và sự ủng hộ từ các cổ đông, đặc biệt là các cổ đông lớn như Dragon Capital, VinaCapital, PYN Elite Fund, Vietnam Holding và Duxton,... và Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 3.360 tỷ đồng trong Quý 4 năm 2017. Khang Điền cũng tiếp tục nhận được sự hợp tác và ủng hộ từ các đối tác lớn có uy tín như VietinBank (đối tác chiến lược), Công ty Chứng khoán Bản Việt và SSI (tư vấn tài chính), Ong&Ong (kiến trúc), Hòa Bình (xây dựng) và Cen Group (phân phối),... Trong các năm qua, cổ đông và đối tác đã góp phần giúp Khang Điền phát triển thành công các dự án có chất lượng và tôi mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ từ các bạn để Công ty tự tin phát triển các dự án có quy mô lớn hơn trong các năm tới.

502 tỷ đồng
LỢI NHUẬN SAU THUẾ

3.360 tỷ đồng
VỐN ĐIỀU LỆ

Lời kết

Thay mặt HĐQT, tôi ghi nhận sự cống hiến, làm việc hăng say của đội ngũ lãnh đạo Công ty cũng như toàn thể nhân viên, và tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất đến quý cổ đông, đối tác đã đóng góp vào thành quả của Khang Điền.

Với định hướng phát triển bền vững và tập trung phát triển các khu đô thị hoàn chỉnh, quy mô tại Việt Nam, cùng với chiến lược phát triển hợp lý cho từng thời kỳ dựa trên sức mạnh nội tại, HĐQT tin tưởng rằng Khang Điền sẽ trở thành chọn lựa hàng đầu cho người dân về giải pháp nhà ở với tính đa dạng, hiệu quả và độ tin cậy cao, và qua đó Khang Điền sẽ phát triển thành một trong các tập đoàn bất động sản có dịch vụ tốt nhất, đáp ứng đầy đủ nhu cầu của xã hội.

Trân trọng,

MAI TRẦN THANH TRANG
Chủ tịch HĐQT

VỮNG TIN
NẮM BẮT CƠ HỘI

30+ Dự án
TRÊN ĐỊA BÀN TP.HCM

500+ Ha
QUỸ ĐẤT NĂM 2017

THÔNG TIN TỔNG QUAN

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

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company

Mã cổ phiếu : **KDH:HSX**

Tên viết tắt : KHADIHOUSE JSC
Tên giao dịch : Khang Điền

Giấy chứng nhận ĐKDN số 0302588596, đăng ký lần đầu ngày 02/05/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 08/12/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp.

Vốn điều lệ : 3.360 tỷ đồng
Trụ sở chính : Phòng 1 và 2, Lầu 11 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại : +(84.28) 3820 8858 - Fax: +(84.28) 3820 8859
Email : info@khangdien.com.vn
Website : www.khangdien.com.vn

VỐN ĐIỀU LỆ TẠI NGÀY 31/12/2017

3.360
TỶ ĐỒNG

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2001

Thành lập công ty TNHH

Ông Lý Điền Sơn thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền với 10 tỷ đồng vốn điều lệ.

2007

Trở thành công ty cổ phần

VinaCapital và Prudential góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (Khang Điền) tăng vốn điều lệ lên 332 tỷ đồng.

2010

IPO

Khang Điền niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (KDH:HSX) và tăng vốn điều lệ lên 439 tỷ.

2011

Dự án villa compound đầu tiên

Goldora Villa - dự án khu compound biệt thụ hoàn chỉnh đầu tiên ở Khu Đông Tp.HCM được Khang Điền triển khai.

2013

Mega Residence - khởi đầu thành công của chuỗi dự án Mega home

Mega Residence là dự án nhà liên kế trong khu compound với đầy đủ tiện ích đầu tiên ở Khu Đông Tp.HCM do Khang Điền phát triển, là sản phẩm yêu thích của các gia đình trung lưu tại Tp.HCM.

PYN Elite Fund trở thành cổ đông.

2014

Mega Ruby và Mega Village tiếp nối thành công của Mega Residence

Khang Điền triển khai dự án Mega Ruby và Mega Sapphira ở Quận 9 sau thành công của Mega Residence, tiếp tục là sản phẩm yêu thích của thị trường.

Dragon Capital trở thành cổ đông, và Công ty tăng vốn điều lệ lên 750 tỷ đồng.

2015

Đầu tư chiến lược - 57% Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Khang Điền tăng vốn điều lệ lên 1.800 tỷ đồng và mua sở hữu 57% Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (Công ty CP BCCI), là một công ty niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (BCI:HSX). Công ty CP BCCI sở hữu quỹ đất trên 450 ha ở Bình Chánh và Bình Tân, khu vực cửa ngõ Tây Nam Tp.HCM.

2016

The Venica khẳng định thương hiệu Khang Điền và vị thế Công ty

Khang Điền tăng vốn điều lệ lên xấp xỉ 2.340 tỷ đồng và mở bán The Venica, khu compound biệt thụ cao cấp ở Khu Đông Tp.HCM, gây tiếng vang lớn trên thị trường và được giới chuyên môn đánh giá cao.

2017

Sáp nhập Công ty CP BCCI & đổi mới, tái cơ cấu

Khang Điền tăng vốn điều lệ lên 3.360 tỷ đồng và triển khai sáp nhập Công ty CP BCCI vào Khang Điền (hoàn tất thủ tục sáp nhập vào Quý 1 năm 2018).

Công ty tập trung đổi mới, cải cách và tái cơ cấu bộ máy chuẩn bị cho hành trình trở thành tập đoàn bất động sản hàng đầu chuyên phát triển các khu đô thị hoàn chỉnh tại Việt Nam.

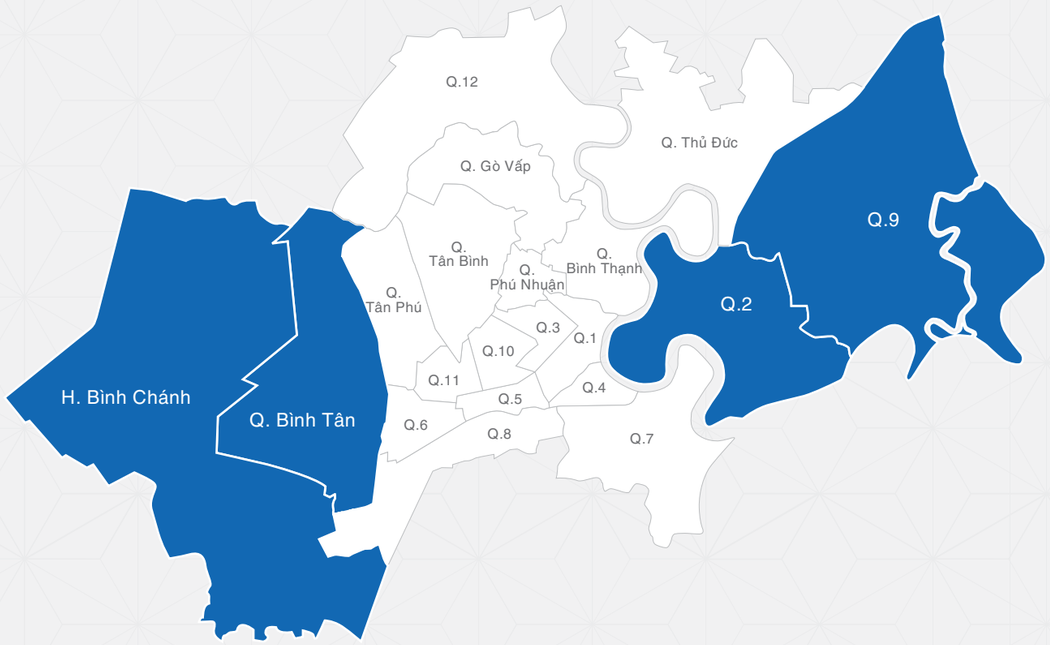
NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- Cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất;
- Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn bất động sản.

ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Địa bàn hoạt động kinh doanh chính của Khang Điền là Thành phố Hồ Chí Minh. Sơ đồ phân bố các dự án của Khang Điền trên địa bàn Tp.HCM được thể hiện như sau:

Thành phố Hồ Chí Minh



- **Phát triển đất đai**
- **Thiết kế và xây dựng nhà ở**
- **Phát triển các khu đô thị**
- **Kinh doanh bất động sản**

THE VENICA
Phong cách sống thượng lưu

KHU COMPOUND

43

căn biệt thự cao cấp

ĐÃ BÁN

31 CĂN

(tính đến 31/12/2017)

The Venica là khu biệt thự 5 sao với số lượng giới hạn 43 căn riêng biệt và hoàn hảo nằm trong khuôn viên 3,1 ha kết hợp với đầy đủ các tiện ích hiện đại như fitness club, hồ bơi, pool bar, vườn cảnh quan và lối tản bộ dọc 3 mặt sông dài hơn 1.000 m. The Venica tựa như một ốc đảo xanh yên bình, tách biệt khỏi cuộc sống náo nhiệt của thành thị.

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

Tọa lạc tại vị trí vô cùng đắc địa với 2 mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp giao với đường Song hành Cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây, Tp.HCM, The Venica là một "siêu phẩm" của Khang Điền, được đánh giá là một trong những khu biệt thụ đẹp nhất của Tp.HCM nói riêng và của cả nước nói chung.

Lucasta
Tận hưởng tinh hoa cuộc sống

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

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

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

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

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

KHU COMPOUND

140

căn biệt thự

ĐÃ BÁN

131 CĂN

(tính đến 31/12/2017)

131
nhà liên kế vườn và liên kế phố

131 CĂN
đã bán hết trong Quý 1 năm 2017

Merita
Giá trị cho cuộc sống đủ đầy

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

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

Jamila
Cho cuộc sống tốt đẹp hơn

KHU COMPOUND
867
căn hộ hiện đại

ĐÃ BÁN
800 CĂN
tính đến 31/12/2017

Với lợi thế về vị trí đắc địa bật nhất Quận 9, Jamila tọa lạc ngay mặt tiền đường Song hành với Cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây (nút giao Đỗ Xuân Hợp), nhanh chóng kết nối lên Cao tốc cũng như các tuyến đường ra vào thành phố, chỉ vài bước chân là đến Quận 2, cách Thành phố mới Thủ Thiêm chỉ 5 phút di chuyển, cách trung tâm Quận 1 chỉ 10 phút và 15 phút để đến Phú Mỹ Hưng. Jamila trở thành hiện tượng "nóng" trên thị trường, nhận được nhiều sự quan tâm của giới đầu tư và khách hàng mua để ở vì lợi thế về vị trí nằm ngay 2 góc mặt tiền đường, giáp 2 mặt sông cũng như chất lượng căn hộ.

Jamila được thiết kế, thi công và vận hành bởi những thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và phát triển bất động sản như: Hòa Bình (tổng thầu xây dựng), Ong&Ong (Thiết kế), SCQC (Quản lý chất lượng) và CBRE (quản lý khu dân cư).

Rosita Garden
Khu vườn nhỏ trong ngôi nhà xinh

Tại Rosita Garden, mỗi thành viên trong gia đình có thể tự tay kiến tạo "khu vườn nhỏ trong ngôi nhà xinh" với những người thương yêu.

Rosita Garden tọa lạc ngay mặt tiền Đường 990 (Cách Nguyễn Duy Trinh 500 m), cách vòng xoay Phú Hữu chỉ 1,5 km. Với thiết kế hiện đại và gần gũi, Rosita Garden lấy cảm hứng về một cuộc sống điền viên, nơi cư dân an nhiên tận hưởng những giây phút thư thái mỗi ngày tại những ngôi nhà liên kế có từ hai đến ba sân vườn tuyệt đẹp với đầy đủ công năng và tiện ích được Khang Điền đầu tư tỉ mỉ đến từng chi tiết.

BAO GỒM

118

căn nhà liên kế vườn

KHU TIỆN ÍCH
VÀ DIỆN TÍCH XANH

75 %

trong 3,1 ha
khuôn viên dự án

21/02/2017

KHANG ĐIỀN KÝ KẾT HỢP TÁC VỚI CÔNG TY XÂY DỰNG HÒA BÌNH

Ngày 21/02/2017 diễn ra Lễ Ký kết Thỏa thuận Hợp tác Xây dựng giữa Khang Điền và Hòa Bình Corp. Theo đó, Hòa Bình Corp sẽ là tổng thầu trong các hoạt động xây dựng, thiết kế và thi công dự án căn hộ Jamila Khang Điền phát triển tại Quận 9, Tp.HCM. Bằng việc hợp tác với một đơn vị uy tín hàng đầu Việt Nam như Hòa Bình để tạo ra một sản phẩm bất động sản đẳng cấp với mức giá vừa phải, phù hợp với nhu cầu thị trường, Khang Điền tin tưởng sự khởi đầu này sẽ đem đến thành công tiếp nối trên con đường phát triển bất động sản.

25/02/2017

MỞ BÁN VÀ KHAI TRƯƠNG NHÀ MẪU MERITA

Ngày 25/02/2017, Khang Điền tổ chức Lễ Mở bán và khai trương nhà mẫu khu Nhà liên kế vườn Merita ngay trong khuôn viên dự án tại mặt tiền đường Liên Phường, Quận 9 (ngay gần vòng xoay Liên Phường). Tất cả tiện ích, mảng xanh và toàn bộ khu nhà đã được xây xong trước khi buổi lễ diễn ra và chỉ trong buổi sáng mở bán, toàn bộ 131 ngôi nhà đã được tiêu thụ hết.

21/05/2017

GIỚI THIỆU DỰ ÁN JAMILA

Là dự án hiếm có tại Quận 9 với vị thế cực kỳ đắc địa khi tọa lạc ngay mặt tiền đường Song hành Cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây và được bao bọc bởi 2 mặt sông, kế cận dự án đẳng cấp thượng lưu The Venica, Jamila đã gây tiếng vang trên thị trường bất động sản Tp.HCM. Ngay trong buổi sáng giới thiệu dự án, số lượng khách tham gia đã vượt dự kiến, và hơn 1.000 khách hàng đã đăng ký đặt mua.

08/06/2017

LỄ KHỞI CÔNG CĂN HỘ JAMILA

Buổi lễ được tổ chức trong khuôn viên dự án với sự tham gia Ban lãnh đạo Công ty Khang Điền, CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình cùng đại diện các sàn giao dịch, tin tưởng sự hợp tác này sẽ là một bước tiến mới, góp phần mang đến dự án căn hộ Jamila chất lượng cao tại khu Đông Tp.HCM.

23/07/2017

LỄ GIỚI THIỆU BLOCK A DỰ ÁN CĂN HỘ JAMILA

Lễ giới thiệu với thông điệp "Cho cuộc sống tốt đẹp hơn" đã tạo điều kiện cho khách hàng tìm hiểu về không gian sống lý tưởng với vị thế phong thủy tuyệt vời vì có đủ sông nước, ánh sáng, cây cỏ giao hòa, dòng đối lưu không khí luân chuyển điều hòa thoáng mát trong mỗi căn hộ. Điều này không chỉ tốt cho sức khỏe mà còn mang đến sự an khang, thịnh vượng cho gia chủ. Với mong muốn mang lại cho khách những khởi đầu may mắn và nhiều niềm vui khi chính thức trở thành cư dân của cộng đồng Jamila, Khang Điền đã triển khai chương trình bốc thăm trúng thưởng cùng nhiều quà tặng trong sự kiện này.

20/08/2017

GIỚI THIỆU DỰ ÁN ROSITA GARDEN

Khang Điền tổ chức lễ giới thiệu dự án Rosita Garden cùng các chính sách bán hàng tối ưu nhất như: Chiết khấu 18% một năm cho khoản tiền thanh toán trước hạn; Thanh toán 30% và sở hữu nhà; Trả góp mỗi tháng 1% và vay ưu đãi lãi suất 0% trong 40 tháng. Rosita Garden là dự án theo mô hình vườn - nhà - vườn, mỗi ngôi nhà được thiết kế hiện đại, tiện nghi, gần gũi thiên nhiên và đều sở hữu 2 đến 3 khoảng sân vườn rộng thoáng.

01/10/2017

LỄ GIỚI THIỆU BLOCK B DỰ ÁN CĂN HỘ JAMILA

Tiếp nối thành công của Lễ giới thiệu Block A vào ngày 23/07/2017, Khang Điền tổ chức lễ ra mắt Block B - Tòa tháp đẹp nhất dự án Jamila với các ưu điểm nổi bật như: không gian xung quanh rộng mở không bị che khuất, tầm nhìn hướng trung tâm thành phố, sông Sài Gòn và đường Cao tốc mà hiếm khu căn hộ nào có được.

12/11/2017

LỄ BÀN GIAO NHÀ ROSITA GARDEN

Sau lễ giới thiệu chưa đầy 3 tháng, những cư dân mới đã được Khang Điền bàn giao nhà vào ngày 12/11/2017. Sự kiện diễn ra bên trong khuôn viên dự án ngay mặt tiền đường 990 (cách Nguyễn Duy Trinh 500 m), Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM.

TOP 50
Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam 2017

Năm 2017, Khang Điền tiếp tục khẳng định sự thành công và phát triển bền vững khi một lần nữa nằm trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất 2017 do Forbes Việt Nam bình chọn với mục đích lựa chọn và vinh danh các công ty tốt nhất trên sàn chứng khoán, dựa trên các thông tin tài chính và triển vọng phát triển lâu dài của Công ty.

TOP 3 Doanh nghiệp niêm yết Mid Cap có hoạt động IR được nhà đầu tư bình chọn cao nhất 2017

Kết quả kinh doanh tăng trưởng và thực hiện tốt các nghĩa vụ về công bố thông tin trên thị trường, Khang Điền tiếp tục được nhà đầu tư bình chọn là doanh nghiệp niêm yết (DNNY) có hoạt động IR tốt nhất năm 2017. Khang Điền cũng khẳng định vị thế trên thị trường với kết quả liên tục tăng trưởng trong 3 năm vừa qua. Tốc độ tăng trưởng bình quân doanh thu giai đoạn 2014-2016 của Khang Điền đạt hơn 170% trong khi mức tăng trưởng lợi nhuận ròng là gần 100%.

TOP 30
Báo cáo thường niên tốt nhất 2017

Ngày 25/07/2017, Khang Điền đã được vinh danh nhận giải thưởng "Top 30 báo cáo thường niên (BCTN) tốt nhất năm 2017" do Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM, Báo Đầu tư Chứng khoán và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital phối hợp tổ chức. Cuộc bình chọn có thêm điểm đặc biệt là các BCTN sẽ được soát xét bởi 4 công ty kiểm toán hàng đầu là Deloitte, Ernst & Young, KPMG và PricewaterhouseCoopers càng minh chứng cho sự minh bạch và chất lượng của giải thưởng BCTN năm 2017.

TOP 50
công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2016

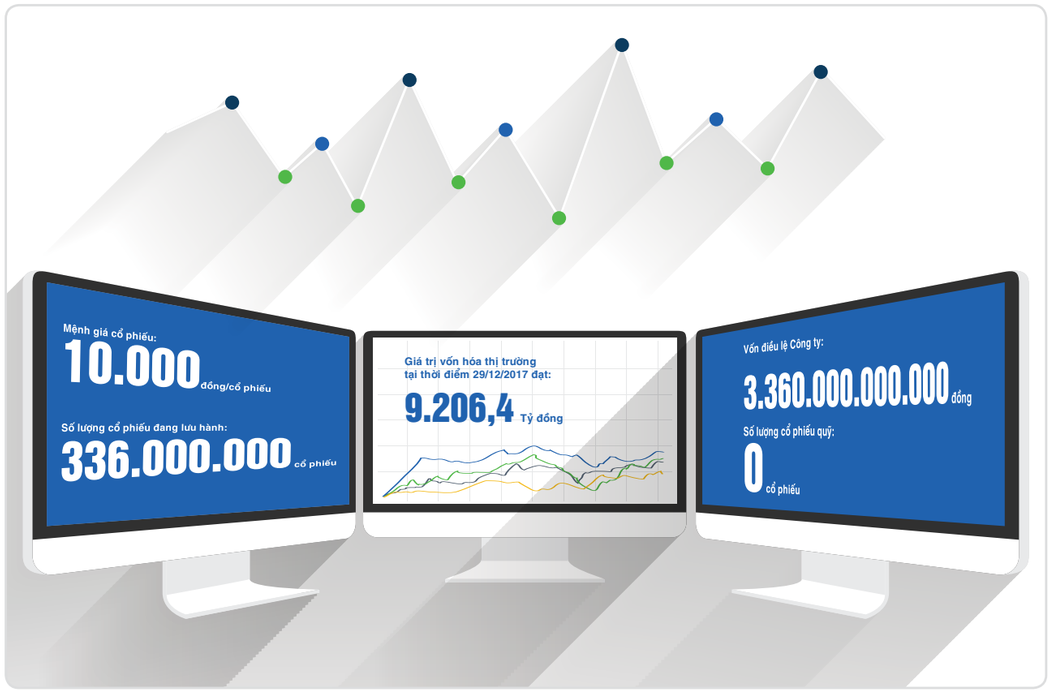
Khang Điền được vinh danh nhận giải thưởng "Top 50 Công ty Kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam năm 2016", được khảo sát và bình chọn bởi Tạp chí Nhịp cầu Đầu tư phối hợp cùng Công ty Chứng khoán Thiên Việt (TVS). Cuộc khảo sát xếp hạng các công ty niêm yết thông qua các phương pháp đo lường khoa học theo chuẩn quốc tế với sự cố vấn của các chuyên gia phân tích tài chính đến từ Công ty Chứng khoán Thiên Việt, Công ty Quản lý Quỹ Vietnam Investment Group (VIG), Công ty Quản lý Quỹ Vietnam Capital Partners (VCP).

Dự án The Venica đạt giải
Dot Property Southeast Asia's Best of the Best Awards 2017 - Villa Compound

Giải thưởng Dot Property Southeast Asia's Best of the Best Awards được tổ chức để công nhận những đơn vị tốt nhất trong ngành bất động sản khu vực. Đây là giải thưởng bất động sản hấp dẫn nhất châu Á. Những đơn vị thắng giải được đánh giá và chọn lựa bởi Dot Property Group hiện đang sở hữu 10 cổng thông tin bất động sản khắp châu Á và tạp chí Dot Property.

