

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP



# BẢN CÁO BẠCH

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

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0302588596, đăng ký lần đầu ngày 02/05/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 18/01/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp)



**KHANG ĐIỀN**

*Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm*

### PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 04/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 1 tháng 2 năm 2018)

**Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

#### **Công ty Cổ Phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền**

Trụ sở chính : Phòng 1 và 2, Tầng 11, Tòa nhà Saigon Centre, 67 Lê Lợi, P. Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84.28) 3820 8858 Fax: (84.28) 3820 8859  
Website : <http://www.khangdien.com.vn>

#### **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn**

Trụ sở chính : 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM  
Điện thoại : (84-28) 3824 2897 Fax: (84-28) 3824 2997  
Website : <http://www.ssi.com.vn>

#### **Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên : Ông Lê Hoàng Sơn  
Chức vụ : Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ  
Số điện thoại : (84.28) 3820 8858

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

*(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0302588596, đăng ký lần đầu ngày 02/05/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 18/01/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp)*

## **PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI**

<b>Tên cổ phiếu</b>	<b>:</b>	<b>CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN</b>
<b>Mệnh giá</b>	<b>:</b>	<b>10.000 đồng/cổ phiếu</b>
<b>Tỉ lệ hoán đổi</b>	<b>:</b>	<b>1:1,4</b>
<b>Tổng số lượng phát hành dự kiến:</b>	<b>:</b>	<b>51.832.712 cổ phiếu</b>
<b>Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá</b>	<b>:</b>	<b>518.327.120.000 đồng</b>

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:** Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Tầng 28 – Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-28) 3824 5252      Fax: (84-28)3824 5250

**TỔ CHỨC TƯ VẤN:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn

72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-28) 3824 2897      Fax: (84-28) 3824 2997

## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>1</b>
1.	Rủi ro về kinh tế .....	1
2.	Rủi ro về luật pháp .....	4
3.	Rủi ro đặc thù ngành.....	4
4.	Rủi ro của đợt phát hành.....	6
5.	Rủi ro quản trị công ty .....	6
6.	Rủi ro khác.....	7
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>8</b>
1.	Tổ chức phát hành .....	8
2.	Tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi.....	8
3.	Tổ chức tư vấn.....	8
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>9</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>10</b>
1.	Giới thiệu .....	10
2.	Quá trình hình thành và phát triển.....	10
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	12
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại. ....	14
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.....	15
6.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty .....	17
7.	Hoạt động kinh doanh .....	18
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	32
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	35
10.	Chính sách đối với người lao động .....	42
11.	Chính sách cổ tức.....	43
12.	Tình hình hoạt động tài chính.....	44
13.	Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	51

---

14.	Tài sản .....	63
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo.....	65
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	66
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	67
18.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	67
<b>V.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI.....</b>	<b>67</b>
1.	Giới thiệu .....	67
2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	67
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	69
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách trên mức vốn thực góp hiện tại.....	74
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi, những công ty mà tổ chức có cổ phiếu hoán đổi đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi.....	75
6.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty .....	78
7.	Hoạt động kinh doanh .....	79
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	91
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	94
10.	Chính sách đối với người lao động .....	96
11.	Chính sách cổ tức.....	98
12.	Tình hình hoạt động tài chính.....	98
13.	Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	105
14.	Tài sản.....	114
15.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi.....	115
16.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán ( <i>nếu có</i> ).....	115
<b>VI.</b>	<b>CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH .....</b>	<b>116</b>
1.	Tên cổ phiếu .....	116

2.	Loại cổ phiếu.....	116
3.	Mệnh giá cổ phiếu.....	116
4.	Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi.....	116
5.	Tỷ lệ hoán đổi .....	116
6.	Đối tượng chuyển đổi.....	118
7.	Thời gian dự kiến phát hành .....	118
8.	Phương thức phân phối .....	118
9.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	119
10.	Các cam kết của Tổ chức phát hành cổ phiếu để hoán đổi: .....	121
11.	Mô hình tổ chức và phương án hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sau sáp nhập	122
12.	Các loại thuế liên quan.....	123
<b>VII.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>124</b>
1.	Các đối tác liên quan tới đợt chào bán.....	124
2.	Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt phát hành.....	124
3.	Đại lý phát hành .....	125
4.	Các điều kiện kèm theo trong đợt phát hành.....	125
<b>VIII.</b>	<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>125</b>

## DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông.....	15
Bảng 2: Danh sách công ty con .....	16
Bảng 3: Quá trình tăng vốn.....	17
Bảng 4: Tổng quan về các dự án của Công ty .....	18
Bảng 5: Thông tin về các dự án của Công ty .....	20
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017.....	26
Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017.....	27
Bảng 8: Tình hình đầu tư các dự án của Công ty .....	28
Bảng 9: Danh sách các hợp đồng lớn.....	31
Bảng 10: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017.....	32
Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017 .....	32
Bảng 12: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017 .....	33
Bảng 13: Số lượng cán bộ công nhân viên vào thời điểm 30/9/2017 .....	42
Bảng 14: Tổng dư nợ vay .....	45
Bảng 15: Các khoản phải thu.....	46
Bảng 16: Các khoản phải trả .....	47
Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	48
Bảng 18: Tình hình tài sản cố định của Công ty.....	63
Bảng 19: Bất động sản đầu tư .....	64
Bảng 20: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	65
Bảng 21: Cơ cấu cổ đông.....	75
Bảng 22: Danh sách công ty con .....	76
Bảng 23: Danh sách công ty liên kết.....	77
Bảng 24: Quá trình tăng vốn.....	78
Bảng 25: Tổng quan về các dự án của Công ty .....	79
Bảng 26: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017.....	83
Bảng 27: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017.....	83
Bảng 28: Tình hình đầu tư các dự án của Công ty.....	84
Bảng 29: Danh sách các hợp đồng lớn.....	90
Bảng 30: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017 .....	91
Bảng 31: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017 .....	91
Bảng 32: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017 .....	92

Bảng 33: Số lượng cán bộ công nhân viên vào thời điểm 30/6/2017 .....	96
Bảng 34: Tổng dư nợ vay .....	100
Bảng 35: Các khoản phải thu.....	101
Bảng 36: Các khoản phải trả .....	102
Bảng 37: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	103
Bảng 38: Tình hình tài sản cố định của Công ty.....	114
Bảng 39: Bất động sản đầu tư .....	115

## **DANH SÁCH CÁC HÌNH**

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2016 .....	2
Hình 2: CPI bình quân của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2016 .....	2
Hình 3: Biến động lãi suất ngắn hạn bình quân trong giai đoạn 2008 - 2016 .....	3
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	12
Hình 5: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2011 – 2016 .....	37
Hình 6: Cơ cấu dân số Việt Nam giai đoạn 2013 - 2016 .....	38
Hình 7: Cơ cấu FDI theo lĩnh vực năm 2016.....	39

# NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền có thể bị ảnh hưởng bởi bất kỳ rủi ro nào được đề cập dưới đây. Những rủi ro và khả năng không chắc chắn khác mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền chưa đề cập, hoặc đánh giá là không đáng kể, cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, và vì thế ảnh hưởng đến giá cổ phần của Công ty:

### 1. Rủi ro về kinh tế

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản. Các dự án bất động sản do Công ty đầu tư và phát triển nằm trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế trong nước. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác trong khu vực.

#### 1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế (tăng trưởng GDP)

Tốc độ tăng trưởng GDP là yếu tố vĩ mô quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ của ngành bất động sản và xây dựng. Trong những năm gần đây, theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 5,98% năm 2014, 6,68% năm 2015 và 6,21% năm 2016. Tuy mức tăng trưởng năm 2016 thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 và không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% như Quốc hội đề ra, nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới không ổn định, tình hình kinh tế xã hội trong nước năm 2016 còn gặp nhiều khó khăn và thách thức thì đạt được mức tăng trưởng như trên là một thành công.

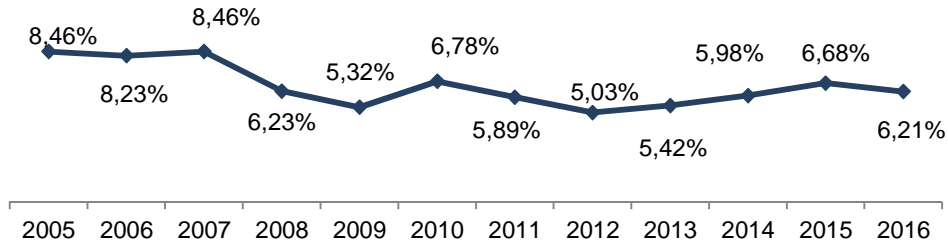
GDP 9 tháng đầu năm 2017 đạt 6,41%, cao hơn mức tăng 5,99% của cùng kỳ năm 2016, là một tín hiệu tích cực để nền kinh tế hướng tới mục tiêu tăng trưởng 6,7% của cả năm 2017. Trong mức tăng 6,41% của toàn nền kinh tế 9 tháng năm 2017, khu vực xây dựng và công nghiệp tăng 7,17%, đóng góp 2,45 điểm phần trăm và theo sau là khối dịch vụ với 7,25%, đóng góp 2,80 điểm phần trăm và khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản nông nghiệp tăng 2,78%, đóng góp 0,43 điểm phần trăm vào mức tăng chung.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu thực cũng như đầu tư trong thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty kinh doanh bất động sản trên thị trường Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty



trong những năm gần đây bám sát với nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

**Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2016**



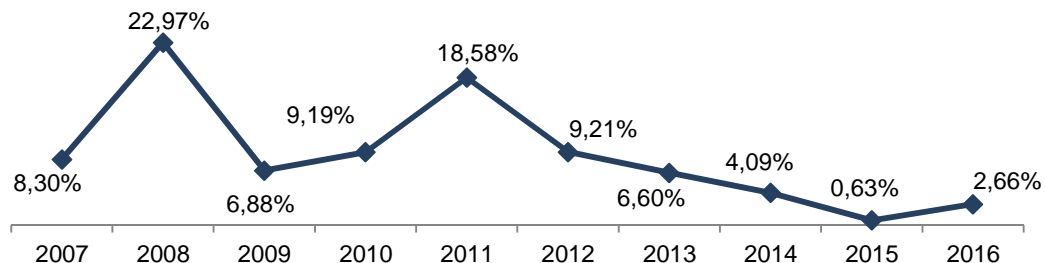
Nguồn: Tổng cục thống kê

## 1.2 Rủi ro lạm phát

Từ mức lạm phát 2 con số trước năm 2012, Chính phủ đã điều hành chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt, từ đó lạm phát đã giảm ở mức 9,21% năm 2012 xuống còn 0,63% năm 2015 và 2,66% năm 2016. Mặc dù mức tăng của năm 2016 cao hơn so với năm 2015, nhưng vẫn thấp hơn so với mức tăng CPI bình quân của một số năm gần đây, đồng thời vẫn nằm giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra. Lạm phát thấp là dấu hiệu tích cực trong việc tăng chi tiêu mua nhà, đầu tư bất động sản và cũng là cơ sở để NHNN giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong các lĩnh vực nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Trong năm 2017, Chính phủ đặt mục tiêu kiềm chế lạm phát bình quân ở mức 4%, nhằm thúc đẩy nền kinh tế phát triển. CPI bình quân 9 tháng đầu năm 2017 tăng 3,79% so với cùng kỳ năm 2016.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản như Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay.

**Hình 2: CPI bình quân của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2016**



Nguồn: Tổng cục thống kê

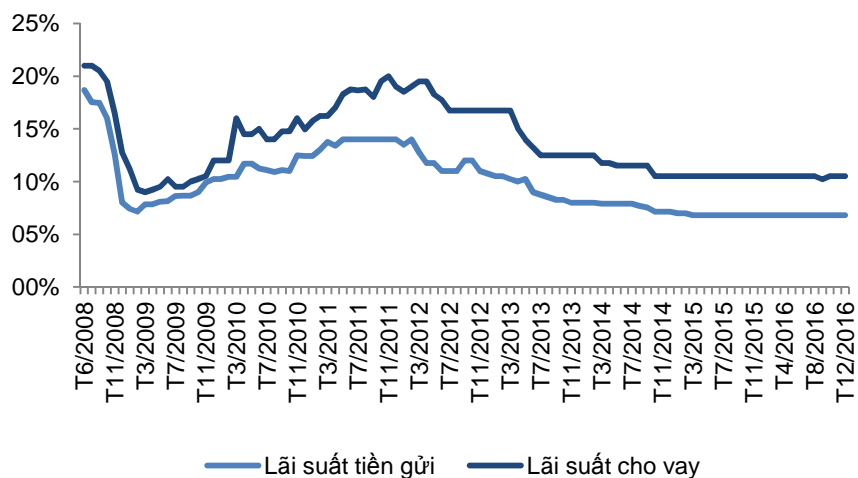
## 1.3 Rủi ro lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Năm 2016, mặt

bằng lãi suất huy động và cho vay tương đối ổn định. Theo đó, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng phổ biến ở mức 6,5 - 6,8%/năm, lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng đã giảm xuống còn khoảng 9 - 11%/năm từ mức 20 - 22%/năm trong giai đoạn năm 2008. Mặt bằng lãi suất huy động trong 9 tháng đầu năm 2017 tương đối ổn định và có xu hướng đi ngang ở các kỳ hạn ngắn và được các ngân hàng điều chỉnh tăng nhẹ ở các kỳ hạn dài. Về cơ bản, kỳ hạn dưới 6 tháng phổ biến ở mức 4,8 - 5,4%/năm; kỳ hạn 6 - 12 tháng phổ biến từ 5,6 - 7%/năm; kỳ hạn trên 12 tháng khoảng 7 - 7,8%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn phổ biến khoảng 6 - 9%/năm, trung và dài hạn từ 9,3 - 11%/năm. NHNN tiếp tục điều hành các giải pháp nhằm ổn định mặt bằng lãi suất, phần đầu giảm lãi suất cho vay phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, lạm phát và thị trường tiền tệ, nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế theo Chỉ đạo của Chính phủ.

Lãi suất ở mức thấp đã cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền nói riêng. Mức lãi suất tương đối hợp lý như hiện nay sẽ hỗ trợ cho Công ty trong việc giảm chi phí lãi vay, tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2016 và các năm tiếp theo.

**Hình 3: Biến động lãi suất ngắn hạn bình quân trong giai đoạn 2008 - 2016**



Nguồn: SSI tổng hợp

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo chiều hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro luật pháp còn là rủi ro phát sinh từ việc không áp dụng kịp thời, phù hợp với các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền bị chi phối chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản, Luật Xây dựng, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và các văn bản hướng dẫn vẫn còn gặp nhiều vướng mắc khi áp dụng trên thực tế. Về mặt quy trình, thủ tục, đôi khi các văn bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể về quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất.

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

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 thường xuyên theo dõi, cập nhật những văn bản pháp luật mới 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 ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty được đưa ra. Bên cạnh đó, đối với những vấn đề pháp lý chuyên sâu, phức tạp Công ty tham khảo và sử dụng thêm dịch vụ tư vấn.

## **3. Rủi ro đặc thù ngành**

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

### **3.1 Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản**

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chính vào thị trường khu vực Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của thị trường bất động sản khu vực này.

Thành phố Hồ Chí Minh mang đặc điểm là thành phố sông nước với khí hậu vùng nhiệt đới; là đô thị đặc biệt giữ vai trò đầu tàu trong cả nước và chủ đạo trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là trung tâm lớn về kinh tế, văn hóa, giáo dục đào tạo, khoa học - công nghệ, đầu mối giao lưu và hội nhập quốc tế. Với sức hút của chức năng đô thị, việc gia tăng cơ học về dân số đã và đang diễn ra mạnh mẽ với số lượng dân nhập cư lớn, góp phần làm gia tăng quy mô dân số tại Thành phố. Với những đặc thù này, thị trường bất động sản tại khu vực Thành phố Hồ Chí

---

Minh có tiềm năng phát triển rất lớn và bền vững, trước hết là thị trường bất động sản nhà ở, văn phòng làm việc, công nghiệp, y tế, giáo dục, thương mại, vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng trong nước và người nước ngoài.

Khang Điền với 16 năm hoạt động, vượt qua nhiều thử thách và từng bước khẳng định thương hiệu uy tín và vị thế nổi bật, trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty với chiến lược đầu tư và phát triển các dự án bất động sản phù hợp, dựa trên cơ sở nghiên cứu thị trường xem xét đánh giá toàn cảnh về thị trường, kết hợp với năng lực quản lý, triển khai thành công nhiều dự án. Công ty thực hiện mở rộng đầu tư một cách thận trọng, cân đối chọn sản phẩm đầu tư phù hợp với sức mua của đại đa số người dân và phù hợp với nhu cầu của thị trường. Công ty tạo ra những sản phẩm đa dạng như nhà liên kế, biệt thự, căn hộ ở nhiều phân khúc từ khá đến cao cấp, mang lại giá trị thực, chất lượng để đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng về mặt lâu dài; từ đó giúp Công ty tận dụng được cơ hội của thị trường, hạn chế rủi ro và hoạt động kinh doanh hiệu quả.

### **3.2 Hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh**

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ bao gồm các chủ đầu tư bất động sản trong và ngoài nước, trong số đó có những chủ đầu tư có tiềm năng tài chính mạnh hơn và các nguồn vốn khác và/hoặc có nhận diện thương hiệu có thể so sánh, cạnh tranh với Công ty. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn đến tình trạng nguồn cung bất động sản lớn, cạnh tranh về giá bán nhà ở, giá vật liệu thô và nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án phát triển bất động sản mới của các cơ quan có thẩm quyền, hoặc chi phí đền bù tăng, hoặc gây ra tình trạng thiếu quỹ đất phù hợp cho loại hình dự án.

Trong bối cảnh cạnh tranh lẫn nhau và cạnh tranh trực tiếp hoặc gián tiếp của các Công ty bất động sản khi thị trường có sự hồi phục và tăng trưởng trong thời gian qua, Công ty đã thực hiện cơ cấu lại sản phẩm phù hợp với nhu cầu và sức mua của thị trường, nâng cao năng lực toàn diện về triển khai dự án, thực hiện mở rộng quỹ đất thông qua chiến lược mua bán sát nhập dự án (M&A), giúp Công ty gia tăng quỹ đất sạch với những vị trí tốt, giá cả hợp lý; từ đó, đặt nền móng cho chiến lược phát triển dự án tại khu vực quận, huyện nội thành mới của Thành phố Hồ Chí Minh, nơi đang duy trì tốc độ cao về sự phát triển hạ tầng đô thị. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng quản lý vận hành và chăm sóc khách hàng sau khi bán hàng. Sản phẩm chất lượng đi kèm với dịch vụ chuyên nghiệp, giúp Công ty nâng cao năng lực cạnh tranh với các đối thủ trong ngành.

### **3.3 Rủi ro về tín dụng ngân hàng**

Với đặc thù riêng, thị trường bất động sản Việt Nam phát triển phụ thuộc nhiều vào dòng vốn tín dụng, cụ thể các khoản cho vay lĩnh vực bất động sản bao gồm: các khoản cho vay đối với các chủ đầu tư bất động sản và các khoản cho vay đối với các cá nhân/tổ chức khác có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để ở, chuyển nhượng, cho thuê, cho

---

thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

Việc Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 (“Thông tư 06”), có hiệu lực 01/07/2016. Theo đó, hệ số rủi ro áp dụng đối với các khoản vay kinh doanh bất động sản tăng từ 150% lên 200%. Cùng với đó, tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn xuống 40% từ ngày 01/01/2018 cũng là một áp lực lên lãi suất cho vay bất động sản. Trong ngắn hạn, rủi ro lãi suất sẽ là áp lực lớn lên các dự án và chủ đầu tư sử dụng tỷ lệ vốn vay cao, khả năng huy động vốn tự có hoặc từ khách hàng thấp, dẫn đến chi phí vốn đầu tư dự án tăng sẽ khiến giá bán tăng theo. Về phía người mua nhà, nhu cầu vốn vay mua nhà là khách quan do giá trị bất động sản lớn, trước tác động của Thông tư 06 sẽ làm lãi suất đầu vào tăng, các Ngân hàng điều chỉnh tăng lãi suất cho vay mua nhà tương ứng, sẽ làm giảm khả năng tiếp cận vốn vay của người mua nhà, làm giảm một phần nguồn cầu của thị trường.

Công ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn nhất cùng với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý. Đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

#### **4. Rủi ro của đợt phát hành**

Việc phát hành thêm cổ phiếu sẽ dẫn đến rủi ro làm pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Khang Điền.

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng (=) Lợi nhuận sau thuế chia cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân. Như vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Khang Điền tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng vốn (số lượng cổ phiếu). Vì vậy, nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về vấn đề này.

Tuy nhiên, rủi ro của đợt phát hành làm thu nhập trên mỗi cổ phiếu bị pha loãng (nếu có) chỉ là trong ngắn hạn và sẽ được hạn chế nếu như Khang Điền tận dụng tốt lợi thế và tiềm năng rất lớn từ quỹ đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh đang sở hữu sau khi sáp nhập, đồng thời duy trì tốt hoạt động kinh doanh, tăng cường và tiếp tục phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tăng trưởng tốt sau đợt phát hành.

#### **5. Rủi ro quản trị công ty**

Quản trị Công ty là nền tảng cho sự phát triển dài hạn của doanh nghiệp, trên cơ sở đảm bảo một cơ cấu quản trị hiệu quả, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, đối xử công bằng giữa các cổ đông, đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến công ty, minh bạch trong hoạt động của công ty, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát lãnh đạo và kiểm soát công ty có hiệu quả. Rủi ro do quản trị công ty là một dạng rủi ro tiềm ẩn nhưng gây ảnh hưởng lớn đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Cụ thể, quản trị công ty tốt sẽ giúp cho công ty tạo được lợi nhuận vững chắc, tạo lập niềm tin từ đó tăng cường khả năng phát triển và huy động

---

tốt hơn từ các nguồn vốn bên ngoài, tạo dựng uy tín từ đó thu hút được đội ngũ lao động tốt và gắn bó với công ty.

Công ty áp dụng và tuân thủ các chuẩn mực quản trị theo đúng quy định pháp luật (Luật Doanh nghiệp, Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 của Chính phủ, Thông tư 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng, Thông tư 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính, hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán) đồng thời dựa trên các giá trị nền tảng của Công ty để ban hành hàng loạt các chính sách quản lý, quy trình, thủ tục quản trị và điều hành.

## **6. Rủi ro khác**

Các rủi ro khác là những rủi ro bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh.v.v.. nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

### **1. Tổ chức phát hành**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền:

Bà Mai Trần Thanh Trang Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bà Ngô Thị Mai Chi Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà Phạm Kim Thoa Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Quốc Ân Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

### **2. Tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh:

Ông Phạm Minh Nhật Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Ông Phạm Hồng Phú Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Bà Đặng Thị Thùy Trang Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này

### **3. Tổ chức tư vấn**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn:

Bà Nguyễn Thị Hương Giang Chức vụ: Giám đốc Phụ trách Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư phía Nam

*(Giấy ủy quyền số: 04/2014/UQ-SSI do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn ký ngày 17/10/2014)*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổ chức phát hành và Tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Tổ Chức Phát Hành	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
Khang Điền	: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
Cổ phiếu KDH	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
Tổ chức có cổ phiếu hoán đổi	: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
Bình Chánh / BCCI	: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
Cổ phiếu BCI	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
Đơn vị tư vấn	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn
SSI	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán
HĐQT	: Hội đồng Quản trị
BKS	: Ban Kiểm soát
BTGD	: Ban Tổng Giám đốc
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
TNDN	: Thu nhập doanh nghiệp
TTTM	: Trung tâm Thương mại
CNĐKKD	: Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
BĐS	: Bất động sản
NHNN	: Ngân hàng Nhà nước
GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
Sở KH&ĐT	: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
Giấy chứng nhận ĐKDN	: Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp



## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

### 1. Giới thiệu

Tổ chức phát hành	: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN</b>
Tên tiếng Anh	: KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: KHADIHOUSE JSC
Tên giao dịch	: Khang Điền
Logo	: 
Trụ sở chính	: Phòng 801 Lầu 8 Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM.
Điện thoại	: +(84.28) 3820 8858 - Fax: +(84.28) 3820 8859
Website	: <a href="http://www.khangdien.com.vn">www.khangdien.com.vn</a> - Email: <a href="mailto:info@khangdien.com.vn">info@khangdien.com.vn</a>
Vốn điều lệ	: 3.360.000.000.000 đồng

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.