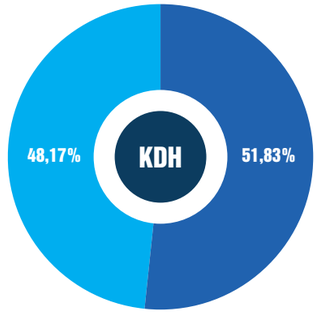
The Venica bao gồm 43 căn biệt thự riêng biệt và hoàn hảo được thiết kế với kiểu cột trụ lớn, những ô cửa sổ mang dấu ấn đặc trưng của thành phố tình yêu Venice và được tô điểm thêm bởi những khóm hoa hay tán cây xanh, những bức phù điêu ấn tượng, mái vòm uốn cong đặc trưng kiểu Ý được Eurowindow thiết kế riêng. Tiện ích 5 sao tại The Venica mang đến cho cư dân những trải nghiệm đặc biệt với khu hồ bơi tràn bờ, quầy bar, café ven sông, công viên xanh mát được điểm tô bởi những bồn hoa cỏ nhiều sắc màu, câu lạc bộ thể thao... Chính vì những yếu tố đặc biệt này, dự án biệt thự đẳng cấp 5 sao The Venica được vinh dự nhận giải thưởng Bất động sản Đông Nam Á với hạng mục Villa Compound.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (tại ngày 31/12/2017)

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	**Cổ phiếu quỹ**	-	-
2	**Cổ đông trong nước**	**174.146.386**	**51,83%**
	Cá nhân	34.921.628	10,39%
	Tổ chức	139.224.758	41,44%
3	**Cổ đông nước ngoài**	**161.853.614**	**48,17%**
	Cá nhân	199.129	0,06%
	Tổ chức	161.654.485	48,11%
	TỔNG CỘNG	**336.000.000**	**100%**



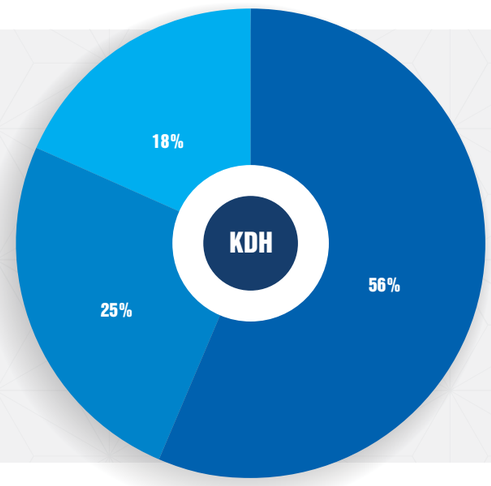
TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỔ PHẦN (tại ngày 31/12/2017)

STT	Cổ đông	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL	Số cổ phiếu	Tỷ lệ/VĐL
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
2	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	116.082.657	34,55%	73.414.361	21,85%	189.497.018	56,40%
3	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	16.292.004	4,85%	68.458.372	20,37%	84.750.376	25,22%
4	Cổ đông sở hữu dưới 1%	41.771.725	12,43%	19.980.881	5,95%	61.752.606	18,38%
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
	TỔNG CỘNG	**174.146.386**	**51,83%**	**161.853.614**	**48,17%**	**336.000.000**	**100%**

Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên

Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%

Cổ đông sở hữu dưới 1%



DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Đầu tư Tiên Lộc	45.384.976	13,51%
2	Công ty TNHH Đầu tư Gam Ma	33.604.260	10,00%
3	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Á Âu	29.322.417	8,73%
4	Vietnam Enterprise Limited (VinaCapital)	37.093.421	11,04%
5	Vietnam Ventures Limited (VinaCapital)	23.923.528	7,12%
6	Mutual Elite Fund (PYN Elite Fund)	20.168.416	6,00%
	TỔNG CỘNG	**189.497.018**	**56,40%**

Ghi chú:
» *Tổng sở hữu của nhóm nhà đầu tư thuộc Dragon Capital: khoảng 18%*
» *Sở hữu của Vietnam Holding: khoảng 3%*

SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Loại cổ đông	STT	Họ tên	Chức vụ	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
Hội đồng Quản trị	1	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	1.200.400	0,36%
	2	Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch HĐQT	3.140.000	0,93%
	3	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT	-	-
	4	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên HĐQT	700.000	0,21%
	5	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT	977.439	0,29%
Ban Tổng Giám đốc	1	Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	1.045.600	0,31%
	2	Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	995.600	0,30%
	3	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	977.439	0,29%
	4	Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	50.000	0,01%
Ban Kiểm soát	1	Phạm Kim Thoa	Trưởng BKS	-	-
	2	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	2.802	0,001%
	3	Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên BKS	-	-
Kế toán trưởng	1	Nguyễn Quốc Ân	Kế toán trưởng	300.000	0,09%
Người được ủy quyền công bố thông tin	1	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	-	
TỔNG CỘNG				**9.389.280**	**2,79%**

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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (1)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (2)	
1	Nguyễn Đình Bảo (*)	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	299.000	0,128%	0	0%	Cơ cấu danh mục đầu tư
2	Vietnam Ventures Ltd	Người liên quan người nội bộ	15.802.520	6,75%	23.923.528	7,12%	Cơ cấu danh mục đầu tư và mua phát hành cho CĐHH
3	Vietnam Investment Property Holdings Limited	Người liên quan người nội bộ	962.508	0,41%	0	0%	Cơ cấu danh mục đầu tư
4	Vietnam Investment Limited	Người liên quan người nội bộ	3.487.484	1,49%	10.572	0,0045%	Cơ cấu danh mục đầu tư
5	Vietnam Investment Property Limited	Người liên quan người nội bộ	3.487.484	1,49%	2.937.480	1,26%	Cơ cấu danh mục đầu tư
6	Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	286.000	0,122%	1.200.400	0,36%	Mua phát hành cho CĐHH và ESOP
7	Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	2.340.000	1,00%	3.140.000	0,93%	Mua phát hành ESOP
8	Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên HĐQT	0	0%	700.000	0,21%	Mua phát hành ESOP
9	Lê Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ	91.028	0,039%	977.439	0,29%	Mua phát hành cho CĐHH và ESOP
10	Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	104.000	0,044%	1.045.600	0,31%	Mua phát hành cho CĐHH và ESOP
11	Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc kiêm GĐTC	104.000	0,044%	995.600	0,30%	Mua phát hành cho CĐHH và ESOP
12	Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	50.000	0,01%	Mua phát hành ESOP
13	Nguyễn Quốc Ân	Kế toán trưởng	0	0%	300.000	0,09%	Mua phát hành ESOP
14	Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên BKS	2.002	0,001%	2.802	0,001%	Mua phát hành cho CĐHH
15	Đoàn Thị Nguyên	Người liên quan người nội bộ	40.040	0,017%	56.056	0,017%	Mua phát hành cho CĐHH
16	Lý Văn Hùng	Người liên quan người nội bộ	40.040	0,017%	56.056	0,017%	Mua phát hành cho CĐHH

Ghi chú:
(*) Ông Nguyễn Đình Bảo - Thành viên HĐQT, đã hết nhiệm kỳ vào ngày 11/04/2017
(1) Tính trên Vốn điều lệ cũ: 2.339.998.920.000 đồng
(2) Tính trên Vốn điều lệ mới: 3.360.000.000.000 đồng

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

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

Trong tháng 12/2017, Công ty đã phát hành thành công 102.000.108 cổ phiếu thông qua hình thức phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2017, Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

BIỂU ĐỒ CỔ PHIẾU THEO THỊ GIÁ

Ghi chú: giá đã điều chỉnh cho cổ tức và phát hành thêm.

Source: VNDirect

TOP 3 Doanh nghiệp niêm yết Mid Cap có hoạt động IR được nhà đầu tư bình chọn cao nhất 2017

TỔNG QUAN

Trong năm 2017, đội ngũ Quan hệ Nhà đầu tư của Công ty tiếp tục duy trì đối thoại và hỗ trợ các cổ đông, quỹ đầu tư, các công ty chứng khoán và giới truyền thông thấu hiểu tầm nhìn, mục tiêu, sức mạnh cốt lõi, mô hình kinh doanh, sức cạnh tranh, chiến lược phát triển và tình hình kinh doanh của Công ty.

Công ty tiếp tục tiếp xúc và thảo luận với các bên liên quan nói trên dưới nhiều hình thức như các buổi họp định kỳ, các buổi họp riêng và các sự kiện tọa đàm. Ngoài ra, Công ty tiếp tục thực hiện tốt minh bạch hóa thông tin thông qua việc cập nhật các tin tức, báo cáo, thông tin trọng yếu có ảnh hưởng đến lợi ích các bên liên quan thông qua website của công ty tại URL: www.khangdien.com.vn và các kênh truyền thông khác.

CHỦ ĐỘNG CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ GẶP GỠ ĐỊNH KỲ

Với chủ trương minh bạch thông tin, Công ty luôn thông báo kết quả kinh doanh định kỳ hàng quý, mỗi 6 tháng và hàng năm với Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (HOSE), Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (SSC), đồng thời đưa thông tin lên website của Công ty. Website Công ty là nguồn thông tin đại chúng cho mọi đối tượng để tìm hiểu về Khang Điền.

Trong năm 2017, Công ty tham gia nhiều buổi họp với các chuyên viên phân tích và đại diện của các công ty chứng khoán, quỹ đầu tư cùng nhau trao đổi thảo luận về hoạt động kinh doanh hàng quý của Công ty và các kế hoạch phát triển. Đồng thời, Khang Điền cũng tổ chức các chuyến tham quan dự án của Công ty ở Khu Đông Tp.HCM để các chuyên viên phân tích có trải nghiệm thực tế và hiểu sâu hơn mô hình kinh doanh cũng như tiềm năng của Công ty. Ngoài ra, Công ty cũng đáp ứng các yêu cầu về thông tin qua hình thức email và điện thoại khi lịch làm việc không cho phép tổ chức cuộc họp.

TIẾP TỤC THEO ĐUỔI GIÁ TRỊ MINH BẠCH

Năm 2017, Công ty tiếp tục đẩy mạnh minh bạch hóa thông tin và đã ghi nhận được các thành quả tích cực. Báo cáo thường niên của Khang Điền đoạt giải "Top 30 báo cáo thường niên (BCTN) tốt nhất năm 2017" do Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM, Báo Đầu tư Chứng khoán và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital phối hợp tổ chức. Khang Điền tiếp tục được nhà đầu tư bình chọn là doanh nghiệp niêm yết (DNNY) có hoạt động IR tốt nhất năm 2017 do VietStock tổ chức. Công ty một lần nữa nằm trong danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất 2017 do Forbes Việt Nam bình chọn.

DANH SÁCH CÔNG TY CON

Công ty có 22 công ty con, có trụ sở tại Thành phố Hồ Chí Minh và đang hoạt động:

STT	Tên công ty	Ngành nghề	Tỷ lệ vốn góp của KDH (%)
1	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố)	Kinh doanh BĐS	99,90%
2	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Kinh doanh BĐS	99,80%
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Tư vấn, xây dựng và Kinh doanh BĐS	99,90%
4	Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Kinh doanh BĐS	99,80%
5	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Tư vấn, xây dựng và Kinh doanh BĐS	99,90%
6	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Kinh doanh BĐS	99,95%
7	Công ty TNHH MTV Hào Khang	Xây dựng và Kinh doanh BĐS	100,00%
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Saphire	Kinh doanh BĐS	99,90%
9	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Kinh doanh BĐS	99,70%
10	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Kinh doanh BĐS	99,70%
11	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Kinh doanh BĐS	99,90%
12	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Kinh doanh BĐS	99,85%
13	Công ty Cổ phần Vi La	Kinh doanh BĐS	99,00%
14	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Kinh doanh BĐS	99,80%
15	Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Kinh doanh BĐS	99,00%
16	Công ty TNHHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Kinh doanh BĐS	98,01%

STT	Tên công ty	Ngành nghề	Tỷ lệ vốn góp của KDH (%)
17	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trung	Kinh doanh BĐS	99,80%
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	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 BĐS.	57,31%
19	Công ty Cổ phần BCI	Đầu tư và Kinh doanh BĐS	56,56%
20	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Kinh doanh BĐS	57,31%
21	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Kinh doanh BĐS	99,90%
22	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đông Phú	Kinh doanh BĐS	51%

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

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Tập trung phát triển, hợp nhất tài nguyên đất với quy mô lớn, có chi phí đầu tư hợp lý và phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị tổng thể tại các trung tâm kinh tế lớn hoặc tăng trưởng nhanh của Việt Nam.
- Xây dựng hệ thống quản lý doanh nghiệp và quản trị kinh doanh hiện đại, có thể nhân rộng, ứng biến nhanh và hiệu quả, đáp ứng tốt các yêu cầu kinh doanh.
- Duy trì nền tảng tài chính vững mạnh, có thể chịu được các tác động không thuận lợi từ môi trường kinh doanh.
- Mở rộng sự hợp tác bền vững với các đối tác phù hợp, có cùng mục tiêu.

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Xây dựng các khu đô thị hoàn chỉnh, quy mô và bền vững tại Việt Nam.
- Trở thành nơi cung cấp hàng đầu về giải pháp nhà ở với tính đa dạng, hiệu quả và độ tin cậy cao.
- Phát triển thành một trong các tập đoàn bất động sản có dịch vụ tốt nhất, đáp ứng đầy đủ nhu cầu của xã hội.

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

- Phát triển các khu đô thị, các cộng đồng dân cư bền vững.
- Hạn chế các tác động lên môi trường tự nhiên.
- Kiến tạo môi trường làm việc an toàn, công bằng và có tính nhân văn.

PHÂN TÍCH SWOT

S

ĐIỂM MẠNH

KIẾN THỨC VÀ KINH NGHIỆM

Với 17 năm đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Tp.HCM, Khang Điền có kiến thức sâu, rộng và kinh nghiệm về thị trường nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư quỹ đất, thủ tục pháp lý và phát triển sản phẩm.

TÀI CHÍNH VỮNG MẠNH

Khang Điền duy trì nền tảng tài chính vững mạnh dựa trên cơ cấu tài chính an toàn, quản lý dòng tiền và đồng vốn hiệu quả và sự đồng hành lâu dài của các cổ đông lớn là các quỹ đầu tư hàng đầu tại Việt Nam và của các ngân hàng lớn nhất Việt Nam.

QUỸ ĐẤT SẠCH LỚN

Khang Điền đang sở hữu quỹ đất lớn nằm ở các vị trí đắc địa của Tp.HCM và tiếp tục đầu tư phát triển thêm quỹ đất.

UY TÍN THƯƠNG HIỆU KHANG ĐIỀN

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

W

ĐIỂM YẾU

Để tập trung nguồn lực cho hoạt động phát triển quỹ đất, thủ tục pháp lý, phát triển dự án và quản lý tài chính, Công ty chọn phương án bán và phân phối sản phẩm thông qua các sàn giao dịch bất động sản lớn và uy tín. Tuy nhiên, đây cũng là điểm yếu của Công ty khi chưa xây dựng được đội ngũ bán hàng để có thể tự chủ trong bán hàng, hạn chế phụ thuộc vào các kênh phân phối bên ngoài.

Từ 2014 đến nay, Công ty đã có những bước phát triển mạnh và đang trong giai đoạn tăng trưởng cao. Công ty đang phát triển bộ máy nhân sự để đáp ứng quy mô hoạt động kinh doanh ngày càng lớn và định hướng phát triển bền vững. Tuy nhiên, với chủ trương xây dựng một bộ máy nhân sự ưu tiên về "chất" hơn là về "lượng", Công ty đặt ra nhiều tiêu chí khắt khe trong tuyển dụng và điều này đã làm cho số lượng nhân sự chưa đáp ứng đủ nhu cầu. Ban Lãnh đạo và thành viên Hội đồng Quản trị phải kiêm nhiệm thêm nhiều vị trí.

O

CƠ HỘI

NHU CẦU THỊ TRƯỜNG LỚN

Nhìn chung nhu cầu nhà ở tại Tp.HCM tiếp tục tăng và lượng cung mới vẫn chưa đáp ứng đủ. Mặt khác, thị trường nhà ở Tp.HCM mất cân bằng cung - cầu trong một số phân khúc tại một số khu vực, ví dụ như dư thừa nguồn cung ở phân khúc căn hộ cao cấp và cầu vượt cung ở phân khúc nhà ở trung cấp tại các khu dân cư mới ngoài trung tâm thành phố. Nhu cầu về nhà ở vừa túi tiền tại các khu vực mà Khang Điền đã và đang phát triển quỹ đất tiếp tục tăng.

KÍCH CẦU TỪ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG

Mạng lưới giao thông đang dần hoàn thiện ở phía Đông thành phố như Cầu Thủ Thiêm, Hầm Thủ Thiêm, Đường Vành Đai, Đường Song hành Cao tốc Long Thành - Dầu Giây, Đường Liên Phường, Nút giao Đỗ Xuân Hợp, Nút giao Vành Đai 2 đã thu hút người dân Tp.HCM và các thành phố lân cận tìm đến mua nhà. Nhu cầu nhà ở phía Tây Nam thành phố cũng được kích cầu từ các dự án Cầu Đường Bình Tiên, Cầu Phú Định - Trịnh Quang Nghị, Cao tốc Bến Lức - Long Thành.

MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ THUẬN LỢI

Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ tăng trưởng kinh tế và ổn định chính trị và xã hội trong năm 2017 với GDP tăng trưởng trên 6,5%, lạm phát dưới 4% và thu hút trên 30 tỷ USD vốn đầu tư của nước ngoài. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam đạt 2,5% và là mức phát triển nhanh nhất so với các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á. Năm 2018 được đánh giá là năm Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng kinh tế trên 6,5% trên nền tảng ổn định chính trị và xã hội được hỗ trợ bởi chính sách kích thích tăng trưởng kinh tế đặc biệt trong khu vực kinh tế tư nhân, tiêu dùng, du lịch, và FDI của Nhà nước giúp thị trường bất động sản trong năm 2018 tiếp tục duy trì đà tăng trưởng.

T

THÁCH THỨC

GIA TĂNG CẠNH TRANH

Sự thành công của Khang Điền trong phân khúc nhà ở thấp tầng có chất lượng và giá bán hợp lý tại các khu vực dân cư mới đã thu hút nhiều công ty khác thâm nhập phân khúc này.

ẢNH HƯỞNG TỪ SỰ MẤT CÂN BẰNG CỦA THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CAO CẤP

Trong 2017, phân khúc căn hộ cao cấp tiếp tục tăng giá dù có tốc độ tiêu thụ chậm và sút giảm mạnh nguồn cung so với 2016, tạo tâm lý tiêu cực lan tỏa trong thị trường bất động sản, bao gồm thị trường nhà ở tại Tp.HCM. Năm 2018 được kỳ vọng là năm nguồn cung căn hộ cao cấp tăng trở lại, dẫn đến rủi ro du cung và tiếp tục gây tâm lý tiêu cực cho thị trường.

RỦI RO KINH TẾ VĨ MÔ BÊN NGOÀI VIỆT NAM

Năm 2018 được cho là năm tăng trưởng kinh tế toàn cầu bắt đầu đi vào chu kỳ giảm tốc, nhất là ở khu vực Bắc Mỹ, châu Âu, trong khi Trung Quốc tiếp tục giải quyết vấn đề bong bóng nợ bất động sản. Thay đổi chính sách tiền tệ, cụ thể là tăng mặt bằng lãi suất nhằm giảm tốc tăng trưởng ở khu vực Bắc Mỹ, châu Âu và các biện pháp tháo ngòi bong bóng tín dụng bất động sản ở Trung Quốc có thể gây áp lực lên chính sách tiền tệ của Việt Nam và gây áp lực tăng mặt bằng lãi suất.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Khang Điền hiện đang áp dụng mô hình quản trị của công ty cổ phần. Ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, Khang Điền còn thực hiện đúng theo các quy định trong điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Bộ máy tổ chức của Khang Điền bao gồm:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là co quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề quan trọng liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty; trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị đương nhiệm của Khang Điền gồm có 5 thành viên với 01 Chủ tịch và 04 thành viên HĐQT, nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm. Trong đó có 1 thành viên kiêm nhiệm chức vụ trong Ban Tổng Giám đốc, 1 thành viên độc lập, 3 thành viên còn lại không tham gia điều hành.

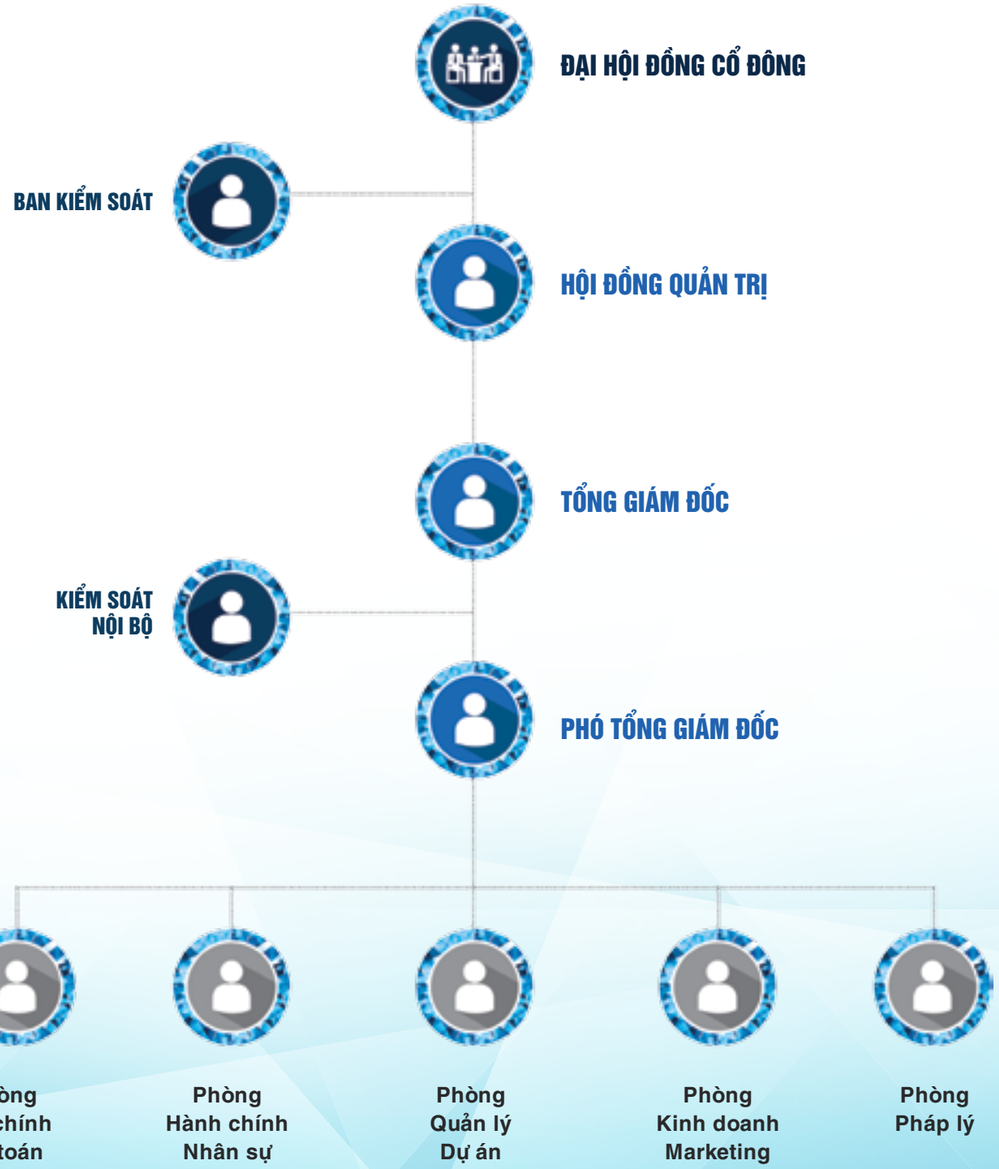
BAN KIỂM SOÁT

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÀ MAI TRẦN THANH TRANG

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

Kinh nghiệm: Trong quá trình công tác tại Khang Điền, bà Trang đã đạt được các thành tích nổi bật qua nhiều vị trí như Trưởng phòng Hành chính, Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc. Hiện tại, bà Trang đảm nhiệm vai trò Chủ tịch HĐQT, chủ yếu quản trị về chiến lược cho Công ty và giám sát Ban Tổng Giám đốc. Một trong những điểm mạnh của Khang Điền so với các công ty cùng ngành là yếu tố pháp lý minh bạch và bà Trang chính là người đã góp phần quan trọng tạo nên sự thành công này.

Quá trình công tác:

Từ 2001 - 2005: Chuyên viên tư vấn pháp lý - Văn phòng Luật su Nguyễn Thị Chinh.

Từ tháng 10/2005 - tháng 07/2007: Trưởng phòng hành chính - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 07/2007 - tháng 05/2008: Trợ lý Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 06/2008 - tháng 04/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 04/2017 - nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

ÔNG LÝ ĐIỀN SƠN

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

Kinh nghiệm: Trước năm 2017, trong vai trò là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, ông Lý Điền Sơn đã trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay. Trong 16 năm qua, bằng sự đam mê, tận tâm cùng với kinh nghiệm và tư duy nhạy bén, ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc, đưa Khang Điền trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại Tp.HCM. Hiện nay ông Sơn đảm nhiệm vai trò Phó Chủ tịch HĐQT, hỗ trợ Chủ tịch HĐQT trong công tác quản trị chiến lược và giám sát Ban Tổng Giám đốc.

Quá trình công tác:

Từ 2001 - 2012: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ 2012 - 2013: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

Từ tháng 04/2017 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

BÀ NGUYỄN THỊ CẨM VÂN

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

Quá trình công tác:

Từ 1984 - 1997: Sở Địa chính Tp.HCM.

Từ 1998 - 2003: Sở Địa chính - Nhà đất Tp.HCM.

Từ 2003 - 2015: Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM. Nghỉ hưu tháng 12/2015.

Từ tháng 04/2017 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

BÀ NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

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

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

Quá trình công tác:

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

Từ 2006 - 2010: Đảm nhiệm các chức vụ từ Chuyên viên Đầu tư đến Trưởng phòng Đầu tư Công ty quản lý quỹ VinaCapital.

Từ tháng 07/2010 - tháng 12/2016: Giám đốc Đầu tư - Trưởng danh mục bất động sản của Quỹ Vietnam Opportunity Fund, một quỹ thuộc sự quản lý của Công ty quản lý Quỹ VinaCapital.

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

Từ tháng 10/2009 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc tại CTCP Dệt may Thắng Lợi.

Thành viên BKS tại CTCP Quốc Cường Gia Lai.

Thành viên HĐQT tại CTCP Đầu tư và Xây dựng Bình Chánh.

ÔNG LÊ HOÀNG SƠN

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

Kinh nghiệm: Ông Sơn đã có trên 15 năm kinh nghiệm làm việc tại vị trí thuộc bộ phận pháp lý dự án. Ông Sơn gia nhập Khang Điền từ năm 2007 và đang nắm giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách pháp lý dự án. Ông đã có nhiều đóng góp trong việc hoàn thiện pháp lý dự án của Công ty.

Quá trình công tác:

Từ 2001 - 2003: Chuyên viên Pháp lý Dự án CTCP Đầu tư và Xây dựng Tân Bình.

Từ 2004 - 2007: Chuyên viên Pháp lý Dự án CTCP Đầu tư và Phát triển Nhà Cotec.

Từ tháng 10/2007 - tháng 04/2012: Phó phòng Pháp lý CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 04/2012 - tháng 04/2013: Thành viên HĐQT kiêm Phó phòng Pháp lý CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 10/2014 - tháng 03/2017: Giám đốc Pháp lý dự án CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 09/2015 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÀ NGÔ THỊ MAI CHI

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

Kinh nghiệm: Bà Mai Chi đã có gần 20 năm kinh nghiệm làm việc tại vị trí thuộc bộ phận tài chính - kế toán. Bà gia nhập Khang Điền từ năm 2007 và đã có nhiều đóng góp trong việc quản lý tài chính - kế toán của Công ty.

Quá trình công tác:

Từ tháng 01/2001 - tháng 12/2004: Kế toán viên, Trưởng Phòng Kế toán Tài chính Công ty TNHH A&B.

Từ tháng 05/2005 - tháng 10/2007: Phó Phòng Tài chính Kế toán Tập đoàn Gỗ Trường Thành.

Từ tháng 12/2007 - tháng 11/2015: Chuyên viên kiểm soát nội bộ, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền.

Từ tháng 12/2015 - tháng 02/2017: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 03/2017 - nay: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

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

BÀ TRÀ THANH TRÀ

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

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

Quá trình công tác:

Từ 2001 - 2007: Kế toán trưởng CTCP Điện (ELECO).

Từ tháng 04/2007 - tháng 03/2009: Kế toán trưởng CTCP Nhà Việt Nam.

Từ tháng 03/2009 - 2010: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Khu Đông.

Từ 2010 - 2011: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Không Gian Xanh.

Từ tháng 12/2011 - tháng 08/2016: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 08/2016 - tháng 02/2017: Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 03/2017 - nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

Từ tháng 08/2016 - nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

ÔNG LÊ HOÀNG SƠN

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

Ông Lê Hoàng Sơn là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.

Chi tiết thông tin của ông Lê Hoàng Sơn xem tại phần Giới thiệu HĐQT trang 47

ÔNG TRƯƠNG MINH DUY

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

Kinh nghiệm: Ông đã có hơn 23 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực điều hành, quản lý dự án. Trước khi tham gia vào Khang Điền, ông Duy đã từng nắm giữ các vị trí cấp cao tại các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản. Ông Duy có nhiều đóng góp tích cực trong việc tham mưu và điều hành công tác quản lý xây dựng tại các dự án của Khang Điền.

Quá trình công tác:

Từ 1997 - 2004: Kỹ sư thiết kế, quản lý thiết kế, quản lý kỹ thuật tại Công ty TNHH TH Hydraulics Construction Consultan.

Từ 2005 - 2009: Giám đốc Trung tâm Xây dựng CTCP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng (Cotec).

Từ 2009 - 2014: Giám đốc Khối Phát triển dự án CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín (Sacomreal).

Từ 2014 - 2016: Giám đốc Điều hành vùng CTCP Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (Novaland).

Từ tháng 04/2017 - nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

BÀ PHẠM KIM THOA

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

Kinh nghiệm: Bà Thoa có hơn 18 kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà từng giữ vị trí quản lý phòng kế toán tại các công ty như: Công ty ĐT&PT Đô Thị, CTCP Vườn Phố Vũng Tàu và hiện là Kế toán trưởng Công ty Trí Minh. Bà Thoa đã điều hành hoạt động của Ban Kiểm soát trong việc đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động để đảm bảo Công ty hoạt động đúng pháp luật.

Quá trình công tác:

Từ 1998 - 2009: Phó Phòng Kế toán tại Công ty Đầu tư và Phát triển Đô Thị.

Từ 2009 - 2010: Kế toán trưởng CTCP Vườn Phố.

Từ 2010 - tháng 04/2017: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Trí Minh.

Từ tháng 04/2017 - tháng 09/2017: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Từ tháng 09/2017 - nay: Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

BÀ VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH

Thành viên Ban Kiểm soát
Năm sinh: 1974
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm: Bà Linh có hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán kiểm toán. Bà từng là kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C), kế toán trưởng của các công ty: Air Energy VietNam, Avon Việt Nam. Hiện tại, bà đang giữ chức vụ Giám đốc Đầu tư tại VinaCapital.

Quá trình công tác:

Từ 1996 - 2001: Kiểm toán viên cao cấp Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C).

Từ 2001 - 2003: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH New Toyo Tissue Paper Mill (Vietnam).

Từ 2003 - 2004: Kế toán trưởng Công ty Air Energy Vietnam.

Từ 2004 - 2006: Kế toán trưởng Công ty TNHH Mỹ Phẩm Avon Việt Nam (Avon Cosmetic).

Từ 2006 - 2014: Trưởng phòng Đầu tư Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Việt Nam.

Từ 2014 - nay: Giám đốc Đầu tư Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Việt Nam.

Từ tháng 09/2017 - nay: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

Thành viên HĐQT tại CTCP Dệt May Thắng Lợi

Thành viên HĐQT tại CTCP Sài Gòn Gôn

Thành viên BKS tại CTCP Phát Triển Nhà Xã Hội - HUD.VN

BÀ LƯU THỊ XUÂN LAI

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

Kinh nghiệm: Bà Lai có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà từng giữ vị trí quản lý phòng kế toán của các công ty như: Công ty Xây dựng CT GT 507, CTCP Vốn Thái Thịnh và hiện là Kế toán trưởng Công ty Song Lập.

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

Quá trình công tác:

Từ 2000 - 2003: Kế toán viên tại CN Công ty XDCT Giao thông 507.

Từ 2007 - 2009: Kế toán viên tại CTCP Vốn Thái Thịnh.

Từ 2010 - 2011: Kế toán viên tại Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông.

Từ 2012 - 2013: Kế toán tổng hợp tại CTCP Đầu tư và Xây dựng Lâm Viên.

Từ 2014 - tháng 04/2017: Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng bất động sản Song Lập.

Từ tháng 04/2017 - nay: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

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

VỮNG BƯỚC
CHINH PHỤC THỊ TRƯỜNG

1.100+
SẢN PHẨM ĐÃ BÁN

3+
DỰ ÁN PHÁT TRIỂN MỚI

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2017

Năm 2017, kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển tốt với GDP tăng trên 6,5%, lạm phát dưới 4%, mặt bằng lãi suất cơ bản thấp (4,5-5%) và thu hút trên 30 tỷ USD vốn đầu tư nước ngoài. Đồng thời nền kinh tế tiếp tục được hưởng lợi từ tăng trưởng của thị trường chứng khoán (tăng trưởng tốt nhất trong khu vực - trên 30%), sự phát triển ổn định của thị trường vốn vay với sự hồi phục mạnh của ngành ngân hàng, chính sách kích cầu tiêu dùng, mua nhà và phát triển hạ tầng đô thị của Nhà nước. Các yếu tố trên góp phần tăng thu nhập, tăng giá trị tài sản, kích cầu tiêu dùng và mua bất động sản và nhà ở của người dân.

Trong bối cảnh vĩ mô thuận lợi của năm 2017, Khang Điền tiếp tục được hưởng lợi từ môi trường kinh doanh thuận lợi khi thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng tiếp tục tăng trưởng. Cụ thể, phân khúc nhà liên kế, nhà liền thổ và khu căn hộ với đầy đủ tiện ích vị trí thuận lợi ở Khu Đông Tp.HCM tiếp tục có được mức tiêu thụ cao (báo cáo nghiên cứu của CBRE cho thấy giao dịch luôn đạt mức từ 80-90% tổng số lượng sản phẩm chào bán).

Năm 2017 cho thấy xu hướng người mua nhà ngày càng có yêu cầu cao hơn về chất lượng thiết kế và xây dựng, về cơ sở hạ tầng và tiện nghi và tiện ích cuộc sống, và xu hướng này khá phù hợp với đặc điểm sản phẩm và chiến lược kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên thị trường bất động sản và nhà ở trong năm 2017 cũng ghi nhận một số yếu tố bất lợi cho Khang Điền. Hiện tượng phát triển nóng, thiếu tính ổn định bền vững của phân khúc đất nền tại các quận, huyện mới của Tp.HCM phần nào gây khó khăn cho việc phát triển quỹ đất của Công ty.

Về pháp lý, trong năm 2017 Nhà nước vẫn đang hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan. Cụ thể, còn sự thiếu đồng bộ trong các quy định hướng dẫn về quyền sở hữu và giấy chứng nhận sở hữu nhà cho người nước ngoài và chưa có quy định làm rõ về quyền sở hữu loại sản phẩm có chức năng hỗn hợp như condotel, officetel và shophouse. Các vấn đề trên cũng gây khó khăn cho Khang Điền trong quy hoạch phát triển dự án và triển khai phương án kinh doanh.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình bán hàng các dự án trong năm 2017

STT	Dự án	Vị trí	Thời điểm mở bán	Quy mô (căn)	Ghi chú
A.	**Dự án thấp tầng**				
1	Melosa	Phú Hữu, Quận 9	Năm 2015	567	
2	Lucasta	Phú Hữu, Quận 9	Năm 2015	140	
3	Venica	Phú Hữu, Quận 9	Năm 2016	43	Đã ghi nhận doanh thu
4	Merita	Phước Long B, Quận 9	Tháng 02/2017	131	
5	Rosita	Phú Hữu, Quận 9	Tháng 08/2017	118	
B.	**Dự án cao tầng**				
6	Jamila	Phú Hữu, Quận 9	Tháng 05/2017	867	Chưa ghi nhận doanh thu

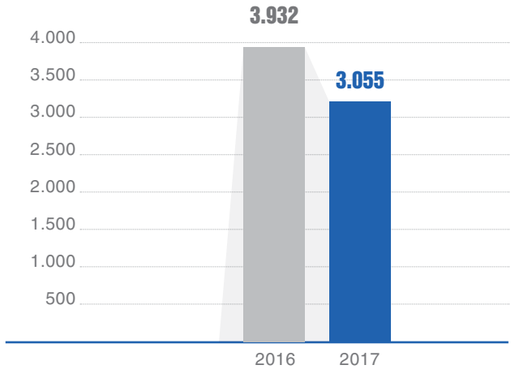
Tình hình thực hiện kế hoạch tài chính

(ĐVT: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	Thực hiện	Kế hoạch	Mức độ thực hiện	
			Giá trị	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	3.055	3.200	(145)	95%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	502	500	2	100,4%

DOANH THU (Tỷ đồng)

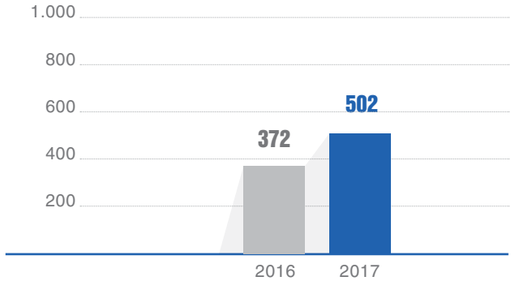
3.055



LỢI NHUẬN (Tỷ đồng)

502

tăng 35% so với năm 2016



DOANH THU

Doanh thu năm 2017 đạt 3.055 tỷ đồng, doanh thu năm 2017 được đóng góp chủ yếu từ việc bán hàng khả quan của các dự án Melosa Garden, Lucasta, Venica, Merita và Rosita, ...

LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế năm 2017 đạt 502 tỷ đồng, tăng 130 tỷ đồng tương ứng mức tăng 35% so với năm 2016 và vượt kế hoạch 2 tỷ đồng. Lợi nhuận tăng không chỉ đến từ tình hình kinh doanh khả quan mà còn do đóng góp từ việc quản lý chi phí hiệu quả (tỷ lệ giá vốn/ doanh thu 2017 giảm 9% so với năm 2016).

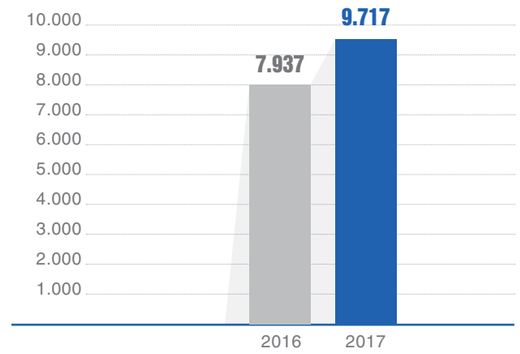
Nhìn chung, năm 2017 tình hình hoạt động kinh doanh của Khang Điền tiếp tục phát triển tốt. Trong năm 2017, Công ty đã phát triển thành công dự án căn hộ cao tầng (Jamila), sự thành công của dự án này tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của Công ty trong thời gian tới.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

TỔNG TÀI SẢN (Tỷ đồng)

9.717

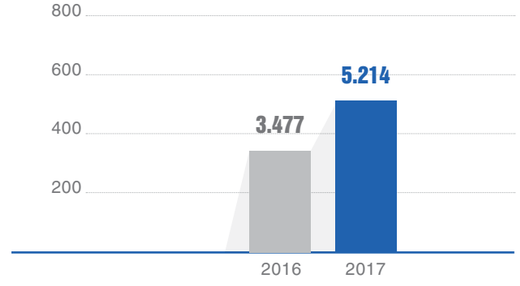
tăng 22% so với cùng kỳ



VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tỷ đồng)

5.214

tăng 50% so với cùng kỳ



TÀI SẢN

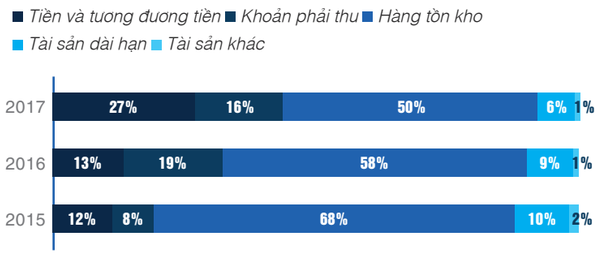
Cuối năm 2017, tổng tài sản của Công ty Khang Điền có giá trị 9.717 tỷ đồng tăng 1.780 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 22% so với cùng kỳ. Chi tiết tài sản và co cấu như sau:

Cấu trúc tổng tài sản 2015-2017

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	Tỷ trọng	2017	Tỷ trọng	So sánh 2017/2016	
					Tăng/giảm	%
Tiền và tương đương tiền	1.059	13%	2.591	27%	1.532	145%
Khoản phải thu	1.485	19%	1.548	16%	63	4%
Hàng tồn kho	4.618	58%	4.858	50%	240	5%
Tài sản dài hạn	696	9%	606	6%	(90)	-13%
Tài sản khác	79	1%	114	1%	35	44%
TỔNG TÀI SẢN	**7.937**	**100%**	**9.717**	**100%**	**1.780**	**22%**

CƠ CẤU TÀI SẢN



Về tổng thể, cơ cấu tài sản năm 2017 không thay đổi nhiều so với năm 2016 với tổng tỷ trọng của 3 khoản mục (tiền, khoản phải thu, hàng tồn kho) vẫn giữ tỷ trọng chủ yếu, chiếm 90% tổng tài sản. Cơ cấu này phù hợp với tính chất của ngành bất động sản và thể hiện tính an toàn, phát triển của công ty trong thời gian tới:

- Tổng tài sản tăng chủ yếu do khoản mục Tiền và Tương đương tiền (chiếm hơn ¼ tổng tài sản) tăng mạnh với mức tăng 1.532 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty huy động thêm vốn chủ sở hữu mới trong năm. Đây là nguồn tài chính sẵn sàng để Công ty triển khai các dự án trong năm 2018 và 2019;

- Hàng tồn kho chiếm tỷ trọng 50% tổng tài sản, có giá trị 4.858 tỷ đồng tăng 239 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ tăng 5% so với cùng kỳ, tỷ lệ phù hợp với tình hình chung của các Công ty trong ngành bất động sản và phù hợp với định hướng mở rộng quỹ đất của Công ty.

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

» Trong năm, Công ty đã kết chuyển giá trị hàng tồn kho vào giá vốn hàng bán khoảng 1.000 tỷ đồng (các dự án Melosa Garden, Lucasta, Merita, Mega Village, Venica).

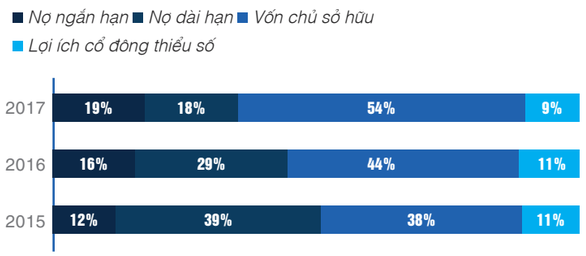
» Các dự án ghi nhận hàng tồn kho tăng là do tiếp tục triển khai giải phóng mặt bằng, phát triển hạ tầng và đầu tư xây dựng để kinh doanh trong các năm tới, nổi bật là dự án Jamila tăng 203 tỷ đồng, dự án này đã được bán hết trong Quý 1 năm 2018 và sẽ được ghi nhận doanh thu khi căn hộ Jamila bàn giao, dự kiến cuối năm 2018 và đầu năm 2019.

NGUỒN VỐN

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

(ĐVT: Tỷ đồng)

Chỉ tiêu	2016	Tỷ trọng	2017	Tỷ trọng	So sánh 2017/2016	
					Tăng/giảm	%
Nợ ngắn hạn	602	7,6%	730	7,5%	128	21,3%
Khách hàng trả trước	670	8,4%	1.087	11,5%	417	21,7%
Nợ dài hạn	2.267	29%	1.708	18%	(559)	-25%
Vốn chủ sở hữu	3.477	44%	5.214	54%	1.737	50%
Lợi ích cổ đông thiểu số	921	11%	978	9%	57	6%
TỔNG NGUỒN VỐN	**7.937**	**100%**	**9.717**	**100%**	**1.780**	**22%**



- Cơ cấu nguồn vốn thay đổi theo hướng an toàn khi tăng vốn chủ sở hữu (từ 44% lên 54% tương ứng giá trị tăng 1.737 tỷ đồng) và giảm nợ dài hạn (từ 29% xuống 18% tương ứng giá trị giảm 559 tỷ đồng).

- Nợ ngắn hạn tăng 128 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 21,3% so với năm 2016, chủ yếu là khoản thuế phải nộp Nhà nước tăng từ hoạt động bán hàng và kinh doanh của Công ty;

- Khách hàng trả truóc tăng 417 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 21,7% so với năm 2016. Đây là khoản tiền nhận truóc từ khách hàng mua nhà và sẽ giảm khi đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, nên Công ty không có áp lực trả nợ trong ngắn hạn;

- Nợ dài hạn là những khoản vay ngân hàng để thực hiện triển khai dự án. Cuối năm 2017, khoản mục này giảm mạnh 559 tỷ đồng do trong năm nguồn thu của công ty khá tốt, các khoản thu từ bán hàng được ưu tiên giảm nợ để tiết giảm chi phí lãi vay;

- Cuối năm 2017, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 5.214 tỷ đồng, tăng 1.737 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 50% so với cùng kỳ. Mức tăng này đến chủ yếu từ đợt huy động tăng vốn điều lệ thực hiện trong tháng 10/2017. Với tỷ trọng chiếm 54% tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của công ty. Điều này thể hiện Công ty định hướng tụ chủ tài chính, giảm sụ phụ thuộc vào vốn vay và đảm bảo tính an toàn cao cho cơ cấu tài chính.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2016	2017
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,7	5,0
Hệ số thanh toán nhanh	2,1	2,3
CƠ CẤU VỐN		
Hệ số nợ/tổng tài sản	45%	36%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	102%	68%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG		
Vòng quay hàng tồn kho	0,6	0,4
Vòng quay khoản phải thu	2,6	2,0
Doanh thu thuần/tổng tài sản	49,5%	31,4%
KHẢ NĂNG SINH LỜI		
ROA	5%	6%
EPS (đồng/cổ phiếu)	1.590	2.000

- Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 2,1 lên 2,3 lần; do khoản mục tiền và tương đương tiền cuối năm của Công ty được duy trì cao để tận dụng sự linh hoạt khi có dự án mới đầu tư, đồng thời thể hiện tính thanh khoản của Công ty rất an toàn, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán của các khoản nợ đến hạn;

- Cơ cấu vốn của Công ty đang chuyển biến theo hướng tiếp tục giảm nợ và tăng vốn chủ sở hữu khi đòn cân nợ giảm từ 1,0 còn 0,7. Điều này cho thấy Công ty không quá phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính và chú trọng về khả năng tự chủ tài chính để không bị ảnh hưởng nhiều khi rủi ro vĩ mô xảy ra hoặc môi trường kinh doanh bị biến động;

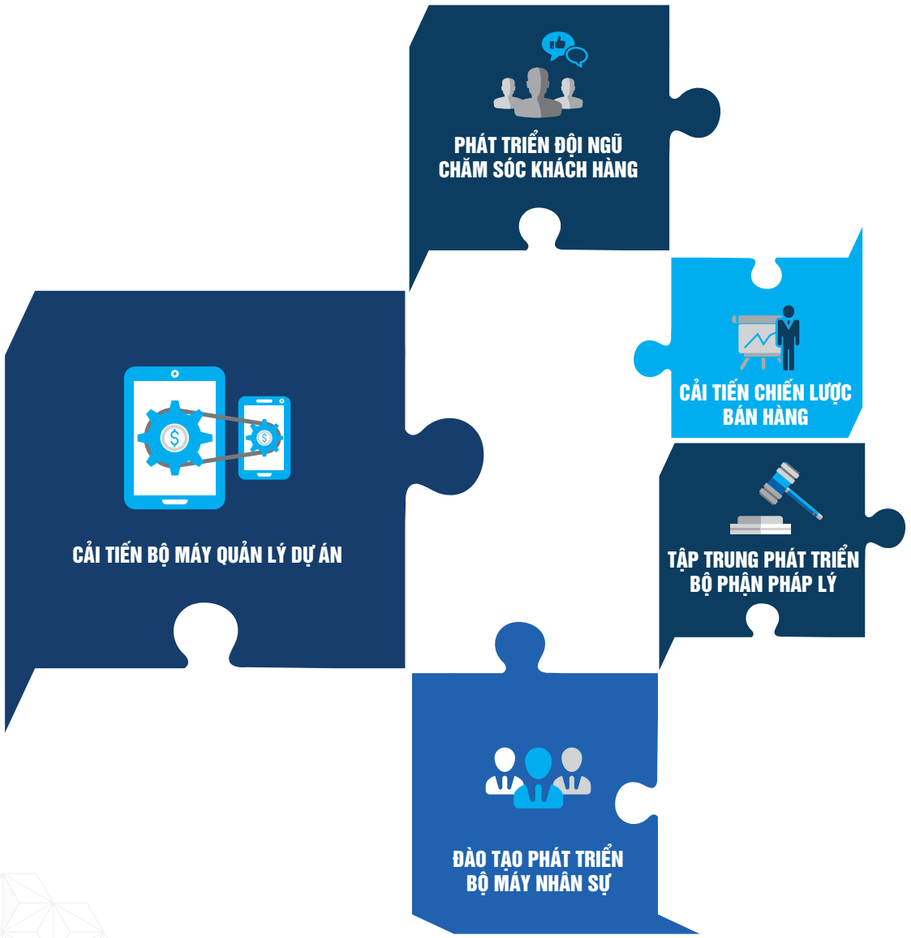
- Các chỉ số hoạt động giảm nhẹ so với cùng kỳ, điều này không có nghĩa là hiệu suất sử dụng tài sản của Công ty không hiệu quả mà do tác động của phân số khi tử số là doanh thu và giá vốn đều giảm. Như trên đã phân tích, doanh thu giảm do chất lượng doanh thu được cải thiện so với năm 2016, chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bán hàng, không từ hoạt động chuyển nhượng dự án; giá vốn giảm do Công ty quản lý chi phí hiệu quả;

- Các tỷ suất sinh lời trên doanh thu và trên tài sản (ROA) đạt mức 18% và 6%, tương ứng mức tăng 8% và 1% so với cùng kỳ; do lợi nhuận tăng trưởng tốt và các chi phí được quản lý hiệu quả. Riêng chỉ số tỷ suất sinh lời vốn chủ sở hữu giảm nhẹ từ 12% còn 11% do công ty thực hiện tăng vốn chủ sở hữu vào cuối năm 2017 và nguồn vốn này chưa kịp được triển khai đầu tư để sinh lời. Nếu tính theo vốn chủ sở hữu truóc khi tăng, ROE năm 2017 đạt gần 14%, cho thấy hiệu quả sử dụng vốn của Công ty đang tăng.

Nhìn chung, Công ty có lượng tiền mặt lớn để sẵn sàng thực hiện mở rộng quỹ đất và Công ty đang có quỹ đất lớn với giá thành hợp lý, đây là nguồn lực đảm bảo tạo ra doanh thu và lợi nhuận vững chắc, ổn định trong thời gian tới. Nguồn vốn để tạo ra tài sản trên chủ yếu từ vốn chủ sở hữu, Công ty ít phụ thuộc vào vốn vay, đảm bảo cơ cấu tài chính thận trọng. Ngoài ra, Công ty tiếp tục quản lý hiệu quả chi phí và dòng tiền kinh doanh, đảm bảo các hệ số an toàn, thanh khoản và lợi nhuận tối ưu cho cổ đông.

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

Trong năm 2017, Hội đồng Quản trị đã được tái cấu trúc theo hướng quản trị độc lập, bài bản và Ban Tổng Giám đốc đã triển khai cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và quản trị các hoạt động của Công ty.



CẢI TIẾN BỘ MÁY QUẢN LÝ DỰ ÁN

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

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

TẬP TRUNG PHÁT TRIỂN BỘ PHẬN PHÁP LÝ

Xác định pháp lý dự án là bộ phận cốt lõi, đảm bảo an toàn và mang lại giá trị gia tăng cho dự án, Công ty đã tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ của bộ phận pháp lý dự án trong quá trình thực hiện công việc, để tạo nên giá trị cốt lõi của Công ty.

Xác định việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Công ty là một trong những yêu cầu hàng đầu trong việc điều hành Công ty, bộ phận pháp lý doanh nghiệp thường xuyên cập nhật kiến thức và những thay đổi pháp luật có liên quan, đồng thời đào tạo nội bộ.

PHÁT TRIỂN ĐỘI NGŨ CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

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

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

Báo cáo về những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý (tiếp theo)

CẢI TIẾN CHIẾN LƯỢC BÁN HÀNG

Mở rộng liên kết bán hàng với mạng lưới các Sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp trên địa bàn Tp.HCM và cả nước như: CBRE, Cengroup, Sunland,…

Tăng cường các chương trình hỗ trợ tài chính: ngoài chương trình chiết khấu thanh toán nhanh, công ty tăng cường liên kết với các ngân hàng lớn có mức lãi suất ưu đãi để cung cấp các gói hỗ trợ tài chính phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.

Tăng cường chính sách hậu mãi khách hàng: thường xuyên tổ chức các chương trình thăm hỏi khách hàng qua các dịp lễ tết và tổ chức các chương trình sinh hoạt tập thể.

ĐÀO TẠO PHÁT TRIỂN BỘ MÁY NHÂN SỰ

Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với sự phát triển lâu dài của Khang Điền, Công ty đã tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ thông qua các công tác đào tạo nội bộ, hướng dẫn từ các cấp quản lý trực tiếp.