Ngành nghề kinh doanh chính của Khang Điền bao gồm:

- 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.

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

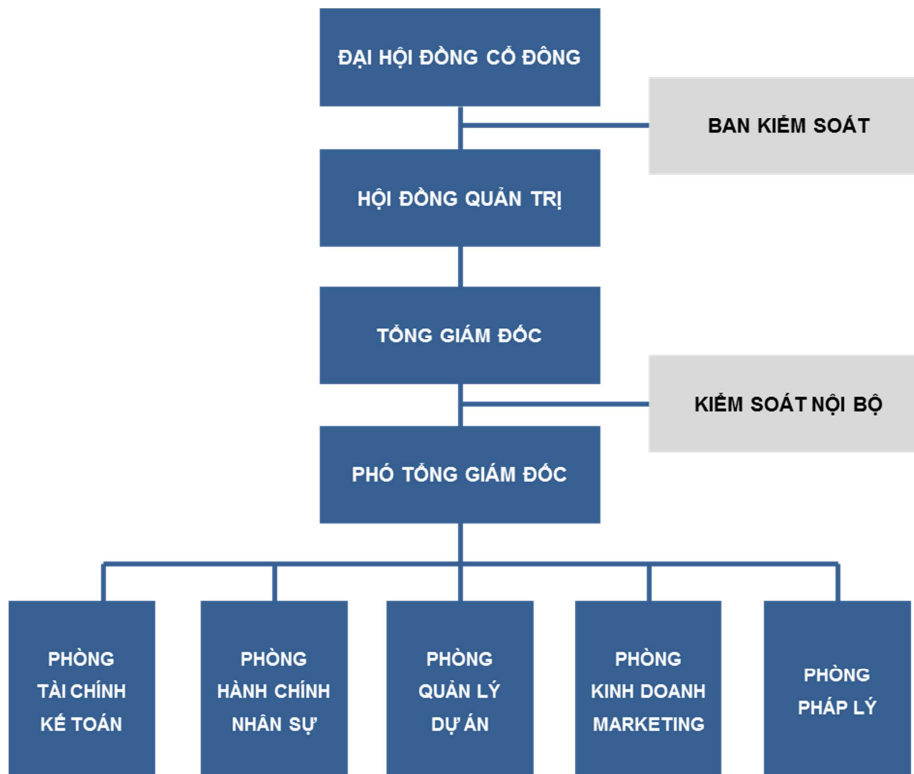
- Thành lập: Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền được thành lập vào tháng 12 năm 2001, ban đầu có hai thành viên góp vốn với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng. Công ty đã trực tiếp làm chủ đầu tư một số dự án khu dân cư tại Quận 9, Tp.HCM.
- Năm 2007: Tiếp nối sự thành công từ các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, Khang Điền đã mạnh dạn đầu tư vốn vào các Công ty thành viên chuyên kinh doanh Bất động sản. Tính đến tháng 4 năm 2007, Công ty Khang Điền đã góp vốn vào 05 công ty thành viên để qua đó tham gia đầu tư vào 10 dự án Bất động sản tại Quận 2 và Quận 9 với tỷ lệ sở hữu từ 33% đến 100%. Khi đó, đòi hỏi Công ty phải thay đổi mô hình hoạt động cho phù hợp. Vì vậy, tháng 5 năm 2007 Khang Điền chính thức chuyển đổi từ công ty trách nhiệm hữu hạn thành công ty cổ phần với vốn điều lệ là 332 tỷ đồng.
- Năm 2010: Cổ phiếu KDH chính thức niêm yết trên sàn giao dịch của Sở Giao dịch

Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời, Công ty cũng tăng vốn điều lệ từ 332 tỷ lên 439 tỷ.

- Năm 2011: Xây dựng thương hiệu “Khang Điền – Nhà đầu tư và Kinh doanh Bất động sản chuyên nghiệp” thông qua việc tiếp tục triển khai các dự án biệt thự cao cấp như Villa Park, Goldora Villa (tên thương mại mới là Lucasta).
- Năm 2014: Công ty chính thức công bố dòng sản phẩm mới thuộc phân khúc nhà vườn liên kế, đáp ứng nhu cầu thực, giá bán hợp lý thông qua sự kiện mở bán dự án Mega Residence vào quý I/2014. Sau khi dự án Mega Residence đã bán thành công toàn bộ sản phẩm chỉ sau 5 tháng, Công ty tiếp tục đưa ra dự án thứ 2 là Mega Ruby vào quý IV/2014. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đầu tư và hợp tác các dự án, chuẩn bị nguồn hàng ổn định để triển khai trong giai đoạn 2015-2016, tiếp tục phát triển dòng sản phẩm Mega với quy mô 2.000 căn. Trong năm 2014, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 750 tỷ với sự tham gia mua cổ phần phát hành thêm của nhiều quỹ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam như VinaCapital, Dragon Capital, Saigon Asset Management,...
- Năm 2015: Công ty tiếp tục đưa ra thị trường dự án nhà phố Mega Village vào tháng 4 với quy mô 323 căn nhà vườn liên kế. Trong năm Công ty cũng thực hiện các đợt tăng vốn điều lệ lên 1.800 tỷ đồng thông qua phát hành riêng lẻ cho các đối tác có tiềm lực tài chính mạnh để tiếp tục song hành với sự phát triển của Công ty và một phần nhỏ cho CBCNV để tăng cường gắn kết với Công ty.
- Năm 2016: là năm ghi dấu những thành công của Khang Điền, khẳng định thương hiệu và uy tín trên thị trường. Công ty phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn lên 2.340 tỷ đồng. Dự án Mega Village gần hoàn tất bán hàng, dự án biệt thự cao cấp Lucasta bán gần 100 căn và hơn 450/567 căn nhà liên kế và biệt thự thuộc dự án Melosa Garden đã có chủ sở hữu. Dự án Melosa Garden thành công với giải thưởng “Phát triển nhà tốt nhất” của giải thưởng Bất động sản Việt Nam năm 2016. Dự án cao cấp The Venica được chào bán, trở thành điểm nhấn và hiện tượng của phân khúc biệt thự cao cấp khu vực phía Đông thành phố. Ngoài ra, Công ty đã lọt vào Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Tạp chí Forbes bình chọn và đạt giải Nhất hạng mục Doanh nghiệp có hoạt động IR tốt nhất do Vietstock tổ chức.
- Năm 2017: tăng vốn điều lệ lên 3.360 tỷ đồng từ hai đợt phát hành (i) phát hành cổ phiếu cho Hội đồng quản trị và người lao động thuộc nhóm Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và Công ty con.và (ii) chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản ngày 18/7/2017.
- Định hướng phát triển: Công ty chủ động đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án, tạo ra sản phẩm Bất động sản đa dạng, có chất lượng bằng uy tín, tâm huyết và năng lực của mình để cung cấp cho cộng đồng. Hiện nay, Công ty đã áp dụng hệ thống quản lý chuyên nghiệp theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008; phương thức quản trị khoa học hiện đại cùng với đội ngũ nhân sự trẻ có chuyên môn cao, năng động và đầy nhiệt huyết, quyết tâm xây dựng Khang Điền trở thành một trong những Công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển Bất động sản Việt Nam. Từ đó, ngày càng nâng cao uy tín của thương hiệu Khang Điền theo đúng mục tiêu phát triển bền vững của Công ty để xứng đáng là “**Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm**”.

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

**Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

#### 3.1. Đại hội đồng cổ đông

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên hoặc bất thường, ít nhất mỗi năm họp một lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định cơ cấu tổ chức, giải thể, phá sản Công ty, quyết định các kế hoạch đầu tư dài hạn và chiến lược phát triển, cơ cấu vốn, bổ nhiệm hoặc bãi nhiệm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát.

#### 3.2. Hội đồng Quản trị

Là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề quan trọng liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty; trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị có quyền và nghĩa vụ giám sát Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do Pháp luật và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

#### 3.3. Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát bao gồm 03 (ba) thành viên, là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý của Hội đồng Quản trị, hoạt

động điều hành kinh doanh của Tổng Giám đốc; trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

### **3.4. Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm 01 (một) Tổng Giám đốc và 03 (ba) 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.

### **3.5. Ban Kiểm soát nội bộ**

Ban Kiểm soát nội bộ là bộ phận chức năng tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc, hoạt động của Ban kiểm soát nội bộ nhằm phát hiện, dự báo, ngăn chặn và phòng ngừa rủi ro gắn liền với tất cả các hoạt động của Công ty. Nhiệm vụ chính của Ban kiểm soát nội bộ là kiểm soát hoạt động, kiểm soát tuân thủ và kiểm soát tài chính toàn Công ty và kiểm soát hoạt động của các Công ty có góp vốn.

### **3.6. Phòng Tài chính – Kế toán**

Phòng Tài chính - Kế toán chịu sự chỉ đạo, điều hành trực tiếp của Ban Tổng Giám đốc Công ty, có chức năng tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc các cơ chế, chính sách quản lý tài chính của công ty; thực hiện công tác thống kê kế toán theo quy định của pháp luật; kiểm tra, kiểm soát các khoản thu chi theo quy định; theo dõi và báo cáo kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc các biến động về tài chính của Công ty.

### **3.7. Phòng Hành chính – Nhân sự**

Phòng Hành chính – Nhân sự chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Ban Tổng Giám đốc, có chức năng tham mưu, giúp việc và tổ chức quản lý để đảm bảo sự chỉ đạo điều hành thông suốt của Ban Tổng Giám đốc về các mặt: tổ chức bộ máy quản lý và đào tạo cán bộ; quản lý lao động tiền lương, thi đua khen thưởng; công tác tổng hợp - thống kê; quản lý hành chính và quản trị, công tác thông tin tổng hợp của Công ty.

### **3.8. Phòng Quản lý dự án**

Phòng Quản lý Dự án có trách nhiệm quản lý, giám sát, theo dõi việc thực hiện dự án về mặt tiến độ, khối lượng, chất lượng thực hiện của các nhà thầu tư vấn khảo sát, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, nhà thầu thi công, ... có tham gia vào các hạng mục của dự án và các khía cạnh khác của dự án liên quan về tài chính, pháp lý. Bên cạnh đó, Phòng Quản lý Dự án tham gia nghiên cứu phát triển, xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện các sản phẩm của dự án.

### **3.9. Phòng Kinh doanh – Marketing**

Phòng Kinh doanh – Marketing có trách nhiệm tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty hoạch định các phương án kinh doanh, trực tiếp nghiên cứu thị trường, khách hàng

---

trong và ngoài nước để xúc tiến các hoạt động kinh doanh. Đồng thời, Phòng Kinh doanh – Marketing có trách nhiệm xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch tiếp thị, quảng cáo của Công ty.

### 3.10. Phòng Pháp lý

Phòng Pháp lý có chức năng thẩm định và xây dựng các văn bản có liên quan đến công tác quản trị và điều hành; quản lý toàn bộ hệ thống văn bản pháp lý có liên quan đến Công ty. Đồng thời tư vấn pháp lý có liên quan đến mọi hoạt động của các phòng ban khác trong Công ty, chịu trách nhiệm về tính pháp lý trong việc đền bù và giao thuê đất.

## 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại.

### 4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan

- Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty TNHH Đầu Tư Tiên Lộc	151 Võ Thị Sáu, P.6, Q.3, TP. HCM	45.384.976	13,51%
2	Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Á Âu	Lầu 1, Tòa nhà PVFCCo – 43 Mạc Đĩnh Chi, P. Đa Kao, Q.1, TP.HCM	33.604.260	10,00%
3	Vietnam Enterprise Limited	P.O.Box 2208, Road Town Tortola, British Virgin Islands	29.322.417	8,73%
4	Công ty TNHH Đầu tư Gam Ma	155 Hai Bà Trưng, P.6, Q.3. TP.HCM	37.093.421	11,04%
5	Vietnam Ventures Ltd	Commence Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	23.923.528	7,12%
6	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	C/O PYN FUND MANAGEMENT LTD, PL 139 00101, HELSINKI, FINLAND	20.168.416	6,00%
<b>Tổng cộng</b>			<b>189.497.018</b>	<b>56,40%</b>
<i>Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 14/12/2017 do VSD cung cấp</i>				

- Danh sách những người có liên quan

Được đính kèm trong Hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng cùng Bản cáo bạch này theo như quy định tại Khoản 34 điều 6 Luật Chứng khoán về người có liên quan là cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau.

### 4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Không có

Theo Khoản 4, Điều 119 Luật Doanh nghiệp 2014 *Cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập* “Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp” (năm 2007).

#### 4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

**Bảng 1: Cơ cấu cổ đông**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	% Tỷ lệ sở hữu
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	1.189	174.146.386	51,83
1.1	Cá nhân	1.155	34.921.628	10,39
1.2	Tổ chức	34	139.224.758	41,44
<b>2</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	-	-
<b>3</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	67	161.853.614	48,17
3.1	Cá nhân	25	199.129	0,06
3.2	Tổ chức	42	161.654.485	48,11
	<b>Tổng cộng</b>	1.256	336.000.000	100,00

*Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 14/12/2017 do VSD cung cấp*

#### 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

##### 5.1. Công ty Mẹ

Không có

##### 5.2. 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. Những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

**Bảng 2: Danh sách công ty con**

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 bất động sản	99,90%
2.	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80%
3.	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90%
4.	Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Kinh doanh bất động sản	99,80%
5.	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90%
6.	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Kinh doanh bất động sản	99,95%
7.	Công ty TNHH MTV Hào Khang	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	100,00%
8.	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Kinh doanh bất động sản	99,90%
9.	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70%
10.	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Kinh doanh bất động sản	99,70%
11.	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Kinh doanh bất động sản	99,90%
12.	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Kinh doanh bất động sản	99,85%
13.	Công ty Cổ phần Vi La	Kinh doanh bất động sản	99,00%
14.	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thấp Mười	Kinh doanh bất động sản	99,80%
15.	Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Kinh doanh bất động sản	99,00%
16.	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Kinh doanh bất động sản	98,01%
17.	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Kinh doanh bất động sản	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 bất động sản	56,56%
20.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Kinh doanh bất động sản	57,31%
21.	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Kinh doanh bất động sản	99,90%
22.	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đông Phú	Kinh doanh bất động sản	51%

*Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền*

### 5.3. Danh sách công ty liên doanh, liên kết

Không có

### 5.4. Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Khang Điền

Không có

## 6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Căn cứ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

**Bảng 3: Quá trình tăng vốn**

Thời điểm	VĐL tăng thêm (đồng)	VĐL sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
04/10/2002	22.000.000.000	32.000.000.000	Vốn góp của thành viên mới (Công ty vẫn còn hình thức là Công ty TNHH)	Sở KH&ĐT
14/05/2007	184.000.000.000	216.000.000.000	Vốn góp của cổ đông	Sở KH&ĐT
03/11/2007	116.000.000.000	332.000.000.000	Vốn góp của cổ đông thông qua phát hành riêng lẻ	Sở KH&ĐT
07/12/2010	107.000.000.000	439.000.000.000	Vốn góp của cổ đông thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN
25/02/2013	41.699.740.000	480.699.740.000	Tăng vốn điều lệ thông qua việc chia cổ tức bằng cổ phiếu	UBCKNN
12/06/2014	269.300.260.000	750.000.000.000	Vốn góp của cổ đông thông qua phát hành riêng lẻ	UBCKNN
15/05/2015	484.800.000.000	1.234.800.000.000	Vốn góp của cổ đông thông qua phát hành riêng lẻ	UBCKNN
19/05/2015	25.200.000.000	1.260.000.000.000	Phát hành cho CBCNV Công ty	UBCKNN
13/01/2016	36.000.000.000	1.296.000.000.000	Phát hành cho CBCNV Công ty	UBCKNN
22/01/2016	504.000.000.000	1.800.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN
25/11/2016	539.998.920.000	2.339.998.920.000	Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	UBCKNN
21/11/2017	84.001.510.000	2.424.000.430.000	Phát hành cho CBCNV Công ty	UBCKNN
08/12/2017	935.999.570.000	3.360.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN

*Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền*



## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

#### 7.1.1 Các sản phẩm chính

Lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản bao gồm: 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... là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Với nguồn lực tài chính vững mạnh, đặc biệt là từ nguồn vốn chủ sở hữu, Công ty thực hiện các kế hoạch huy động nguồn vốn tài trợ cho các dự án chủ yếu từ nguồn vốn từ chủ sở hữu, khách hàng thông qua Hợp đồng mua bán nhà ở/ căn hộ. Ngoài ra Công ty đã có kế hoạch làm việc với các ngân hàng thương mại để có thể huy động vốn cho các dự án đầu tư và tài trợ khách hàng mua nhà ở trong dự án.

**Bảng 4: Tổng quan về các dự án của Công ty**

TT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Chủ đầu tư
<b>Dự án đã triển khai</b>			<b>41,2 ha</b>	
1	Dự án Khang Điền - Phước Long B	Quận 9, Tp.HCM	10,4 ha	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
2	Dự án Topia Garden	Quận 9, Tp.HCM	6,0 ha	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền.
3	Dự án River Town	Quận 9, Tp.HCM	7,1 ha	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,9%.
4	Dự án Hoja Villa	Quận 9, Tp.HCM	0,8 ha	Công ty TNHH Phát triển Nhà và XDHT Long Phước Điền, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,95%.
5	Dự án Chung cư hợp tác Capitaland (ParcSpring)	Quận 2, Tp.HCM	3,0 ha	CTCP Kinh doanh Bất Động Sản Sài Gòn Mùa Xuân liên doanh với Capitaland (tỷ lệ Capitaland sở hữu 95%).
6	Dự án Mega Residence	Quận 9, Tp.HCM	3,2 ha	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,85%.
7	Dự án Mega Ruby	Quận 9, Tp.HCM	5,0 ha	Công ty TNHH Hào Khang, tỷ lệ sở hữu của Khang Điền là 100,0%.
8	Dự án Mega Village	Quận 9, Tp.HCM	5,7 ha	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh, tỷ lệ sở hữu của Khang Điền là 99,8%.
<b>Dự án đang triển khai</b>			<b>34,2 ha</b>	
9	Dự án Melosa Garden	Quận 9, Tp.HCM	15 ha	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Song Lập, tỷ lệ sở hữu vốn của

TT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Chủ đầu tư
				Khang Điền là 99,7%.
10	Dự án Lucasta	Quận 9, Tp.HCM	8,2 ha	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Không Gian Xanh, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 98,01%.
11	Dự án The Venica (Quốc Tế)	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,9%.
12	Dự án Merita	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	Công ty TNHH Thương mại dịch vụ xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,8%.
13	Dự án Chung cư Jamila	Quận 9, Tp.HCM	1,7 ha	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,9%.
14	Dự án Rosita	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	Công ty TNHH và Kinh doanh Địa ốc Gia Phước, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,9%.
<b>Dự án sắp triển khai</b>			<b>16,4 ha</b>	
15	Dự án Chung cư Sapphire	Quận 9, Tp.HCM	2,7 ha	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,9%.
16	Dự án Thành Phúc thấp tầng	Quận 9, Tp.HCM	4,4 ha	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,9%.
17	Dự án Bình Trưng	Quận 2, Tp.HCM	5,7 ha	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản Bình Trưng, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,8%.
18	Dự án Khu nhà ở Kim Phát	Quận 9, Tp.HCM	3,6 ha	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát, tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 99,9%.
<b>Tổng cộng</b>			<b>91,8 ha</b>	

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

**Bảng 5: Thông tin về các dự án của Công ty**

<b>DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI</b>	
<b>1</b>	<p><b><u>Dự án Khang Điền - Phước Long B</u></b></p> <p><b>Vị trí:</b> Mặt tiền đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 10,4 ha</p> <p><b>Sản phẩm:</b> 247 căn biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế vườn.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã bán hết và hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>
<b>2</b>	<p><b><u>Dự án Topia Garden</u></b></p> <p><b>Vị trí:</b> Đường Bưng Ông Thoàn, Quận 9, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 6 ha</p> <p><b>Sản phẩm:</b> 225 căn biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã bán hết và hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>
<b>3</b>	<p><b><u>Dự án River Town</u></b></p> <p><b>Vị trí:</b> Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 7,1 ha</p> <p><b>Sản phẩm:</b> 197 căn biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã bán hết và 100% dân cư đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>
<b>4</b>	<p><b><u>Dự án Hoja Villa</u></b></p> <p><b>Vị trí:</b> Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 0,8 ha</p> <p><b>Sản phẩm:</b> 29 căn nhà liên kế vườn.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở từng căn. Đã hoàn tất cập nhật sang tên và bàn giao cho khách hàng.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã bán hết và 100% dân cư đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>

<b>5</b>	<p><b><u>Dự án Chung cư hợp tác Capitaland (ParcSpring)</u></b></p> <p><b>Vị trí:</b> Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 3 ha</p> <p><b>Sản phẩm:</b> 876 căn hộ.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng Block.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Giai đoạn Parcspring: 404 căn, đã bán hàng hết 99%, đã bàn giao nhà.</li> <li>➢ Giai đoạn Krista: 344 căn, đã bán hàng hết 86%, đang bàn giao nhà.</li> <li>➢ Giai đoạn Kris Vue: 128 căn, đã bán hàng 94%, bàn giao vào Quý II/2018.</li> </ul> </li> </ul>
<b>6</b>	<p><b><u>Dự án Mega Residence</u></b></p> <p><b>Vị trí:</b> Mặt tiền đường Vành đai phía Đông (nay là đường Võ Chí Công), Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 3,2 ha</p> <p><b>Sản phẩm:</b> 160 căn nhà liên kế, đã hoàn tất xây dựng.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở từng căn. Đã hoàn tất cập nhật sang tên và bàn giao cho khách hàng.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã bán hết và 100% dân cư đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>
<b>7</b>	<p><b><u>Dự án Mega Ruby</u></b></p> <p><b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 5 ha</p> <p><b>Sản phẩm:</b> 222 căn nhà liên kế, đã hoàn tất xây dựng.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở từng căn. Đã hoàn tất cập nhật sang tên và bàn giao cho khách hàng.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã bán hết và 100% dân cư đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>