Song song đó, nâng cao kiến thức đa ngành cho nhân viên cũng được Công ty chú trọng. Các cán bộ từ phòng ban được khuyến khích tham gia vào các dự án, học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau.

BÁO CÁO NHÂN SỰ

Tiếp nối những thành công về mô hình sản phẩm và thương hiệu tại khu vực phía Đông thành phố Hồ Chí Minh, hệ thống nguồn nhân lực của Khang Điền đã có thay đổi quan trọng trong năm 2017 nhằm chuẩn bị cho hành trình mới với tầm nhìn "trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu trong phát triển những khu đô thị hoàn chỉnh có quy mô lớn tại Việt Nam".

TỔNG QUAN NGUỒN NHÂN LỰC

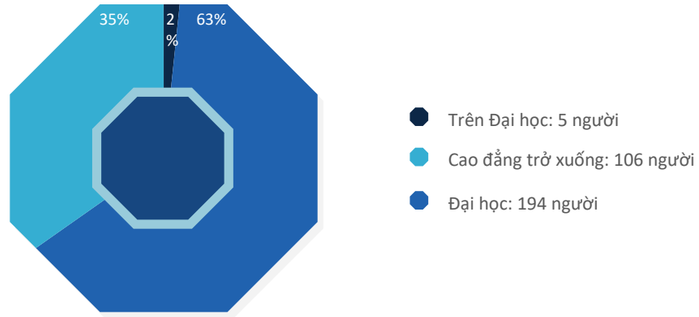
Tính đến ngày 31/12/2017, tổng số CBNV của Khang Điền (bao gồm các công ty con) là 305 người, giảm 38 người (11 %) so với năm 2016. Số CBNV giảm trong năm 2017 chủ yếu do tái cơ cấu nhân sự nhóm Công ty Cổ phần BCCI để nâng hiệu quả hoạt động và chuẩn bị cho việc sáp nhập toàn bộ nhóm công ty này vào Khang Điền.

305
NGƯỜI

Tính đến ngày 31/12/2017, tổng số CBNV của Khang Điền (bao gồm các công ty con) là

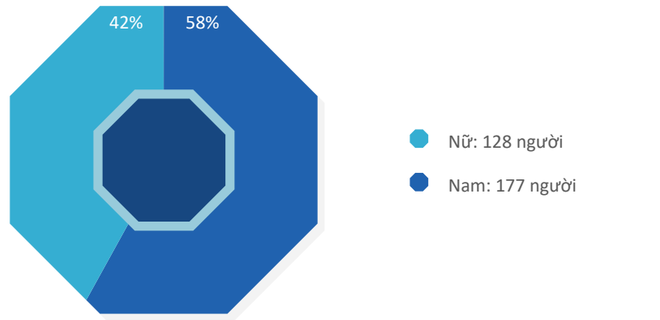
Cơ cấu nhân sự của CTCP Đầu tư Xây dựng Khang Điền

CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO TRÌNH ĐỘ



CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO ĐỘ TUỔI

CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH



TÁI CẤU TRÚC TỔ CHỨC

Trong năm 2017 Công ty tiến hành tái tổ chức công ty theo các khối chức năng nhằm chuyên biệt hóa các khối và nâng cao vai trò của các trưởng bộ phận. Bộ máy được tái tổ chức thành 6 Khối chính - Khối Đầu tư thương mại, Khối Quản lý dự án, Khối tài chính kế toán, Khối Pháp chế hoạt động, Khối Pháp lý dự án và Khối Nguồn nhân lực. Các Giám đốc Khối là thành viên Ban Tổng Giám đốc báo cáo trực tiếp Tổng Giám đốc.

THÀNH LẬP BAN QUẢN TRỊ RỦI RO

Công ty đang triển khai thành lập Ban Quản trị Rủi ro để hỗ trợ cho Ban Tổng Giám đốc trong các hoạt động điều hành hằng ngày. Dự kiến Ban được điều hành bởi cá nhân có kinh nghiệm hơn 10 năm làm việc tại các công ty kiểm toán quốc tế và các thành viên quản trị rủi ro của mảng tài chính kế toán, hoạt động điều hành, quản lý chất lượng dự án và xây dựng và kiểm soát các quy trình hoạt động trong toàn công ty.

TÁI CẤU TRÚC KHỐI QUẢN LÝ DỰ ÁN

Xác định Khối quản lý dự án là xương sống của hoạt động kinh doanh của công ty, Ban Tổng Giám đốc tập trung ưu tiên tái cấu trúc cơ cấu của bộ phận quản lý dự án thành các phòng độc lập gồm Phòng Thiết kế đấu thầu, Phòng dự toán khối lượng, Phòng quản lý chất lượng, Phòng quản lý thi công thấp tầng và Phòng quản lý thi công cao tầng. Các phòng được chuyên biệt hóa theo chức năng để phát huy tối đa hiệu quả, đảm bảo chất lượng dự án, minh bạch trong chi phí xây dựng và hiệu quả trong giám sát nhà thầu.

Khi thực hiện thiết kế và mời thầu thi công, Phòng Thiết kế đấu thầu phối hợp với Phòng cung ứng trực thuộc Khối Tài chính kế toán. Phòng quản lý chất lượng có chức năng xây dựng các quy trình và tiêu chuẩn chất lượng, giám sát việc thực hiện và ngăn ngừa trước các rủi ro có thể xảy ra trong quá trình xây dựng. Ngoài ra, Ban kiểm soát chất lượng lâm thời được thành lập để hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong quản lý các dự án.

THÀNH LẬP KHỐI NGUỒN NHÂN LỰC

Khối nguồn nhân lực được nâng cấp từ phòng hành chính nhân sự. Khối nguồn nhân lực có 4 chức năng chính là đào tạo, hoạt động nhân sự, đối tác nhân sự và hành chính. Trong năm 2017, Khối đã thiết lập lại toàn bộ hệ thống thang bảng lương, cấp bậc, chế độ chính sách nhân sự nhằm giữ chân nhân tài, thu hút nhân sự cao cấp bên ngoài tham gia xây dựng Khang Điền. Khối đang triển khai hệ thống đo lường hiệu quả công việc - KPI (Key performance Indicator) nhằm giúp nhân viên quản lý hiệu suất công việc của mình và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc quản lý đội ngũ nhân viên.

Chương trình đào tạo bắt đầu năm 2017 được chia làm 3 cấp độ: đào tạo cấp lãnh đạo tiềm năng, đào tạo quản lý cấp trung và đào tạo chung. Các nhân viên sẽ được đánh giá theo chương trình đánh giá 360 độ để xác định tiềm năng và được tham gia vào các chương trình đào tạo bên ngoài và nội bộ theo thế mạnh của mỗi người.

Mục tiêu là đến giữa năm 2018, Khang Điền sẽ có một hệ thống nhân lực kế thừa được đào tạo nội bộ và sẵn sàng cho nhu cầu phát triển cho 5 năm sắp tới.

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

Năm 2017, Khang Điền đạt được kết quả kinh doanh tăng trưởng tốt và là năm bản lề với những thành công bước đầu của đổi mới và tái cơ cấu chuẩn bị cho hành trình phát triển mới. Thành quả này là nền tảng vững chắc để Khang Điền tiếp tục phát triển và nắm bắt cơ hội vươn xa hơn trong tương lai.

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2017

Trong năm 2017, Công ty đạt được doanh thu là 3.054 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 502 tỷ đồng, vượt kế hoạch đề ra (100,4%).

NHỮNG MẶT TÍCH CỰC ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Kinh doanh tốt, hoàn thành kế hoạch lợi nhuận

Trong năm 2017, Công ty đã nỗ lực cao, tiếp tục phát triển tốt hoạt động kinh doanh, đặc biệt Công ty đã mở rộng ra lĩnh vực căn hộ và bán được gần 800 căn hộ. Dự án được phát triển bài bản ít rủi ro, sản phẩm bán ra nhanh và thời gian thu tiền được rút ngắn nhờ vào bàn giao nhà trước tiến độ và khách hàng thanh toán trước hạn. Cụ thể các dự án kinh doanh tốt ở Khu vực phía Đông thành phố như Melosa Garden, Merita (nhà liên kế), Lucasta (biệt thụ) và Jamila (căn hộ).

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn

Để tăng tính an toàn của cơ cấu tài chính, trong năm 2017 Khang Điền đã tiến hành chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con và thu được khoảng 1.500 tỷ đồng để tăng vốn điều lệ.

Công ty tiếp tục duy trì các khoản vay tín dụng dài hạn tài trợ cho hoạt động phát triển các dự án trong năm. Số vốn vay cũng như thời gian trả nợ các khoản vay của Công ty được cân đối phù hợp với nguồn thu từ các dự án kinh doanh mang về nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính.

Tinh giảm bộ máy nhân sự công ty con; tái cơ cấu và tăng cường nhân sự lãnh đạo công ty mẹ theo đúng định hướng

Trong năm 2017, Công ty tiếp tục tinh giảm thành công bộ máy nhân sự ở các công ty con. Chương trình tái cơ cấu và tăng cường nhân sự lãnh đạo công ty mẹ tiến triển tốt theo kế hoạch.

Hoàn tất việc sở hữu 100% Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Từ năm 2017 đến Quý 1 năm 2018 Công ty đã hoàn thành việc tăng tỷ lệ sở hữu lên 100% Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh bằng phương thức hoán đổi cổ phiếu sau 2 năm tái cơ cấu.

NHỮNG MẶT HẠN CHẾ CHƯA THỰC HIỆN ĐƯỢC

Công ty chỉ đang tập trung vào các sản phẩm thấp tầng, chưa đa dạng hóa các sản phẩm kinh doanh. Trong năm 2017, Công ty đã bước đầu triển khai dự án căn hộ.

Công ty chỉ mới triển khai các dự án ở Quận 2, Quận 9, cũng như chưa mở rộng phạm vi kinh doanh ngoài khu vực Tp. Hồ Chí Minh.

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

Trong năm 2017, Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty thực hiện các kế hoạch, hoạt động kinh doanh theo đúng mục tiêu, định hướng đã đề ra, đảm bảo hoạt động tuân thủ theo đúng Điều lệ Công ty và phù hợp với quy định pháp luật.

HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Trong quá trình hoạt động, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nhiệm vụ một cách cẩn trọng, trung thực, tuân thủ các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT và đáp ứng được yêu cầu thực tế kinh doanh của Công ty.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị xác định định hướng kinh doanh của Công ty phải được xây dựng dựa trên nền tảng của sự tín nhiệm từ khách hàng và sức mạnh nội tại của Công ty. Với lợi thế về pháp lý dự án hoàn chỉnh, quỹ đất lớn tại các vị trí tốt, bề dày kinh nghiệm và nền tảng tài chính, Công ty định hướng đem đến cho khách hàng những dự án hoàn chỉnh về pháp lý, chất lượng như cam kết, giá cả hợp lý và đủ tiện nghi.

ĐA DẠNG HÓA SẢN PHẨM, LOẠI HÌNH VÀ ĐỊA BÀN

Ngoài việc tiếp tục kinh doanh sản phẩm chủ lực là nhà thấp tầng (nhà liên kế, biệt thự), tiếp nối thành công của dự án căn hộ Jamila Công ty sẽ mở rộng kinh doanh căn hộ cao tầng. Trong năm 2018, Công ty sẽ triển khai dự án căn hộ Sapphira ở Khu Đông Tp.HCM với quy mô gần 1.600 căn phù hợp với nhu cầu của nhiều khách hàng và triển khai dự án căn hộ Hermosa khoảng 1.500 căn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân ở phía Tây Nam thành phố.

Thêm vào đó, Công ty sẽ cho ra đời những sản phẩm hoàn thiện nội thất, đây là những sản phẩm theo ý tưởng chìa khóa trao tay. Đồng thời, Khang Điền rất chú trọng đầu tư phần tiện ích tại các dự án để cư dân luôn được hưởng các tiện ích tốt nhất, xứng đáng với uy tín Khang Điền là "Nơi đặt niềm tin – Nơi xây tổ ấm" của khách hàng.

Ngoài quỹ đất hiện tại (hơn 500 ha tại Quận 2, Quận 9 và khu vực Tây Nam Tp.HCM), Công ty sẽ tiếp tục thăm dò, nghiên cứu và tìm cơ hội để tham gia thị trường nhà ở các địa phương bằng cách mở rộng thêm quỹ đất ở địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành khác phù hợp với định hướng kinh doanh của Công ty và nhu cầu của khách hàng và đa dạng hóa danh mục tài sản có thu nhập thường xuyên.

TẬP TRUNG TỐI ƯU HÓA CHI PHÍ

Công ty tiếp tục tập trung tối uu hóa chi phí hơn để tạo ra những sản phẩm có chất lượng cao với giá bán phù hợp nhiều đối tượng khách hàng.

NÂNG CAO TIỀM LỰC TÀI CHÍNH

Ngoài nguồn vốn tự có, Công ty tiếp tục huy động các nguồn vốn với chi phí hợp lý và thời gian phù hợp, tăng tốc độ phát triển dự án cũng như đẩy mạnh công tác bán hàng và thu tiền tốt hơn.

QUẢN TRỊ VÀ PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

Công ty sẽ đẩy mạnh công tác quản trị theo định hướng chuẩn hóa các quy trình, tiêu chuẩn nhằm đẩy mạnh tăng năng suất và chất lượng công việc. Công ty có định hướng tập trung phát triển nguồn nhân lực có chất lượng cao, có tâm với nghề, gắn bó với Công ty để đồng hành với cổ đông phát triển Khang Điền một cách bền vững.

HOẠT ĐỘNG CỦA BKS TRONG NĂM 2017

- Giám sát việc thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2017 về việc chia cổ tức, tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành ESOP.
- Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập thẩm tra các báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành của Việt Nam.
- Kiểm tra tính tuân thủ Điều lệ, các văn bản nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT, các quy chế nội bộ công ty và kiến nghị bổ sung, sửa đổi một số quy chế, quy trình.
- Phối hợp với các bộ phận chức năng trong Công ty để tiến hành kiểm tra hoạt động của các đơn vị trực thuộc, nhằm tăng cường công tác quản lý của Công ty đối với các đơn vị này.
- Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật. Đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền và lợi ích cổ đông.

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2017, BKS đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý với đầy đủ các thành viên tham gia để tổng kết kết quả các công việc đã thực hiện trong kỳ, lập kế hoạch làm việc cho kỳ tiếp theo và viết báo cáo kiến nghị gửi HĐQT, BTGĐ. Chi tiết nội dung các buổi họp như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung cuộc họp	Thành viên tham dự
1	01/2017/BB-BKS	12/04/2017	Thảo luận và thống nhất ý kiến bầu Trưởng Ban Kiểm soát và phân công nhiệm vụ cho các thành viên trong năm 2017.	100%
2	02/2017/BB-BKS	30/06/2017	Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong Quý 2.	100%
3	02A/2017/BB-BKS	24/08/2017	Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong Quý 3; Rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin; soát xét số liệu BCTC 6 tháng đầu năm.	100%
4	03/2017/BB-BKS	19/09/2017	Thảo luận và bầu lại Trưởng Ban Kiểm soát, phân công lại nhiệm vụ cho mỗi thanh viên.	100%
5	04/2017/BB-BKS	01/11/2017	Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện Nghị quyết của HĐQT trong quý 3; Rà soát tình hình thực hiện chế độ công bố thông tin; soát xét số liệu BCTC Quí 3 năm 2017.	100%

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

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

- Cùng với việc giữ vững đà phát triển, duy trì hiệu quả kinh doanh cao mà vẫn tuân thủ đầy đủ nghiêm túc các quy định của pháp luật luôn là tiêu chí hàng đầu của Công ty Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền.
- Cho đến hết năm 2017 BKS không phát hiện bất kỳ trường hợp bất thường nào trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các hoạt động của Công ty đã tuân thủ đúng theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ, các quy định của Nhà nước về doanh nghiệp cổ phần.
- Báo cáo tài chính đã thể hiện đầy đủ, rõ ràng và phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty, được trình bày theo các mẫu báo cáo được quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
- Công ty đã thực hiện báo cáo và công bố thông tin định kỳ của các Tổ chức niêm yết trên sở GDCK TP Hồ Chí Minh theo quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- BKS thống nhất với Báo cáo của HĐQT, Báo cáo tài chính năm 2017 đã kiểm toán được trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2018.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản:

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
KHẢ NĂNG THANH TOÁN		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,7	5,0
Hệ số thanh toán nhanh	2,1	2,3
CƠ CẤU VỐN		
Hệ số nợ/tổng tài sản	45%	36%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	102%	68%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG		
Vòng quay hàng tồn kho	0,6	0,4
Vòng quay khoản phải thu	2,6	2,0
Doanh thu thuần/tổng tài sản	49,5%	31,4%
KHẢ NĂNG SINH LỜI		
ROA	5%	6%
EPS (đồng/cổ phiếu)	1.590	2.000

NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Trong năm 2017, Công ty cần tiếp tục rà soát, đánh giá công tác cán bộ, tiếp tục tái cấu trúc để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Hoàn thiện quy trình quản lý, đào tạo và thu hút được nhiều nhân viên mới có năng lực, trình độ cao mang lại sức mạnh cạnh tranh trên thị trường và hiệu quả cho Công ty. Có chính sách khuyến khích, hỗ trợ động viên kịp thời cho nhân viên.
- Ban hành các quy trình để kiểm soát chặt chẽ chi phí xây dựng, chi phí quản lý, đẩy mạnh công tác bán hàng để tăng lợi nhuận.
- Tiếp tục chỉ đạo tăng cường công tác bán hàng, cải tiến chính sách bán hàng phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ của từng giai đoạn.
- Hoàn thiện các cơ chế kiểm soát nội bộ; tăng cường vai trò của bộ phận kiểm soát nội bộ trong việc quản lý tài chính, giám sát việc tuân thủ, thực thi các quy trình, quy chế trong Công ty.
- Rà soát, cân đối công tác đầu tư, đổi mới công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu để phát triển dự án nhằm gia tăng lợi thế cạnh tranh trên thị trường.
- Nâng cao năng lực tài chính về vốn đầu tư, tính thanh khoản cho dòng tiền và kiểm soát dòng tiền đầu tư vào dự án.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2018

Căn cứ tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát 2017 và kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2018, Ban Kiểm soát dự tính phương hướng hoạt động, kế hoạch làm việc của BKS trong năm như sau:

- Giám sát hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, BTGĐ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Điều lệ Công ty và các Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.
- Định kỳ thẩm tra của Báo cáo tài chính hàng quý, năm trước khi công bố. Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong việc kiểm toán Báo cáo tài chính.
- Kiểm tra thường xuyên và đột xuất theo yêu cầu của Cổ đông.
- Giám sát tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- BKS sẽ nỗ lực hơn nữa, phối hợp chặt chẽ với HĐQT, BTGĐ trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ. Tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế, hoạt động kinh doanh Công ty.
- Giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh trong năm 2018 để có những kiến nghị nếu cần thiết cho hoạt động của Công ty.

DANH MỤC DỰ ÁN

Các dự án khu Đông Tp.HCM

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ
Các dự án đã triển khai			**41,2 ha**	**2.647,2**	
1	Dự án Khang Điền - Phước Long B	Quận 9, Tp.HCM	10,4 ha	10,7	Đã hoàn thành
2	Dự án Topia Garden	Quận 9, Tp.HCM	6,0 ha	22,5	Đã hoàn thành
3	Dự án River Town	Quận 9, Tp.HCM	7,1 ha	105,0	Đã hoàn thành
4	Dự án Hoja Villa	Quận 9, Tp.HCM	0,8 ha	64,0	Đã hoàn thành
5	Dự án Chung cư hợp tác Capitaland (ParcSpring)	Quận 2, Tp.HCM	3,0 ha	1.000,0	Đã hoàn tất xây dựng, bán hàng giai đoạn Parcspring hết 99%, giai đoạn Krista hết 86% và giai đoạn Kris Vue đã bán hàng 94%
6	Dự án Mega Residence	Quận 9, Tp.HCM	3,2 ha	255,0	Đã hoàn thành
7	Dự án Mega Ruby	Quận 9, Tp.HCM	5,0 ha	490,0	Đã hoàn thành
8	Dự án Mega Village	Quận 9, Tp.HCM	5,7 ha	700,0	Đã bán 98%

Các dự án khu Đông Tp.HCM *(tiếp theo)*

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ
Các dự án đang triển khai			**34,2 ha**	**4.830,0**	
1	Dự án Melosa Garden	Quận 9, Tp.HCM	15,0 ha	1.300,0	Đã bán 99%
2	Dự án Lucasta	Quận 9, Tp.HCM	8,2 ha	900,0	Đã bán hơn 93%
3	Dự án The Venica	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	380,0	Đã hoàn tất xây dựng. Đã bán 31/43 căn.
4	Dự án Merita	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	410,0	Đã bán 100%
5	Dự án Chung cư Jamila	Quận 9, Tp.HCM	1,7 ha	1.500,0	Đã bán hơn 90%
6	Dự án Rosita	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	340,0	Đã bán hơn 50%
Các dự án sắp triển khai			**16,4 ha**	**3.380,0**	
1	Dự án Sapphira	Quận 9, Tp.HCM	2,7 ha	1.800,0	Phê duyệt 1/500, công nhận CĐT, quyết định giao đất.
2	Dự án Thành Phúc Nhà Phố	Quận 9, Tp.HCM	4,4 ha	420,0	Phê duyệt 1/500, đã có chấp thuận đầu tư, có GCN QSDĐ.
3	Dự án Bình Trưng	Quận 2, Tp.HCM	5,7 ha	610,0	Phê duyệt 1/500, đã có chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất.
4	Dự án Khu nhà ở Kim Phát	Quận 9, Tp.HCM	3,6 ha	550,0	Phê duyệt 1/500, chấp thuận đầu tư dự án. Quyết định giao đất.
TỔNG CỘNG			**91,8 ha**	**10.857,2**	

Ghi chú: Tổng mức đầu tư của các dự án sắp triển khai chỉ để tham khảo

DANH MỤC DỰ ÁN (tiếp theo)

Các dự án khu Tây Nam Tp.HCM

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ
Các dự án đã triển khai			**488,7**	**4.742**	
1	Khu dân cư Lý Chiêu Hoàng	Nằm ở Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp.HCM	2,3	9	Đã hoàn thành
2	Khu phố chợ Da Sà	Nằm ở Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp.HCM	4,5	57	Đã hoàn thành
3	Khu dân cư Bình Hưng	Nằm ở Ấp 1, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM, có vị trí giáp ranh Quận 8 và Quốc Lộ 50	38,0	140	Đã hoàn thành
4	Khu dân cư Bắc Lương Bèo	Nằm ở Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM	23,0	260	Đã hoàn thành
5	Khu dân cư Cầu Xáng	Nằm ở xã Phạm Văn Hai, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM	2,5	11	Đã hoàn thành
6	Khu dân cư ấp 4 Tân Tạo	Nằm ở Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Tp.HCM	49,0	262	Đã hoàn thành
7	Khu dân cư An Lạc Bình Trị Đông	Nằm ở Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp.HCM	81,4	578	Đã hoàn thành
8	Khu dân cư Hương Lộ 5	Nằm ở Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp.HCM	4,0	33	Đã hoàn thành
9	Khu An Lạc	Nằm ở Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Tp.HCM	8,4	28	Đã hoàn thành
10	Khu dân cư Phong Phú 5	Giáp khu định cư Bình Hưng hiện hữu, giáp ranh Quận 8, có điều kiện để kết nối giao thông và nằm trong khu vực có các công trình giao thông lớn được Nhà nước đầu tư: Cầu Nhị Thiên Đường II, cầu và đường Nguyễn Tri Phương, cầu và đường Chánh Hưng, đại lộ Nguyễn Văn Linh, Quốc Lộ 5	49,3	300	Đã hoàn thành
11	Khu dân cư Nam Hùng Vương - Bắc Trần Văn Kiểu	Nằm ở Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp.HCM	14	120	Đã hoàn thành
12	Khu dân cư Phong Phú 4	Nằm phía Nam Đô Thị Nam Thành Phố thuộc Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM. Giới hạn của khu đất Phía Bắc giáp đường Trịnh Quang Nghị (lộ giới 60m), Phía Nam giáp đường Tân Liêm, Phía Đông giáp đường Quốc lộ 50 và sân vận động Thành Long, Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu	87,6	2.054	Đang đầu tư và kinh doanh
13	Khu công nghiệp LMX (hiện hữu)	Nằm ở Phía Tây Tp.HCM, thuộc đường biên Xã Tân Nhựt và Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh. Cách trung tâm Thành Phố khoảng 18 km, cách khu dân cư tập trung khoảng 8 km, cách Quốc lộ 1A khoảng 6 km và Tỉnh Lộ 10 cùng vệt dân cư hiện hữu khoảng 3 km, cách Sân Bay Tân Sơn Nhất và Cảng Sài Gòn 18 km, nằm trên tuyến đường Trần Đại Nghĩa, Huyện Bình Chánh	100,0	330	Đã hoàn thành
14	Khu Tiểu thủ công nghiệp LMX		16,6	80	Đã hoàn thành
15	Chung cư Da Sà	Nằm ở Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp.HCM	1,4	37	Đã hoàn thành
16	Chung cư Nhất Lan 5 tầng	Nằm ở Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Tp.HCM	0,9	35	Đã hoàn thành
17	Chung cư Nhất Lan 12 tầng	Nằm ở Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Tp.HCM	2,3	169	Đã hoàn thành
18	Chung cư Tân Tạo 1 (Nhất Lan 3)	Nằm ở Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM	3,5	239	Đã hoàn thành
Các dự án sắp triển khai			**590,3**	**13.253**	
1	Khu dân cư Phong Phú 2	Nằm trong Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, khu đất được giới hạn phía Bắc giáp KCN Phong Phú thuộc Đô Thị Nam Sài Gòn, phía Tây giáp Sông Cần Giuộc, phía Đông và Nam giáp rạch Rô	132,92	3.364	Đang giai đoạn đền bù và hoàn thiện pháp lý
2	Khu Đô thị Tân Tạo	Nằm trong Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành Phố Hồ Chính Minh, giáp ranh đường Cao Tốc Sài Gòn - Cần Thơ đang thi công. Khu đất nằm tiếp giáp trong các khu dân cư hiện hữu như: Phía Đông giáp khu dân cư do Công ty ITACO đầu tư. Phía Tây giáp sông Kinh C. Phía Nam giáp đường Trần Đại Nghĩa. Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu Tân Tạo. Đây là một khu đô thị cửa ngõ phía Tây của Thành Phố Hồ Chí Minh	330,0	7.708	Đang giai đoạn đền bù và hoàn thiện pháp lý

DANH MỤC DỰ ÁN (tiếp theo)

Các dự án khu Tây Nam Tp.HCM *(tiếp theo)*

3	Khu dân cư và công trình công cộng 11A	Thuộc khu dân cư xây dựng mới trên tổng thể quy hoạch chi tiết khu dân cư và Công trình công cộng lô 11A Đô Thị Nam Tp.HCM, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh. Địa hình khu đất xây dựng nằm trong khu vực phát triển đô thị mới Nam Sài Gòn thuộc Huyện Bình Chánh giáp ranh Quận 8. Phía Bắc giáp khu định cư Bình Hưng, là trục đường lộ giới 16 m. Phía Nam là trục đường lộ giới 20 m (giáp khu Công Trình Công Cộng khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/2000). Phía Đông là trục đường lộ giới 16 m (giáp khu Công Trình Công Cộng khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/2000). Phía Tây giáp rạch Ông Lớn.	17,5	1.033	Đang giai đoạn đền bù và hoàn thiện pháp lý
4	Khu công nghiệp LMX (mở rộng)	Nằm ở Phía Tây Tp.HCM, thuộc Xã Tân Nhựt và Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh. Nằm cạnh KCN Lê Minh Xuân hiện hữu.	109,9	1.148	Đang giai đoạn đền bù và hoàn thiện pháp lý
		TỔNG CỘNG	**1.079,0**	**17.995**	

Ghi chú: Tổng mức đầu tư của các dự án sắp triển khai chỉ để tham khảo

TỔNG QUAN

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG

- Hoàn tất bán hàng, xây dựng và bàn giao sản phẩm nhà ở của các dự án đang kinh doanh như Melosa Garden, Lucasta, The Venica, Jamila, Rosita và Merita.
- Tiếp tục hoàn tất giải phóng mặt bằng và hoàn chỉnh thủ tục pháp lý cho các dự án ở Quận 2, Quận 9, Huyện Bình Chánh và Bình Tân, phục vụ kinh doanh cho năm 2019 và các năm sau.
- Tiếp tục tái cơ cấu danh mục đầu tư, chuyển nhượng các khoản đầu tư không hiệu quả và tập trung nguồn tài chính cho các khoản đầu tư chiến lược.
- Tiếp tục cải tiến, đổi mới chính sách, quy trình và hoàn thiện cơ cấu, bộ máy nhân sự của Công ty.
- Triển khai mở bán 3.100 sản phẩm căn hộ ở Quận 9 (Dự án Sapphira) và huyện Bình Chánh (Dự án Hermosa).

KẾ HOẠCH KINH DOANH

- Hoàn tất bán và bàn giao 92 căn nhà liền kề, biệt thự còn lại từ các dự án Melosa Garden, Lucasta, The Venica và Rosita.
- Hoàn tất bán 67 căn hộ còn lại của dự án Jamila và bàn giao khoảng 440 căn cho khách hàng.
- Bán 1.500 căn hộ từ 2 dự án Sapphira và dự án căn hộ Hermosa.
- Cơ cấu lại danh mục tài sản của Công ty.
- Lợi nhuận thu được dự kiến là 800 tỷ đồng sau thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Cổ tức năm 2018 dự kiến là 10%.

TIẾP TỤC BÁN HÀNG VÀ BÀN GIAO CÁC DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

DỰ ÁN MELOSA GARDEN

Dự án Melosa Garden có quy mô 17 ha, kế cận dự án Mega Village. Dự án triển khai đầu năm 2015 với quy mô 567 căn biệt thự và nhà liên kế trong khu compound với đầy đủ tiện ích cao cấp, độc đáo. Dự án được chính thức mở bán vào tháng 11/2015. Đến 31/12/2017, 561 căn nhà đã được bán.

Công ty dự kiến năm 2018 sẽ hoàn tất bán hàng 6 căn còn lại của dự án Melosa.

Hiện tại, hơn 100% số căn nhà của dự án Melosa đã được xây dựng. Hơn 85% số căn nhà này đã được bàn giao cho khách hàng.

DỰ ÁN THE VENICA

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

The Venica đã hoàn tất xây dựng hạ tầng, cảnh quan, tiện ích và toàn bộ 43 căn biệt thự cũng như sổ hồng từng căn trước khi được mở bán chính thức vào tháng 4 năm 2016. Đến 31/12/2017, 31 căn biệt thự The Venica đã có chủ. Công ty dự kiến tiếp tục kinh doanh, cho thuê những căn còn lại của dự án The Venica trong năm 2018.

DỰ ÁN LUCASTA

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

Sau khi nhận chuyển nhượng dự án Lucasta vào Quý 3 năm 2015, Công ty đã tiến hành chỉnh trang dự án và mở bán chính thức vào Quý 4 năm 2015. Đến 31/12/2017, Công ty đã bán 131 căn biệt thự của dự án Lucasta. Công ty dự kiến hoàn tất bán các căn còn lại của dự án Lucasta cũng như bàn giao nhà, bàn giao sổ hồng trong năm 2018.

DỰ ÁN ROSITA

Dự án Rosita có diện tích 3,1 ha, vị trí mặt tiền đường D2, phường Phú Hữu, Quận 9, cách đường Nguyễn Duy Trinh 500m.

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

Dự án Rosita đã bán được 67 căn tính tới thời điểm 31/12/2017, và sẽ hoàn tất bán hàng trong năm 2018.

DỰ ÁN MERITA

Dự án Merita có diện tích 3,1 ha, vị trí mặt tiền đường Liên Phường, phường Phú Hữu, Quận 9. Merita có 131 căn nhà liên kế trong khu compound đầy đủ tiện ích cao cấp nhu hồ bơi, phòng tập gym, minimart,... Trong 131 căn nhà liên kế, có hơn 40 căn shop-house nằm trên mặt tiền đường Liên Phường.

Hiện tại toàn bộ hạ tầng, cảnh quan, tiện ích của dự án đã được xây dựng hoàn chỉnh. Toàn bộ 131 căn nhà của dự án cũng đã hoàn thành xây dựng. Dự án Merita mở bán vào tháng 02/2017 và đã hoàn tất bán hết trong ngày mở bán. Công ty sẽ hoàn thành bàn giao sổ hồng trong 2018.

DỰ ÁN JAMILA

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

Chung cư có 867 căn hộ có diện tích từ 45 m^2 đến 130 m^2 được thiết kế tinh tế, và có đầy đủ tiện ích nội khu như khu hồ bơi 800 m^2, khu tập gym,... Chung cư được thiết kế bởi Ong&Ong và xây dựng bởi nhà thầu uy tín là Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình. Hiện tại dự án đang được triển khai xây dựng và sẽ bàn giao 2 tòa tháp đầu tiên vào tháng 11/2018. Đến 31/12/2017, dự án đã bán được 800 căn và dự kiến sẽ bán hết vào Quý 1 năm 2018.

TRIỂN KHAI XÂY DỰNG VÀ BÁN MỚI

DỰ ÁN CĂN HỘ SAPPHIRA

Dự án chung cư Sapphira nằm trên đường vành đai Võ Chí Công, gần nút giao vành đai 2 và cao tốc Long Thành Dầu Giây, thuộc phường Phú Hữu, quận 9, thuận tiện cho việc di chuyển vào trung tâm thành phố, dự án nằm kế cận các dự án Mega Ruby Residence và Mega Residence. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn khởi công và sẽ mở bán vào Quý 3 năm 2018.

3.100

CĂN HỘ

QUẬN 9 VÀ BÌNH CHÁNH

DỰ ÁN CĂN HỘ HERMOSA

Dự án này nằm trong khu dân cư hiện hữu Phong Phú 4, dự án này có khoảng 1.500 căn hộ với diện tích từ 45m^2 tới 90m^2. Hiện tại dự án đang được thực hiện các thủ tục hoàn thiện pháp lý và sẽ khởi công vào Quý 2 năm 2018, dự kiến mở bán vào Quý 4 năm 2018.

VỮNG KẾT
CỘNG HƯỞNG SỨC MẠNH

3/5

THÀNH VIÊN HĐQT LÀ
THÀNH VIÊN KHÔNG ĐIỀU HÀNH

1/5

THÀNH VIÊN HĐQT LÀ
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính đến 31/12/2017, Hội đồng Quản trị của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 1 thành viên độc lập và 3 thành viên không điều hành.

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị như sau:

STT	Thành viên Hội đồng Quản trị	Chức danh	Ghi chú	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Lợi ích liên quan đối với Công ty
1	Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	TV HĐQT không điều hành	1.200.400 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có
2	Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	TV HĐQT không điều hành	3.140.000 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có
3	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	TV HĐQT không điều hành	0 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có
4	Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	TV HĐQT độc lập	700.000 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có
5	Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	Phó TGĐ	977.439 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2017, Hội đồng Quản trị đã tiến hành 29 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên và đã ban hành nhiều Nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty.

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

Kết quả nội dung các cuộc họp như sau:

STT	Thành viên Hội đồng Quản trị	Ngày	Lợi ích liên quan đối với Công ty
1	01/2017/ BB_HĐQT	02/01/2017	Thông qua việc điều chuyển tiền giữa Khang Điền với các Công ty con (trong đó, Khang Điền sở hữu 99,9% VĐL của các công ty con).
2	02/2017/ BB_HĐQT	06/02/2017	Thông qua việc Công ty TNHH Đầu Tư Thành Phúc (Khang Điền sở hữu 99,9% VĐL) giao gói thầu thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công, lắp đặt xây dựng công trình khu nhà ở cao tầng quy mô 16.667m^2 cho đơn vị thi công là CTCP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình.
3	02B/2017/ BB_HĐQT	24/02/2017	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông của Công ty để tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2017. Theo đó, ngày ĐKCC là 15/03/2017 và dự kiến tổ chức đại hội trong tháng 04/2017.
4	02A/2017/ BB_HĐQT	14/03/2017	Thông qua phương án vay của Công ty TNHH Đầu Tư Kinh doanh BĐS Saphire (Khang Điền sở hữu 99,9% VĐL) tại Vietinbank - CN Tp.HCM với số tiền vay tối đa 600 tỷ đồng và thời gian tối đa 60 tháng.
5	03/2017/ BB_HĐQT	23/03/2017	Thông qua đơn từ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Ông Lý Điền Sơn. Theo đó, Ông Lý Điền Sơn sẽ thôi giữ chức danh Tổng Giám đốc kể từ ngày 24/03/2017. Đồng ý bổ nhiệm Bà Ngô Thị Mai Chi hiện đang là Phó Tổng Giám đốc giữ chức danh Tổng Giám đốc kể từ ngày 24/03/2017.
6	04/2017/ BB_HĐQT	24/03/2017	Thông qua kế hoạch tổ chức và các nội dung báo cáo tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 của Khang Điền.
7	04A/2017/ BB_HĐQT	29/03/2017	Thông qua quyết định bổ nhiệm Bà Trà Thanh Trà hiện đang làm Giám đốc tài chính và Ông Lê Hoàng Sơn hiện đang làm Giám đốc pháp lý dự án giữ chức danh Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 29/03/2017.
8	05/2017/ BB_HĐQT	07/04/2017	Thông qua việc đề cử bổ sung và thống nhất danh sách ứng viên cho HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2017-2022.

Mức thù lao của Hội đồng Quản trị

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

Ngoài mức thù lao nêu trên, Công ty không chi trả bất kỳ một khoản chi phí nào khác cho các thành viên Hội đồng Quản trị.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

STT	Thành viên Hội đồng Quản trị	Ngày	Lợi ích liên quan đối với Công ty
9	06/2017/ BB_HĐQT	12/04/2017	Thông qua bầu Bà Mai Trần Thanh Trang giữ chức danh Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2017-2022 kể từ ngày 12/04/2017. Thông qua bầu Ông Lý Điền Sơn giữ chức danh Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2017-2022 kể từ ngày 12/04/2017. Thông qua đơn từ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc của Bà Mai Trần Thanh Trang. Theo đó, Bà Mai Trần Thanh Trang thôi giữ chức danh Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 12/04/2017. Bổ nhiệm Ông Trương Minh Duy giữ chức danh Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 12/04/2017. Thông qua Quyết định nhận chuyển nhượng 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Sài Gòn (VĐL 200 tỷ đồng) với giá trị nhận chuyển nhượng là 102 tỷ đồng.
10	07/2017/ BB_HĐQT	24/04/2017	Thông qua đơn từ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc của Ông Nguyễn Đình Bảo. Theo đó, Ông Nguyễn Đình Bảo sẽ thôi giữ chức danh Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 24/04/2017.
11	10/2017/ BB_HĐQT	02/06/2017	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông của Công ty để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Theo đó, ngày ĐKCC là 16/06/2017.
12	11/2017/ BB_HĐQT	26/06/2017	Thông qua nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành tối đa 93.599.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:4 với giá chào bán 15.000 đồng/CP và dự kiến thực hiện trong năm 2017. Toàn bộ số tiền thu được sẽ được sử dụng để đầu tư gia tăng quỹ đất sạch của Công ty tại khu vực Tp.HCM. Thông qua nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để phát hành cổ phiếu ưu đãi theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành 8.400.151 cổ phiếu với giá 10.000 đồng/CP và hạn chế chuyển nhượng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành. Thời gian thực hiện dự kiến trong năm 2017. Số tiền thu được sẽ bổ sung nguồn vốn kinh doanh của Công ty.
13	12/2017/ BB_HĐQT	27/06/2017	Thông qua phương án vay vốn của Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế (Khang Điền sở hữu 99,9% VĐL) tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Quận 4 với số tiền tối đa 285 tỷ đồng trong thời hạn tối đa 36 tháng.
14	13/2017/ BB_HĐQT	26/07/2017	Triển khai phương án phát hành 93.599.957 cổ phần cho CĐHH theo tỷ lệ 10:4 theo NQ ĐHĐCĐ số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/07/2017. Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phần cho CĐHH.
15	14/2017/ BB_HĐQT	01/08/2017	Triển khai phương án phát hành 8.400.151 Cổ phần ESOP theo NQ ĐHĐCĐ số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/07/2017. Thông qua quy chế phát hành cổ phiếu, danh sách và số lượng cổ phiếu chào bán cho HĐQT, CBNV thuộc nhóm khang điền và công ty con. Thông qua hồ sơ báo cáo phát hành cổ phiếu ESOP.
16	15/2017/ BB_HĐQT	17/08/2017	Thông qua ký kết hợp đồng hợp tác với CTCP Đầu tư Kinh doanh BĐS Đông Phú với tổng giá trị 600 tỷ đồng. Thông qua phương án vay vốn của Khang Điền tại OCB - Chi nhánh Quận 4, Tp.HCM với số tiền vay tối đa 450 tỷ đồng, thời hạn tối đa: 18 tháng để thực hiện hợp tác đầu tư với Công ty Đông Phú.
17	16/2017/ BB_HĐQT	23/08/2017	Thông qua việc Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Không Gian Xanh vay vốn và thế chấp tài sản tại OCB - Chi nhánh Quận 4, Tp.HCM với số tiền tối đa 35 tỷ đồng, thời hạn tối đa: 18 tháng.
18	17/2017/ BB_HĐQT	31/08/2017	Thông qua phát hành trái phiếu doanh nghiệp với giá trị tối đa 300 tỷ đồng, kỳ hạn tối đa: 2 năm, ngày phát hành dự kiến: Quý 3 và 4 năm 2017.
19	18/2017/ BB_HĐQT	06/09/2017	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để chi trả 10% cổ tức bằng tiền cho năm 2016 và thực hiện quyền mua cổ phiếu cho CĐHH. Ngày đăng ký cuối cùng: 20/09/2017.
20	19/2017/ BB_HĐQT	25/09/2017	Thông qua phương án vay vốn của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh BĐS Kim Phát (Khang Điền trực tiếp sở hữu 99,9% VĐL) với hạn mức tín dụng tối đa: 252.593.000.000 đồng và thời gian vay tối đa 34 tháng.
21	20/2017/ BB_HĐQT	10/10/2017	Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Khang Điền từ Phòng 801, Tầng 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, P6, Q3, Tp.HCM về địa chỉ mới tại: Phòng 1 và 2 lầu 11, Sài Gòn Centre, 67 Lê Lợi, P. Bến Nghé, Q1, Tp.HCM.
22	21/2017/ BB_HĐQT	18/10/2017	Thông qua phương án xử lý số cổ phần CBCNV không mua hết trong đợt phát hành ESOP kết thúc ngày 16/10/2017.
23	22/2017/ BB_HĐQT	30/10/2017	Thông qua chủ trương về việc sẽ nhận chuyển nhượng 99,9% VĐL từ thành viên góp vốn của Công ty TNHH BĐS Thủy Sinh.
24	23/2017/ BB_HĐQT	31/10/2017	Thông qua kết quả thực hiện quyền mua cổ phiếu được chào bán cho CĐHH đến hết ngày 25/10/2017. Thông qua việc chào bán số lượng cổ phiếu cần phân phối (1.234.710 cổ phiếu) cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Á Âu. Giá chào bán: 15.000 đồng/CP và cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
25	24/2017/ BB_HĐQT	15/11/2017	Thông qua việc tăng VĐL Công ty từ 2.339.998.920.000 đồng lên 2.424.000.430.000 đồng do phát hành 8.400.151 cổ phiếu ESOP.
26	24A/2017/ BB_HĐQT	22/11/2017	Thông qua việc cử người đứng tên chủ tài khoản và người cùng ký chủ tài khoản của Khang Điền tại các Ngân hàng.
27	25/2017/ BB_HĐQT	24/11/2017	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông Khang Điền để triệu tập ĐHĐCĐ bất thường. Ngày ĐKCC: 14/12/2017. Thời gian dự kiến: Tháng 01/2018.
28	26/2017/ BB_HĐQT	05/12/2017	Thông qua việc tăng VĐL từ 2.424.000.430.000 đồng lên 3.360 tỷ đồng do phát hành thêm 93.599.957 cổ phiếu cho CĐHH.
29	27/2017/ BB_HĐQT	22/12/2017	Thông qua kế hoạch tổ chức và nội dung các tờ trình tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2018.

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

01 HĐQT giao chỉ tiêu kế hoạch 2017 và thực hiện giám sát, rà soát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc thông qua việc tham dự các cuộc họp giao ban, xem xét báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

02 HĐQT giám sát, rà soát Ban Tổng Giám đốc Công ty trong hoạt động kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được hoạch định bởi HĐQT và ĐHĐCĐ nhằm mục đích hoàn thành các kế hoạch đề ra.

03 Giám sát việc thực hiện các dự án của Công ty.

04 Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 vào ngày 11/4/2017 theo đúng quy định của pháp luật.

05 HĐQT giám sát, chỉ đạo thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định.

06 Xem xét đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 và các quý của năm 2017 đồng thời hoạch định kế hoạch, đưa chiến lược hoạt động để đảm bảo việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh trong năm 2017.

07 Lựa chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện kiểm toán BCTC cho nhóm Khang Điền và Công ty con cho năm tài chính 2017.

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức danh	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số cổ phần sở hữu của người có liên quan	Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Lợi ích liên quan đối với Công ty
1	Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng Ban Kiểm soát	0 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có
2	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	2.802 cổ phần	57.373.217 cổ phần	Không có	Không có	Không có
3	Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	0 cổ phần	0 cổ phần	Không có	Không có	Không có

Mức thù lao của Ban Kiểm soát

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Số tháng làm việc	Mức thù lao
1	Bà Phạm Kim Thoa	12 tháng	10.000.000 đồng/ tháng
2	Bà Vương Hoàng Thảo Linh	12 tháng	5.000.000 đồng/ tháng
3	Bà Lưu Thị Xuân Lai	12 tháng	5.000.000 đồng/ tháng

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

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BTGĐ

BKS thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ Công ty. Ban Kiểm soát thực hiện chương trình hoạt động trong năm 2017 bao gồm: giám sát hoạt động của HĐQT và Ban TGĐ, giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

Đối với Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị gồm có 5 thành viên được Đại hội đồng Cổ đông bổ nhiệm, các thành viên Hội đồng Quản trị đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra những quyết định chỉ đạo hoạt động kinh doanh kịp thời. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, bám sát nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2017.

HĐQT thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong việc hoạch định chiến lược và định hướng phát triển Công ty. HĐQT đã ban hành một số Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Quyết định của HĐQT ban hành theo đúng trình tự, thẩm quyền và phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu kinh doanh của Công ty.

Đối với Ban Tổng Giám đốc

- Kinh tế xã hội nước ta năm 2017 đã có những chuyển biến tích cực, nhưng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn. Trong bối cảnh đó, Ban TGĐ đã kịp thời nắm bắt tình hình, lắng nghe ý kiến của khách hàng, thường xuyên cập nhật thông tin trên thị trường để đưa ra những sản phẩm phù hợp với thị hiếu của khách hàng. Đồng thời có những thay đổi và ban hành những chính sách mới nhằm khắc phục những điểm hạn chế trong quản lý, hướng đến mục tiêu cụ thể về tăng trưởng và hiệu quả kinh doanh.
- Các thành viên HĐQT, Ban TGĐ 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.
- Các quy trình hoạt động của công ty tuân thủ theo các yêu cầu của Hệ thống quản trị nội bộ, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp.
- Công ty thực hiện công tác báo cáo, công bố thông tin đúng quy định.

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

- Trong năm 2017, BKS được HĐQT và BTGĐ tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Công ty.
- BKS được tham dự các cuộc họp của HĐQT và tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ của BKS.
- BKS, HĐQT và BTGĐ phối hợp chặt chẽ để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát nhằm nâng cao hiệu quả quản lý.

RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

Quản trị Rủi ro luôn là hoạt động gắn liền với toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty (bao gồm Công ty mẹ và các công ty thành viên). Khang Điền chủ động quản lý rủi ro trong hoạch định chiến lược phát triển và trong hoạt động kinh doanh hàng ngày để theo đuổi các mục tiêu kinh doanh và chiến lược về lâu dài.

NGUYÊN LÝ VÀ QUY TRÌNH QUẢN LÝ RỦI RO

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

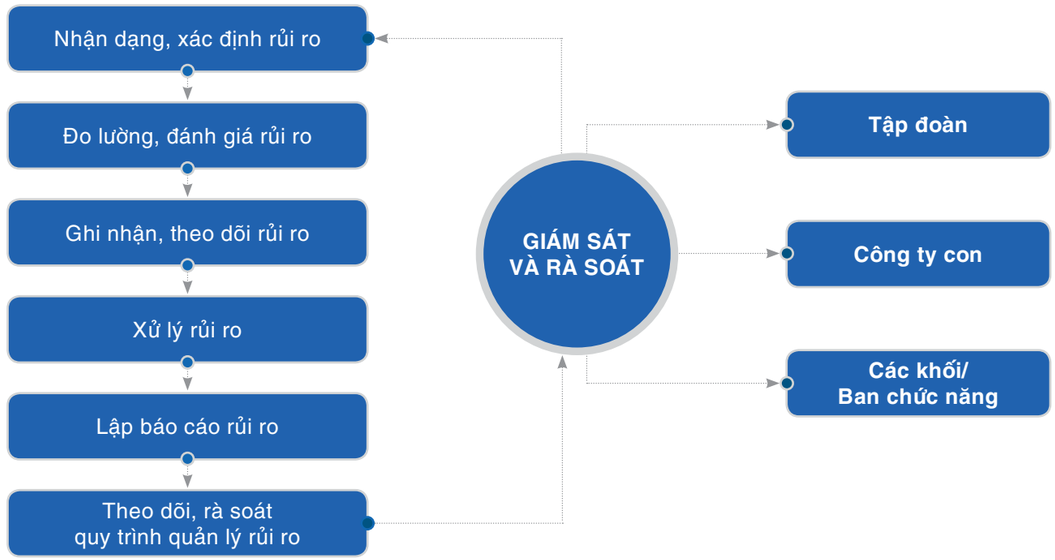
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm việc tổ chức thực hiện chính sách và quy trình quản lý rủi ro; cung cấp các nguồn lực phù hợp với yêu cầu của hoạt động quản lý rủi ro; ban hành các quy định, quy trình quản lý rủi ro và giám sát thực hiện bảo đảm hoạt động của Công ty một cách an toàn và hiệu quả.

Các công ty con thực hiện quản lý rủi ro riêng thông qua việc xây dựng chiến lược, chính sách quản lý rủi ro của mình phù hợp với chiến lược, chính sách quản lý rủi ro của Công ty (bao gồm Công ty mẹ).