<b>8</b>	<p><b><u>Dự án Mega Village</u></b>  <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 5,7 ha  <b>Sản phẩm:</b> 323 căn nhà liên kế vườn và biệt thự.  <b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở từng căn. Hoàn tất bàn giao cho khách hàng trong quý 1 năm 2017.</li> </ul> <p>Xây dựng – bán hàng: Đã bán 98%, cư dân đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.</p>
<b>DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI</b>	
<b>9</b>	<p><b><u>Dự án Melosa Garden</u></b>  <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 15 ha  <b>Mật độ xây dựng:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mật độ xây dựng toàn khu: 37,16%</li> <li>• Nhà ở biệt thự: 50%</li> <li>• Nhà liên kế: 60% - 75%</li> </ul> <p><b>Sản phẩm:</b> 567 căn nhà liên kế vườn và biệt thự.  <b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng căn.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã bán 99%, cư dân đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>
<b>10</b>	<p><b><u>Dự án Lucasta</u></b>  <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 8,2 ha  <b>Mật độ xây dựng:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mật độ xây dựng toàn khu: 49,35%</li> <li>• Nhà ở biệt thự: 50%</li> </ul> <p><b>Sản phẩm:</b> 140 căn biệt thự cao cấp.  <b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng căn.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã bán hơn 93%, cư dân đã dọn vào sinh sống và hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>
<b>11</b>	<p><b><u>Dự án The Venica</u></b>  <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM</p>

	<p><b>Diện tích:</b> 3,1 ha</p> <p><b>Mật độ xây dựng:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mật độ xây dựng toàn khu: 23,9%</li> <li>• Nhà ở biệt thự: 50%</li> </ul> <p><b>Sản phẩm:</b> 43 căn biệt thự cao cấp.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở cho từng căn.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã hoàn tất xây dựng 43 căn, đã bán 31 căn, và cư dân đã dọn vào sinh sống.</li> </ul>
<p><b>12</b></p>	<p><b><u>Dự án Merita</u></b></p> <p><b>Vị trí:</b> Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 3,1 ha</p> <p><b>Sản phẩm:</b> 131 căn nhà liên kế vườn.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Được duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng căn.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã hoàn tất xây dựng 131 căn, đã bán 99% và cư dân đã dọn vào sinh sống.</li> </ul>
<p><b>13</b></p>	<p><b><u>Dự án Chung cư Jamila (Phú Hữu)</u></b></p> <p><b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 1,7 ha</p> <p><b>Sản phẩm:</b> Khoảng 867 căn hộ chung cư.</p> <p><b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pháp lý: Đã phê duyệt quy hoạch 1/500, đã được chấp thuận đầu tư, đã được giao đất và cấp giấy chứng nhận QSDĐ toàn khu, đã có GPXD.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Triển khai xây dựng dự án vào cuối năm 2016, đã bán hơn 90% số căn hộ.</li> </ul>

<b>14</b>	<p><b><u>Dự án Rosita</u></b> <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM <b>Diện tích:</b> 3,1 ha <b>Sản phẩm:</b> 118 căn nhà liên kế vườn. <b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pháp lý: Hoàn tất đền bù, đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đã được giao đất và đóng tiền sử dụng đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từng căn.</li><li>• Xây dựng – bán hàng: Đã triển khai xây dựng và bán trên 50% tổng số căn.</li></ul>
<b>DỰ ÁN SẴP TRIỂN KHAI</b>	
<b>15</b>	<p><b><u>Dự án chung cư Sapphire</u></b> <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM <b>Diện tích:</b> 2,7 ha <b>Sản phẩm:</b> Hơn 1500 căn hộ. <b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pháp lý: Hoàn tất đền bù, đã được công nhận làm chủ đầu tư, được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã được giao đất, đang thực hiện thủ tục nộp tiền sử dụng đất.</li></ul>
<b>16</b>	<p><b><u>Dự án Thành Phúc nhà phố</u></b> <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM <b>Diện tích:</b> 4,4 ha <b>Sản phẩm:</b> 150 căn biệt thự và nhà liên kế vườn. <b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất, đã đóng tiền sử dụng đất, đã có giấy chứng nhận QSDĐ.</li></ul>
<b>17</b>	<p><b><u>Dự án Bình Trưng</u></b> <b>Vị trí:</b> Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp.HCM <b>Diện tích:</b> 5,7 ha <b>Sản phẩm:</b> 159 căn nhà liên kế vườn, biệt thự cao cấp. <b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pháp lý: Được phê duyệt quy hoạch 1/500, đã có quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất.</li></ul>

19

**Dự án Khu nhà ở Kim Phát**

**Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM

**Diện tích:** 3,6 ha

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

**Tiến độ thực hiện:**

- Pháp lý: Được hoàn tất bồi thường, đã được công nhận chủ đầu tư, đã có phê duyệt 1/500, chấp thuận đầu tư dự án và Quyết định giao đất.

*Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền*



## 7.1.2 Giá trị từng loại sản phẩm/dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận

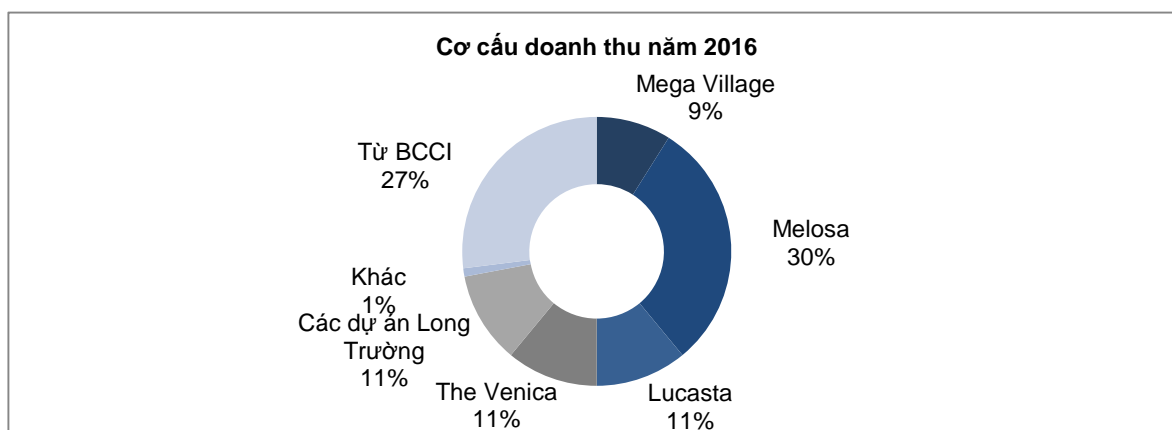
**Bảng 6: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017**

ĐVT: triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng năm 2017	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
<b>Công Ty Mẹ</b>						
Bất động sản	15.669	68,6%	324.507	99,7%	(568)	100%
Hợp đồng xây dựng	7.177	31,4%	1.089	0,3%	0	0,0%
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.846</b>	<b>100,0%</b>	<b>325.596</b>	<b>100%</b>	<b>(568)</b>	<b>100%</b>
<b>Hợp Nhất</b>						
Chuyển nhượng bất động sản	985.959	93,9%	3.819.621	97,1%	2.249.733	92,8%
Cung cấp dịch vụ	4.741	0,5%	57.188	1,5%	39.328	1,6%
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	0	0,0%	42.274	1,1%	130.901	5,4%
Cho thuê hoạt động - đất và hạ tầng khu công nghiệp	52.670	5,0%	12.560	0,3%	4.309	0,2%
Khác	6.570	0,6%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.049.940</b>	<b>100%</b>	<b>3.931.643</b>	<b>100%</b>	<b>2.424.272</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

Năm 2016, Khang Điền thật sự khẳng định thương hiệu và uy tín trên thị trường khi liên tục giới thiệu nhiều dự án với các phân khúc khác nhau và nhận được sự ủng hộ nhiệt tình của khách hàng. Đó là chuỗi Dự án Mega với gần 1.000 căn tiêu thụ trong vòng 18 tháng; Dự án Melosa Garden với sức hút về một không gian sống nhiều tiện ích; và đặc biệt là 2 dự án: khu biệt thự sinh thái cao cấp Lucasta với mảng xanh lên đến 65% diện tích dự án và khu biệt thự đẳng cấp 5 sao The Venica lộng lẫy với thiết kế bán cổ điển Địa Trung Hải tinh tế sang trọng.



Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Theo đó, năm 2016 khép lại với nhiều sự kiện nổi bật ghi dấu những thành công rực rỡ của

Khang Điền với tổng doanh thu đạt 3.932 tỷ đồng, tăng gần 3 lần so với năm 2015. Trong đó, doanh thu bán hàng của các dự án: Mega Villlage, Melosa Garden, Lucasta và The Venica đạt 2.388 tỷ đồng; doanh thu hợp nhất từ nhóm Công ty BCCI đạt 1.064 tỷ đồng và Doanh thu chuyển nhượng từ các dự án tại Long Trường đạt 429 tỷ đồng.

9 tháng đầu năm 2017, Công ty ghi nhận 2.424 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng gần 46% so với cùng kỳ năm ngoái nhờ ghi nhận doanh thu bán hàng từ các dự án Melosa Garden (187 căn), Lucasta (28 căn), và Merita (110 căn).

**Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017**

*ĐVT: triệu đồng*

Lĩnh vực	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng năm 2017	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
<b>Công Ty Mẹ</b>						
Bất động sản	1.713	31,8%	47.614	98,8%	(321)	100%
Hợp đồng xây dựng	3.676	68,2%	555	1,2%	0	0%
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.389</b>	<b>100%</b>	<b>48.169</b>	<b>100%</b>	<b>(321)</b>	<b>100%</b>
<b>Hợp Nhất</b>						
Chuyển nhượng bất động sản	297.256	88,0%	1.127.645	115,1%	712.083	89,8%
Cung cấp dịch vụ	3.962	1,2%	(185.994)	-19,0%	15.354	1,9%
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	0	0,0%	30.330	3,1%	62.916	7,9%
Cho thuê hoạt động - đất và hạ tầng khu công nghiệp	30.107	8,9%	7.692	0,8%	2.367	0,3%
Khác	6.321	1,9%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Tổng cộng</b>	<b>337.646</b>	<b>100%</b>	<b>979.673</b>	<b>100%</b>	<b>792.719</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017*

## **7.2 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành**

Đối với các ngành nghề truyền thống Công ty tiếp tục với mô hình kinh doanh và quản lý bất động sản như hiện nay, đồng thời tập trung phát triển các dự án trọng điểm mà Công ty đang là chủ đầu tư nhằm mở rộng quy mô, cũng như đa dạng hóa các đối tượng khách hàng, góp phần làm gia tăng giá trị thương hiệu Khang Điền, mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

Bảng sau đây tổng hợp toàn bộ tình hình đầu tư các dự án của Công ty bao gồm các dự án đã, đang và sắp triển khai:

**Bảng 8: Tình hình đầu tư các dự án của Công ty**

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tỷ lệ	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ
<b>Các dự án đã triển khai</b>			<b>41,2 ha</b>		<b>2.647,2</b>	
1.	Dự án Khang Điền - Phước Long B	Quận 9, Tp.HCM	10,4 ha	100,00%	10,7	Đã hoàn thành
2.	Dự án Topia Garden	Quận 9, Tp.HCM	6,0 ha	100,00%	22,5	Đã hoàn thành
3.	Dự án River Town	Quận 9, Tp.HCM	7,1 ha	99,90%	105,0	Đã hoàn thành
4.	Dự án Hoja Villa	Quận 9, Tp.HCM	0,8 ha	99,95%	64,0	Đã hoàn thành
5.	Dự án Chung cư hợp tác Capitaland (ParcSpring)	Quận 2, Tp.HCM	3,0 ha	5,00%	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	99,85%	255,0	Đã hoàn thành
7.	Dự án Mega Ruby	Quận 9, Tp.HCM	5,0 ha	100,00%	490,0	Đã hoàn thành
8.	Dự án Mega Village	Quận 9, Tp.HCM	5,7 ha	99,80%	700,0	Đã bán 98%
<b>Các dự án đang triển khai</b>			<b>34,2 ha</b>		<b>4.830,0</b>	
9.	Dự án Melosa Garden	Quận 9, Tp.HCM	15,0 ha	99,70%	1.300,0	Đã bán 99%
10.	Dự án Lucasta	Quận 9, Tp.HCM	8,2 ha	98,01%	900,0	Đã bán hơn 93%
11.	Dự án The Venica	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	99,90%	380,0	Đã hoàn tất xây dựng. Đã bán 31/43 căn.
12.	Dự án Merita	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	99,80%	410,0	Đã bán 99%
13.	Dự án Chung cư Jamila	Quận 9, Tp.HCM	1,7 ha	99,90%	1.500,0	Đã bán hơn 90%
14.	Dự án Rosita	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	99,90%	340,0	Đã bán hơn 50%
<b>Các dự án sắp triển khai</b>			<b>16,4 ha</b>		<b>3.380,0</b>	

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tỷ lệ	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ
15.	Dự án Sapphire	Quận 9, Tp.HCM	2,7 ha	99,90%	1.800,0	Phê duyệt 1/500, công nhận CĐT, quyết định giao đất.
16.	Dự án Thành Phúc Nhà Phố	Quận 9, Tp.HCM	4,4 ha	99,90%	420,0	Phê duyệt 1/500, đã có chấp thuận đầu tư, có GCN QSDĐ.
17.	Dự án Bình Trưng	Quận 2, Tp.HCM	5,7 ha	99,80%	610,0	Phê duyệt 1/500, đã có chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất.
18.	Dự án Khu nhà ở Kim Phát	Quận 9, Tp.HCM	3,6 ha	99,90%	550,0	Phê duyệt 1/500, chấp thuận đầu tư dự án. Quyết định giao đất..
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>91,8 ha</b>		<b>10.857,2</b>	

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

## 7.3 Hoạt động Marketing

### 7.3.1 Thương hiệu

Cùng với việc triển khai hàng loạt dự án lớn, Công ty đang đẩy mạnh đầu tư cho công tác quảng bá và phát triển thương hiệu của mình. Hoạt động marketing đang được tăng cường để giới thiệu và cung cấp thông tin, hình ảnh của Khang Điền với công chúng, nhà đầu tư và giới truyền thông thông qua hoạt động truyền thông trên diện rộng như tạp chí, báo đài và các kênh truyền hình.

Hệ thống nhận diện và website Công ty hiện đang được điều chỉnh, cải tiến cho phù hợp với tình hình thực tế, thể hiện chiến lược phát triển của Công ty và khẳng định vị thế trong ngành. Qua đó cũng để phản ánh sự năng động và những bước phát triển vững chắc của Công ty trong thời gian qua.

Hệ thống các công cụ quảng cáo đang dần hoàn thiện nhằm nêu bật sức mạnh cạnh tranh của thương hiệu Khang Điền, đảm bảo thông tin sản phẩm được giới thiệu đầy đủ, đúng thời điểm, hỗ trợ tối đa cho đội ngũ kinh doanh nhằm đạt được chỉ tiêu bán hàng.

Cùng với quá trình kinh doanh nghiêm túc và khẳng định uy tín với khách hàng, Công ty đã tạo dựng được kênh quảng bá thương hiệu hiệu quả cao, chi phí thấp đó là sự giới thiệu từ chính các khách hàng đã mua sản phẩm của Khang Điền.

### 7.3.2 Chiến lược sản phẩm

Song song với việc quảng bá thương hiệu, Khang Điền cũng chú trọng đầu tư cho công tác phát triển sản phẩm thông qua việc phân tích vị trí địa lý dự án, nhu cầu của thị trường, xác định khách hàng mục tiêu một cách bài bản với sự hợp tác của các công ty nghiên cứu chuyên nghiệp về Bất động sản. Qua đó nhằm đưa ra sản phẩm phù hợp nhất với từng phân khúc thị trường, mang lại lợi ích cao cho khách hàng, đem đến lợi nhuận và sự thành công cho dự án.

Trong các năm 2014, 2015 và 2016, cùng với đà phát triển của hệ thống giao thông huyết mạch tại khu vực Quận 2 và Quận 9, Công ty tiếp tục bám sát chiến lược đầu tư vào phân khúc nhà liền kề vườn. Phân khúc này có diện tích vừa, an ninh cao 24/24h, cảnh quan hài hòa, sẵn có các tiện ích giải trí như khu hồ bơi, câu lạc bộ thể dục thể thao, công viên xanh cạnh bờ sông, có mức giá phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của đối tượng khách hàng là các hộ gia đình trẻ có mức thu nhập khá.

Kết hợp với việc thông xe các tuyến đường huyết mạch Long Thành - Dầu Giây ngày 10/1/2015 và thông xe Đường Vành đai trong cuối năm 2014, Công ty đang tiến hành hoàn thiện các ý tưởng, chiến lược quảng cáo để phản ánh những đặc điểm nổi bật của từng dự án riêng biệt, phù hợp với từng đối tượng khách hàng mục tiêu. Tuy mỗi dự án có đặc thù riêng, đối tượng và sản phẩm khác nhau nhưng vẫn đảm bảo đúng chiến lược sản phẩm của Công ty:

- Sản phẩm được đảm bảo về các thủ tục pháp lý một cách hoàn chỉnh từ trước khi mở bán.
- Sản phẩm được chú trọng về mặt thiết kế, triển khai xây dựng một cách nghiêm túc, sử dụng vật liệu chất lượng cao, đảm bảo đáp ứng thị hiếu, nhu cầu của khách hàng với tiêu chí “Nhà tốt và đẹp”.
- Sản phẩm đa dạng, giá cả hợp lý, phù hợp mọi đối tượng khách hàng từ trung đến cao cấp.
- Sản phẩm đi kèm gói dịch vụ tài chính từ ngân hàng liên kết để khách hàng an tâm về khả năng thanh toán.
- Lựa chọn đúng thời điểm để tung sản phẩm ra thị trường.

### 7.4 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Thương hiệu đăng ký: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**
- Logo Công ty 
- Ý nghĩa Slogan “Nơi đặt niềm tin. Nơi xây tổ ấm” – Khang Điền sẽ luôn là lựa chọn tin tưởng của khách hàng trong việc lựa chọn nơi xây dựng tổ ấm an cư lạc nghiệp của mình.

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

## 7.5 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

**Bảng 9: Danh sách các hợp đồng lớn**

Stt	Dự án	Số hợp đồng	Thời điểm ký hợp đồng	Nhà thầu/ Đối tác	Sản phẩm	Trị giá hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện
1	Hợp đồng thi công chung cư Jamila	09/2017 /TTHĐ/T P-HBC	08/02/2017	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	01 khối đế chung ( 02 tầng ) 04 khối tháp (23 tầng ) bao gồm 867 căn hộ	971	893 ngày kể từ ngày 18/11/2016
2	HĐ thi công Lucasta	2001/20 17/TTH Đ/HB-KGX	20/01/2017	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	Thi công 36/41 căn	82	218 ngày kể từ ngày 20/01/2017 Hoàn thành
3		0704/20 16/HĐT C/KGX-COTEC	07/04/2016	Công ty CP Xây dựng Coteccons	Thi công 61 căn	102	120 ngày kể từ ngày 10/04/2017 Hoàn thành
4		0710/20 16/TTH Đ/KGX-COTEC	07/10/2016	Công ty CP Xây dựng Coteccons	Thi công 06 căn	13	147 ngày kể từ ngày 10/10/2016 Hoàn thành
5		HĐ thi công Venica	1205/20 15/TTH Đ/HB-QT	12/05/2015	Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	Thi công 43 căn	81

*Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền*

## 8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

### 8.1 Kết quả hoạt động kinh doanh

**Bảng 10: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017**

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	% tăng/giảm	9 tháng năm 2017
Tổng tài sản	5.143.215	4.748.593	-7,67%	5.248.310
Doanh thu thuần	22.846	325.596	1.325,18%	(568)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	73.971	479.153	547,76%	19.462
Lợi nhuận khác	(2.580)	(351)	-86,40%	(743)
Lợi nhuận trước thuế	71.391	478.801	570,67%	18.720
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	68.006	479.975	605,78%	25.316
Tỷ lệ trả cổ tức năm (trên mệnh giá)	15%	10%	0	n/a

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2015 và 2016, BCTC riêng Quý III năm 2017

**Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017**

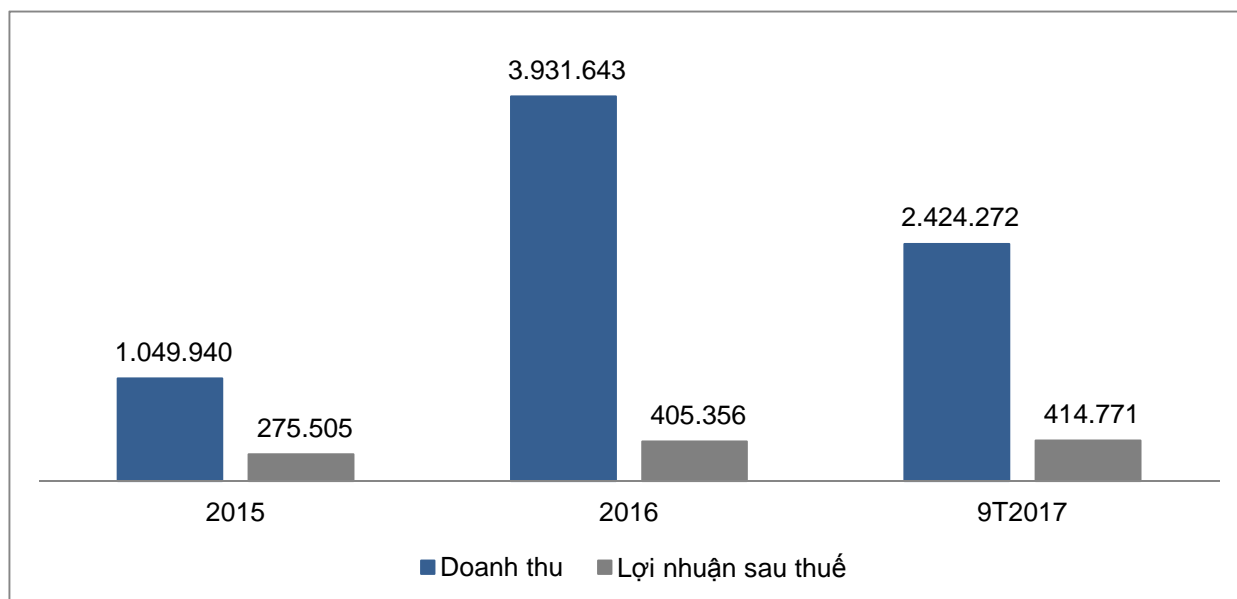
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	% tăng/giảm	9 tháng năm 2017
Tổng tài sản	8.542.938	7.936.912	-7,09%	8.609.034
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.049.940</b>	<b>3.931.643</b>	<b>274,46%</b>	<b>2.424.272</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	234.449	605.612	158,31%	544.951
Lợi nhuận khác	82.812	(23.014)	-127,79%	(14.541)
Lợi nhuận trước thuế	317.261	582.598	83,63%	530.410
Lợi nhuận sau thuế	268.443	405.356	51,00%	414.771
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ</b>	<b>253.358</b>	<b>371.775</b>	<b>46,74%</b>	<b>373.644</b>
Tỷ lệ trả cổ tức năm (trên mệnh giá)	15%	10%	0	n/a

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 và 2016, BCTC hợp nhất Quý III năm 2017

**Bảng 12: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017**

ĐVT: Triệu đồng



*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 và 2016, BCTC hợp nhất Quý III năm 2017*

Tiếp nối đà phát triển của năm 2015, kết quả kinh doanh năm 2016 của Công ty tiếp tục tăng trưởng vượt bậc với doanh thu thuần đạt 3.932 tỷ đồng, tăng gần 3 lần so với năm 2015. Mức tăng trưởng ấn tượng này đến từ:

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



Năm 2016, lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ đạt 372 tỷ đồng, dù chỉ đạt 93% kế hoạch lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nhưng lợi nhuận năm nay đã tăng trưởng 47% so với cùng kỳ. Theo kế hoạch lợi nhuận sau thuế mà Công ty đặt ra trong năm 2016 là 400 tỷ, trong đó bao gồm 70 tỷ lợi nhuận sau thuế từ hợp nhất nhóm Công ty BCCI và 330 tỷ đến từ các dự án hiện hữu của nhóm Khang Điền. Tuy nhiên trong năm 2016, nhóm Công ty BCCI chỉ đạt 30,7 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tương ứng lợi nhuận Khang Điền nhận được 18 tỷ theo tỷ lệ sở hữu 57,31% vốn điều lệ của BCCI. Điều này đã làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Khang Điền. Về nhóm công ty Khang Điền đã đạt được 354 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, vượt 24 tỷ đồng so với kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận này đến từ việc kinh doanh các dự án: Mega Village, Melosa Garden, The Venica và Lucasta.

9 tháng đầu năm 2017, với mức doanh thu thuần tăng 46% so với cùng kỳ năm ngoái nhờ ghi nhận doanh thu bán hàng từ các dự án Melosa Garden, Lucasta, và Merita. Theo đó, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt 415 tỷ đồng, tăng 55% so với cùng kỳ và đạt 83% kế hoạch lợi nhuận của năm.

## **8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo**

### **8.2.1 Thuận lợi**

**Uy tín thương hiệu:** Với 16 năm đầu tư và kinh doanh bất động sản tại TP. HCM, Khang Điền có nhiều kinh nghiệm về thị trường nhà ở, nắm bắt nhu cầu thị trường, đầu tư mới quỹ đất, thực hiện thủ tục pháp lý và phát triển sản phẩm. Kinh nghiệm này là nền tảng để Công ty phát triển bền vững về lâu dài. Năm 2016 và 9 tháng năm 2017, nhóm các công ty Khang Điền (không bao gồm BCCI) vượt kế hoạch lợi nhuận. Hiệu quả hoạt động được cải thiện đáng kể, sản phẩm bán ra nhanh, tốc độ thu tiền được đẩy mạnh do Khang Điền luôn bàn giao nhà trước tiến độ.

**Duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn:** Bất kịp tình hình thị trường vốn đang khả quan và để tăng cường nguồn vốn điều lệ, Khang Điền đã hoàn thành hai đợt phát hành là phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng vốn điều lệ của Công ty lên 3.360 tỷ đồng, thể hiện tiềm lực tự chủ tài chính vững mạnh. Ngoài ra, việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng trong năm chủ yếu tài trợ cho các dự án đang kinh doanh như: Mega Village, Melosa Garden, Lucasta, The Venica. Nguồn vốn huy động cũng như thời gian trả nợ các khoản vay của Công ty được cân đối phù hợp với nguồn thu từ các dự án kinh doanh mang về nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính.

**Thành công trong việc tái cơ cấu các khoản đầu tư:** Trong năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng các dự án ở Long Trường và một số dự án của BCCI để tập trung nguồn vốn cho những dự án mới có vị trí chiến lược và hiệu quả hơn.

## 8.2.2 Khó khăn

**Khoản đầu tư vào BCCI bước đầu chưa đạt được thành quả như mong đợi:** Ngày 03/12/2015, Khang Điền đã hoàn tất việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (mã cổ phiếu BCI) với tỷ lệ sở hữu 57,31% vốn điều lệ BCCI. Đây là khoản đầu tư chiến lược của Khang Điền để phát triển quỹ đất lớn ở Khu Tây Nam TP HCM và gần mạng lưới giao thông kết nối với các tỉnh miền Tây. Trong năm, Công ty đã tiến hành cơ cấu lại bộ máy quản trị của BCCI cùng việc hệ thống và sắp xếp lại chuỗi các dự án để có chiến lược phát triển hiệu quả, kiện toàn và hoàn thiện thủ tục pháp lý, đẩy mạnh công tác đền bù nhằm gia tăng quỹ đất sạch để đảm bảo khởi động dự án đúng quy định của cơ quan Nhà nước, đồng thời thu hồi công nợ và chính sách chăm sóc khách hàng chu đáo hơn đối với các dự án đã hoàn thành xây dựng. Việc cơ cấu đang được Khang Điền thực hiện từng bước vững chắc, vì vậy cần có khoảng thời gian phù hợp để việc cơ cấu đạt được thành quả. Nên trong năm đầu cơ cấu, kết quả kinh doanh của BCCI chỉ thực hiện được 25% kế hoạch đặt ra, con số này sẽ tiếp được cải thiện trong những năm kế tiếp.

**Ảnh hưởng từ sự bất ổn của thị trường nhà ở cao cấp:** Trong Quý IV/2016, thị trường nhà ở có biểu hiện dư cung ở phân khúc cao cấp, trong khi lại dư cầu ở phân khúc trung bình và trung bình khá. Trong năm 2016, đa số các công ty bất động sản tập trung phát triển phân khúc nhà ở cao cấp với giá bán cao do chịu chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư cao. Theo các chuyên gia, xu hướng này góp phần tạo nên sự mất cân bằng (cung lớn hơn cầu trong khi giá vẫn tăng) và với sự tăng trưởng về quy mô, tốc độ tăng trưởng tín dụng tài trợ phát triển dự án nhà ở thương mại trong 2016, rủi ro bong bóng nhà đất tăng. Trong bối cảnh đó, Công ty cũng không ngừng đa dạng hoá sản phẩm và mở rộng quy mô phù hợp với nhu cầu thực và khả năng tài chính của nhiều phân khúc khách hàng khác nhau để thương hiệu Khang Điền ngày một vững mạnh hơn nữa.

## 9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

### 9.1 Vị thế của Công ty trong ngành

- Trải qua hơn 16 năm hình thành và phát triển, Khang Điền luôn vững vàng với mục tiêu mang lại cho khách hàng những sản phẩm bất động sản tốt nhất. Hiện nay, Công ty đã và đang cho ra đời nhiều loại sản phẩm: nhà liền kề, biệt thự, căn hộ ở nhiều phân khúc từ khá đến cao cấp. Khang Điền đã để lại nhiều dấu ấn với hàng loạt các dự án tiêu biểu như chuỗi các dự án Mega: Mega Residence, Mega Ruby, Mega Village, Melosa Garden, The Venica, Lucasta, Merita.
- Tình hình tài chính vững mạnh: Vào thời điểm 30/09/2017, tổng giá trị tài sản của Khang Điền là 8.609 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 4.793 tỷ đồng. Với sự ủng hộ của các cổ đông chiến lược, các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính chuyên nghiệp, Khang Điền luôn duy trì cơ cấu tài chính an toàn với tỷ lệ nợ thấp so với vốn chủ sở hữu, góp phần giúp Công ty tự tin phát triển các dự án chất lượng với quy mô lớn. Bên cạnh đó,

Công ty cũng không ngừng đầu tư mới, gia tăng mở rộng quỹ đất sạch để chuẩn bị cho việc phát triển trong tương lai.

- **Quỹ đất sạch lớn:** Lợi thế cạnh tranh của Khang Điền là Công ty đang sở hữu quỹ đất lớn có vị trí đắc địa tọa lạc tại các vị trí đẹp tại khu vực phía Đông và Tây Nam TP HCM. Ngoài việc tận dụng tiện ích từ cơ sở hạ tầng như cầu Sài Gòn 2, cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm, tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên, đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây của Khu vực phía Đông, Công ty sẽ tiếp tục mở rộng sang khu vực phía Tây Nam như các Quận Bình Tân, Bình Chánh (các dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh) và các vị trí đắc địa khác. Phía Tây Nam hiện là thị trường mới, nên các sản phẩm có vị trí thuận lợi, chất lượng tốt, tiện ích đầy đủ, quy hoạch đồng bộ sẽ được thị trường đón nhận tích cực. Ngoài ra, trục đô thị phía Tây là khu vực cửa ngõ của TP HCM với miền Tây, sẽ thu hút một lượng rất lớn dân cư về khu vực này, tạo tiền đề cho việc hình thành và phát triển đô thị.
- **Chiến lược kinh doanh trung và dài hạn đúng đắn:** Ngoài sản phẩm chủ lực là nhà liên kết vườn như dòng sản phẩm Mega hoặc biệt thự trung đến cao cấp như dự án Lucasta và The Venica, Công ty đang thực hiện triển khai thêm dòng sản phẩm căn hộ cao tầng để phù hợp với nhu cầu của nhiều khách hàng. Dự án gần nhất đã ra mắt vào quý 2/2017 là Dự án Chung cư Jamila nằm trên mặt tiền đường song hành cao tốc Long Thành Dầu Giây, phường Phú Hữu, Quận 9 với số lượng sản phẩm 867 căn hộ. Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ mở rộng thêm phân khúc cho người có thu nhập trung bình khá, đáp ứng được nhu cầu đa dạng để khách hàng dễ dàng tiếp cận sản phẩm hơn.
- Với sự thành công của các dự án đã triển khai, Khang Điền tự hào là thương hiệu mang lại niềm tin vững chắc cho khách hàng. Công ty đã khẳng định được vị trí là Nhà phát triển BĐS uy tín hàng đầu trên thị trường Việt Nam hiện nay, được tôn vinh bởi các Giải thưởng danh giá và uy tín trong năm 2016 như: Dự án Melosa Garden đạt giải "Best Housing Development" tại giải "Bất động sản Việt Nam năm 2016" - Giải thưởng Bất động sản châu Á được Ensign Media - Công ty hàng đầu về Bất động sản châu Á tổ chức; Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes Việt Nam bình chọn và Doanh nghiệp có hoạt động IR tốt nhất do Vietstock tổ chức.

## 9.2 Triển vọng phát triển của ngành

### • Tình hình thị trường Bất động sản tại TP.Hồ Chí Minh trong 9 tháng đầu năm 2017

Theo Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, thị trường nhà ở thương mại của TP.HCM trong 09 tháng đầu năm 2017 đã có 61 dự án nhà ở hình thành trong tương lai được Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện huy động vốn, với tổng số 28.639 căn (trong đó, có 25.320 căn hộ chung cư, 3.319 căn nhà thấp tầng), với tổng giá trị cần huy động vốn lên đến 61.102 tỷ đồng. Trong đó, phân khúc cao cấp có 7.451 căn, chiếm tỷ lệ 26%, phân khúc trung cấp có 13.976 căn, chiếm tỷ lệ 48,8%, phân khúc bình dân có 7.212 căn, chiếm tỷ lệ 25,2%. Như vậy, tỷ lệ căn hộ có giá vừa túi tiền (trung cấp và bình dân) chiếm tỷ trọng lớn nhất đến 74% trong tổng số căn hộ đưa ra thị trường trong 09 tháng đầu năm.

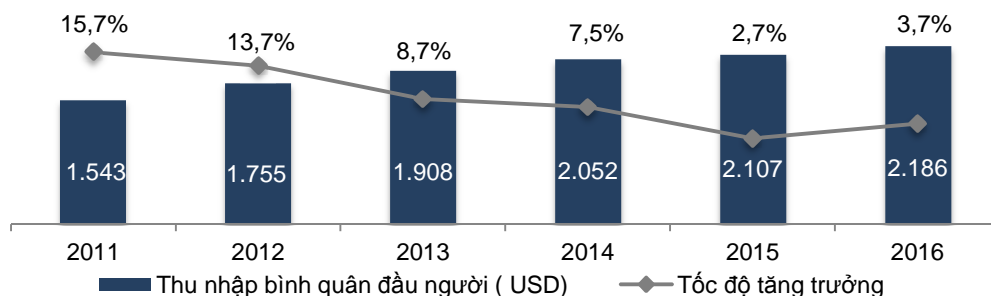
Trong quý 3 năm 2017, thị trường căn hộ TP.HCM có 6.810 căn hộ đến từ 17 dự án được chào bán, giảm 32% về số căn hộ và giảm đến 46% về số dự án so với quý trước nhưng tăng 8% so với cùng kỳ năm trước. Trái ngược với sự sụt giảm về nguồn cung thì nhu cầu của thị trường khá tốt, tương ứng với tỷ lệ tiêu thụ cao, đạt hơn 7.700 căn hộ. Thị trường cũng ghi nhận tín hiệu tích cực khi tỷ lệ hấp thụ trung bình lên tới 79% (tăng 9% so với quý trước). Đáng chú ý, phân khúc căn hộ bình dân đạt tỷ lệ tiêu thụ lên tới 92%. Tính từ đầu năm đến hết quý 3/2017, thị trường TP.HCM có 21.977 căn hộ được chào bán, tăng 8,7% so với 9 tháng đầu năm 2016.

Nhìn về triển vọng thị trường, các yếu tố vĩ mô và sự cải thiện về cơ sở hạ tầng sẽ tiếp tục hỗ trợ thị trường bất động sản trong những năm tiếp theo.

- **Tình hình kinh tế vĩ mô ổn định**

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 6,68% năm 2015 và 6,21% năm 2016, trong đó có sự đóng góp đáng kể từ lĩnh vực công nghiệp và xây dựng. Tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức thấp với CPI bình quân năm 2016 tăng 2,66% so với bình quân năm 2015. GDP của nền kinh tế năm 2016 theo giá hiện hành đạt 4.502,7 nghìn tỷ đồng, theo đó, tăng trưởng thu nhập của người dân cũng khả quan, GDP bình quân đầu người đạt 48,6 triệu VNĐ, tương đương 2.215 USD, tăng xấp xỉ 106 USD so với năm 2015. Riêng đối với TPHCM, dự kiến thu nhập GDP bình quân đầu người sẽ đạt 5.000 USD vào năm 2020 sẽ góp phần làm gia tăng nhu cầu nhà ở, và phát triển thị trường bất động sản.

**Hình 5: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2011 – 2016**



Nguồn: Tổng cục thống kê, Ngân hàng thế giới

GDP 9 tháng đầu năm 2017 đạt 6,41%, cao hơn mức tăng 5,99% của cùng kỳ năm 2016, là một tín hiệu tích cực để nền kinh tế hướng tới mục tiêu tăng trưởng 6,7% của cả năm 2017. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 9 tháng năm 2017 tăng 3,79% so với bình quân cùng kỳ năm 2016. Tổng cục Thống kê cũng cho biết lạm phát cơ bản tháng 9/2017 tăng 0,08% so với tháng trước và tăng 1,32% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 9 tháng năm 2017 tăng 1,45% so với bình quân cùng kỳ năm 2016, cho thấy chính sách tiền tệ vẫn đang được điều hành ổn định.

Lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp đã giúp cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS và các cá nhân có nhu cầu về nhà ở. Mặt khác, lãi suất huy động

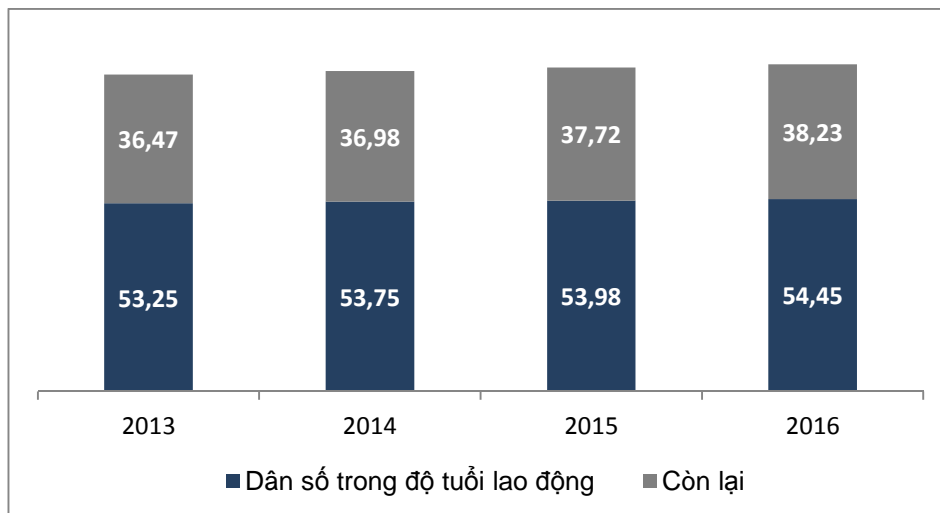
trong 9 tháng đầu năm 2017 tuổing đối ổn định và có xu hướng đi ngang ở các kỳ hạn ngắn và được các ngân hàng điều chỉnh tăng nhẹ ở các kỳ hạn dài. Về cơ bản, kỳ hạn dưới 6 tháng phổ biến ở mức 4,8 – 5,4%/năm; kỳ hạn 6 – 12 tháng phổ biến từ 5,6 – 7%/năm; kỳ hạn trên 12 tháng khoảng 7 – 7,8%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn phổ biến khoảng 6 – 9%/năm, trung và dài hạn từ 9,3 – 11%/ năm.

• **Tốc độ tăng trưởng dân số và quá trình đô thị hóa nhanh**

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,08%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có BĐS nhà ở.

**Hình 6: Cơ cấu dân số Việt Nam giai đoạn 2013 - 2016**

*ĐVT: Triệu người*



*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

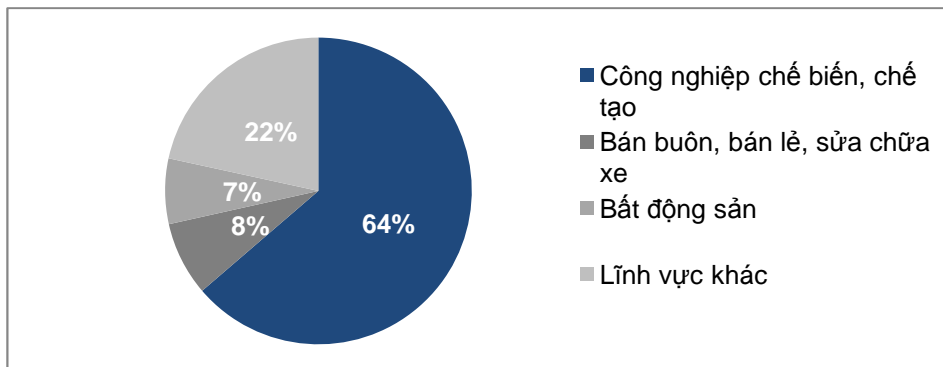
Theo thống kê của Bộ Xây dựng, Việt Nam là quốc gia có mức độ đô thị hóa tăng trưởng hàng năm, đạt tỷ lệ 33% trong năm 2014, 35,7% trong năm 2015 và đạt 36,6% trong năm 2016. Tuy mức độ đô thị hóa của Việt Nam thấp hơn nhiều so với các quốc gia trong khu vực nhưng tốc độ đô thị hóa của Việt Nam lại thuộc nhóm dẫn đầu, chỉ sau Thái Lan. Dưới tác động của đô thị hóa, sự chuyển dịch của người lao động từ nông thôn ra thành thị để làm việc sẽ là bàn đạp thúc đẩy nhu cầu sở hữu nhà ở tăng mạnh hơn trong các năm tiếp theo, đặc biệt tại 2 đô thị lớn là TP HCM và Hà Nội.

Liên tục trong 2 năm qua, thị trường căn hộ phát triển rầm rộ ở mọi phân khúc từ bình dân đến cao cấp. Nguồn cung căn hộ hiện nay rất dồi dào. thị trường căn hộ vẫn giao dịch thành công khá tốt. Cùng với lượng cung trong tương lai được dự báo sẽ gia tăng tiếp từ nay đến 2018, tại TP.HCM dự báo từ quý III/2017 đến năm 2018, sẽ có gần 48.000 căn hộ mới gia nhập thị

trường, tại Hà Nội vào khoảng 37.500 căn. Đây là nguồn cung kỷ lục từ trước đến nay.

- **FDI tiếp tục là chất xúc tác quan trọng của nền kinh tế Việt Nam:** Năm 2016, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn, mua cổ phần đạt 24,4 tỷ USD, tăng 7,1% so với năm 2015. Trong đó, vốn FDI thực hiện ước tính đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015 và đạt mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay.

**Hình 7: Cơ cấu FDI theo lĩnh vực năm 2016**



*Nguồn: Cục Đầu tư Nước ngoài*

Thành phố Hồ Chí Minh là một thành phố năng động, được xem là trung tâm kinh tế của cả nước với nền tảng chính trị, xã hội ổn định, các ngành kinh tế phát triển nhanh chóng, lực lượng lao động dồi dào và có chất lượng chuyên môn cao. Theo Tổng cục thống kê, TP HCM tiếp tục nằm trong top dẫn đầu về thu hút FDI của cả nước. Trong năm 2016, TP HCM là địa phương thu hút nhiều vốn ĐTNN nhất với tổng số vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm là 3,42 tỷ USD, chiếm 14% tổng vốn đầu tư.

Trong 9 tháng đầu năm 2017, tổng số vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và đầu tư theo hình thức góp vốn, mua lại cổ phần đạt 25,5 tỷ USD, tăng 34,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Lĩnh vực bất động sản thu hút hơn 1,14 tỷ USD vốn đầu tư nước ngoài, đứng thứ 5 trong 18 ngành, lĩnh vực thu hút vốn ngoại, chiếm 4,48% tổng vốn nước ngoài đăng ký của cả nước.

Sự gia tăng nguồn vốn FDI vào Việt Nam đồng nghĩa với việc gia tăng các công ty có vốn đầu tư nước ngoài mới hoạt động tại Việt Nam, lực lượng lao động từ nông thôn ra thành phố, cộng với sự tăng trưởng lực lượng lao động và chuyên gia từ nước ngoài hỗ trợ cho nhu cầu về nhà ở. Dòng vốn FDI sẽ kích thích thị trường BĐS bằng 2 cách:

**Hỗ trợ trực tiếp cho các doanh nghiệp BĐS:** Theo CBRE, dòng vốn ngoại đổ bộ vào thị trường bất động sản Việt Nam đã có những tín hiệu mới, thay vì trước kia chỉ rót vốn vào phát triển dự án, nay đã xoay trục, với việc có sự tham gia của các quỹ rót vốn trực tiếp vào các doanh nghiệp bất động sản.

**Hỗ trợ trực tiếp cho nhu cầu BĐS Công nghiệp:** Lượng vốn FDI được tập trung nhiều nhất vào lĩnh vực sản xuất vốn có nhu cầu sử dụng quỹ đất lớn. Các nhà máy cần những diện tích đất phù hợp và điều này đã giúp thúc đẩy nhu cầu cho các BĐS công nghiệp, đặc biệt là trong các

KCN tọa lạc xung quanh những thành phố lớn như Hà Nội và TP HCM.