Các vị trí quản lý trong Công ty từ vị trí Giám đốc các phòng ban trở lên cùng chia sẻ trách nhiệm quản lý rủi ro với Ban Tổng Giám đốc. Mỗi vị trí lãnh đạo các phòng, ban, dự án chịu trách nhiệm xác định, phân tích, đánh giá các rủi ro tiềm ẩn và đề xuất các biện pháp phòng ngừa và khắc phục trong phạm vi chuyên môn của mình và báo cáo lên Ban Tổng Giám đốc. Tần suất của báo cáo là hàng tuần và bất kỳ khi nào các vị trí lãnh đạo xét thấy nguy cơ và mức ảnh hưởng của rủi ro đến hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty vượt quá khả năng quản lý của mình.

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

QUY TRÌNH



CÁC NHÂN TỐ RỦI RO VÀ BIỆN PHÁP QUẢN LÝ

Trong năm 2017, Khang Điền xác định các rủi ro chính và thực hiện các biện pháp quản lý rủi ro định kỳ như sau:

- RỦI RO KINH TẾ, CHÍNH SÁCH & THỊ TRƯỜNG BĐS
- RỦI RO KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH
- RỦI RO VỀ PHÁP LÝ
- RỦI RO VỀ UY TÍN
- RỦI RO VỀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN
- RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG, SỨC KHỎE, AN TOÀN LAO ĐỘNG

RỦI RO KINH TẾ, CHÍNH SÁCH VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

- Do đặc thù mô hình kinh doanh, tình hình kinh doanh của Khang Điền có mối quan hệ sát sao với chu kỳ tín dụng của nền kinh tế. Rủi ro chu kỳ có ảnh hưởng lớn đến tình hình kinh doanh, doanh số bán hàng, tốc độ đầu tư, chi phí tài chính, lợi nhuận, và giá trị quỹ đất của Công ty.

- Là một công ty kinh doanh phát triển nhà ở, Khang Điền chịu tác động của rủi ro thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng. Thị trường bất động sản trong năm 2017 tiếp tục cho thấy một số rủi ro tiềm ẩn như tình trạng mất cân đối cung vượt cầu trong phân khúc bất động sản cao cấp, cấu trúc sản phẩm thiên về thu hút đầu tư (ví dụ như sự tập trung số lượng lớn các căn hộ diện tích nhỏ trong một dự án hay tại một địa phương, sự nở rộ đầu tư vào căn hộ du lịch condotel và căn hộ văn phòng officetel) và tốc độ tăng giá nhanh.

- Chính sách điều hành kinh tế trong và ngoài nước cũng như các chính sách cho thị trường bất động sản trong nước có tác động lớn đến hoạt động ngành bất động sản và kinh doanh nhà ở của Khang Điền. Rủi ro chính sách chủ yếu là về thời điểm ban hành và có hiệu lực của các chính sách và mức độ thay đổi trong chính sách. Chính sách có tác động trực tiếp lên cung (thông qua nguồn vốn đầu tư và các hạn chế trong kinh doanh bất động sản) và cầu (thông qua kiểm soát tín dụng cho vay mua nhà và thuế).

Biện pháp quản trị

- Tập trung phát triển dự án, sản phẩm có khả năng chịu được tác động của chu kỳ tín dụng và thay đổi chính sách đồng thời đáp ứng được nhu cầu mua nhà để ở của đa số người dân.

- Tập trung phát triển dự án nhà ở tại khu vực quận, huyện nội thành mới của Thành phố Hồ Chí Minh, nơi đang duy trì tốc độ cao về phát triển hạ tầng đô thị, thu hút sự ủng hộ của người mua nhà trong khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

- Theo dõi sát tình hình kinh tế vĩ mô, diễn biến của thị trường bất động sản, thị trường nhà ở và sự điều chỉnh chính sách quản lý của Nhà nước thông qua việc duy trì tốt các mối quan hệ với chính quyền địa phương, hiệp hội ngành nghề, các tổ chức tài chính lớn và các chuyên gia đầu ngành... để nắm bắt tốt và dự đoán được các diễn biến kinh tế, thị trường và chính sách.

- Liên tục theo dõi, xem xét và đánh giá toàn cảnh về thị trường, có cân đối lại sản phẩm đầu tư phù hợp với sức mua của đại đa số người dân, phù hợp với nhu cầu thị trường.

- Tạo những sản phẩm mang lại giá trị thực, chất lượng hoàn hảo để đáp ứng nhu cầu cho Khách hàng về mặt lâu dài.

- Luôn sẵn sàng xem xét đánh giá lại và điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh cho sát với thực tế thị trường.

RỦI RO KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH

- Rủi ro trong kinh doanh của Khang Điền chủ yếu liên quan đến thời điểm bán nhà, cấu trúc sản phẩm, tốc độ bán, giá bán, số lượng bán và lượng hàng tồn kho.

- Công ty có sử dụng vốn vay, và theo đó, việc các tổ chức tín dụng thắt chặt nguồn cung vốn tín dụng hoặc tăng lãi suất cho vay có tác động lớn đến hiệu quả kinh doanh và phát triển kinh doanh.

- Rủi ro thanh khoản liên quan đến việc dòng tiền kinh doanh của Công ty không đáp ứng đủ các yêu cầu về nghĩa vụ thanh toán trong hoạt động kinh doanh do Công ty duy trì các khoản vay với ngân hàng và công nợ với các đối tác và khách hàng.

- Công ty phải đối mặt với rủi ro tiền sử dụng đất do trong giai đoạn tiền khả thi dự án, tiền sử dụng đất là ẩn số, Công ty phải sử dụng giả định. Trong giai đoạn triển khai dự án, tiền sử dụng đất cao hơn giả định gây bất lợi cho phương án phát triển dự án và kinh doanh.

Biện pháp quản trị

- Luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh và có được các cam kết các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn và an toàn nhất.

- Chủ động quản lý dòng tiền kinh doanh ưu tiên thanh toán lãi vay và tất toán trước hạn các khoản vay và cơ cấu các khoản vay với lãi suất ưu đãi và cố định.

- Tăng cường huy động vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay ổn định.

- Luôn đảm bảo khâu pháp lý dự án, chủ quyền của chủ đầu tư, và phát triển cơ sở hạ tầng trước khi bán hàng, tạo niềm tin cho các ngân hàng khi xem xét cho vay.

- Nghiên cứu cẩn trọng trong khâu tiền khả thi.

RỦI RO VỀ PHÁP LÝ

- Là những rủi ro thay đổi về pháp luật theo hướng bất lợi cho Công ty. Trong năm 2017, hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây dựng, đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và các văn bản hướng dẫn vẫn còn gặp nhiều vướng mắc khi áp dụng trên thực tế.

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

- Các yếu tố nói trên góp phần làm tăng chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư dự án của Khang Điền, và đôi khi có thể gây sự gián đoạn và trì trệ trong phát triển dự án và kinh doanh.

Biện pháp quản trị

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

RỦI RO VỀ UY TÍN

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

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

- Uy tín của Khang Điền phụ thuộc vào chất lượng sản phẩm và dịch vụ chăm sóc người mua nhà sau khi bàn giao (hậu mãi). Tốc độ xử lý chậm và chất lượng xử lý kém các sự cố về kỹ thuật của nhà ở ảnh hưởng xấu đến uy tín công ty.

Biện pháp quản trị

- Công ty áp dụng các tiêu chí chặt chẽ về kinh nghiệm và uy tín để chọn nhân sự, đơn vị có kinh nghiệm, uy tín để thực hiện vận hành, bảo trì và có đội ngũ giám sát thường xuyên một cách hiệu quả nhất, đảm bảo chất lượng.

- Trung tâm Chăm sóc khách hàng có chuyên viên túc trực tại dự án sau khi cư dân dọn vào sinh sống để chuyên trách công tác hậu mãi. Đội ngũ chuyên viên hậu mãi là đầu mối phối hợp với đội ngũ kỹ thuật công trình, an ninh, vận hành để giải quyết các sự cố một cách tốt nhất.

- Khi sự cố có sự quan tâm của giới truyền thông, Phòng Marketing và PR chuyên trách việc chia sẻ thông tin và đối thoại với giới truyền thông, báo chí và cộng đồng một cách cầu thị, chính xác, đảm bảo tính khách quan và minh bạch thông tin.

RỦI RO VỀ TRIỂN KHAI DỰ ÁN

- Công tác đền bù giải phóng mặt bằng của Công ty gặp phải các rủi ro chậm trễ do nhiều nguyên nhân khách quan, dẫn đến tình trạng chậm triển khai dự án và tăng chi phí vốn.

- Trong khâu mua đất và dự án bất động sản, Công ty đối mặt với các ẩn số về tình trạng pháp lý, nghĩa vụ tiềm ẩn, và tranh chấp.

- Thủ tục hành chính còn nhiêu khê, kéo dài trong quá trình phê duyệt, thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Trong giai đoạn thiết kế và xây dựng, Công ty gặp phải các rủi ro về thiết kế không đáp ứng nhu cầu thị trường và xây dựng không đạt chất lượng đề ra.

Biện pháp quản trị

- Xây dựng quy trình thực hiện các thủ tục pháp lý một cách chuyên nghiệp và nhanh chóng để đảm bảo tiến độ triển khai dự án, tạo uy tín và lòng tin đối với khách hàng.

- Duy trì mối quan hệ chuyên nghiệp và bền vững với các cơ quan quản lý nhà nước để liên tục được cập nhật về thủ tục đền bù giải tỏa, sở hữu đất và thủ tục đầu tư dự án.

- Liên tục đối thoại và hợp tác với các cơ quan quản lý nhà nước, tuân thủ pháp luật và chủ động hoàn tất các nghĩa vụ tài chính, thuế, chi phí khác,... đảm bảo pháp lý hoàn chỉnh.

- Luôn quan tâm và hỗ trợ cộng đồng và các cá nhân chịu sự ảnh hưởng của đền bù giải tỏa. Luôn đền bù cho người dân bị ảnh hưởng theo mức giá thị trường thuận mua vừa bán và hỗ trợ tái định cư cho họ.

- Sử dụng tư vấn và nhà thầu có uy tín kết hợp với sự kiểm tra chéo và giám sát độc lập.

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

- Công tác thi công xây dựng và vận hành khu dân cư có thể gây ra ô nhiễm môi trường sống xung quanh.

- Môi trường, điều kiện và thời gian làm việc trong lĩnh vực phát triển đất đai và xây dựng luôn tìm ẩn các rủi ro về tai nạn nghề nghiệp và sức khỏe.

Biện pháp quản trị

- Tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành xây dựng và quy định pháp luật về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình phát triển dự án.

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

- Tránh can thiệp vào địa lý địa hình tự nhiên, tận dụng tính chất địa lý địa hình của khu đất để phát triển nhà ở, duy trì tỷ lệ đất dành cho cây xanh và mặt nước tự nhiên, hạn chế diện tích mặt đất bị bê-tông hóa, góp phần giảm ngập lụt và tăng chất lượng môi trường sống.

VỮNG XÂY
GIÁ TRỊ CUỘC SỐNG

2.000 ĐỒNG/CP

LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

tăng 26% so với năm 2016

Khang Điền xác định rõ phát triển bền vững là cốt lõi cho mọi hoạt động của Công ty. Từ sứ mệnh kinh doanh phát triển các sản phẩm nhà ở có giá trị bền vững theo thời gian, chiến lược phát triển các dự án ở vị trí thuận lợi có giá bán hợp lý, cam kết tuyệt đối minh bạch về pháp lý dự án và quản trị doanh nghiệp, quan tâm và đóng góp cho xã hội và bảo vệ môi trường, đến duy trì bền vững lợi nhuận kinh doanh, tất cả đều hướng đến mục tiêu chiến lược là phát triển bền vững cho Công ty.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG LÀ NỀN TẢNG CỦA KHANG ĐIỀN

Năm 2017 là năm thứ 17 Khang Điền kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản và là năm thứ ba liên tiếp Công ty duy trì tốc độ tăng trưởng lợi nhuận kinh doanh trên 30% một năm.

Khang Điền xác định rõ phát triển bền vững là cốt lõi cho mọi hoạt động của Công ty. Từ sứ mệnh kinh doanh phát triển các sản phẩm nhà ở có giá trị bền vững theo thời gian, chiến lược phát triển các dự án ở vị trí thuận lợi có giá bán hợp lý, cam kết tuyệt đối minh bạch về pháp lý dự án và quản trị doanh nghiệp, quan tâm và đóng góp cho xã hội và bảo vệ môi trường, đến duy trì bền vững lợi nhuận kinh doanh, tất cả đều hướng đến mục tiêu chiến lược là phát triển bền vững cho Công ty.

>30%

TĂNG TRƯỞNG LỢI NHUẬN / NĂM

Tiếp tục các năm trước, năm 2017 Khang Điền đưa ra thị trường các dự án khu dân cư mới ở Quận 9 có kết nối giao thông tốt, được quy hoạch, thiết kế, xây dựng bài bản với nhiều diện tích cây xanh, mặt nước, thân thiện với môi trường, có trường học và tiện ích sinh hoạt cho cộng đồng cư dân, và tuyệt đối minh bạch về pháp lý. Chúng tôi tự hào vì các dự án của chúng tôi được cộng đồng và xã hội tiếp tục đón nhận tích cực, như dự án Merita, Jamila, và Rosita.

Khang Điền là sự đoàn kết giữa tập thể nhân viên và ban lãnh đạo cùng theo đuổi sứ mệnh “Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm”

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

Khang Điền là sự đoàn kết giữa tập thể nhân viên và ban lãnh đạo cùng theo đuổi sứ mệnh “Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm”. Chúng tôi luôn hướng đến việc tạo ra giá trị và cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan và các cộng đồng trong xã hội.

Dù mới bắt đầu phát hành báo cáo từ 2016, Khang Điền đã đi theo con đường phát triển bền vững từ khi Công ty niêm yết cổ phiếu vào 2010. Công ty đã luôn chú trọng đến các yếu tố về môi trường và xã hội khi lập dự án đầu tư, triển khai thiết kế, thi công xây lắp, quản lý vận hành các khu nhà ở và cộng đồng dân cư, cũng như trong quản trị doanh nghiệp.

Năm 2017 là năm Khang Điền tiếp tục phát triển theo phương châm bền vững, là một phần không thể thiếu của chiến lược về lâu dài. Công ty tiếp tục theo đuổi chiến lược này trong mọi hoạt động, từ đầu tư, kinh doanh, đến phát triển nguồn lực, quan tâm đến môi trường và đóng góp cho xã hội.

Sau 17 năm hoạt động kinh doanh đầu tư phát triển bất động sản, Khang Điền đã xây dựng và đúc kết được các giá trị cốt lõi cho Công ty, và đây là nền tảng để Công ty hỗ trợ chiến lược phát triển bền vững về lâu dài.

MINH BẠCH

CHẤT LƯỢNG

BỀN VỮNG

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

TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Báo cáo phát triển bền vững năm nay là báo cáo thứ hai tiếp tục của báo cáo thứ nhất năm 2016. Báo cáo năm nay áp dụng Tài liệu hướng dẫn doanh nghiệp lập báo cáo thường niên năm 2017 của Vietnam Annual Report Awards (ARA), Hướng dẫn công bố thông tin về môi trường và xã hội của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSV) và Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) và Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính.

Báo cáo được lập tại Việt Nam, về ngành phát triển và kinh doanh bất động sản, thuộc lĩnh vực tài chính. Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2017, bắt đầu từ ngày 01/01/2017 và kết thúc ngày 31/12/2017. Báo cáo này là báo cáo tiếp tục của báo cáo lần thứ nhất cho giai đoạn 01/01/2016 đến 31/12/2016.

Báo cáo này bao gồm hoạt động của Công ty mẹ, các Công ty con (xin xem danh sách Công ty con ở trang ##) và các ban quản lý dự án trực thuộc nhóm công ty. Báo cáo phản ánh kết quả hoạt động trong năm 2017, đồng thời đề cập đến định hướng và mục tiêu trong những năm tới đối với vấn đề phát triển bền vững của Khang Điền.

Báo cáo phát triển bền vững này và các phần còn lại của Báo cáo Thường niên 2017 bổ sung cho nhau cùng cung cấp thông tin minh bạch đến cổ đông và các bên liên quan. Chúng tôi tiếp tục xem xét và đánh giá những vấn đề liên quan đến phát triển bền vững trong mối tương quan với hoạt động kinh doanh hiện tại, xác định rõ các vấn đề trọng yếu để từ đó thực hiện rà soát, cải tiến cũng như thể hiện đầy đủ hơn trong nội dung báo cáo phát triển bền vững trong các năm sau.

Thông tin liên hệ

Chúng tôi rất mong nhận được sự đóng góp ý kiến chân thành của Quý vị. Mọi ý kiến đóng góp, thắc mắc liên quan đến vấn đề phát triển bền vững, Quý vị vui lòng gửi về địa chỉ:

Website
www.khangdien.com.vn

Tel: +84 8 3820 8858 - Ext. 634
Fax: +84 8 3820 8859

Địa chỉ
Tầng 11, Saigon Centre Office
Tower 2, 67 Lê Lợi, Q.1, Tp.HCM.

CÁC YẾU TỐ TRỌNG YẾU

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

Khang Điền đã tiến hành xem xét và đánh giá các lĩnh vực trọng yếu về môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp có liên quan đến Công ty và các bên liên quan. Việc xem xét và đánh giá các lĩnh vực trọng yếu này được căn cứ trên các giá trị nền tảng của Công ty và có tham khảo tiêu chuẩn quốc tế Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) và GRI G4 Construction and Real Estate Sector Disclosure và United Nation, Hướng dẫn công bố thông tin về môi trường & xã hội của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSC) và Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) và Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính.

Kinh doanh

- Hiệu quả kinh tế, lợi ích cho cổ đông.
- Sự hài lòng của khách hàng.

Quản trị doanh nghiệp

- Chống tham nhũng và mâu thuẫn lợi ích.
- Trách nhiệm trong tiếp thị và bán hàng.
- Trách nhiệm với sản phẩm.

Môi trường

- Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường
- Thị trường vốn xanh

Con người

- An toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp
- Chính sách và chế độ cho người lao động
- Chia sẻ với cộng đồng

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

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

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

	ĐẦU TƯ QUỸ ĐẤT	PHÁT TRIỂN DỰ ÁN	PHÂN PHỐI & BÁN HÀNG	CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG
CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH	• Đền bù giải tỏa, mua, phát triển quỹ đất • Chuẩn bị vốn	• Quy hoạch • Thiết kế • Thi công • Quản lý dự án	• Phân phối sỉ và bán lẻ sản phẩm • Tiếp thị	• Vận hành và quản lý bất động sản • Dịch vụ hậu mãi
CÁC BÊN LIÊN QUAN	Đối tác đất đai Cộng đồng địa phương Người lao động Tổ chức tài chính Cơ quan chức năng	Nhà thầu Công ty tư vấn Cơ quan chức năng Người lao động Cộng đồng địa phương	Khách hàng Tổ chức tài chính Đại lý Môi giới Người lao động Truyền thông, báo chí	Khách hàng Cộng đồng địa phương Bên cung cấp dịch vụ Cơ quan chức năng Người lao động Truyền thông, báo chí

CÁC YẾU TỐ TRỌNG YẾU	ĐẦU TƯ QUỸ ĐẤT	PHÁT TRIỂN DỰ ÁN	PHÂN PHỐI & BÁN HÀNG	CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG
Hiệu quả kinh doanh	✓	✓	✓	✓
Sự hài lòng của khách hàng			✓	✓
Chống tham nhũng và mâu thuẫn lợi ích	✓	✓	✓	✓
Trách nhiệm trong tiếp thị và bán hàng			✓	✓
Trách nhiệm sản phẩm	✓	✓	✓	✓
Bảo vệ môi trường	✓	✓		✓
An toàn lao động và sức khỏe	✓	✓		✓
Chính sách và chế độ cho người lao động	✓	✓	✓	✓
Cộng đồng	✓	✓		✓

TIẾP CẬN VÀ TƯƠNG TÁC VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Khang Điền ý thức rằng tiếp cận và tương tác với các bên liên quan là điều kiện cần để theo đuổi thành công chiến lược phát triển bền vững.

Trong năm 2017, Khang Điền tiếp tục duy trì đối thoại và tương tác với các bên liên quan về nhiều chủ đề liên quan. Chúng tôi thường xuyên gặp gỡ trao đổi thông tin với các bên liên quan về nhiều chủ đề đa dạng, bao gồm các chủ đề về phát triển bền vững. Chúng tôi ý thức rằng tiếp cận và tương tác với các bên liên quan là điều kiện cần để Khang Điền theo đuổi thành công chiến lược phát triển bền vững. Thông qua các lần gặp gỡ, chúng tôi tiếp tục chia sẻ với các bên liên quan về tầm nhìn, mục tiêu về xây dựng mối quan hệ bền vững với cộng đồng.

STT	Các bên liên quan	Cơ chế tiếp nhận ý kiến	Chủ đề chính
1	Đại lý phân phối, nhà thầu, nhà cung cấp vật tư thiết bị	• Đối thoại song phương • Họp định kỳ • Thăm, kiểm tra công trường • Trao đổi qua điện thoại, email	• Chất lượng dịch vụ và sản phẩm • Hiệu quả công việc • An toàn, sức khỏe, môi trường
2	Khách hàng, cư dân	• Đối thoại song phương • Trung tâm Chăm sóc khách hàng • Sự kiện chăm sóc khách hàng, thăm căn hộ mẫu • Phỏng vấn và tiếp thu ý kiến • Tư vấn, trả lời thắc mắc qua điện thoại, email	• Chất lượng dịch vụ và sản phẩm • Mức độ hài lòng của khách hàng • Đánh giá hiệu quả, văn hóa làm việc của nhân viên
3	Người lao động	• Đánh giá thành tích, hiệu quả công việc • Đào tạo nội bộ, hướng dẫn cho nhân viên mới • Hoạt động thể thao, xây dựng nhóm • Dạ tiệc cuối năm • Sự kiện tặng quà vào các ngày lễ • Hoạt động dã ngoại	• Hiệu quả và kỹ năng • Chính sách Công ty • An toàn lao động và sức khỏe • Đoàn kết • Mối quan hệ đồng nghiệp
4	Cổ đông, Nhà đầu tư	• Gặp gỡ định kỳ hàng quý để trao đổi về kết quả kinh doanh • Đại hội Cổ đông thường niên, Đại hội cổ đông bất thường • Gặp gỡ nhà đầu tư • Đối thoại song phương • Thăm dự án • Trao đổi qua điện thoại, email	• Kết quả hoạt động kinh doanh • Tình hình hoạt động và hiệu quả hoạt động • Định hướng phát triển và chiến lược
5	Chính quyền, cơ quan nhà nước	• Báo cáo và xin ý kiến, hướng dẫn thực hiện • Tham gia các Hiệp hội Bất động sản • Sự kiện trao đổi chuyên môn • Sự kiện giao lưu	• Các chủ đề về luật, quản lý nhà nước • Xu hướng thị trường • Khó khăn của doanh nghiệp
6	Truyền thông báo chí	• Trả lời phỏng vấn • Thông cáo báo chí • Đăng tải các TVC quảng cáo, bài PR truyền thông	• Công bố kết quả hoạt động kinh doanh • Công bố thông tin khi có sự kiện

Xin vui lòng xem phần Báo cáo - Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc [trang số 56] và Chương Báo cáo Tài chính 2017.

SỰ HÀI LÒNG CỦA KHÁCH HÀNG VÀ CƯ DÂN

Khang Điền luôn coi trọng việc xây dựng mối quan hệ bền vững, lâu dài với mỗi khách hàng và mỗi cư dân sinh sống trong các khu dân cư do Công ty xây. Công ty ưu tiên tạo điều kiện cho từng khách hàng có trải nghiệm riêng trong từng mái ấm và sản phẩm mà Công ty tạo ra. Trong năm 2017, Công ty thường xuyên đối thoại với khách hàng tiềm năng và cư dân trong các khu dân cư để tìm hiểu và cập nhật về nhu cầu và các chọn lựa ưu tiên.

Một trong các yếu tố mà Công ty rất coi trọng là ấn tượng đầu tiên và cảm nhận của khách hàng về thương hiệu Khang Điền - từ phong cách, thái độ và chất lượng phục vụ của đội ngũ kinh doanh và phục vụ khách hàng, đến chất lượng của từng dự án tại từng vị trí địa lý và địa phương và quy mô của các tiện ích công cộng liên quan. Đối với các khu dân cư do Công ty phát triển và quản lý vận hành, chúng tôi thường xuyên lắng nghe các chia sẻ và ý kiến của cư dân từ chất lượng dịch vụ, vấn đề bảo hành, bảo trì, cải tạo và chất lượng của nhà thầu. Mọi ý kiến đóng góp từ khách hàng và cư dân được truyền đạt tới các phòng chức năng tại Công ty, ban quản lý dự án liên quan, tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng, nhà thầu vận hành và các bên cung cấp dịch vụ. Phòng hậu mãi ghi nhận, theo dõi và đôn đốc các bên liên quan khảo sát đánh giá các góp ý và tiếp tục đối thoại với khách và cư dân để đảm bảo mức độ hài lòng.

TRÁCH NHIỆM VỀ PHÁP LÝ NHÀ Ở

- Trước khi tiến hành bán sản phẩm nhà ở ra thị trường, chúng tôi đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính về đất, quyền sử dụng đất, các yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất, các tiêu chuẩn và quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy, xử lý nước thải, đấu nối hạ tầng và các thủ tục về giao đất và công nhận chủ đầu tư.

- Bàn giao nhà và giấy tờ chủ quyền không trễ hơn thời hạn được quy định trong hợp đồng mua bán và trong thời hạn cho phép của pháp luật.

- Tuân thủ quy định pháp luật về mua bán nhà ở hiện hữu và hình thành trong tương lai.

TRÁCH NHIỆM VỀ CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở

Trong năm 2017, chúng tôi tiếp tục hoàn thiện các quy trình và tiêu chuẩn chất lượng thi công xây dựng và giám sát việc tuân thủ chính sách chất lượng của Công ty cũng như tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật về thiết kế và xây dựng.

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

Về khả năng chuyên môn, đội ngũ phát triển và quản lý dự án của Khang Điền tiếp tục phát huy kinh nghiệm quản lý dự án từ công việc trong quá khứ tại các công ty hàng đầu trong ngành như Meinhardt Group, Apave, SWA, Cofico và CotecCons và tích lũy thêm từ các dự án của Công ty trong các năm qua. Thêm vào đó là kinh nghiệm làm việc của đội ngũ cán bộ kỹ su và kiến trúc su mới tham gia Công ty trong năm. Để đảm bảo chất lượng sản phẩm, chúng tôi phối hợp với các đối tác hàng đầu tại Việt Nam như NQH, Kyta, Haysom, Ong&Ong (tư vấn thiết kế); HBC, CotecCons (nhà thầu xây dựng); và CBRE, Savills (quản lý vận hành).

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

QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU DÂN CƯ

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

- Hỗ trợ và hướng dẫn cư dân trong cuộc sống hàng ngày
- An ninh 24/24 giờ
- Vệ sinh từ 7 AM đến 9 PM các diện tích sử dụng chung, các tiện ích chung
- Chăm sóc định kỳ và duy tu cây xanh, cảnh quan
- Kiểm định và bảo trì định kỳ các thiết bị co-điện - nước
- Diễn tập PCCC
- Trang trí và chỉnh trang khu phố định kỳ hoặc vào các dịp lễ

ĐỐI THOẠI VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI CỦA CƯ DÂN

Mọi thắc mắc và khiếu nại của cư dân sẽ được Ban Quản lý và Trung tâm Chăm sóc Khách hàng của chúng tôi phối hợp với CBRE (Đơn vị quản lý vận hành khu dân cư) giải quyết trong vòng 24 tiếng sau khi đã kiểm tra đối chiếu. Ban Quản lý, CBRE, và Trung tâm Chăm sóc Khách hàng đối thoại với cư dân qua các hình thức như phỏng vấn qua điện thoại, email, phiếu khảo sát ý kiến, gặp mặt tại các sự kiện chăm sóc khách hàng và các dịp lễ hàng năm.

Ngoài ra Ban Quản lý tích cực vận động, tuyên truyền nếp sống văn hóa, tinh thần xây dựng đóng góp cho cộng đồng, và ý thức quan tâm đến môi trường xã hội đến cư dân trong các khu dân cư.

PHÒNG NGỪA THAM NHŨNG VÀ MÂU THUẪN LỢI ÍCH

Trong năm 2017, Khang Điền không có trường hợp nào liên quan đến tham nhũng và mâu thuẫn lợi ích. Tiếp tục duy trì uy tín và thương hiệu minh bạch trong 17 năm qua, chúng tôi tuyệt đối nghiêm cấm tất cả các hoạt động có thể liên quan đến lừa dối, mâu thuẫn lợi ích với Công ty và khách hàng trong công việc hàng ngày, trong kinh doanh và trong quá trình làm việc phối hợp với các bên liên quan. Đội ngũ quản lý của Công ty áp dụng chính sách phân tách trách nhiệm, thẩm định và kiểm tra chéo, tổ chức cho nhân viên làm việc theo nhóm để thuận lợi trong việc giám sát và nhắc nhở nhau.

Tiếp tục thành quả năm 2016 trong lĩnh vực tuân thủ luật pháp trong tiếp thị và bán hàng, Công ty không có trường hợp nào vi phạm các quy định pháp luật về bảo vệ người tiêu dùng trong năm 2017. Ở mức độ cao nhất, các quyết định quan trọng và có quy mô đầu tư lớn của Công ty đều được Hội đồng Quản trị rà soát kỹ trước khi thông qua và Ban Kiểm soát giám sát thực thi một các chặt chẽ. Điều này đảm bảo tính hợp lý của các quyết định và sự hài hòa lợi với các bên liên quan.

TRÁCH NHIỆM TRONG TIẾP THỊ VÀ BÁN HÀNG

Đạo đức, trách nhiệm trong truyền thông, tiếp thị và kinh doanh đã đóng góp rất lớn cho sự phát triển và tăng trưởng của Công ty từ ngày thành lập cho đến nay. Trong công tác tiếp thị sản phẩm, Công ty luôn chú ý đảm bảo các thông điệp truyền thông và tiếp thị nhà ở được chuẩn bị và truyền đạt một cách rõ ràng, minh bạch, đầy đủ và kịp thời đến khách hàng. Đối với mỗi dự án mở bán, chúng tôi chủ động đào tạo chuyên sâu về sản phẩm cho các đại lý phân phối và môi giới và theo dõi họ trong quá trình bán hàng, đảm bảo thông tin về sản phẩm được truyền đạt đến người mua một cách có trách nhiệm. Công ty duy trì các buổi họp định kỳ với đại lý và môi giới về chủ đề đạo đức trong bán hàng và khuyến khích họ duy trì văn hóa đạo đức và có trách nhiệm trong kinh doanh. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty tuyệt đối tuân thủ Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các quy định khác liên quan đến truyền thông, tiếp thị và kinh doanh bất động sản.

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Ban lãnh đạo Khang Điền áp dụng các chuẩn mực quản trị cao nhất quy định bởi pháp luật (Luật Doanh nghiệp và Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính) đồng thời dựa trên các giá trị nền tảng của Công ty để ban hành hàng loạt các chính sách quản lý, quy trình và thủ tục quản trị và điều hành, bao gồm các chính sách, chương trình và quy trình giám sát giao dịch nội bộ, giao dịch của các bên liên quan và quản lý rủi ro. (Vui lòng xem Chương Quản trị doanh nghiệp trang 94 để biết thêm chi tiết).

Cuối năm 2017 chúng tôi bắt đầu quá trình cải cách Công ty về mặt tổ chức và quản trị doanh nghiệp theo định hướng tuân thủ Nghị định số 71/2017/NĐCP của Chính phủ về quản trị công ty đại chúng. Ngay trong tháng 12 năm 2017 chúng tôi đã bắt đầu áp dụng Thông tư số 95/2017/TT-BTC của Bộ Tài Chính có hiệu lực ngày 06/11/2017 về quản trị công ty đại chúng. Chúng tôi sẽ tham khảo các nội dung phù hợp của chương trình Thẻ điểm Quản trị Công ty ASEAN trong quá trình tái cải cách này. Chúng tôi sẽ báo cáo với cổ đông và các bên liên quan về quá trình cải cách và kết quả trong các báo cáo trong tương lai.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Khang Điền luôn có ý thức cao về các tác động môi trường liên quan đến các dự án phát triển bất động sản. Chúng tôi tin rằng các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, người sử dụng sản phẩm bất động sản và các cơ quan chức năng cần tiếp tục hợp tác với nhau để kiểm soát và quản lý các tác động môi trường một cách hiệu quả cả về mặt xã hội lẫn kinh tế.

Trong năm 2017, chúng tôi tiếp tục tuân thủ tuyệt đối pháp luật về bảo vệ môi trường. Nhóm công ty Khang Điền tiếp tục tuân thủ các quy định pháp luật về đánh giá tác động môi trường và các giải pháp bảo vệ môi trường cho toàn bộ các khu dân cư và dự án do Khang Điền phát triển. Công ty không có bất kỳ trường hợp bị xử phạt nào do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường. Công ty không chịu bất kỳ khoản phạt hay chi phí liên quan đến phạt do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

Trong đầu tư phát triển các dự án khu dân cư, chúng tôi tiếp tục đưa ý thức bảo vệ môi trường vào thực hành. Trong khâu đền bù giải tỏa, tổng hợp và phát triển đất cho dự án, chúng tôi ưu tiên phương án ít can thiệp vào địa lý, địa thế đất, diện tích cây xanh và mặt nước cũng như dòng chảy tự nhiên. Trong giai đoạn quy hoạch phát triển dự án, chúng tôi ưu tiên dành ít nhất 50% diện tích khuôn viên đất cho cây xanh và mặt nước và giảm thiểu bê tông hóa bề mặt diện tích đất để hỗ trợ thoát nước tự nhiên. Trong thiết kế kiến trúc, chúng tôi tiếp tục áp dụng các phương án thân thiện với môi trường bao gồm chiếu sáng và thông gió tự nhiên, khoảng lùi và khoảng đệm giảm diện tích kính tiếp xúc trực tiếp với ánh nắng và phủ kín mái nhà với cây xanh.

Khang Điền đề cao việc xử lý mặt ngoài công trình theo hướng thân thiện môi trường, và vật liệu xây dựng là một yếu tố quan trọng. Trong 2017, các dự án nhà cao tầng do Khang Điền phát triển đều sử dụng 50% gạch bê-tông không nung thân thiện môi trường và cách nhiệt tốt. Trong các năm tới, chúng tôi dự kiến tăng tỷ lệ gạch bê-tông không nung sử dụng trong các dự án nhà cao tầng dần tiến đến mốc 75%. Ngoài ra, chúng tôi tiếp tục sử dụng các loại sơn ngoại thất có khả năng cách nhiệt cao, khoét mở các khoảng không trong kết cấu nhà cao tầng và bố trí diện tích xanh trên cao nhằm giảm tác động hấp thụ nhiệt vào tòa nhà.

Nhằm nâng cao kiến thức và ý thức về tác động môi trường và bảo vệ môi trường, Khang Điền tiếp tục tích cực tuyên truyền quảng bá về phát triển bền vững tới người lao động, khách hàng và cư dân trong các khu dân cư do Công ty phát triển.

THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

Trong năm 2017, chúng tôi đã tìm hiểu về thị trường vốn xanh và tham gia đối thoại về Green Building Finance tài trợ bởi Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) với Công ty Deloitte Consulting Vietnam. Chúng tôi sẽ tiếp tục đối thoại và tìm hiểu nghiên cứu thêm các phương án khả thi để có thể tham gia thị trường vốn xanh trong năm sau.

AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

Trong năm 2017 trách nhiệm đảm bảo an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp chính thức được Phòng quản lý chất lượng đảm trách. Chúng tôi tiếp tục cập nhật và duy trì các chính sách về an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp và giám sát việc tuân thủ của nhà thầu.

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

Nhằm tăng hiệu quả của việc kiểm soát an toàn lao động duy trì sức khỏe người lao động và giảm thiểu nguy cơ cháy, nổ tại công trường, Khang Điền tổ chức họp định kỳ hàng tháng với các nhà thầu về các chủ đề và vấn đề an toàn lao động và phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra, ít nhất một lần mỗi quý, Ban Lãnh đạo tiến hành các chuyến thăm và kiểm tra công trường đột xuất để chấn chỉnh việc tuân thủ chính sách của Công ty cũng như các quy định của pháp luật.

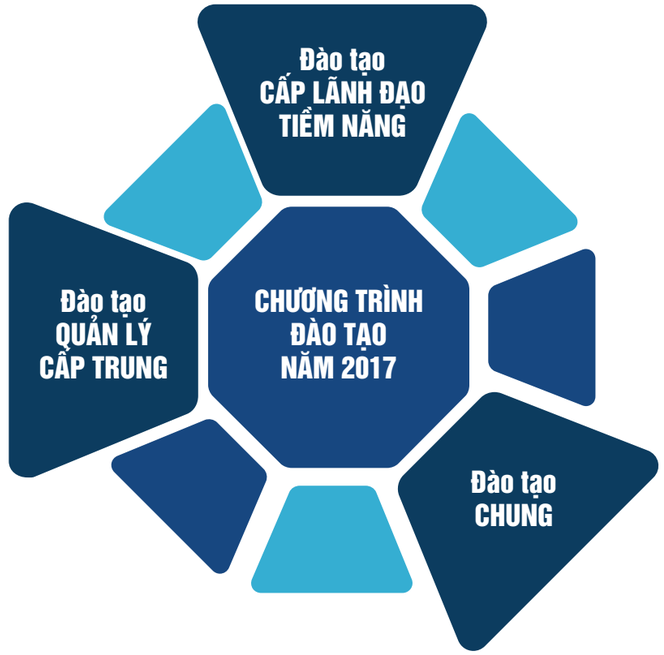
Trong năm 2017, toàn bộ Công ty, bao gồm các công ty thành viên và công trường các dự án không có trường hợp tai nạn lao động chết người và vụ hỏa hoạn nào xảy ra.

CHÍNH SÁCH VÀ CHẾ ĐỘ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Năm 2017, hệ thống nguồn nhân lực của Khang Điền đã có thay đổi đáng kể nhằm chuẩn bị chiến lược phát triển theo tầm nhìn trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu trong phát triển những khu đô thị hoàn chỉnh có quy mô lớn tại Việt Nam. Toàn bộ hệ thống thang bảng lương, cấp bậc, chế độ chính sách nhân sự được xem lại và thiết lập bài bản nhằm giữ chân nhân tài và thu hút nhân sự cao cấp bên ngoài tham gia Công ty. Công ty đang triển khai hệ thống đo lường hiệu quả công việc - KPI (Key performance Indicator) nhằm giúp nhân viên quản lý hiệu suất công việc của mình.

Chương trình đào tạo của năm 2017 được chia làm 3 cấp bậc: Gồm đào tạo cấp lãnh đạo tiềm năng, đào tạo quản lý cấp trung và đào tạo chung. Các nhân viên được đánh giá theo chương trình đánh giá 360 độ để xác định tiềm năng và được tham gia vào các chương trình đào tạo bên ngoài và nội bộ theo thế mạnh của mỗi người.

Năm 2017, Khang Điền tiếp tục duy trì việc ký kết và thực hiện thỏa ước lao động tập thể, góp phần cân bằng lợi ích, tạo sự gắn bó chặt chẽ giữa người lao động và người sử dụng lao động. Đặc biệt, thỏa ước quy định chi tiết các chính sách lương, thưởng, phụ cấp và các chế độ đãi ngộ khác, tạo môi trường làm việc an toàn, thoải mái và có lợi cho người lao động.



CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG

Khang Điền tiếp tục duy trì việc nâng cao thu nhập bình quân cho CBNV qua các đợt rà soát và điều chỉnh thu nhập hàng năm cho phù hợp với mặt bằng chung của thị trường lao động và tình hình hoạt động của Công ty.

Để động viên, khuyến khích tinh thần làm việc cho CBNV, Công ty luôn duy trì các hình thức khen thưởng như bao gồm thưởng cuối năm, thưởng theo đóng góp và thành tích và phát hành cổ phiếu ESOP cho cán bộ công nhân viên.

CHẾ ĐỘ BẢO HIỂM VÀ CÁC CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI KHÁC

Các chế độ BHXH - BHYT - BHTN và khám sức khỏe định kỳ đều được Khang Điền thực hiện nghiêm túc theo quy định của Nhà nước và theo quy chế chung của Công ty. Trong năm 2017, Công ty đã mua thêm BHYT tư nhân cho toàn thể nhân viên.

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

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

Năm 2017, Khang Điền tiếp tục duy trì truyền thống chia sẻ với cộng đồng nhằm đóng góp vào sự phát triển lâu dài, bền vững của xã hội Việt Nam. Công ty tiếp tục duy trì công tác xã hội vì người nghèo thông qua việc tài trợ và khuyến khích CBNV tham gia đóng góp, ủng hộ các chương trình xóa đói giảm nghèo, ủng hộ đồng bào bị bão lụt, cũng như tổ chức các hoạt động từ thiện vì người nghèo do địa phương và thành phố phát động.

MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU

Chia sẻ với người dân gặp khó khăn

Với nhận thức và phát huy tinh thần nghĩa cử cao đẹp "Sống là cho đâu chỉ nhận riêng mình" đồng thời thấu hiểu nỗi mất mát, khó khăn của đồng bào miền Trung sau trận bão lũ (tháng 9 và tháng 10 năm 2017), Khang Điền đồng hành cùng báo Thanh Niên, báo Sài Gòn Giải Phóng, báo Dân Trí ủng hộ quỹ tiền cho người dân gặp thiên tai nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho dân nghèo có được cái Tết ấm no, sung túc, đoàn viên bên những người thân trong gia đình. Ngoài ra, Khang Điền cùng các nhóm thiện nguyện khác trao tặng các suất học bổng giúp trẻ em nghèo các tỉnh Ninh Thuận, Huế, Quảng Nam theo đuổi giấc mơ cắp sách đến trường.

Hoạt động Trung thu ấm áp

Tháng 9 năm 2017, Công ty đã gửi đến các con, em các hộ cư dân hơn 1.205 phần quà để góp phần cho các em cùng vui đón một mùa Tết Trung thu 2017 ấm áp và nhiều ý nghĩa trong những năm tháng tuổi thơ tươi đẹp sống tại các khu dân cư do Công ty quản lý.

Hoạt động Tặng lịch xuân Mậu Tuất 2018

Nhằm chăm sóc và nâng cao đời sống tinh thần của cư dân, Khang Điền đã thăm hỏi và trao tặng Lịch Tết Mậu Tuất 2018 cho hơn 1.600 hộ gia đình sinh sống tại các khu dân cư do Công ty quản lý. Hoạt động này không những thể hiện sự quan tâm đến cư dân mà còn thể hiện sự trân trọng của Chủ đầu tư đối với những khách hàng, đối tác luôn tin cậy và song hành với Công ty.

VỮNG THẾ
TIẾP BƯỚC VƯƠN XA

9.717+ TỶ ĐỒNG

TỔNG TÀI SẢN
tăng 22% so với năm 2016

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

MỤC LỤC

	TRANG
Thông tin chung	137
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	138
Báo cáo kiểm toán độc lập	139
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	140-141
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	142
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	143-144
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	145-181

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Ông Lý Điển Sơn	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 19 tháng 9 năm 2017
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	từ nhiệm ngày 19 tháng 9 năm 2017
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Ông Đào Công Đạt	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Ông Lý Điển Sơn	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2017
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2017
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 18 tháng 4 năm 2017 là Ông Lý Điển Sơn, và từ ngày 19 tháng 4 năm 2017 đến ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2018

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 ("Nhóm Công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Vương Văn Minh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3446-2015-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

B01-DN/HN

Ngàn VND

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**9.110.239.373**	**7.241.327.083**
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**2.591.572.770**	**1.059.489.169**
111	1.	Tiền		508.110.019	629.593.202
112	2.	Các khoản tương đương tiền		2.083.462.751	429.895.967
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**-**	**510.000**
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	510.000
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.547.630.357**	**1.485.091.191**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	393.355.598	724.960.167
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	763.064.832	469.339.840
136	3.	Phải thu ngắn hạn khác	7	394.262.990	294.115.578
137	4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.053.063)	(3.324.394)
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**	**8**	**4.857.522.969**	**4.617.788.265**
141	1.	Hàng tồn kho		4.857.522.969	4.617.788.265
150	**V.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**113.513.277**	**78.448.458**
151	1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	9	83.789.712	24.403.102
152	2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		28.942.230	46.951.778
153	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		781.335	7.093.578
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**606.382.929**	**695.584.455**
210	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		**123.988.221**	**85.444.073**
211	1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	5	67.255.900	74.741.495
212	2.	Trả trước cho người bán dài hạn	6	50.408.026	5.640.101
216	3.	Phải thu dài hạn khác	7	16.110.295	14.848.477
219	4.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(9.786.000)	(9.786.000)
220	**II.**	**Tài sản cố định**		**30.095.498**	**27.546.965**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	10	30.079.818	27.488.654
222		Nguyên giá		88.992.316	88.206.671
223		Giá trị khấu hao lũy kế		(58.912.498)	(60.718.017)
227	2.	Tài sản cố định vô hình	11	15.680	58.311
228		Nguyên giá		1.786.749	1.786.749
229		Giá trị hao mòn lũy kế		(1.771.069)	(1.728.438)
230	**III.**	**Bất động sản đầu tư**	**12**	**5.498.672**	**81.725.597**
231	1.	Nguyên giá		19.257.083	127.557.936
232	2.	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.758.411)	(45.832.339)
240	**IV.**	**Tài sản dở dang dài hạn**		**312.113.125**	**272.425.330**
242	1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	312.113.125	272.425.330
250	**V.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**14**	**98.457.344**	**208.584.801**
252	1.	Đầu tư vào công ty liên kết		84.457.344	193.015.770
253	2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	17.135.455
254	3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(1.566.424)
260	**VI.**	**Tài sản dài hạn khác**		**36.230.069**	**19.857.689**
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	9	2.975.093	3.797.804
262	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	24.553.124	5.224.286
269	3.	Lợi thế thương mại	16	8.701.852	10.835.599
270		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.716.622.302**	**7.936.911.538**

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.525.725.132**	**3.539.099.200**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.817.408.931**	**1.272.169.292**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	54.172.784	80.103.089
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.087.119.344	670.114.574
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	259.045.044	179.043.886
314	4. Phải trả người lao động		-	4.134.796
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	75.389.396	50.391.260
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	3.340.485	8.045.738
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	125.209.720	74.976.265
320	8. Vay ngắn hạn	23	186.468.556	194.351.572
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		26.663.602	11.008.112
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.708.316.201**	**2.266.929.908**
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	176.432
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	-	80.629.339
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	20	93.650.606	88.832.160
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	19.581.389	210.189.314
337	5. Phải trả dài hạn khác	22	42.193.033	101.197.965
338	6. Vay dài hạn	23	1.471.222.513	1.699.929.119
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	80.225.470	84.038.381
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.443.190	1.937.198
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**6.190.897.170**	**4.397.812.338**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**		**6.190.897.170**	**4.397.812.338**
411	1. Vốn cổ phần	24.1	3.360.000.000	2.339.998.920
411a	✓ *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.360.000.000*	*2.339.998.920*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	1.087.457.375	619.915.240
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	68.061.401	47.936.288
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	698.075.764	468.978.713
421a	✓ *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*195.824.723*	*97.203.991*
421b	✓ *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*502.251.041*	*371.774.722*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		977.302.630	920.983.177
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.716.622.302**	**7.936.911.538**

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B02-DN/HN

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**3.061.083.503**	**3.938.432.166**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**25.1**	**(6.271.566)**	**(6.789.172)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**3.054.811.937**	**3.931.642.994**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**26**	**(2.019.002.526)**	**(2.951.969.940)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.035.809.411**	**979.673.054**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**25.2**	**72.217.799**	**16.495.930**
22	**7. Chi phí tài chính**	**27**	**(124.950.967)**	**(110.647.824)**
23	✓ *Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(9.824.847)*	*(8.648.089)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**		**8.314.054**	**10.724.635**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**28**	**(109.679.562)**	**(173.123.320)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**28**	**(133.862.974)**	**(117.510.214)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**747.847.761**	**605.612.261**
31	**12. Thu nhập khác**	**29**	**18.930.241**	**13.804.653**
32	**13. Chi phí khác**	**29**	**(37.741.785)**	**(36.818.962)**
40	**14. Lỗ khác**	**29**	**(18.811.544)**	**(23.014.309)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**729.036.217**	**582.597.952**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**30.2**	**(193.288.033)**	**(160.404.227)**
52	**17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**30.3**	**23.141.749**	**(16.837.673)**
60	**18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**558.889.933**	**405.356.052**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**502.251.041**	**371.774.722**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**56.638.892**	**33.581.330**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**2,00**	**1,51**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**32**	**2,00**	**1,51**

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B03-DN/HN

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**729.036.217**	**582.597.952**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	10, 11, 12, 16	6.900.641	9.847.117
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(271.331)	2.062.773
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(82.213.671)	(27.220.566)
06	Chi phí lãi vay	27	9.824.847	8.648.089
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**663.276.703**	**575.935.365**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		87.207.057	(629.467.719)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(84.885.090)	1.424.146.799
11	Tăng các khoản phải trả		260.141.445	109.012.971
12	Tăng chi phí trả trước		(58.563.899)	(4.684.899)
14	Tiền lãi vay đã trả		(156.178.436)	(145.678.130)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(113.235.387)	(92.391.951)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(899.157)	(39.387.120)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**596.863.236**	**1.197.485.316**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(61.193.398)	(4.308.358)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		1.850.000	-
24	Thu hồi tiền gửi ngân hàng		-	43.500.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(160.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.602.565	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		130.869.497	47.072.412
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(81.871.336)**	**86.264.054**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.487.681.215	560.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.794.205.908	1.737.593.712
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.030.795.530)	(2.818.920.145)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(233.999.892)	(126.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**1.017.091.701**	**(1.206.766.433)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

B03-DN/HN

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**1.532.083.601**	**76.982.937**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.059.489.169**	**982.506.232**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	4	**2.591.572.770**	**1.059.489.169**

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 334 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 339).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 9 công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Saphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 9 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(16) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 9 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(17) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(18) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(19) Công ty Cổ phần BCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(20) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(21) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(22) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	-

(*) Trong năm, Công ty đã góp vốn với giá trị là 102.000.000 ngàn VND thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú ("ĐP"), một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314231865 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 2 năm 2017 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. ĐP có trụ sở đăng ký tại Tầng 5, Tòa nhà Paxsky, 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Công cụ, dụng cụ ✓ chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO	3 - 10 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch 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.

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Trong các năm trước, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu cho thuê đất và hạ tầng Khu Công nghiệp theo thời gian cho thuê theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê đối với các hợp đồng cho thuê đất và hạ tầng Khu Công nghiệp của Nhóm Công ty không thỏa mãn đồng thời các điều kiện để ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền thuê nhận được theo quy định tại điểm 1.6.12, Khoản 1, Điều 79, Thông tư 200 liên quan đến việc cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ. Trong năm, Công ty đã thay đổi phương pháp ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính và áp dụng phi hồi tố đối với thay đổi này. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 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.