Hỗ trợ gián tiếp cho nhu cầu BĐS Nhà ở và Thương mại: Việc tăng cường đầu tư nước ngoài và nhu cầu phát triển cho các công ty nước ngoài thành lập tại Việt Nam sẽ thúc đẩy việc gia tăng nhu cầu đối với căn hộ văn phòng, căn hộ cho thuê và căn hộ để ở. Đối tượng mua tiềm năng cho những phân khúc này sẽ là các công ty nước ngoài có nhu cầu thuê căn hộ cho các chuyên gia nước ngoài đang sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhiều khách hàng nước ngoài sẽ được khuyến khích sở hữu một căn hộ tại Việt Nam thay vì đi thuê, đặc biệt là khi giá bán căn hộ tại Việt Nam khá hợp lý so với các nước trong khu vực lân cận và Luật Nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài, Việt kiều sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- **Phát triển cơ sở hạ tầng đô thị**

Các dự án cơ sở hạ tầng trọng yếu đã giúp kết nối tốt hơn giữa các khu vực, các vùng cũng như hình thành các khu đô thị ngoài trung tâm và các khu đô thị vệ tinh; từ đó kích thích tiềm năng tăng trưởng của thị trường BĐS nói riêng cũng như sự phát triển kinh tế nói chung cho cả TP HCM. Một số dự án hạ tầng trọng điểm tại Thành phố trong thời gian gần đây:

Các Tuyến Metro tại TP HCM: Kế hoạch phát triển tổng thể Tuyến Metro bao gồm Tuyến Metro chuyển tiếp với tổng chiều dài 109 km cũng như 2 tuyến xe lửa và 1 tuyến xe điện. Các Tuyến số 1 - 4 là các Tuyến quan trọng và được ưu tiên đưa vào xây dựng trước, dự kiến sẽ đưa vào sử dụng vào năm 2020. Các Tuyến số 5 - 6 còn lại là các hệ thống xe lửa đã được lên kế hoạch hoàn thành trong năm 2025. Tuyến Metro đầu tiên ở TP HCM - Tuyến Metro số 1 đã được khởi công từ năm 2012 và theo kế hoạch sẽ được đưa vào sử dụng vào năm 2020, giúp kết nối khu vực Quận 2, Quận 9, Thủ Đức và Khu Trung tâm. Tuyến Metro số 2 đã động thổ vào tháng 1/2015 và dự kiến đưa vào hoạt động năm 2020, Tuyến đường này kéo dài từ An Sương đến Thủ Thiêm giúp kết nối các Khu vực Phía Tây Thành phố như Quận Tân Bình, Tân Phú tới Khu Trung tâm. Cả 2 tuyến Metro này đều có tác động tích cực tới sự phát triển chung của các khu vực cũng như giúp giảm thời gian di chuyển đến các Khu Trung tâm. Các dự án BĐS gần các Tuyến Metro do đó dự đoán sẽ có thanh khoản tốt và giá bán tăng đáng kể trong những năm tới. Điều này không chỉ đem lại sức sống mới cho thị trường BĐS mà còn kích thích thị trường BĐS Thương mại với sự phát triển của các khu vực bán lẻ lân cận và cơ hội cho các công ty di dời văn phòng ra khỏi khu vực Trung tâm nhờ có sự kết nối tốt hơn.

Dự án Cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây: Dự án được chia thành 2 đoạn, đoạn đầu nút từ An Phú tới Long Thành dài gần 24 km đi qua các Quận 2, 9 (TP HCM), Huyện Nhơn Trạch và Long Thành (Đồng Nai); đoạn còn lại từ Long Thành đến Dầu Giây dài 31 km đi qua Huyện Long Thành, Cẩm Mỹ và Thống Nhất (Đồng Nai). Dự án này đã được thông xe vào tháng 2/2015, góp phần giúp thị trường BĐS khu vực phía Đông TP HCM trong thời gian tới sẽ nhận được nhiều sự quan tâm hơn nữa từ khách hàng bao gồm các nhà đầu tư.

Cao tốc Bến Lức - Long Thành: Tuyến đường cao tốc này là một phần của tuyến Đường Vành đai 03, kết nối Tỉnh Long An với Sân bay quốc tế Long Thành mà không phải đi qua TP HCM. Tuyến đường dự kiến sẽ được đưa vào hoạt động vào năm 2018, giúp kết nối giữa Đồng bằng Sông Cửu Long, Đồng Nai và Vũng Tàu.

## Một số Dự án hạ tầng trọng điểm khác tại Thành phố Hồ Chí Minh

STT	Dự án hạ tầng trọng điểm	Thời gian triển khai
1.	Đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi	2008 - 2016
2.	Kênh Tân Hóa - Lò Gốm	2011 - 2015
3.	Cầu Thủ Thiêm 2	2015 - 2018
4.	Tuyến BRT số 1	2015 - 2018
5.	Nút giao Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Hữu Thọ	2015 - 2018

*Nguồn: SSI tổng hợp*

- **Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi:**

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu BĐS tại Việt Nam, được xem là động lực phát triển cho lĩnh vực BĐS cả nước nói chung và thị trường TP HCM nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu BĐS để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua BĐS. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu BĐS của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường BĐS Việt Nam.

Theo đánh giá thị trường chung thì hiện phân khúc bất động sản hướng đến đối tượng khách hàng là những người có thu nhập trung bình đã thu hút được nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn tham gia và nguồn cung luôn chiếm tỷ trọng tương đối cao. Đây là xu hướng hợp với thị trường và hợp với thị hiếu của người mua... Tại TP.HCM, các sản phẩm giá rẻ, vừa túi tiền ở khu vực Quận 2, Quận 9, Quận 12 và các huyện Bình Chánh, Nhà Bè đang được sự quan tâm lớn từ cả người mua ở và giới đầu tư.

### **9.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới**

Hiện nay, các dự án của Khang Điền đều tọa lạc tại Quận 2 và Quận 9, các khu vực được hưởng lợi thế rất nhiều từ chủ trương phát triển cơ sở hạ tầng của TP HCM. Ngoài ra, Công ty cũng đang chuyển hướng vào khu vực phía Tây Nam TP HCM bằng việc mua cổ phần chi phối tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh để đón đầu cơ hội khi khu vực này còn đang trong giai đoạn sơ khai, lại nằm trong chiến lược phát triển các khu đô thị vệ tinh cho TP HCM cùng hệ thống hạ tầng kết nối đang dần hoàn thiện. Bên cạnh đó, ngoài các sản phẩm chủ lực, Công ty cũng đang thực hiện triển khai thêm dòng sản phẩm căn hộ cao tầng và mở rộng thêm



phân khúc cho người có thu nhập trung bình khá với dòng căn hộ có mức giá từ 1 tỷ đồng/căn để đưa ra sự lựa chọn đa dạng và phù hợp cho nhiều đối tượng khách hàng.

Việc mở rộng địa bàn kinh doanh, đa dạng hoá sản phẩm và phân khúc khách hàng cho thấy định hướng phát triển của Công ty phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, phù hợp với quy hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật của TP.HCM và chính sách của Nhà nước.

## 10. Chính sách đối với người lao động

### 10.1 Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty

**Bảng 13: Số lượng cán bộ công nhân viên vào thời điểm 31/12/2017**

Trình độ lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>		
Đại học và trên đại học	220	69,9%
Trung cấp và sơ cấp	30	9,5%
Công nhân kỹ thuật	30	9,5%
Công nhân lao động phổ thông	35	11,1%
<b>Phân loại theo HĐLĐ</b>		
Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ		
Hợp đồng không xác định thời hạn	158	50,16%
Hợp đồng lao động có thời hạn từ 1-3 năm	157	49,84%
Hợp đồng lao động ngắn hạn dưới 1 năm	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>315</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền*

### 10.2 Chế độ làm việc; chính sách tuyển dụng, đào tạo; bảo hộ lao động; lương thưởng, trợ cấp

#### 10.2.1 Chế độ làm việc

Người lao động làm việc trong Công ty đều được Công ty ký kết hợp đồng lao động và được tham gia đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp. Công ty thực hiện chế độ làm việc, chế độ nghỉ ngơi đối với người lao động như chế độ làm thêm giờ chế độ nghỉ Lễ, Tết, phép, chế độ thai sản, chăm sóc con nhỏ, v.v... theo đúng quy định của pháp luật lao động.

#### 10.2.2 Điều kiện làm việc

Công ty trang bị đầy đủ dụng cụ và phương tiện bảo hộ cá nhân cho người lao động, không ngừng cải thiện điều kiện lao động, luôn tuân thủ các qui chuẩn, yêu cầu an toàn trong quá trình

lao động sản xuất.

### **10.2.3 Chính sách tuyển dụng, đào tạo**

Trong quá trình phát triển, Công ty luôn coi trọng việc quản lý và sử dụng nguồn nhân lực. Trong đó con người là nhân tố quan trọng quyết định đến hiệu quả sản xuất-kinh doanh và sự phát triển bền vững của Công ty. Vì vậy, chiến lược phát triển nguồn nhân lực của Công ty là chăm lo đào tạo phát triển con người về mọi mặt, luôn quan tâm đến chính sách đãi ngộ và đào tạo phù hợp, khuyến khích sự phấn đấu, đóng góp của CBCNV vào sự phát triển chung của Công ty. Trong những năm qua, chất lượng đội ngũ CBCNV của Công ty ngày được nâng cao thông qua việc tuyển dụng lao động mới có kiến thức, năng lực, kinh nghiệm và thông qua đào tạo bồi dưỡng CBCNV hàng năm.

Căn cứ nhu cầu công việc và kế hoạch lao động, Giám đốc Công ty tiến hành triển khai tuyển dụng lao động trong phạm vi lao động định biên được duyệt. Sau khi hoàn tất quá trình tuyển dụng và ký hợp đồng lao động, Công ty sẽ áp dụng quy trình đào tạo để đào tạo áp dụng cho đối tượng là cán bộ công nhân viên.

### **10.2.4 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

Chế độ tiền lương: Thực hiện cơ chế tiền lương theo chức danh công việc gắn với năng suất lao động và hiệu quả công việc được giao. Ngoài ra, Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong sản xuất mang lại hiệu quả kinh doanh cho Công ty.

Các đoàn thể trong Công ty được tạo điều kiện hoạt động; vì thế, người lao động cũng có thêm điểm tựa để gắn bó hết mình với Công ty.

## **10.3 Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động**

Năm 2017, Công ty đã phát hành 8.400.151 cổ phiếu, chiếm 3,59% tổng số cổ phiếu đang lưu hành, với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu cho Hội đồng quản trị và người lao động thuộc nhóm Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và các Công ty con. Dự kiến sẽ không thực hiện phát hành cổ phiếu cho người lao động trong năm 2018.

## **11. Chính sách cổ tức**

Căn cứ vào quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng Quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp của mình vào Công ty.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị căn cứ trên hiệu quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

Khoản mục	2015	2016	2017 (kế hoạch)
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	15%	10%	10%

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

## 12. Tình hình hoạt động tài chính

### 12.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh.

Nguồn vốn của Công ty tại thời điểm 31/12/2015, 31/12/2016 và 30/09/2017 như sau:

ĐVT: đồng

Nguồn vốn	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Vốn cổ phần	1.800.000.000.000	2.339.998.920.000	2.339.998.920.000 (*)
Vốn chủ sở hữu	4.173.023.724.000	4.397.812.338.000	4.793.291.615.000

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất năm 2016 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2017

(\*) Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2017, Khang Điền chưa thực hiện hai đợt phát hành là (i) phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và (ii) chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để nâng vốn cổ phần lên 3.360.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh đã được Công ty triệt để sử dụng một cách hợp lý và hiệu quả tối đa cho các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư xây dựng mới các dự án.

### 12.2 Trích khấu hao Tài sản cố định

Công ty thực hiện trích khấu hao tài sản cố định theo đúng chế độ quy định và không có bất kỳ thay đổi nào trong chính sách khấu hao.

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

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

### 12.3 Mức lương bình quân

Mức thu nhập bình quân hiện tại đối với cán bộ nhân viên của Công ty và các công ty con như sau:

Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018 (dự kiến)
Mức thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	20.500.000	17.000.000	18.000.000	20.000.000

*Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền*

So với các đơn vị cùng ngành trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, mức thu nhập của cán bộ công nhân viên của Công ty là hợp lý.

**12.4 Thanh toán các khoản nợ đến hạn:** thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ

**12.5 Các khoản phải nộp theo luật định:** thực hiện theo luật định

**12.6 Trích lập các quỹ theo luật định:** đúng theo Điều lệ và luật định

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	8.808	8.944	26.011	14.724	11.008	28.679
2	Quỹ đầu tư và phát triển	34.620	47.640	66.229	34.915	47.936	68.061
<b>TỔNG</b>		<b>43.428</b>	<b>56.584</b>	<b>92.241</b>	<b>49.639</b>	<b>58.944</b>	<b>96.740</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017*

### 12.7 Tổng dư nợ vay

**Bảng 14: Tổng dư nợ vay**

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
<b>I</b>	<b>VAY NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>737.100</b>	<b>722.115</b>	<b>1.016.823</b>	<b>218.820</b>	<b>194.352</b>	<b>207.215</b>
1	Vay từ các bên liên quan	691.100	722.115	916.823	0	0	0
2	Vay ngân hàng	0	0	100.000	10.856	88.808	123.644

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
3	Vay dài hạn đến hạn trả	46.000	0	0	207.964	105.544	83.571
<b>II</b>	<b>VAY NỢ DÀI HẠN</b>	<b>1.061.500</b>	<b>472.685</b>	<b>650.000</b>	<b>2.699.216</b>	<b>1.699.929</b>	<b>2.118.611</b>
1	Vay ngân hàng	161.500	0	350.000	1.798.324	1.227.244	1.818.611
2	Vay đối tượng khác	0	0	0	892	0	0
3	Trái phiếu	900.000	472.685	300.000	900.000	472.685	300.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.798.600</b>	<b>1.194.800</b>	<b>1.666.823</b>	<b>2.918.036</b>	<b>1.894.281</b>	<b>2.325.826</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017*

## 12.8 Tình hình công nợ hiện nay

### Các khoản phải thu

**Bảng 15: Các khoản phải thu**

*ĐVT: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
<b>I</b>	<b>PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>434.192</b>	<b>1.070.233</b>	<b>1.063.396</b>	<b>653.811</b>	<b>1.485.091</b>	<b>1.622.141</b>
1	Phải thu khách hàng	11.481	100.373	98.133	140.793	724.960	393.159
2	Trả trước người bán	1.110	60	1.772	437.470	469.340	652.127
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	20.000	330.850	275.500	0	0	0
4	Phải thu khác	401.600	638.950	687.990	79.296	294.116	579.963
5	Dự phòng nợ khó đòi	0	0	0	(3.748)	(3.324)	(3.109)
<b>II</b>	<b>PHẢI THU</b>	<b>852.532</b>	<b>276.416</b>	<b>499.600</b>	<b>102.943</b>	<b>85.444</b>	<b>126.015</b>

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
	<b>DÀI HẠN</b>						
1	Phải thu khách hàng dài hạn	0	0	0	87.741	74.741	66.900
2	Trả trước người bán dài hạn	0	0	0	7.777	5.640	50.408
3	Phải thu dài hạn khác	852.532	276.416	499.600	15.212	14.848	18.492
4	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	0	0	0	(7.786)	(9.786)	(9.786)
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.286.724</b>	<b>1.346.649</b>	<b>1.562.997</b>	<b>756.754</b>	<b>1.570.535</b>	<b>1.748.156</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

### **Các khoản phải trả**

**Bảng 16: Các khoản phải trả**

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
<b>I</b>	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>998.369</b>	<b>852.612</b>	<b>1.174.884</b>	<b>1.037.389</b>	<b>1.272.169</b>	<b>1.382.721</b>
1	Vay ngắn hạn	737.100	722.115	1.016.823	218.820	194.352	207.215
2	Phải trả người bán	2.747	2.088	2.134	48.948	80.103	44.258
3	Người mua trả tiền trước	43.230	43.137	50.025	500.981	670.115	773.223
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	732	665	282	105.562	179.044	155.165
5	Phải trả người lao động	0	0	0	6.862	4.135	68
6	Chi phí phải trả	11.400	25.003	28.310	50.045	50.391	58.005
7	Phải trả khác	194.353	50.661	51.298	88.847	74.976	111.455
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.808	8.944	26.011	14.724	11.008	28.679
9	Doanh thu chưa thực hiện	0	0	0	2.601	8.046	4.655

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
<b>II</b>	<b>NỢ DÀI HẠN</b>	<b>1.088.644</b>	<b>498.823</b>	<b>669.542</b>	<b>3.332.525</b>	<b>2.266.930</b>	<b>2.433.021</b>
1	Phải trả người bán dài hạn	0	0	0	50.658	176	176
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	0	0	0	82.011	80.629	118
3	Chi phí phải trả	0	0	0	106.699	88.832	103.824
4	Phải trả dài hạn khác	0	0	0	118.060	101.198	44.837
5	Vay dài hạn	1.061.500	472.685	650.000	2.699.216	1.699.929	2.118.611
6	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.779	25.604	19.009	65.914	84.038	78.593
7	Dự phòng phải trả dài hạn	365	534	534	1.769	1.937	1.461
8	Doanh thu chưa thực hiện	0	0	0	208.198	210.189	85.402
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.087.013</b>	<b>1.351.436</b>	<b>1.844.426</b>	<b>4.369.914</b>	<b>3.539.099</b>	<b>3.815.742</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

## 12.9 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		Năm 2015	Năm 2016	9 tháng năm 2017	Năm 2015	Năm 2016	9 tháng năm 2017
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>						
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	1,36	1,45	1,13	7,36	5,69	5,71
-	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	1,06	1,39	1,08	1,71	2,06	2,65
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>						
-	Hệ số Nợ phải trả / Tổng tài sản	0,41	0,28	0,35	0,51	0,45	0,44
-	Hệ số Nợ vay /	0,35	0,25	0,32	0,34	0,24	0,27

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		Năm 2015	Năm 2016	9 tháng năm 2017	Năm 2015	Năm 2016	9 tháng năm 2017
	Tổng tài sản						
-	Hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	0,68	0,40	0,54	1,04	0,80	0,80
-	Hệ số Nợ vay / Vốn chủ sở hữu	0,59	0,35	0,49	0,70	0,43	0,49
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>						
-	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0,06	1,58	NA	0,18	0,56	0,77
-	Vòng quay tài sản (Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân)	0,01	0,07	NA	0,18	0,48	0,56
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>						
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	297,67%	147,41%	NA	26,24%	10,31%	17%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	3,00%	14,88%	NA	9,63%	9,45%	17,3%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	1,79%	9,70%	NA	4,72%	4,92%	9,6%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	323,78%	147,16%	NA	22,33%	15,40%	22%
-	Thu nhập trên cổ phần EPS (đồng / cổ phiếu)	NA	NA	NA	1.531	1.732	1.773

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017



Các chỉ tiêu tài chính trong năm 2016 đều được cải thiện đáng kể so với năm 2015, chi tiết như sau:

**Khả năng thanh toán** của Khang Điền ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ và nghĩa vụ phát sinh. Mặc dù hệ số thanh toán ngắn hạn giảm trong giai đoạn vừa qua nhưng sự tăng trưởng mạnh trong hệ số thanh toán nhanh cho thấy sự sụt giảm ở đây chủ yếu đến từ việc đẩy nhanh bán hàng tồn kho. Điều này là minh chứng cho sự thành công trong hoạt động kinh doanh và chất lượng sản phẩm BĐS của Khang Điền dẫn đến nhu cầu cao từ thị trường. Sự tăng trưởng của hệ số thanh toán nhanh từ 1,71 lên 2,06 lần cũng cho thấy thanh khoản an toàn của công ty và thể hiện được lượng tiền mặt (bao gồm các khoản tương đương tiền) dồi dào phản ánh tiến độ kinh doanh và thu bán hàng ở các dự án rất tốt, cho phép công ty mở rộng hoạt động đầu tư và phát triển.

**Cơ cấu vốn** cho thấy nỗ lực của Khang Điền trong việc duy trì cơ cấu nợ phải trả ở mức cân bằng so với nguồn vốn chủ sở hữu. Hệ số nợ/tổng tài sản của Khang Điền năm 2015 là 0,51 lần và 2016 là 0,45 lần, đều nằm trong ngưỡng an toàn về chỉ tiêu tài chính.

**Năng lực hoạt động:** vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản của Khang Điền trong năm 2016 đều cải thiện so với năm 2015, chứng tỏ các dự án của Công ty được tiêu thụ khá tốt và Công ty xoay được vòng vốn ngày càng nhanh để đầu tư vào các dự án tiếp theo.

**Khả năng sinh lời:** Các chỉ số sinh lời trên vốn chủ sở hữu bình quân và trên tổng tài sản bình quân đều được cải thiện, đạt lần lượt 9,46% và 4,92% so với 9,4% và 4,60% trong năm 2015. Chỉ riêng chỉ số tỷ suất sinh lời trên doanh thu giảm từ 25,57% còn 10,31% – nguyên nhân: trong quá trình tái cơ cấu, Công ty thực hiện chuyển nhượng một số dự án có hiệu quả chưa đạt kỳ vọng hoặc cần thu hồi vốn nhanh để tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm khác (đặc biệt là các dự án tại BCCI) với mức giá chênh lệch không nhiều so với giá vốn để tiết giảm chi phí và tập trung nguồn vốn cho những dự án hiệu quả hơn. Còn về tỷ suất sinh lời của các dự án hiện hữu đang kinh doanh như Melosa Garden, Lucasta, Mega Village và The Venica vẫn đảm bảo mức sinh lời cao hơn năm 2015 (từ 26% trở lên). Vì vậy, tổng thể cho thấy mức giảm của tỷ suất sinh lời trên doanh thu trong năm 2016 chỉ là tạm thời trong thời gian ngắn hạn và sẽ sớm phục hồi lại khi việc tái cơ cấu của Khang Điền tại BCCI hoàn tất.

Năm 2016 đánh dấu sự thành công lớn của Khang Điền trong hoạt động kinh doanh các dự án hiện hữu và tái cơ cấu hoạt động của BCCI. Đây là bước đi đúng hướng, sẽ sớm phát huy hiệu quả trong thời gian tới và sẽ là bước đệm vững chắc để Khang Điền phát triển bền vững, và trở thành một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực phát triển bất động sản, tối đa hoá lợi ích của cổ đông.

**13. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>			
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1976	025165677
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị	1966	021904623
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên Hội đồng quản trị	1980	225122734
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên Hội đồng quản trị	1960	020283109
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị	1977	025469738
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>			
Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng Ban kiểm soát	1975	023613309
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban kiểm soát	1974	024328616
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban kiểm soát	1978	025525742
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>			
Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	1978	024949770
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	1976	024919091
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	1977	025469738
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	1973	025548200
<b>KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>			
Ông Nguyễn Quốc Ân	Kế toán trưởng	1983	025986755

### 13.1 Hội đồng Quản trị

#### **Bà Mai Trần Thanh Trang – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật – Kỹ sư Quản lý đất đai
- Kinh nghiệm: Trong quá trình cộng tác tại Công ty, Bà Trang đã đạt những thành tích nổi bật qua nhiều vị trí như Trưởng phòng Hành chính, Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc. Bà Trang có nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý bộ phận Pháp lý dự án. Việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án là nền tảng trong việc triển khai hiệu quả các dự án, đảm bảo lợi ích khách hàng và nhà đầu tư, góp phần lớn cho sự phát triển bền vững của Khang Điền.
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2001 đến năm 2005: Chuyên viên tư vấn pháp lý – Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Chinh
  - Từ tháng 10/2005 đến tháng 07/2007: Trưởng phòng hành chính - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ tháng 07/2007 đến tháng 05/2008: Trợ lý Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ tháng 06/2008 đến 12/4/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ 12/4/2017 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số CMND (Hộ chiếu) : 025165677 cấp ngày 02/10/2009                      tại CA. TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh : 29/06/1976
- Nơi sinh : Bến Tre
- Quốc tịch : Việt Nam      Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Bến Tre
- Địa chỉ thường trú : 220/57A Hoàng Hoa Thám, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ : 1.200.400 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

#### **Ông Lý Điền Sơn – Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học văn hóa
- Kinh nghiệm: 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 những kinh nghiệm, hiểu biết chuyên sâu trong lĩnh vực bất động sản, Ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc. Ông đã cùng với các cộng sự từng bước kiện toàn bộ máy quản lý doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của một tổ chức niêm yết, nâng tầm Khang Điền trở thành một trong những nhà phát

triển bất động sản hàng đầu tại TP.HCM.

- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2001 đến năm 2007: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền
  - Từ năm 2007 đến năm 2012: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền
  - Từ năm 2012 đến năm 2013: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền
  - Từ năm 2013 đến tháng 3/2017: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền
  - Từ 12/4/2017 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
- Số CMND (Hộ chiếu) : 021904623 cấp ngày 06/06/2012 tại CA. TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh : 30/08/1966
- Nơi sinh : Tp.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Vĩnh Long
- Địa chỉ thường trú : 147/8 Nguyễn Đình Chính, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ : 3.140.000 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan:
  - Đoàn Thị Nguyên: 56.056 cổ phần
  - Lý Văn Hùng: 56.056 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

#### **Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Chức vụ: Thành viên HĐQT**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - tài chính; kiểm toán viên công chứng Anh Quốc (ACCA)
- Kinh nghiệm: Bà Diệu Phương tốt nghiệp Học viện Ngân hàng TPHCM và đã có chứng chỉ kiểm toán viên Công chứng Anh (ACCA). Bà Phương có nhiều năm là Kiểm toán viên cấp cao của KPMG. Hiện tại, bà Phương đang là Phó Giám đốc điều hành của công ty quản lý quỹ VinaCapital. Với nhiều năm kinh nghiệm và những thành tích đạt được trong quá trình làm việc tại các tổ chức tài chính uy tín, bà Phương đã được Công ty mời tham gia vào HĐQT từ năm 2009. Trong thời gian qua, bà Phương đã có những đóng góp tích cực vào sự phát triển của Công ty. Bà Phương đã 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 năm 2002 đến năm 2005: Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Quốc Tế

**KPMG**

- Từ năm 2006 đến năm 2010: Đảm nhiệm các chức vụ từ chuyên viên đầu tư đến trưởng phòng Đầu tư Công ty quản lý quỹ VinaCapital.
- Từ 01/07/2010 đến nay: Phó Giám đốc điều hành Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Vietnam
- Từ năm 2006 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc tại Công ty Cổ phần Dệt May Thăng Lợi
- Từ 2012 đến tháng 4/2017: Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Hùng Vương
- Từ 06/2013 đến nay: Thành viên HĐQT độc lập tại CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Từ 11/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
- Số CMND (Hộ chiếu) : 225122734 cấp ngày 5/5/2004 tại Khánh Hòa
- Ngày tháng năm sinh : 19/02/1980
- Nơi sinh : Nha Trang
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Nghệ An
- Địa chỉ thường trú : D10.02, Chung Cư Him Lam, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc tại Công ty cổ phần Dệt May Thăng Lợi
  - Phó Giám đốc điều hành công ty quản lý quỹ VinaCapital
  - Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Xây dựng Bình Chánh
- Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 57.373.217 cổ phần
  - Vietnam Investment: 14.800 cổ phần
  - Vietnam Investment Property: 4.112.472 cổ phần
  - Vietnam Ventures Limited: 23.923.528 cổ phần
  - Vietnam Enterprise Limited: 29.322.417 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

**Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân – Chức vụ: Thành viên HĐQT**

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Địa chính
- Quá trình công tác:

- Từ năm 1984 đến năm 1997: Sở Địa chính TP.HCM
  - Từ năm 1998 đến năm 2003: Sở Địa chính – Nhà đất TP.HCM.
  - Từ 2013 đến 2015: Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM. Nghỉ hưu tháng 12/2015
  - Từ 11/04/2017 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số CMND (Hộ chiếu) : 020283109 cấp ngày 09/08/2010 tại TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh : 11/12/1960
- Nơi sinh : Long An
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Nam Định
- Địa chỉ thường trú : 251/7 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 10, Quận Phú Nhuận
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ : 700.000 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

#### **Ông Lê Hoàng Sơn – Chức vụ: Thành viên HĐQT**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, cử nhân QTKD
- Kinh nghiệm: Ông Sơn đã có trên 15 năm kinh nghiệm làm việc tại vị trí thuộc bộ phận pháp lý dự án. Ông 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 năm 2001 đến năm 2003 : Chuyên viên pháp lý dự án Công ty CP ĐTXD Tân Bình
  - Từ năm 2004 đến năm 2007 : Chuyên viên pháp lý dự án Công ty CP ĐT&PT Nhà Cotec
  - Từ tháng 10 năm 2007 : Phó phòng Pháp lý Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ tháng 04/2012 đến tháng 04/2013 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
  - Từ tháng 10/2014 đến tháng 03/2017: Giám đốc pháp lý dự án Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ tháng 09/2015 đến tháng 03/2017: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
  - Từ ngày tháng 03/2017 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

- Số CMND (Hộ chiếu) : 025469738 cấp ngày 09/04/2011 tại CA. Tp. HCM
- Ngày tháng năm sinh : 13/06/1977
- Nơi sinh : Bến Tre
- Quốc tịch : Việt Nam
- Quê quán : Bến Tre
- Địa chỉ thường trú : 997/21/12 Trần Xuân Soạn, P. Tân Hưng, Quận 7, Tp. HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ : 977.439 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

### 13.2 Ban Tổng Giám Đốc

#### **Bà Ngô Thị Mai Chi – Chức vụ: Tổng Giám đốc**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán
- Kinh nghiệm: Bà Chi đã có trên 15 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 đến tháng 12/2004: Kế toán viên, Trưởng phòng kế toán tài chính Công ty TNHH A&B,
  - Từ tháng 05/2005 đến tháng 10/2007: Phó phòng tài chính kế toán Tập đoàn Gỗ Trường Thành,
  - Từ tháng 12/2007 đến 23/03/2017: Chuyên viên kiểm soát nội bộ, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền,
  - Từ 24/03/2017 – nay: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ 08/2016 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
- Số CMND (Hộ chiếu) : 024949770 cấp ngày 17/11/2015 tại TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh : 24/9/1978
- Nơi sinh : Cần Thơ
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Cần Thơ
- Địa chỉ thường trú : 94/1050C Dương Quảng Hàm, P.6, Q.Gò Vấp, TP.HCM

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Từ 19/08/2016 – đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.
- Số cổ phần nắm giữ : 1.045.600 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có.

#### **Bà Trà Thanh Trà – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Kinh nghiệm: Bà Trà Thanh Trà tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế và đã có hơn 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kế toán xây dựng & 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 năm 2001 đến năm 2007: Kế toán trưởng Công ty CP Điện (ELECO)
  - Từ tháng 04/2007 đến tháng 03/2009: Kế toán trưởng Công ty CP Nhà Việt Nam
  - Từ tháng 03/2009 đến năm 2010: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Khu Đông
  - Từ năm 2010 đến năm 2011: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Không Gian Xanh
  - Từ tháng 12/2011 đến tháng 08/2016: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ tháng 08/2016 đến tháng 03/2017: 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
  - Từ 08/2016 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
- Số CMND (Hộ chiếu) : 024919091 cấp ngày 19/03/2008 tại CA. TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh : 04/11/1976
- Nơi sinh : Bình Dương
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Bình Dương
- Địa chỉ thường trú : P.8.05 Chung cư 51, đường 318 Phạm Hùng, P5, Q8, TP.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Từ tháng 08/2016 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ



phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

- Số cổ phần nắm giữ : 995.600 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

#### **Ông Lê Hoàng Sơn – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**

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 Thành viên HĐQT.

#### **Ông Trương Minh Duy – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**

- Trình độ chuyên môn: Kỹ Sư Xây Dựng
  - Quá trình công tác:
    - Từ 2007 đến 2009 : Giám đốc Trung tâm xây dựng Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng và vật liệu xây dựng (Cotec) ;
    - Từ 2009 đến 2014 : Giám đốc khối phát triển dự án CTCP Địa ốc Sài Gòn thương tín (Sacomreal)
    - Từ 2014 đến 2016 : Giám đốc điều hành vùng CTCP Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (Novaland)
    - Từ 12/4/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Số CMND (Hộ chiếu) : 025548200 cấp ngày 11/11/2011 tại CA. TP.HCM
  - Ngày tháng năm sinh : 02/01/1973
  - Nơi sinh : An Giang
  - Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
  - Quê quán : An Giang
  - Địa chỉ thường trú : 109/805D Nguyễn Kiệm – P.3 –Q.Gò Vấp – TP.HCM
  - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Số cổ phần nắm giữ : 50.000 cổ phần
  - Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 0 (không) cổ phần
  - Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
  - Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

### 13.3 Ban Kiểm soát

#### **Bà Phạm Kim Thoa – Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 1998 đến năm 2009: Phó Phòng Kế toán tại Công ty Đầu tư và Phát triển Đô Thị
  - Từ năm 2009 đến năm 2010: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vườn Phố
  - Từ 2010 đến tháng 04/2017: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Trí Minh
  - Từ ngày 11/4/2017 đến 09/2017: Thành viên BKS CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ 19/09/2017 đến nay: Trưởng BKS CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số CMND (Hộ chiếu): 023613309 cấp ngày 26/09/2007 tại CA. TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh: 17/5/1975
- Nơi sinh : Quảng Ninh
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Thái Bình
- Địa chỉ thường trú : 111/41 đường Trục, khu dân cư Bình Hòa, Phường 13, Q. Bình Thạnh, TP.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

#### **Bà Vương Hoàng Thảo Linh – Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.
- Kinh nghiệm: Bà Linh có hơn 15 kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán kiểm toán. Bà từng là kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C), kế toán trưởng của các Công ty Air Energy VietNam, Avon Việt Nam. Hiện tại, Bà đang giữ chức vụ Giám Đốc Đầu Tư tại VinaCapital.
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 1996 đến năm 2001: Kiểm toán viên cao cấp - Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C)
  - Từ năm 2001 đến năm 2003: Kế toán tổng hợp - Công ty TNHH New Toyo Tissue Paper Mill (Vietnam)
  - Từ năm 2003 đến năm 2004: Kế toán trưởng - Công ty Air Energy Vietnam

- Từ năm 2004 đến năm 2006: Kế toán trưởng- Công ty TNHH Mỹ Phẩm Avon Việt Nam (Avon Cosmetic)
- Từ năm 2006 đến năm 2014: Trưởng Phòng Đầu Tư – Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Việt Nam
- Từ 2014 đến nay : Giám Đốc Đầu Tư – Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Việt Nam
- Từ 19/09/2017 đến nay: Thành viên BKS CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số CMND (Hộ chiếu) : 024328616 cấp ngày 06/09/2011 tại CA. TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh : 05/04/1974
- Nơi sinh : Bình Dương
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Bình Dương
- Địa chỉ thường trú : 220/33 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Dệt May Thăng Lợi
  - Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Sài Gòn Gòn
  - Thành viên BKS tại Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Xã Hội – HUD.VN
- Số cổ phần nắm giữ : 2.802 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 57.373.217 cổ phần
  - Vietnam Investment: 14.800 cổ phần
  - Vietnam Investment Property: 4.112.472 cổ phần
  - Vietnam Ventures Limited: 23.923.528 cổ phần
  - Vietnam Enterprise Limited: 29.322.417 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

**Bà Lưu Thị Xuân Lai – Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát**

- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Quá trình công tác:
  - Từ năm 2000 đến năm 2003: Kế toán viên tại CN Công ty XDCT Giao thông 507
  - Từ năm 2007 đến năm 2009: Kế toán viên tại Công ty Cổ phần Vốn Thái Thịnh
  - Từ năm 2010 đến năm 2011: Kế toán viên tại Công ty TNHH Đầu tư và KD BĐS Khu Đông
  - Từ năm 2012 đến năm 2013: Kế toán tổng hợp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lâm

Viên

- Từ năm 2014 đến tháng 04/2017: Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Đầu tư và XD BĐS Song Lập
- Từ ngày 11/4/2017 – nay: Thành viên BKS CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số CMND (Hộ chiếu) : 025525742 cấp ngày 11/11/2011 tại CA. TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh: 08/01/1978
- Nơi sinh : Phú Yên
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Phú Yên
- Địa chỉ thường trú : 32/40/33 Bùi Đình Túy, P.12, Q. Bình Thạnh, TP.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

#### 13.4 Kế toán trưởng

##### **Ông Nguyễn Quốc Ân – Chức vụ: Kế toán trưởng**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- Kinh nghiệm: Kế toán – Kiểm toán.
- Quá trình công tác:
  - Từ tháng 10/2005 đến tháng 03/2007: Trợ lý Kiểm toán viên – Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán.
  - Từ tháng 05/2007 đến tháng 10/2009: Kế toán Tổng hợp Công ty CP Nhà Việt Nam.
  - Từ tháng 11/2009 đến tháng 09/2014: Thành viên HĐQT, phụ trách Tài chính – Kế toán Công ty CP Nhà Việt Nam
  - Từ tháng 10/2014 đến tháng 03/2015: Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam.
  - Từ tháng 04/2015 đến tháng 05/2016: Phó Phòng kế toán Công ty CP ĐT & KD Nhà Khang Điền
  - Từ tháng 6/2016 đến nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số CMND (Hộ chiếu) : 025986755 cấp ngày 25/03/2015 tại CA. TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh : 30/11/1983

- Nơi sinh : Bến Tre
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Quê quán : Bến Tre.
- Địa chỉ thường trú : 4.5 Chung cư Sài Gòn Mới, Khu phố 7, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, TP. HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ : 300.000 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

## 14. Tài sản

### 14.1 Hàng tồn kho

Do đặc thù ngành bất động sản, doanh nghiệp thường có hàng tồn kho cao hơn so với các ngành khác. Tại thời điểm 31/12/2016 theo BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016, hàng tồn kho của Công ty là 4.617.788.265.000 đồng, chiếm 58,18% trong tổng tài sản.

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu là các bất động sản dở dang gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư với tổng giá trị là 4.605.781.609.000 đồng chiếm 99,74% trong hàng tồn kho. Chi tiết như sau:

ĐVT: đồng

<b><u>Hàng tồn kho</u></b>	<b><u>31/12/2016</u></b>
Bất động sản dở dang (*)	4.605.781.609.000
Hàng hóa	11.685.745.000
Nguyên liệu, vật liệu	320.911.000
<b><u>Tổng cộng</u></b>	<b><u>4.617.788.265.000</u></b>

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

1	BCCI - Khu dân cư Tân Tạo	728.929.323.000
2	Không gian xanh Phú Hữu ("Lucasta")	462.103.047.000
3	Song Lập Phú Hữu ("Melosa")	436.892.411.000
4	BCCI - Khu dân cư 11A	393.794.690.000
5	Tháp mười Phước Long B	313.081.174.000
6	Bình Trưng - Bình Trưng Đông	263.553.900.000
7	Thành Phúc Cao Ốc	234.795.339.000
8	Quốc tế Phú Hữu ("The Venica")	227.559.493.000
9	Thành Phúc Phú Hữu	219.944.864.000
10	BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	197.782.000.000
11	BCCI - An Dương Vương	197.196.000.000
12	BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4	193.066.198.000
13	Kim Phát Phú Hữu	182.679.132.000
14	Sapphire Phú Hữu	172.941.641.000
15	Gia Phước Phú Hữu	122.287.602.000
16	Trí Minh Phú Hữu ("Mega Village")	85.259.634.000
17	Khang Điền Long Trường	10.432.122.000
18	Các dự án khác	163.483.039.000
	<b><u>Tổng cộng</u></b>	<b><u>4.605.781.609.000</u></b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016

## 14.2 Tài sản cố định

**Bảng 18: Tình hình tài sản cố định của Công ty**

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/09/2017	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>CÔNG TY MẸ</b>							
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>	<b>7.330</b>	<b>5.141</b>	<b>7.330</b>	<b>4.385</b>	<b>7.445</b>	<b>3.921</b>
1	Chi phí cải tạo văn phòng	50	0	50	0	50	0
2	Phương tiện vận tải	5.745	4.982	5.745	4.291	5.745	3.772
3	Thiết bị văn phòng	1.534	159	1.534	94	1.650	149
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>0</b>
1	Phần mềm kế toán	84	0	84	0	84	0
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.414</b>	<b>5.141</b>	<b>7.414</b>	<b>4.385</b>	<b>7.529</b>	<b>3.921</b>
<b>HỢP NHẤT</b>							
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>	<b>87.697</b>	<b>31.571</b>	<b>88.207</b>	<b>27.489</b>	<b>89.396</b>	<b>30.618</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	24.479	14.863	24.479	13.952	24.479	13.280
2	Máy móc thiết bị	38.354	8.157	38.827	6.638	39.204	6.266
3	Phương tiện, vận tải	20.322	8.203	20.322	6.773	20.849	10.863
4	Thiết bị văn phòng	4.540	347	4.578	126	4.864	209
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<b>1.787</b>	<b>106</b>	<b>1.787</b>	<b>58</b>	<b>1.787</b>	<b>23</b>
1	Giấy chứng nhận ISO	332	0	332	0	332	0
2	Phần mềm kế toán	1.455	106	1.455	58	1.455	23
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>89.484</b>	<b>31.677</b>	<b>89.993</b>	<b>27.547</b>	<b>91.183</b>	<b>30.641</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

**Bảng 19: Bất động sản đầu tư**

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/09/2017	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư	131.865	84.914	127.558	81.726	50.885	27.095

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

## 15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo

Một số chỉ tiêu dự kiến trong kế hoạch tài chính hợp nhất năm 2017 và năm 2018:

**Bảng 20: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo**

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2016	Kế hoạch năm 2017	Tăng/Giảm so với 2016	Kế hoạch năm 2018	Tăng/Giảm so với 2017
Vốn điều lệ	2.339.998	3.360.000	43,6%	3.878.327	15,43%
Vốn chủ sở hữu	4.397.812	6.151.813	39,88%	6.934.214	12,72%
Doanh thu thuần	3.931.642	3.141.204	-20,10%	3.500.000	11,42%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	371.775	500.000	34,49%	800.000	60,00%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ/Doanh thu thuần	9,46%	15,92%	68,44%	22,86%	43,58%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu bình quân	8,68%	8,13%	-3,81%	11,54%	41,91%
Tỷ lệ cổ tức (%)	10%	10%	0%	10%	0%

*Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền*

### **Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức đã đề ra trong năm 2017 và giai đoạn sắp tới như sau:**

Năm 2017, Công ty tiếp tục đẩy mạnh bán hàng, hoàn tất xây dựng nhà và bàn giao nhà của các dự án đang kinh doanh như Melosa Garden, Lucasta, The Venica và mở bán thêm 3 dự án mới là dự án Merita, dự án Rosita và dự án Chung Cư Jamila tại Quận 9.

- **Melosa:** Dự án được triển khai đầu năm 2015 và mở bán vào tháng 11/2015. Đến 30/06/2017, công ty đã bán được 95% dự án, dự kiến hoàn tất bán hàng trong năm 2018.
- **Dự án The Venica:** Dự án The Venica với 43 căn biệt thự được chính thức mở bán vào tháng 4 năm 2016. Đến 30/06/2017, đã hoàn tất xây dựng, trong đó có 10 căn hoàn thiện nội thất, dự kiến hoàn tất kinh doanh trong năm 2018.
- **Dự án Lucasta:** Sau khi nhận chuyển nhượng dự án Lucasta vào quý III/2015, Công ty đã tiến hành chỉnh trang dự án và mở bán chính thức vào quý IV/2015. Tính đến ngày 30/06/2017, Công ty đã bán hơn 90% dự án và dự kiến sẽ hoàn tất bán các căn còn lại của dự án trong năm 2018.



- **Dự án Merita:** Dự án Merita mở bán vào tháng 02/2017 và đã bán gần hết trong ngày mở bán.
- **Dự án Rosita:** Đã mở bán vào tháng 08/2017 và dự kiến sẽ hoàn tất bán hàng trong năm 2018.
- **Dự án Chung cư Jamila:** Dự án chung cư có vị trí đắc địa với 867 căn hộ đang được triển khai xây dựng, đã đặt cọc block C,D và A,B đạt tỷ lệ hơn 93% dự án, dự kiến hoàn tất bán hàng trong 2017 và đầu quý I/2018.

Với kế hoạch kinh doanh các dự án như đã trình bày bên trên, Công ty đã bán được hơn 400 căn nhà liền kề, biệt thự và 700 căn hộ trong năm 2017. Tính đến hết tháng 9 năm 2017, Công ty đã ghi nhận 373,64 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tức đã hoàn thành gần 75% kế hoạch và có cơ sở tự tin hoàn thành 100% kế hoạch lợi nhuận đề ra cho năm 2017 là 500 tỷ đồng sau thuế. Với tiến độ thu tiền bán hàng đúng kế hoạch và áp lực trả nợ vay không lớn, kế hoạch chi trả cổ tức 10% nằm trong khả năng của Công ty.

Năm 2018, sau khi sáp nhập, Khang Điền dự kiến tăng vốn điều lệ lên 3.878.327.120.000 đồng và Doanh thu thuần dự kiến trong năm khoảng 3.500 tỷ cùng với lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ dự kiến đạt 800 tỷ. Kết quả kinh doanh trong năm 2018 từ việc ghi nhận doanh thu khi bàn giao nhà của các dự án đã bán hàng trong năm 2017 như dự án Rosita, Jamila, Venica và một số ít doanh thu – lợi nhuận của các dự án cũ còn lại. Ngoài ra, một phần trong cơ cấu doanh thu dự kiến từ việc cơ cấu lại danh mục dự án đầu tư kém hiệu quả của các Công ty con. Bên cạnh đó, trong năm Công ty dự kiến sẽ triển khai và bán hàng dự án chung cư Sapphire để tiếp tục tạo dòng tiền và lợi nhuận cho các năm tiếp theo.

## **16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Dựa trên kết quả kinh doanh của Khang Điền trong các năm vừa qua, khả năng triển khai dự án, năng lực bán hàng, định hướng phát triển của công ty cũng như thương hiệu của Công ty trên thị trường, cùng với triển vọng phát triển của thị trường BĐS tại khu vực TP HCM; chúng tôi nhận thấy kế hoạch Lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức như kế hoạch nếu không có những biến động lớn ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của Công ty. Do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào tiến độ triển khai Dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành BĐS. Căn cứ theo BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2017, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ gần 374 tỷ đồng, tương ứng 75% so với kế hoạch cả năm 2017 là 500 tỷ đồng.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được.

**17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành**

Không có.

**18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán**

Không có.

**V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI**

**1. Giới thiệu**

Tổ chức phát hành : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH**

Tên viết tắt : BCCI



Trụ sở chính : 550 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp.HCM

Điện thoại : (+84-28) 3875 3021 - Fax: (+84-28) 3875 3552

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

Vốn điều lệ : 867.201.440.000 đồng

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301881016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/12/1999 và thay đổi lần thứ 20 ngày 23/01/2017.

Ngành nghề kinh doanh chính của BCCI: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê – Mã: 6810 (*chi tiết: Kinh doanh nhà ở, đất ở*)

**2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

- Thành lập: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh được thành lập từ việc cổ phần hóa Công Ty Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc UBND Huyện Bình Chánh.
- Năm 1999: Công ty thực hiện cổ phần hóa theo quyết định số 6103/QĐ-UB-KT ngày 13/10/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với tên gọi là Công Ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh. Vốn điều lệ là 18 tỷ đồng.
- Năm 2009: Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh chính thức niêm yết trên sàn giao dịch của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là BCI. Tổng số cổ phần niêm yết lần đầu là 54.200.000 cổ phần, tương ứng vốn điều lệ 542 tỷ đồng.
- Năm 2010: Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 542 tỷ đồng lên 722,67 tỷ đồng theo

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010, ngày 22/4/2010 phê duyệt việc phát hành thêm 18.067.000 cổ phần, giá chào bán 20.000 đồng/ cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

- Năm 2015: Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 722,67 tỷ đồng lên 867,201 tỷ đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015, ngày 31/3/2015 phê duyệt việc phát hành 14.453.400 cổ phần để chi trả cổ tức năm 2013 (tỉ lệ 10%) và năm 2014 (tỉ lệ 10%).