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.18 Thông tin bộ phận

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	6.942.342	5.407.855
Tiền gửi ngân hàng	501.167.677	624.185.347
Các khoản tương đương tiền (*)	2.083.462.751	429.895.967
TỔNG CỘNG	**2.591.572.770**	**1.059.489.169**

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**393.355.598**	**724.960.167**
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	393.355.598	723.683.404
✓ *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long*	*94.083.090*	*94.083.090*
✓ *Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát*	-	*392.178.240*
✓ *Khách hàng khác*	*299.272.508*	*237.422.074*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	-	1.276.763
Dài hạn	**67.255.900**	**74.741.495**
Phải thu khách hàng	67.255.900	74.741.495
TỔNG CỘNG	**460.611.498**	**799.701.662**
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.053.063)	(5.324.394)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(3.053.063)	(3.324.394)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**455.558.435**	**794.377.268**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**763.064.832**	**469.339.840**
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	447.524.961	245.956.965
✓ *Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam*	*117.985.000*	*117.985.000*
✓ *Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phú Nhuận*	*97.813.926*	-
✓ *Khác*	*231.726.035*	*127.971.965*
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn	160.000.000	-
✓ *Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiêu ("Sông Nhiêu") (i)*	*110.000.000*	-
✓ *Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thăng Long ("Thăng Long") (ii)*	*50.000.000*	-
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	90.118.460	221.897.632
✓ *Công ty TNHH Xây dựng Livo*	*11.973.088*	-
✓ *Khác*	*78.145.372*	*221.897.632*
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	60.853.800	-
Khác	4.567.611	1.485.243
Dài hạn	**50.408.026**	**5.640.101**
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	45.000.000	-
✓ *Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam*	*45.000.000*	-
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	5.408.026	5.640.101
TỔNG CỘNG	**813.472.858**	**474.979.941**

(i) Đây là khoản tạm ứng cho Sông Nhiêu để nhận chuyển nhượng 69,9% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bất động sản Thủy Sinh ("Thủy Sinh") theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp ("HĐNTCNVG") số 01/2017/HĐNTCNVG/KĐ-SN ngày 25 tháng 9 năm 2017 để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 43.000 m^2 và giá trị chuyển nhượng là 253.517.360 ngàn VND.

(ii) Đây là khoản tạm ứng cho Thăng Long để nhận chuyển nhượng 30% vốn điều lệ của Thủy Sinh theo HĐNTCNVG số 02/2017/HĐNTCNVG/KĐ-TL ngày 28 tháng 9 năm 2017 để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 43.000 m^2 và giá trị chuyển nhượng là 108.805.734 ngàn VND.

7. PHẢI THU KHÁC

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**394.262.990**	**294.115.578**
Góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT")	340.000.000	232.635.200
✓ *Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến ("Đông Tiến") (i)*	*340.000.000*	*226.000.000*
✓ *Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Thành ("Thuận Thành") (ii)*	-	*6.635.200*
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (iii)	44.383.302	54.963.918
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	4.040.289	276.268
Tạm ứng cho nhân viên	3.064.565	4.149.889
Khác	2.774.834	2.090.303
Dài hạn	**16.110.295**	**14.848.477**
Tạm ứng để thực hiện các dự án	7.921.979	11.634.814
Ký cược, ký quỹ	7.243.922	1.758.839
Khác	944.394	1.454.824
TỔNG CỘNG	**410.373.285**	**308.964.055**
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	(7.786.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**402.587.285**	**301.178.055**

(i) Đây là khoản đầu tư vào Đông Tiến để phát triển dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 35.007 m^2 theo HĐHTĐT số 003/2016/HĐHT/TMINH-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2016 và dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 14.686 m^2 theo HĐHTĐT số 001/2017/HĐHT/KGX-ĐT ngày 20 tháng 6 năm 2017.

(ii) Vào ngày 7 tháng 11 năm 2017, Nhóm Công ty đã thanh lý HĐHTĐT số 001/2016/HĐHT/TT-KĐ ngày 23 tháng 3 năm 2016 với Thuận Thành về việc phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 1.731,8 m^2 (dự án Feliza) và thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư.

(iii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

8. HÀNG TỒN KHO

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	4.854.513.655	4.605.781.609
Hàng hóa bất động sản	2.721.676	11.685.745
Công cụ, dụng cụ	287.638	320.911
TỔNG CỘNG	**4.857.522.969**	**4.617.788.265**

8. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

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

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	1.266.457.762	728.929.323
Thành Phúc Phú Hữu (**)	422.919.250	219.944.864
BCCI - Khu Dân cư 11A (**)	415.770.674	393.794.690
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	410.073.560	197.782.000
Thành Phúc - Jamila (**)	301.202.749	234.795.339
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	283.393.065	263.553.900
Quốc Tế Phú Hữu (**) ("The Venica")	240.251.380	227.559.493
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	228.135.021	193.066.198
BCCI - An Dương Vương (**)	197.196.000	197.196.000
Kim Phát Phú Hữu (**)	189.965.524	182.679.132
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta")	189.805.228	462.103.047
Saphire Phú Hữu (**)	184.461.916	172.941.641
Gia Phước ("Rosita Garden")	168.219.936	122.287.602
Song Lập ("Melosa Garden")	61.332.163	436.892.411
Trí Minh Phú Hữu ("Mega Village")	29.766.469	85.259.634
Tháp Mười Phước Long B ("Merita")	27.997.996	313.081.174
Các dự án khác	237.564.962	173.915.161
TỔNG CỘNG	**4.854.513.655**	**4.605.781.609**

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**83.789.712**	**24.403.102**
Phí hoa hồng	38.888.359	2.263.223
Chiết khấu	25.353.573	19.379.435
Công cụ, dụng cụ	4.368.677	85.257
Tiền thuê	2.341.002	1.411.681
Khác	12.838.101	1.263.506
Dài hạn	**2.975.093**	**3.797.804**
Công cụ, dụng cụ	2.975.093	3.797.804
TỔNG CỘNG	**86.764.805**	**28.200.906**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Ngàn VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	24.479.496	38.827.133	20.322.463	4.577.579	88.206.671
Mua trong năm	-	417.678	5.487.564	659.785	6.565.027
Thanh lý	-	-	(5.729.208)	-	(5.729.208)
Xóa sổ	(50.174)	-	-	-	(50.174)
Số cuối năm	24.429.322	39.244.811	20.080.819	5.237.364	88.992.316
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	3.350.339	2.402.461	2.617.513	4.548.004	12.918.317
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(10.527.807)	(32.188.718)	(13.549.695)	(4.451.797)	(60.718.017)
Khấu hao trong năm	(917.806)	(1.036.872)	(944.541)	(213.755)	(3.112.974)
Thanh lý	-	-	4.868.319	-	4.868.319
Xóa sổ	50.174	-	-	-	50.174
Số cuối năm	(11.395.439)	(33.225.590)	(9.625.917)	(4.665.552)	(58.912.498)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	13.951.689	6.638.415	6.772.768	125.782	27.488.654
Số cuối năm	13.033.883	6.019.221	10.454.902	571.812	30.079.818

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VND

	Giấy chứng nhận ISO	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	331.745	1.455.004	1.786.749
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	331.745	1.312.660	1.644.405
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(331.745)	(1.396.693)	(1.728.438)
Hao mòn trong năm	-	(42.631)	(42.631)
Số cuối năm	(331.745)	(1.439.324)	(1.771.069)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	58.311	58.311
Số cuối năm	-	15.680	15.680

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VND

	Cơ sở hạ tầng
Nguyên giá:	
Số đầu năm	127.557.936
Mua trong năm	34.715
Thanh lý, nhượng bán	(108.335.568)
Số cuối năm	19.257.083
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(45.832.339)
Khấu hao trong năm	(1.611.289)
Thanh lý, nhượng bán	33.685.217
Số cuối năm	(13.758.411)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	81.725.597
Số cuối năm	5.498.672

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 2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) vì hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	271.649.241	222.392.518
Khác	40.463.884	50.032.812
TỔNG CỘNG	**312.113.125**	**272.425.330**

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	84.457.344	193.015.770
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	14.000.000	17.135.455
TỔNG CỘNG	**98.457.344**	**210.151.225**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.566.424)
GIÁ TRỊ THUẦN	**98.457.344**	**208.584.801**

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C")(*)	84.457.344	11,46	20	162.177.983	11,46	20
Công ty TNHH Cao ốc Xanh ("GB")	-	-	-	20.009.719	11,46	20
Công ty TNHH EB Thành phố Mới ("EB") (**)	-	11,46	20	5.965.307	11,46	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("Sài Gòn Châu Á")	-	-	-	4.862.761	28,66	50
TỔNG CỘNG	**84.457.344**			**193.015.770**		

(*) Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến. 20% vốn góp tại Big C đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23)*.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

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

(**) EB là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 031517445 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 11 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. EB có trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư City Land, Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của EB 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.

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày như sau:

Ngàn VND

	Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	95.657.440
Thanh lý	(4.000.000)	-	(20.060.312)	-	(24.060.312)
Số cuối năm	-	57.197.128	-	14.400.000	71.597.128
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	862.761	104.980.855	(50.593)	(8.434.693)	97.358.330
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết trong năm	-	14.279.361	-	(5.965.307)	8.314.054
Thanh lý	(862.761)	-	50.593	-	(812.168)
Cổ tức được chia trong kỳ	-	(92.000.000)	-	-	(92.000.000)
Số cuối năm	-	27.260.216	-	(14.400.000)	12.860.216
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	4.862.761	162.177.983	20.009.719	5.965.307	193.015.770
Số cuối năm	-	84.457.344	-	-	84.457.344

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

15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 154.849.614 ngàn VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 119.080.671 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

Nguyên giá:	Ngàn VND
Số đầu năm và số cuối năm	34.008.874
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(23.173.275)
Phân bổ trong năm	(2.133.747)
Số cuối năm	(25.307.022)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	10.835.599
Số cuối năm	8.701.852

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**54.172.784**	**80.103.089**
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	14.030.753	7.950.741
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	8.415.722	-
Công ty TNHH Xây dựng Livo	6.927.556	-
Khác	24.798.753	72.152.348
Dài hạn	**-**	**176.432**
Phải trả người bán	-	176.432
TỔNG CỘNG	**54.172.784**	**80.279.521**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**1.087.119.344**	**670.114.574**
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	1.041.119.344	598.092.521
Nhận tạm ứng chuyển giao quyền sử dụng đất	46.000.000	22.022.053
✓ *Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An (**)*	*46.000.000*	-
✓ *Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Tân Thuận*	-	*22.022.053*
Nhận tạm ứng thanh lý khoản đầu tư	-	50.000.000
Dài hạn	**-**	**80.629.339**
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	-	80.629.339
TỔNG CỘNG	**1.087.119.344**	**750.743.913**

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

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Ngàn VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	134.897.032	175.938.625	(113.270.210)	197.565.447
Thuế giá trị gia tăng	42.732.913	255.229.592	(263.947.592)	34.014.913
Thuế thu nhập cá nhân	1.314.934	7.382.727	(7.395.120)	1.302.541
Tiền sử dụng đất	-	52.154.246	(26.077.123)	26.077.123
Khác	99.007	4.664.813	(4.678.800)	85.020
TỔNG CỘNG	**179.043.886**	**495.370.003**	**(415.368.845)**	**259.045.044**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**75.389.396**	**50.391.260**
Chi phí xây dựng dự án	52.712.970	33.463.630
Chi phí lãi vay	18.677.924	10.181.899
Chi phí hoa hồng	1.041.181	5.140.428
Khác	2.957.321	1.605.303
Dài hạn	**93.650.606**	**88.832.160**
Chi phí phát triển dự án	93.650.606	88.832.160
TỔNG CỘNG	**169.040.002**	**139.223.420**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**3.340.485**	**8.045.738**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.758.229	7.611.496
Khác	582.256	434.242
Dài hạn	**19.581.389**	**210.189.314**
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	19.581.389	210.189.314
TỔNG CỘNG	**22.921.874**	**218.235.052**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**125.209.720**	**74.976.265**
Quỹ bảo trì	86.630.551	41.171.703
Nhận ký quỹ, ký cược	14.199.439	4.990.252
Cổ tức phải trả	1.970.305	2.811.837
Khác	22.409.425	26.002.473
Dài hạn	**42.193.033**	**101.197.965**
Phải trả đền bù đất (*)	23.505.857	76.115.857
Nhận ký quỹ, ký cược	5.498.383	17.698.314
Khác	13.188.793	7.383.794
TỔNG CỘNG	**167.402.753**	**176.174.230**

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

23. VAY VÀ NỢ

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**186.468.556**	**194.351.572**
Vay ngắn hạn từ ngân hàng *(Thuyết minh số 23.1)*	23.107.090	88.807.947
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.2)*	163.361.466	105.543.625
Dài hạn	**1.471.222.513**	**1.699.929.119**
Vay dài hạn từ ngân hàng *(Thuyết minh số 23.2)*	1.171.389.180	1.227.243.664
Trái phiếu *(Thuyết minh số 23.3)*	299.833.333	472.685.455
TỔNG CỘNG	**1.657.691.069**	**1.894.280.691**

23. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay số HĐ 22/2017/HĐTD-DN ngày 28 tháng 7 năm 2017	21.201.745	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2018 đến ngày 26 tháng 6 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	9,1	Tín chấp
Hợp đồng vay số 13/2016/HĐTDHM ngày 27 tháng 7 năm 2016	1.905.345	Từ ngày 7 tháng 1 năm 2018 đến ngày 27 tháng 1 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	9,1	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**23.107.090**				

23. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 17.2950023-HĐTDDA/ NGCT900-SAPHIRE ngày 14 tháng 3 năm 2017	100.900.000	60 tháng	Tài trợ dự án Saphire Phú Hữu	10,8	Quyền sử dụng 24.120 m^2 đất thuộc dự án Saphire Phú Hữu
Hợp đồng vay số 16.321.000102 ngày 22 tháng 9 năm 2016	97.472.384	42 tháng	Tài trợ dự án Khu Tái định cư Phong Phú 4	9,5	Quyền sử dụng 140.319 m^2 đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu Tái định cư Phong Phú 4
Hợp đồng vay số 16.321.000101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	71.547.170	52 tháng	Trả tiền sử dụng 100.000 m^2 đất tại Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	9,5	20% vốn góp tại Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc; Quyền sử dụng 172.032 m^2 đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu Dân cư 11A
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Hòa Hưng					
Hợp đồng vay số TAT.DN.794.160316 ngày 4 tháng 4 năm 2016	30.000.000	36 tháng	Tài trợ dự ánThe Venica – Giai đoạn 2	10,9	Quyền sử dụng đất thửa đất số 248 đến 253 và tài sản gắn liền thuộc dự án The Venica

23. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1					
Hợp đồng vay số 122/2015-HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	233.424.888	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc-Jamila	10,8	Quyền sử dụng 16.667 m^2 đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Thành Phúc -Jamila
Hợp đồng vay số 16.2680019/HĐTDDA/NHCT900-BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016	190.849.614	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	10,8	Quyền sử dụng 51.672 m^2 đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Hợp đồng vay số 121/2015-HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	99.735.596	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Phú Hữu	10,8	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Thành Phúc - Phú Hữu quy mô 44.725 m^2
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội					
Hợp đồng vay số 01/2017-HĐCVDAĐT/NHCT106-KIMPHAT ngày 31 tháng 8 năm 2017	102.919.994	34 tháng	Tài trợ dự án Kim Phát - Phú Hữu	9,5	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Kim Phát – Phú Hữu

23. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay số HĐ 21/2017/HĐTD-DN ngày 27 tháng 6 năm 2017	232.901.000	36 tháng	Tài trợ dự án The Venica – Giai đoạn 2	10,4	Quyền sử dụng 5.990,6 m^2 đất thuộc dự án The Venica
Hợp đồng vay số 10/2017/HĐTD-DN và phụ lục số 10.01/SĐBS-HĐTD ngày 19 tháng 5 năm 2017	100.000.000	60 tháng	Tài trợ dự án Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	9,5	Quyền sử dụng 109,91 ha đất thuộc Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06-01/SĐBS-HĐTD ngày 17 tháng 12 năm 2015	75.000.000	48 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	Quyền sử dụng 18.392 m^2 đất và tài sản gắn liền thuộc dự án 158 An Dương Vương
TỔNG CỘNG	**1.334.750.646**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*163.361.466*				
Vay dài hạn	*1.171.389.180*				

23.3 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá					
Vietnam Debt Fund SPC – Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 01/KDH-DC và Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 02/KDH-DC ngày 7 tháng 9 năm 2017	299.833.333	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	21.000.000 cổ phiếu của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Ngàn VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:					
Số đầu năm	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	262.238.257	3.257.067.771
Phát hành cổ phiếu mới	539.998.920	(539.998.920)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	371.774.722	371.774.722
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.020.934	(13.020.934)	-
Cổ tức đã trả	-	-	-	(126.000.000)	(126.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(26.013.332)	(26.013.332)
Số cuối năm	2.339.998.920	619.915.240	47.936.288	468.978.713	3.476.829.161
Năm nay:					
Số đầu năm	2.339.998.920	619.915.240	47.936.288	468.978.713	3.476.829.161
Phát hành cổ phiếu mới (*)	1.020.001.080	467.542.135	-	-	1.487.543.215
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	502.251.041	502.251.041
Phân phối lợi nhuận	-	-	20.125.113	(20.125.113)	-
Cổ tức đã trả	-	-	-	(233.999.892)	(233.999.892)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(19.028.985)	(19.028.985)
Số cuối năm	3.360.000.000	1.087.457.375	68.061.401	698.075.764	5.213.594.540

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

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

(*) Vào ngày 19 tháng 10 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 8.400.151 cổ phiếu mới với giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu) cho Hội đồng quản trị và người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 7 năm 2017. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 vào ngày 21 tháng 11 năm 2017.

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 93.599.957 cổ phiếu mới với giá phát hành 15.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 7 năm 2017. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 18 vào ngày 8 tháng 12 năm 2017.

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn điều lệ đã góp		
Số đầu năm	2.339.998.920	1.800.000.000
Tăng trong năm	1.020.001.080	539.998.920
Số cuối năm	3.360.000.000	2.339.998.920
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	233.999.892	126.000.000
Cổ tức đã trả	233.999.892	126.000.000

24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	336.000.000	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*336.000.000*	*233.999.892*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*336.000.000*	*233.999.892*

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	**3.061.083.503**	**3.938.432.166**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*2.798.139.921*	*3.826.410.669*
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	*202.350.509*	*42.273.537*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*52.370.410*	*57.187.987*
Doanh thu cho thuê hoạt động	*8.222.663*	*12.559.973*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(6.271.566)**	**(6.789.172)**
Hàng bán bị trả lại	(3.053.784)	(6.789.172)
Chiết khấu thương mại	(3.217.782)	-
Doanh thu thuần	**3.054.811.937**	**3.931.642.994**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*2.791.868.355*	*3.819.621.497*
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	*202.350.509*	*42.273.537*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*52.370.410*	*57.187.987*
Doanh thu cho thuê hoạt động	*8.222.663*	*12.559.973*

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

Ngàn VND

	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	202.350.509	6.652.236
Giá vốn	(94.203.346)	(3.111.462)
Lợi nhuận gộp	108.147.163	3.540.774

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	42.614.164	16.466.769
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	29.584.281	-
Cổ tức	19.354	29.161
TỔNG CỘNG	**72.217.799**	**16.495.930**

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.887.205.395	2.691.976.661
Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	94.203.346	11.943.562
Giá vốn dịch vụ cung cấp	34.908.562	243.181.747
Giá vốn cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	2.685.223	4.867.970
TỔNG CỘNG	**2.019.002.526**	**2.951.969.940**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	95.618.781	94.489.048
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	19.417.483	6.509.143
Lãi tiền vay	9.824.847	8.648.089
Khác	89.856	1.001.544
TỔNG CỘNG	**124.950.967**	**110.647.824**

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	**109.679.562**	**173.123.320**
Chi phí hoa hồng	68.442.613	114.078.856
Chi phí quảng cáo	18.574.900	17.300.231
Chi phí khuyến mại	15.455.990	21.478.214
Chi phí lương	4.240.577	5.382.482
Khác	2.965.482	14.883.537
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**133.862.974**	**117.510.214**
Chi phí lương	75.389.442	64.920.648
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.334.068	19.359.136
Chi phí khấu hao	4.492.611	1.239.531
Khác	29.646.853	31.990.899
TỔNG CỘNG	**243.542.536**	**290.633.534**

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	**18.930.241**	**13.804.653**
Doanh thu dịch vụ quản lý	11.036.069	4.259.049
Phạt vi phạm hợp đồng	4.009.994	4.679.219
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	1.737.374	-
Khác	2.146.804	4.866.385
Chi phí khác	**(37.741.785)**	**(36.818.962)**
Chi phí dịch vụ quản lý	(17.172.466)	(15.288.323)
Phạt vi phạm hợp đồng	(7.770.922)	(12.300.664)
Phạt chậm nộp thuế	(9.579.687)	(6.669.352)
Khác	(3.218.710)	(2.560.623)
LỖ KHÁC	**(18.811.544)**	**(23.014.309)**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	188.786.642	159.695.216
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.501.391	709.011
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(23.141.749)	16.837.673
TỔNG CỘNG	**170.146.284**	**177.241.900**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**729.036.217**	**582.597.952**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	145.807.243	116.519.590
Các khoản điều chỉnh:		
Điều chỉnh hợp nhất	26.856.639	55.730.230
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	615.369	5.185.539
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.501.391	709.011
Chi phí không được trừ	1.509.867	5.158.809
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(1.666.682)	(2.144.927)
Lỗ năm trước chuyển sang	(7.477.543)	(3.916.352)
Chi phí thuế TNDN	**170.146.284**	**177.241.900**

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Ngàn VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lỗ thuế	17.469.782	132.481	17.337.301	132.481
Chi phí lãi vay	7.073.317	2.658.152	4.415.165	2.658.152
Lợi nhuận chưa thực hiện	68.632	902.170	(833.538)	(559.174)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	8.786	269.140	(260.354)	269.140
Chi phí phải trả	7.274	1.917.999	(1.910.725)	808.967
Thu nhập lãi vay dự thu	(74.667)	(1.055.656)	980.989	(1.055.656)
Dự phòng phải thu khó đòi	-	400.000	(400.000)	400.000
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	-	-	-	(1.367.490)
TỔNG CỘNG	**24.553.124**	**5.224.286**	**19.328.838**	**1.286.420**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế	12.578.914	4.681.381	7.897.533	(1.821.601)
Chi phí lãi vay	10.541.844	4.650.933	5.890.911	(3.353.039)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	-	400.000	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	277.039	115.486	161.553	(225.558)
Lợi nhuận chưa thực hiện	216.192	-	216.192	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(21.782.163)	(4.716.438)	(17.065.725)	(4.379.422)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.234.400)	(42.984.274)	9.749.874	606.083
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(49.222.896)	(45.785.469)	(3.437.427)	(8.950.556)
TỔNG CỘNG	**(80.225.470)**	**(84.038.381)**	**3.812.911**	**(18.124.093)**
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			**23.141.749**	**(16.837.673)**

31. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	8.582.010	7.747.326

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khoản phải thu với bên liên quan như sau:

Ngàn VND

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

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	502.251.041	371.774.722
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(19.028.985)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	502.251.041	352.745.737
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	251.066.217	233.999.892
Lãi trên cổ phiếu		
✓ *Lãi cơ bản*	*2,00*	*1,51*
✓ *Lãi suy giảm*	*2,00*	*1,51*

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 11 tháng 4 năm 2017.

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

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.222.543	41.719.037
Trên 1 đến 5 năm	26.044.753	5.321.552
Trên 5 năm	-	21.404.960
TỔNG CỘNG	**38.267.296**	**68.445.549**

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Thời gian hợp đồng cho thuê thường từ 1 đến 50 năm. Các khoản tiền thuê sẽ thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang được trình bày như sau:

Ngàn VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	501.818	501.818
Từ 1 đến 5 năm	1.164.350	1.666.168
Trên 5 năm	13.153.353	14.925.317
TỔNG CỘNG	**14.819.521**	**17.093.303**

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 1 năm 2018, Cổ đông của Công ty đã phê duyệt phương án sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCI"), công ty con, vào Công ty, bằng phương thức hoán đổi cổ phiếu theo tỉ lệ 1:1,4. Theo đó, cổ phiếu BCI bị hủy niêm yết vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 theo Quyết định số 40/QĐ-SGDHCM của SGDCKHCM. Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu và chính thức sở hữu 100% tỷ lệ sở hữu trong BCI. Ngày 15 tháng 3 năm 2018, BCI đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 do SKH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận về việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của BCI từ công ty cổ phần thành công ty TNHH một thành viên và đổi tên BCI từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh thành Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào khác 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.

Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Nguyễn Quốc Ân	Ngô Thị Mai Chi
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2018

Nhằm góp phần bảo vệ môi trường, Báo cáo thường niên 2017 của Khang Điền được in với số lượng có hạn và sử dụng loại giấy thân thiện với môi trường. Vì vậy, khi không còn nhu cầu sử dụng, Quý vị vui lòng chuyển cho những người có quan tâm. Ngoài ra, Báo cáo thường niên 2017 của Khang Điền còn được công bố bằng phiên bản điện tử, Quý vị quan tâm vui lòng truy cập website: www.khangdien.com.vn

KHANG ĐIỀN

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

Phòng 1 và 2, Lầu 11 SaiGon Centre,
67 Lê Lợi Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
T | (84.28) 3820 8858 F | (84.28) 3820 8859
E | info@khangdien.com.vn W | www.khangdien.com.vn