Năm 2015 đánh dấu bước tái cấu trúc mạnh mẽ của Công ty. Công ty đã bàn giao một phần đất nền cho một số đơn vị được Ban quản lý khu Nam chỉ định; chuyển nhượng thành công dự án Đại lộ Đông Tây, Nhất Lan 5, chấm dứt tình trạng yếu kém phát triển tràn lan các dự án không có tính khả thi.

Tình hình đầu tư và triển khai dự án của Công ty đạt được một số kết quả như sau:

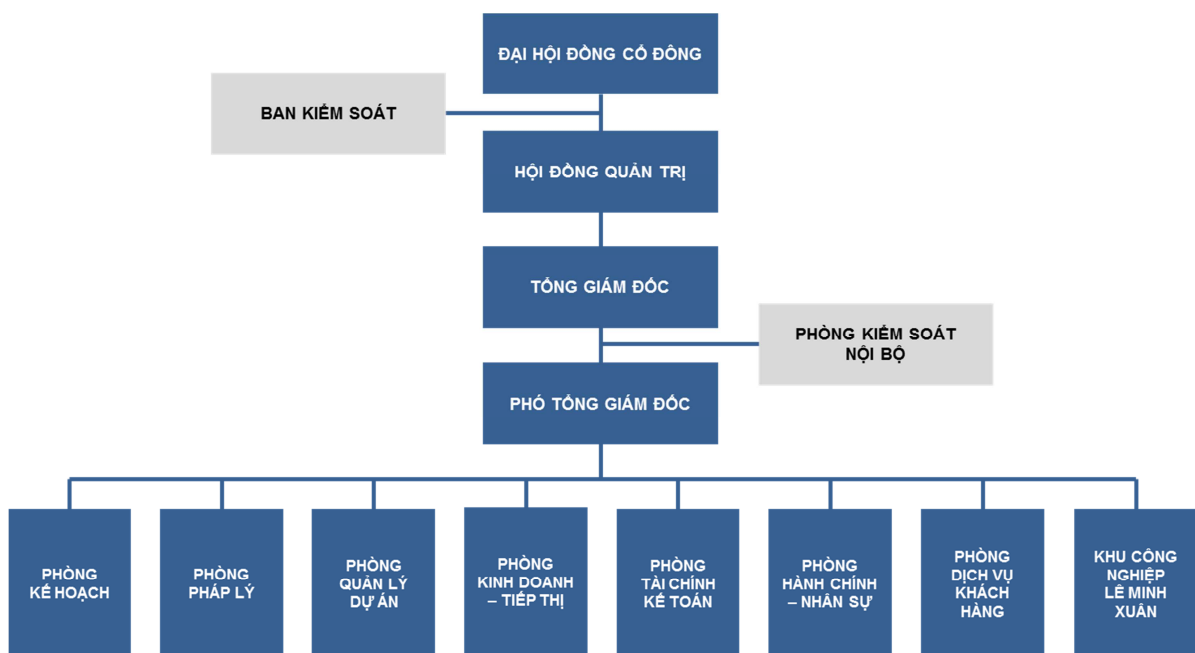
- ✓ Khu dân cư Phong Phú 4 có quyết định của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về xác định diện tích đất ở phục vụ tái định cư (103.617,2 m<sup>2</sup>) và được kinh doanh quỹ đất ở còn lại (140.319,1 m<sup>2</sup>, diện tích trước đây dự tính xây chung cư tái định cư và bàn giao cho Nhà nước); cho phép BCCI thỏa thuận giá với các đơn vị nhận bàn giao đất tái định cư;
- ✓ Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng hoàn thiện các thủ tục cuối cùng và đã có phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cuối tháng 2 năm 2016;
- ✓ Dự án đầu tư xây dựng cầu đường Bình Tiên – gồm 2 đoạn – đã được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư vào cuối năm 2015. BCCI và Licogi 16 đã hợp tác tham gia lựa chọn nhà đầu tư xây dựng cầu đường Bình Tiên 2 (đoạn từ đường nối đường Tạ Quang Bửu đến đường Nguyễn Văn Linh) vào cuối năm 2015 và được lựa chọn làm nhà đầu tư vào đầu tháng 3/2016.
- ✓ Hợp tác với Cavi Retail Limited thành lập Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc và Công ty TNHH EB Thành Phố Mới với vốn điều lệ lần lượt là 422,885 tỷ đồng và 72 tỷ đồng, trong đó BCCI nắm giữ 20% vốn điều lệ của hai công ty này. Cả hai Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc và Công ty TNHH EB Thành Phố Mới đều hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh siêu thị và trung tâm thương mại.
- Năm 2016: Công ty đẩy nhanh tiến độ hoàn tất pháp lý cho các dự án trọng điểm như Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng với 110 hecta, Khu Trung tâm dân cư Tân Tạo với quy mô 330 hecta; chuyển nhượng các dự án nhỏ hoạt động không hiệu quả như Cao ốc An Lạc Plaza (tên thương mại "Western Dragon"), Trung tâm Thương mại dịch vụ và Chung cư cao tầng tại địa chỉ 510 Kinh Dương Vương (tên thương mại "Western Plaza") nhằm sớm thu hồi dòng vốn, tập trung nguồn lực tài chính để triển khai các dự án trọng điểm của Công ty. Ngoài ra, để gia tăng giá trị cho các dự án, Công ty đã tiếp tục đầu tư dự án BT Đường Bình Tiên dài 2km với tổng vốn đầu tư là 1.000 tỷ đồng.

Cũng trong năm 2016, Công ty đã đạt được một số giải thưởng sau:

- ✓ Công ty được Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cấp bằng khen "Doanh nghiệp có nhiều đóng góp trong hoạt động và góp phần tích cực cho sự phát triển Hiệp hội Bất động sản Việt Nam";
  - ✓ Công ty được VCCI cấp chứng nhận là "Doanh nghiệp phát triển bền vững năm 2016";
  - ✓ Công ty được Hiệp hội các nhà quản trị tài chính Việt Nam bình chọn là "Doanh nghiệp niêm yết đạt chuẩn công bố thông tin năm 2016".
- Định hướng phát triển: Đầu tư phát triển dự án bất động sản theo hình thức phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn. Công ty hiện sở hữu quỹ đất lớn hàng trăm hecta nên việc đầu tư theo hình thức này sẽ giúp Công ty duy trì được lợi nhuận tăng trưởng ổn định hàng năm. Hợp tác, liên doanh trong một số dự án bất động sản quy mô lớn. Việc tìm kiếm đối tác có tiềm lực tài chính mạnh và giàu kinh nghiệm cùng hợp tác đầu tư sẽ giúp Công ty sớm đầu tư và khai thác dự án hiệu quả kinh tế cao. Đẩy nhanh tốc độ hoàn thiện pháp lý của dự án bất động sản. Việc nhanh chóng hoàn thiện pháp lý dự án bất động sản sẽ góp phần rất lớn trong việc Công ty nhanh chóng thu hút nguồn vốn để đầu tư và sớm khai thác kinh doanh cũng như gia tăng hiệu quả hoạt động của Công ty.

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

**Hình 8: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

#### 3.1. Đại hội đồng cổ đông

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) là cơ quan quản

lý cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ tổ chức họp thường niên hàng năm để thông qua các chủ trương, định hướng và kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thể tổ chức đại hội bất thường theo quy định của pháp luật và Điều lệ.

### **3.2. Hội đồng Quản trị**

Là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề quan trọng liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty; trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị ("HĐQT") hiện nay có 5 thành viên với 01 Chủ tịch và 04 thành viên HĐQT, nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm.

### **3.3. Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát ("BKS") bao gồm 03 (ba) 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.

### **3.4. Ban Điều hành**

Ban Điều hành của Công ty bao gồm 01 (một) Tổng Giám đốc và 02 (hai) 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.

### **3.5. Phòng Kiểm soát nội bộ**

Phòng Kiểm soát nội bộ là bộ phận chức năng tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc, hoạt động của Ban kiểm soát nội bộ nhằm phát hiện, dự báo, ngăn ngừa và chống rủi ro gắn liền với tất cả các hoạt động của Công ty. Nhiệm vụ chính của Phòng kiểm soát nội bộ là kiểm soát hoạt động, kiểm soát tuân thủ và kiểm soát tài chính toàn Công ty và kiểm soát hoạt động của các Công ty có góp vốn.

### **3.6. Phòng Kế hoạch:**

Các chức năng chính của Phòng Kế hoạch bao gồm:

- Hoạch định: Xây dựng chiến lược, kế hoạch chung cho toàn Công ty theo định hướng của HĐQT, xác định mục tiêu ngắn hạn, dài hạn của Công ty Và tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc, HĐQT trong các kế hoạch xúc tiến đầu tư.

- Xúc tiến đầu tư: Thu thập thông tin, nghiên cứu thị trường và tìm kiếm các dự án đầu tư, hợp tác đầu tư và các cơ hội đầu tư; điều tra, khảo sát, lập phương án khả thi các dự án được chấp thuận đầu tư và tiến độ phát triển dự án; chuyển giao dự án và theo dõi phát triển dự án; lập điều chỉnh quy hoạch các dự án theo yêu cầu chung.
- Quản lý xây dựng cơ bản: Kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện kế hoạch đối với hoạt động đầu tư của các đơn vị thực hiện nhằm đạt được mục tiêu kế hoạch đề ra, đề xuất các biện pháp điều chỉnh kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư của Công ty BCCI và các đơn vị cho phù hợp với tình hình từng thời điểm. Thẩm định hồ sơ dự toán và các hồ sơ khác liên quan đến hoạt động đầu tư của các đơn vị. Tổng hợp, phân tích, đánh giá việc thực hiện kế hoạch đầu tư toàn Công ty theo định kỳ và lập báo cáo tổng hợp việc thực hiện kế hoạch chung trong toàn Công ty. Tổ chức giám sát công tác kiểm soát chất lượng sản phẩm các công trình đầu tư của Công ty. Tham mưu cho Tổng Giám Đốc trong việc thẩm định, giao nhận chỉ tiêu và đánh giá thành tích thực hiện chỉ tiêu kế hoạch hàng năm, hàng quý của các phòng chức năng và các đơn vị thực hiện trong Công ty.

### **3.7. Phòng Pháp lý:**

Phòng Pháp lý có chức năng tham mưu về các vấn đề pháp lý, hỗ trợ và báo cáo Ban lãnh đạo về các vấn đề pháp lý, liên quan đến ngành kinh doanh của công ty trong lĩnh vực Bất động sản, thẩm định và xây dựng các văn bản có liên quan đến công tác quản trị và điều hành; quản lý toàn bộ hệ thống văn bản pháp lý có liên quan đến Công ty; đồng thời tư vấn pháp lý có liên quan đến mọi hoạt động của các phòng ban khác trong Công ty, chịu trách nhiệm về tính pháp lý trong việc đền bù và giao thuê đất.

Ngoài ra, Phòng pháp lý còn tuyên truyền, phổ biến pháp luật trong hoạt động kinh doanh; tham gia đàm phán các hợp đồng môi giới với chủ đầu tư; thu thập thông tin và đưa ra cảnh báo sớm về các rủi ro pháp lý có thể phát sinh do các dự thảo văn bản pháp luật, chính sách mới; thực hiện đầy đủ các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án (dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế, thỏa thuận đấu nối, xin phép xây dựng...)

### **3.8. Phòng Quản lý Dự án:**

Phòng Quản lý Dự án có trách nhiệm quản lý, lập kế hoạch và thực hiện các công việc cho dự án từ khâu đầu tư ban đầu, khởi công và thi công công trình theo đúng quy trình và quy định của Nhà nước. Điều phối & kiểm soát tổng thể các hoạt động trong vòng đời của cả dự án (tiến độ, nhân lực, chất lượng dự án, chi phí).

Xây dựng quy trình các Biện pháp thi công, Kế hoạch kiểm tra - nghiệm thu, Thủ tục xây dựng, hướng dẫn thi công, thanh quyết toán chi phí & đưa vào thực hiện. Quản lý & làm việc trực tiếp với các nhà thầu để đảm bảo về khối lượng, chất lượng, tiến độ thực hiện theo Hợp đồng, quản lý, giám sát, theo dõi việc thực hiện dự án về mặt tiến độ, khối lượng, chất lượng thực hiện của các nhà thầu tư vấn khảo sát, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, nhà thầu thi công, ... có tham gia vào các hạng mục của dự án và các khía cạnh khác của dự án liên quan về tài chính, pháp lý.

Bên cạnh đó, Phòng Quản lý Dự án tham gia nghiên cứu phát triển, xây dựng kế hoạch và triển khai thực hiện các sản phẩm của dự án.

Quản trị chất lượng: Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 và ISO 14001:2004 cho toàn Công ty.

### **3.9. Phòng Kinh doanh – Tiếp thị:**

Hoạch định: Xây dựng chiến lược, kế hoạch hoạt động tiếp thị sản phẩm của Công ty. Phân tích xu hướng phát triển của thị trường, thực hiện việc nghiên cứu và đưa ra thị trường sản phẩm dịch vụ mới. Xác định mục tiêu dài hạn của Phòng Nghiên Cứu – Tiếp Thị Sản Phẩm. Quảng bá hình ảnh Công ty BCCI qua xây dựng mối quan hệ với truyền thông, báo chí.

Nghiên cứu thị trường: Thực hiện các nghiên cứu về thị trường, tổng hợp, phân tích đánh giá nhu cầu thị trường và báo cáo tình hình thị trường từng giai đoạn, tình hình đối thủ cạnh tranh, môi trường kinh tế, chính trị, xã hội nhằm đề xuất với Tổng Giám Đốc chiến lược kinh doanh trong ngắn hạn và dài hạn đối với các sản phẩm của Công ty. Nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới phù hợp với thị trường và tình hình của Công ty.

Marketing: nghiên cứu và thực hiện các hoạt động tiếp thị như thực hiện các công tác quảng cáo, tiếp thị và hỗ trợ kinh doanh các sản phẩm của Công ty. Thực hiện các công tác đối ngoại, quan hệ cộng đồng với các đơn vị truyền thông, các đối tác và các cơ quan chức năng ... nhằm nâng cao hình ảnh và thương hiệu của Công ty BCCI đối với thị trường và công chúng. Phát triển, duy trì và quản lý thương hiệu – hình ảnh sản phẩm, phân tích và đánh giá hiệu quả các chương trình quảng cáo, khuyến mãi và phát triển thị trường.

### **3.10. Phòng Tài chính Kế toán:**

Các chức năng chính của Phòng Tài chính – Kế toán bao gồm:

- Tài chính: Tham mưu cho Tổng Giám Đốc về các quyết định tài chính để lựa chọn phương án đầu tư, kinh doanh tối ưu. Quản lý nguồn vốn của các dự án liên quan đến ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác. Lập kế hoạch tài chính ngắn hạn, trung hạn và dài hạn nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và kinh doanh của Công ty. Kiểm tra việc thực hiện các kế hoạch tài chính theo mục tiêu đầu tư của Công ty và chịu trách nhiệm nghiên cứu, phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty. Thẩm định dự án đầu tư phần tài chính. Quản lý và theo dõi hồ sơ cổ đông, theo dõi việc chi trả cổ tức cho cổ đông.
- Đầu tư tài chính: Tổ chức thực hiện các hoạt động liên quan đến việc đầu tư vào danh mục chứng khoán: phân tích, thu thập thông tin, phân tích cơ hội đầu tư, đề xuất đầu tư hoặc bán chứng khoán. Theo dõi tình hình góp vốn liên doanh vào các doanh nghiệp khác : theo dõi báo cáo kiểm toán hàng quý/năm của các doanh nghiệp góp vốn liên doanh nhằm kịp thời cung cấp thông tin cho bộ phận kế toán hoàn chỉnh báo cáo hợp nhất của Công ty đúng hạn định. Phân tích kết quả hoạt động của các doanh nghiệp góp vốn liên doanh thông qua báo

cáo định kỳ. Theo dõi tình hình kết quả đại hội đồng cổ đông hàng năm.

- Kế toán: Phản ánh kịp thời, đầy đủ, chính xác và khoa học các nghiệp vụ kinh tế phát sinh và đúng đắn kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo định kỳ tháng/quý/năm. Chịu trách nhiệm lập các báo cáo cho các cơ quan quản lý nhà nước: báo cáo tài chính, báo cáo quyết toán theo chế độ tài chính hiện hành. Theo dõi và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với Nhà nước theo luật định. Chịu trách nhiệm quản lý chặt chẽ tài sản, quỹ tiền mặt của Công ty, kịp thời thanh toán, thu hồi các khoản nợ phải thu, phải trả.

### **3.11. Phòng Hành chính - Nhân sự:**

Các chức năng chính của Phòng Hành chính - Nhân sự bao gồm:

- Hoạch định nguồn nhân lực - Tuyển dụng, đào tạo và phát triển. Phân tích nhu cầu đào tạo và phát triển nguồn nhân lực trong Công ty. Đánh giá kết quả đào tạo. Lương, thưởng và phúc lợi: xây dựng cấu trúc lương, thưởng. Phối hợp Ban chấp hành Công đoàn xây dựng và thực hiện các chế độ phúc lợi. Quan hệ nhân sự: xây dựng nội quy Công ty, phối hợp xây dựng thỏa ước lao động tập thể. Thông tin về các chính sách, chế độ trong Công ty. Giải quyết khiếu nại liên quan đến nhân sự trong Công ty.
- Quản trị văn phòng: quản lý hồ sơ, tài liệu, thống kê, lưu trữ các văn bản pháp quy của Công ty, công văn đến – đi, quản lý con dấu, quản lý tài sản. Thực hiện các quy định về công tác an ninh, an toàn lao động, trật tự vệ sinh văn phòng. Xây dựng hệ thống mạng, quản lý an ninh hệ thống mạng, quản lý cơ sở dữ liệu lưu trữ trên mạng. Thực hiện các thủ tục pháp lý cho Công ty và nhân viên đảm bảo đúng pháp luật.

### **3.12. Phòng Dịch vụ Khách hàng:**

Các chức năng chính của Phòng Dịch vụ - Khách hàng bao gồm:

- Giao dịch bất động sản: mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; cung cấp các dịch vụ cho kinh doanh bất động sản: môi giới bất động sản, tư vấn thiết kế - xây dựng, tư vấn và dịch vụ pháp lý bất động sản, thẩm định giá bất động sản, quản lý bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản; thực hiện công việc chăm sóc khách hàng.
- Bán hàng: thiết lập các chính sách chương trình kinh doanh, xây dựng kế hoạch bán hàng tháng/quý/năm, thực hiện các thủ tục bán hàng, quản lý các khoản nợ của khách hàng, xây dựng cập nhật và quản lý hệ thống thông tin bán hàng.
- Chăm sóc khách hàng: xây dựng chính sách dịch vụ hậu mãi và chăm sóc khách hàng của Công ty, tổ chức thực hiện thủ tục pháp lý sản phẩm của Công ty trên lĩnh vực địa ốc, tiếp nhận và tổng hợp các khiếu nại phản ánh của khách hàng về sử dụng các sản phẩm và dịch vụ của Công ty, phối hợp với các đơn vị phòng ban liên quan để giải quyết các khiếu nại của khách hàng, đề xuất các biện pháp giải quyết và phòng ngừa với Tổng Giám Đốc.



### 3.13. Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân

Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân là một trong những khu công nghiệp tập trung của Thành phố được thành lập theo Quyết định số 630/TTg ngày 08/08/1997 của Thủ Tướng Chính Phủ. Hoạt động từ năm 1997 đến nay Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân đã tiếp nhận khoảng 166 nhà đầu tư trong và ngoài nước, trong đó có khoảng 27 doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, 03 doanh nghiệp liên doanh. Với diện tích dự án khoảng 1.000.000 m<sup>2</sup>, hoạt động chủ yếu của Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân bao gồm: cho thuê nền đất xây dựng nhà xưởng, chuyển giao quyền sử dụng đất tại Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, cung cấp các dịch vụ bảo hiểm, ngân hàng, y tế...

Các chức năng chính của Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân bao gồm thực hiện chức năng được Công ty ủy quyền theo giấy phép đăng ký kinh doanh của Khu công nghiệp; xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản và phát triển kinh doanh của Khu công nghiệp theo tháng/ quý/ năm; thực hiện đầu tư xây dựng, phát triển hạ tầng Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân; tổ chức thực hiện và phát triển kinh doanh trên lĩnh vực dịch vụ xuất nhập khẩu theo chức năng của BCCI tại Khu công nghiệp bao gồm: khai thuế hải quan, giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu, dịch vụ vận chuyển, bốc xếp, thuê hộ kho bãi, tư vấn xuất nhập khẩu. Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 và ISO 14001:2004.

#### 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách trên mức vốn thực góp hiện tại.

##### 4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan

- Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	Phòng 801 Lầu 8 Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM	49.696.778	57,31%
<b>Tổng cộng</b>			<b>49.696.778</b>	<b>57,31%</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 13/12/2017 do VSD cung cấp*

- Danh sách những người có liên quan

Được đính kèm trong Hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng cùng Bản cáo bạch này theo như quy định tại Khoản 34 điều 6 Luật Chứng khoán về người có liên quan là cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau.

#### 4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Không có

Theo Khoản 4, Điều 119 Luật Doanh nghiệp 2014, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập “Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp” (năm 2007).

#### 4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

**Bảng 21: Cơ cấu cổ đông**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	% Tỷ lệ sở hữu
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>947</b>	<b>78.961.321</b>	<b>91,05%</b>
1.1	Cá nhân	898	24.919.801	28,74%
1.2	Tổ chức	49	54.041.520	62,32%
<b>2</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>51</b>	<b>7.758.823</b>	<b>8,95%</b>
3.1	Cá nhân	33	138.063	0,16%
3.2	Tổ chức	18	7.620.760	8,79%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>998</b>	<b>86.720.144</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 13/12/2017 do VSD cung cấp*

**5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi, những công ty mà tổ chức có cổ phiếu hoán đổi đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi**

##### 5.1. Công ty Mẹ

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 189 Luật Doanh nghiệp năm 2014 quy định, một công ty được coi là công ty mẹ của công ty khác nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Sở hữu trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần phổ thông của công ty đó;
- Có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp quyết định bổ nhiệm đa số hoặc tất cả thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc của công ty đó;
- Có quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của công ty đó.

Thông tin về Công ty Mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Tên công ty:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
Trụ sở chính:	Phòng 801 Lầu 8 Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM
Số điện thoại:	+(84.28) 3820 8858
Số Fax:	+(84.28) 3820 8859
Vốn điều lệ:	3.360.000.000.000 đồng
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành 6810 <i>Chi tiết: Kinh doanh nhà ở: cho thuê nhà ở; mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất.</i>
Tỷ lệ sở hữu tại BCCI:	57,31%

## 5.2. Danh sách Công ty con

Công ty có hai (02) công ty con, có trụ sở tại Thành phố Hồ Chí Minh và đang hoạt động.

**Bảng 22: Danh sách công ty con**

STT	Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp của BCCI (%)
1.	<b>Công ty Cổ phần BCI ("BCI")</b> Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305481548 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31/01/2008 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.	Kinh doanh bất động sản	98,7%
2.	<b>Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Phát triển BCCI ("DVI").</b> DVI là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312212779 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1/4/2013 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. DVI có trụ sở đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.	Kinh doanh bất động sản	100%

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh*

#### 5.4. Danh sách công ty liên doanh, liên kết

**Bảng 23:** Danh sách công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp của BCCI (%)
1.	<p><b>Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (“EBA”)</b></p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301472278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/08/2010 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh.</p> <p>Trụ sở đăng ký tại 1231 Quốc lộ 1A – Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP.Hồ Chí Minh</p>	Kinh doanh siêu thị và trung tâm thương mại	20%
2.	<p><b>Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thành phố Mới (“EB New City”)</b></p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313517445 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2015 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh.</p> <p>Trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư Cityland, số 99 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.Hồ Chí Minh</p>	Kinh doanh siêu thị và kinh doanh thương mại	20%

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh*

#### 5.5. Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Bình Chánh

Tên công ty:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
Trụ sở chính:	Phòng 801 Lầu 8 Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM
Số điện thoại:	+(84.28) 3820 8858
Số Fax:	+(84.28) 3820 8859
Vốn điều lệ:	3.360.000.000.000 đồng
Ngành nghề kinh doanh chính:	<p>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành 6810</p> <p><i>Chi tiết: Kinh doanh nhà ở: cho thuê nhà ở; mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất.</i></p>
Tỷ lệ sở hữu tại BCCI:	57,31%

## 6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301881016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/12/1999 và thay đổi lần thứ 20 ngày 23/01/2017, vốn điều lệ của Bình Chánh là 867.201.440.000 đồng.

**Bảng 24: Quá trình tăng vốn**

Thời điểm	VĐL tăng thêm (đồng)	VĐL sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
Ban đầu		18.000.000.000		
15/07/2005	18.000.000.000	36.000.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	Sở KH&ĐT
26/05/2006	18.000.000.000	54.000.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	Sở KH&ĐT
15/05/2007	216.000.000.000	270.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu (tỉ lệ 1:3,2) và trả cổ tức bằng cổ phiếu (1:0,8)	Sở KH&ĐT
22/11/2007	272.000.000.000	542.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu (tỉ lệ 1:0,6); Phát hành cho cán bộ công nhân viên 1.000.000 cổ phiếu; và Phát hành cho đối tác chiến lược 10.000.000 cổ phiếu.	Sở KH&ĐT
07/09/2010	180.670.000.000	722.670.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu (tỉ lệ 3:1)	UBCKNN
15/06/2015	144.531.440.000	867.201.440.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỉ lệ 20%)	UBCKNN

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh*

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

#### 7.1.1 Các sản phẩm chính

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh là một trong những công ty Bất Động Sản có nhiều năm kinh nghiệm, Công ty đặt dấu ấn lớn với các dự án tại khu vực phía Tây Thành phố Hồ Chí Minh (Bình Chánh và Bình Tân). Hoạt động kinh doanh của Công ty hiện được chia ra làm 3 lĩnh vực chính gồm: (i) Khu dân cư; (ii) Khu công nghiệp và (iii) Trung tâm thương mại và Khu căn hộ.

**Bảng 25: Tổng quan về các dự án của Công ty**

TT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Quy mô
<b>Dự án đã triển khai (18 dự án)</b>				
a. <u>Khu dân cư</u>				
1	Khu dân cư Lý Chiêu Hoàng	Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp.HCM	2,34 ha	Tiện ích nội khu gồm chợ trường học, bệnh viện, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao (1999 – 2005)
2	Khu phố chợ Da Sà	Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP.HCM	4,47 ha	Gồm 141 căn nhà liên kế và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao.
3	Khu dân cư Bình Hưng	Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	37,99 ha	1.866 căn hộ và các công trình công cộng được bố trí xen cài như: khu chợ, khu nhà trẻ, mẫu giáo, trường phổ thông cơ sở, hệ thống công viên cây xanh, khu thể dục thể thao. (1997 – 2001)
4	Khu dân cư Bắc Lương Bèo	Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân	22,97 ha	Đầy đủ tiện ích nội khu, chợ trường học, bệnh viện, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao. (2000 – nay)
5	Khu dân cư Cầu Xáng	Xã Phạm Văn Hai, Huyện Bình Chánh	2,5 ha	Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật năm 2001; Bàn giao và hình thành khu dân cư hiện hữu sầm uất.
6	Khu dân cư Ấp 4 Tân Tạo	Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân	49 ha (Khu A1: 8,82 ha; Khu A2: 9,67 ha; Khu B: 25,95 ha; Khu Sau Nhất Lan: 4,58 ha)	1.618 căn nhà liên kế, 341 căn nhà sân vườn và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao: Chia làm 4 khu: <u>Khu A1</u> (8,82 ha; 261 căn nhà liên kế và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao); <u>Khu A2</u> (9,67 ha; 294 căn nhà liên kế, 96 căn nhà sân vườn và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao); <u>Khu B</u> (25,95 ha; 961 căn nhà liên kế, 143 căn nhà sân vườn và căn nhà liên kế và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu

TT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Quy mô
				<i>giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao); và Khu Sau Nhất Lan (4,58 ha; 102 căn nhà liên kế; 92 căn nhà sân vườn và căn nhà liên kế và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao)</i>
7	Khu dân cư An Lạc – Bình Trị Đông	Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	81,42 ha	3.583 căn nhà liên kế, 308 căn nhà sân vườn và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao. Chia làm 6 khu: <u>Khu A</u> (15,48 ha; 856 căn nhà liên kế và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao); <u>Khu B</u> (20 ha; 963 căn nhà liên kế và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao); <u>Khu C</u> (16,22 ha; 480 căn nhà liên kế; 107 nhà sân vườn và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao); <u>Khu D</u> (12,06 ha; 506 nhà liên kế; 89 nhà sân vườn và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao); <u>Khu E</u> (10,22 ha; 306 nhà liên kế; 74 nhà sân vườn và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao); <u>Khu F</u> (7,43 ha; 472 nhà liên kế; 38 nhà sân vườn và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao)
8	Khu dân cư Hương lộ 5	Phường An Lạc, Quận Bình Tân	3,97 ha	Hoàn tất hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho địa phương vào năm 2002
9	Khu dân cư An Lạc 13ha	Phường An Lạc A, Quận Bình Tân	8,43 ha	455 căn nhà liên kế, 38 căn nhà sân vườn và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao.
10	Khu dân cư Phong Phú 5	Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh	49,29 ha	Dự án khởi công năm 2001 và hoàn tất xây dựng cơ sở hạ tầng vào năm 2006. KDC có các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao
11	Khu dân cư Việt Phú Garden (KDC Phong Phú 4)	Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh	87,6 ha	2.310 căn nhà liên kế vườn và các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao. Dự án được quy hoạch thành 3 khu: <u>Khu A</u> (19,7 ha, gồm 759 căn nhà liên kế vườn, 1 nhà trẻ mẫu giáo và 3 mảng công viên cây xanh thể dục thể thao) <u>Khu B</u> (32,66 ha, gồm 887 căn nhà liên kế vườn, 1 nhà trẻ

TT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Quy mô
				<p>mẫu giáo, 1 trường tiểu học, 2 trường trung học, 1 trung tâm thương mại, 5 mảng công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao)</p> <p><u>Khu C</u> (31,35 ha, gồm 664 căn nhà liên kế vườn, 1 chung cư 5 tầng với 640 căn hộ, 1 nhà trẻ mẫu giáo, 1 trạm y tế, 1 mảng công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao)</p>
12	Khu dân cư Nam Hùng Vương – Bắc Trần Văn Kiểu	Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp.HCM	14 ha	<p>Dự án Khu dân cư Nam Hùng Vương - Bắc Trần Văn Kiểu được chia thành 3 khu gồm: <u>Khu A</u> 6,0 ha, gồm 343 căn nhà liên kế sân vườn và 26 căn nhà vườn; <u>Khu B</u> hơn 6,11ha, có 416 căn nhà liên kế sân vườn; <u>Khu C</u> hơn 1,86ha, với 96 căn nhà liên kế sân vườn.</p> <p>Cả 3 khu đều có tầng cao xây dựng là 03 tầng, đất ở chiếm hơn 60%, đất công trình công chiếm 4,55%, đất giao thông chiếm 25,84% và đất cây xanh, thể dục thể thao: chiếm 9,45%. Quy mô dân số dự kiến khoảng 4.450 người.</p>
<b>b. Khu công nghiệp</b>				
13	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân	Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh	100 ha	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân hoạt động từ năm 1997, đã tiếp nhận 166 nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, trong đó có 27 doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài và 03 doanh nghiệp liên doanh.
14	Khu Tiểu thủ công nghiệp Lê Minh Xuân	Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh	16,6 ha	Khu Tiểu thủ công nghiệp Lê Minh Xuân hoạt động từ năm 2005, đã tiếp nhận 139 doanh nghiệp/ cơ sở có hoạt động sản xuất công nghiệp ô nhiễm (dệt nhuộm, cơ khí, đúc, nấu kim loại,..)
<b>c. Trung tâm thương mại và Khu căn hộ</b>				
15	Chung cư Da Sà	Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	1,4 ha	Gồm 2 khối chung cư cao 5 tầng và 1 tầng lửng, tổng diện tích xây dựng là 2.362 m <sup>2</sup> và diện tích sàn xây dựng là 14.332 m <sup>2</sup> . 54 căn hộ/ khối, tổng cộng 180 căn hộ. (2005 – 2007)
16	Chung cư Nhất Lan 1	Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân	0,9 ha	Gồm 2 khối chung cư cao 5 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng là 9.398 m <sup>2</sup> . 1 tầng hầm, 1 tầng trệt, 4 tầng lầu, mỗi tầng có 8 căn hộ. (2005 – 2006)
17	Chung cư Nhất Lan 2	Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân	2,3 ha	Gồm 2 khối chung cư cao 12 tầng, tổng diện tích khu đất là 12.425 m <sup>2</sup> , tổng diện tích sàn xây dựng là 26.481 m <sup>2</sup> với 166 căn hộ.
18	Dự án Chung cư Nhất Lan 3 (2 khối - 16 tầng)	Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Tp.HCM	3,5 ha	Đã hoàn thành và bàn giao căn hộ cho khách hàng năm 2013. Gồm 2 khối, 16 tầng, 342 căn hộ.



TT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Quy mô
<b>Dự án đang và sẽ triển khai (5 dự án)</b>				
1	Khu dân cư Phong Phú 2 (Tên thương mại: The Green Village)	Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh	132,92 ha	Tổng diện tích khu đất là 1.329.200 m <sup>2</sup> được chia làm 05 tiểu khu, gồm 3.383 căn nhà liên kế vườn, biệt thự, các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, khu trung tâm thương mại, công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao. <i>Tiểu khu 1: có diện tích 328.700 m<sup>2</sup>, gồm 739 căn nhà liên kế vườn, biệt thự. Tiểu khu 2: có diện tích 190.870 m<sup>2</sup>, gồm 523 căn nhà liên kế vườn, biệt thự. Tiểu khu 3: có diện tích 278.900 m<sup>2</sup>, gồm 607 căn nhà liên kế vườn, biệt thự. Tiểu khu 4: có diện tích 266.200 m<sup>2</sup>, gồm 846 căn nhà liên kế vườn, biệt thự. Tiểu khu 5: có diện tích 269.300 m<sup>2</sup>, gồm 668 căn nhà liên kế vườn, biệt thự</i>
2	Khu Đô thị Tân Tạo	Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân	329 ha	Được quy hoạch là Trung tâm Dịch vụ Thương mại Đô thị, là khu đô thị cửa ngõ phía Tây Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm: Khu thương mại phức hợp, Khu trung tâm vui giải trí, khu trung tâm công trình công cộng, khu bệnh viện, trường đại học, khu nghiên cứu, giáo dục.
3	Khu dân cư và công trình công cộng 11A (Tên thương mại: Corona City)	Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh	17,5 ha	Gồm Khu trung tâm hành chính khu vực, Khu trung tâm văn hóa thương mại, bệnh viện, trường đại học, cao ốc văn phòng cho thuê giáp mặt trên đường Nguyễn Văn Linh.
4	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân (Mở rộng)	Xã Tân Nhựt và Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh	109,9 ha	Dự án mở rộng Khu công nghiệp Lê Minh Xuân cung cấp các dịch vụ phục vụ cho các nhà đầu tư tại Khu công nghiệp như cho thuê mặt bằng hoặc bán nhà xưởng, các dịch vụ ngân hàng, bảo hiểm, y tế.

Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

### 7.1.3 Giá trị từng loại sản phẩm/dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận

**Bảng 26:** Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017

ĐVT: triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2015		năm 2016		Quý III/2017	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
<b>CÔNG TY MẸ</b>						
Chuyển nhượng bất động sản	306.806	68,3%	728.121	87,2%	231.064	57,2%
Cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	31.725	7,1%	38.097	4,6%	130.901	32,4%
Cung cấp dịch vụ	55.375	12,3%	52.467	6,3%	36.568	9,0%
Cho thuê hoạt động	55.383	12,3%	16.593	2,0%	5.691	1,4%
<b>TỔNG</b>	<b>449.290</b>	<b>100,0%</b>	<b>835.278</b>	<b>100,0%</b>	<b>404.225</b>	<b>100,0%</b>
<b>HỢP NHẤT</b>						
Chuyển nhượng bất động sản	306.806	66,3%	952.565	89,5%	231.064	57,0%
Cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	31.725	6,9%	38.097	3,6%	130.901	32,3%
Cung cấp dịch vụ	68.966	14,9%	57.243	5,4%	39.328	9,7%
Cho thuê hoạt động	55.383	12,0%	16.593	1,6%	4.309	1,1%
<b>TỔNG</b>	<b>462.881</b>	<b>100%</b>	<b>1.064.498</b>	<b>100%</b>	<b>405.603</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

**Bảng 27:** Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017

ĐVT: triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2015		năm 2016		Quý III/2017	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
<b>CÔNG TY MẸ</b>						
Chuyển nhượng bất động sản	288.637	76,3%	36.884	38,4%	40.800	33,7%
Cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	20.392	5,4%	26.594	27,7%	62.916	52,0%
Cung cấp dịch vụ	22.659	6,0%	20.275	21,1%	13.554	11,2%
Cho thuê hoạt động	46.360	12,3%	12.205	12,7%	3.749	3,1%
<b>TỔNG</b>	<b>378.049</b>	<b>100,0%</b>	<b>95.958</b>	<b>100,0%</b>	<b>121.019</b>	<b>100,0%</b>
<b>HỢP NHẤT</b>						
Chuyển nhượng bất động sản	288.637	75,4%	52.382	46,2%	40.800	33,6%
Cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	20.392	5,3%	26.594	23,5%	62.916	51,8%
Cung cấp dịch vụ	27.426	7,2%	22.087	19,5%	15.354	12,6%
Cho thuê hoạt động	46.360	12,1%	12.205	10,8%	2.367	1,9%
<b>TỔNG</b>	<b>382.816</b>	<b>100%</b>	<b>113.267</b>	<b>100%</b>	<b>121.436</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

## 7.2 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi

Bảng sau đây tổng hợp toàn bộ tình hình đầu tư các dự án của Công ty bao gồm các dự án đã, đang và sắp triển khai:

**Bảng 28: Tình hình đầu tư các dự án của Công ty**

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ đầu tư
<b>Các dự án đã triển khai</b>			<b>488,7</b>	<b>4.742</b>	
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 13ha	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-	Nằm ở Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM	14	120	Đã hoàn thành

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ đầu tư
	Bắc Trần Văn Kiêu				
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
<b>Các dự án đang và sẽ triển khai</b>			<b>590,3</b>	<b>13.253</b>	
19	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

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ đầu tư
20	Khu Đô thị Tân Tạo	Nằm trong Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành Phố Hồ Chí 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
21	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
22	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.079</b>	<b>17.995</b>	

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh*

### 7.3 Hoạt động Marketing

Nhằm mục đích phát hiện các nhu cầu của khách hàng và phát hiện các khách hàng tiềm năng, Công ty BCCI đã áp dụng các kỹ thuật marketing hiện đại dựa trên nền tảng là định hướng hoạt động kinh doanh vào khách hàng.

#### 7.3.1 Phân khúc thị trường theo nhóm khách hàng

Đối với các sản phẩm của Công ty BCCI, việc xác định khách hàng mục tiêu được xác định theo tiến độ dự án. Quá trình xây dựng dự án có thể chia làm 2 giai đoạn: giai đoạn đầu tư, xây dựng hạ tầng và giai đoạn hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng.

- Giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng: khách hàng mục tiêu là nhóm khách hàng đầu tư.

- Giai đoạn hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng: khách hàng mục tiêu là nhóm khách hàng an cư.

**Nhóm khách hàng đầu tư:** chiếm tỷ lệ 60% trên tổng số lượng khách hàng tiềm năng.

- Đặc điểm: luôn tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án có khả năng sinh lời, nhạy bén về thông tin thị trường, là nhóm khách hàng tạo chuyển dịch đầu tư, gây ra sự tăng giá trên thị trường.
- Yêu cầu: dự án thuộc các khu vực định hướng phát triển, khả năng bán lại nhanh, uy tín của chủ đầu tư.

**Nhóm khách hàng an cư:** chiếm tỷ lệ 40% trên tổng số lượng khách hàng tiềm năng.

- Đặc điểm: tiền mua nhà được tích lũy qua nhiều năm, khả năng chi trả hạn hẹp, quyết định mua chậm, có nhiều hoạt động tìm kiếm, lựa chọn, nhiều người tham gia quyết định mua.
- Yêu cầu: pháp lý hoàn chỉnh, giá phù hợp, tiện ích xã hội như trường học, bệnh viện, chợ, phương thức thanh toán thuận tiện.

### **7.3.2 Chiến lược marketing**

#### **Sản phẩm**

- Chuẩn hóa các yêu cầu pháp lý sản phẩm ở mức cao nhất.
- Xây dựng uy tín thương hiệu và liên kết thương hiệu với các nhà cung cấp có uy tín.
- Sản phẩm cộng thêm dịch vụ trọn gói.
- Tập trung vào các sản phẩm có khả năng thu hút nhóm khách hàng đầu tư và nhóm khách hàng an cư (giá từ 500 triệu đồng đến 1,5 tỷ đồng/sản phẩm).
- Sản phẩm phải đáp ứng được thị hiếu khách hàng (hình thành từ nhu cầu thị trường).
- Sản phẩm đưa ra theo từng thời kỳ với số lượng phù hợp (không đưa hết dự án một lần) nhằm tạo lực đẩy mua hàng.

#### **Giá**

- Nghiên cứu thị trường, xây dựng giá bán mới cho hàng tồn kho.
- Có chiến lược giá tăng dần theo tiến độ dự án và điều chỉnh theo tình hình thị trường nhằm thu hút khách hàng đầu tư.
- Phương pháp: định giá tổng hợp.
- Định giá từ bên trong: căn cứ các tiêu chí như giá thành sản phẩm, lợi thế cạnh tranh của sản phẩm, lợi nhuận tối thiểu để xác định giá sàn.
- Định giá từ bên ngoài: căn cứ các tiêu chí như giá thị trường sản phẩm tương ứng, tình hình và xu thế thị trường, lợi thế cạnh tranh của sản phẩm, lợi nhuận kỳ vọng của Công

ty BCCI để xác định giá trần.

- Định giá bán: theo tình hình thị trường và mục tiêu cụ thể của Công ty BCCI tại thời điểm để định giá bán.

### **Chiến lược phân phối**

- Showroom: mở Showroom tại văn phòng Công ty BCCI, xây dựng sàn giao dịch chuẩn với dịch vụ trọn gói. Mở thêm phòng giao dịch tại Quận 1 (trung tâm kinh tế – tài chính).
- Tổ chức bộ phận bán hàng tại dự án mới.
- Phân phối: tạo cơ hội cho các công ty đầu tư thứ cấp, mở đại lý tại các công ty môi giới có uy tín, xây dựng đội ngũ cộng tác viên bằng chính sách thưởng cho người giới thiệu.

### **Chiến lược chiêu thi:** chiến lược đối thoại tổng lược (IMC)

- Xây dựng lại hệ thống nhận diện thương hiệu.
- Quảng cáo:
  - Quảng cáo thương hiệu: Định vị thương hiệu “BẤT ĐỘNG SẢN BCCI”.
  - Quảng cáo sản phẩm: có chiến lược cụ thể cho từng sản phẩm.
- Kênh truyền thông: Quảng cáo báo, truyền hình cáp, POSM (tờ rơi, brochure, banner, poster, tủ kệ trưng bày ...).
- Quan hệ cộng đồng (PR):
  - Báo chí: quảng bá thương hiệu trên các báo mạnh (Tuổi Trẻ, Thanh Niên, Người Lao Động, Thời báo kinh tế Sài Gòn). Các báo ngành như Phụ trương địa ốc, Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Thị trường bất động sản và Tài sản. Đầu tư chứng khoán, Thông tin chứng khoán. Báo điện tử (Vnexpress, sanOTC, Horea.org.vn, vneconomic ...).
  - Truyền hình cáp: các chương trình chuyên đề về thương hiệu, doanh nhân trên kênh VTC, HTV, VTV. Các Phóng sự về hoạt động của Công ty BCCI, bản tin về các hoạt động.
  - Tài trợ: các hoạt động từ thiện, các hoạt động văn hóa xã hội có ảnh hưởng rộng trong xã hội.
  - Tổ chức sự kiện: hoạt động kỷ niệm, công bố dự án, lễ động thổ ...

### **Khuyến mãi**

- Miễn phí các dịch vụ gia tăng như dịch vụ pháp lý, chuyển nhượng, tư vấn thiết kế ...
- Mua nhà có thưởng.
- Chiết khấu cho khách hàng mua từ sản phẩm thứ 2 trở đi.
- Chương trình tích lũy điểm để có cơ hội sở hữu ngôi nhà miễn phí (mục tiêu cho nhà đầu tư).

### **Công cụ marketing bán hàng**

- Sa bàn các dự án.
- Brochure, tờ rơi, thư chào hàng, Poster, Banner, Banrôn, Pano tại dự án.
- Trang phục cho nhân viên giao dịch. Cẩm nang bán hàng (sales kit).

### **Website**

- Đầu tư xây dựng giao diện mới, tăng khối lượng và chất lượng nội dung, thông tin nội bộ, bên ngoài được cập nhật thường xuyên. Quản lý thông tin và xử lý thông tin tốt. Chú trọng thư điện tử.
- Thư chào hàng điện tử.
- Liên kết các trang website liên quan.
- Quảng cáo có kết nối về bcci.com.vn.
- Giới thiệu sản giao dịch trên mạng.

### **Đội ngũ nhân viên bán hàng**

- Huấn luyện kỹ năng giao tiếp khách hàng.
- Trang phục.
- Cơ sở vật chất, môi trường làm việc.
- Thường xuyên huấn luyện về sản phẩm, pháp lý, kiến thức về thiết kế xây dựng, phong thủy.
- Kỹ năng tìm kiếm, khai thác khách hàng.
- Văn hóa doanh nghiệp.

## **7.4 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

- Thương hiệu đăng ký: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH**
- Logo Công ty: 
- Slogan: **VÌ AN CƯ CỘNG ĐỒNG**
- Sứ mệnh: **Cung cấp giải pháp tốt nhất về đầu tư – an cư cho khách hàng.  
Đầu tư và xây dựng những dự án phục vụ an cư cho cộng đồng và góp phần phát triển hạ tầng xã hội**



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

## 7.5 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

**Bảng 29: Danh sách các hợp đồng lớn**

Stt	Dự án	Số hợp đồng	Thời điểm ký hợp đồng	Nhà thầu/ Đối tác	Sản phẩm	Trị giá hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện
1	KDC Phong Phú 4	74	18/04/2017	Công ty TNHH Lê Bảo	Phát hoang san lấp mặt bằng	13,3	50 ngày kể từ ngày ký hợp đồng
2	KDC Phong Phú 4	137	29/05/2017	Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Nam Tiến	Thi công hạ tầng khu vực I+II- khu vực 15ha cho dự án PP4	26,1	120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng
3	KDC Phong Phú 4	182	22/08/2017	Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Trung Lương	Cải tạo đường hiện hữu D8,N13.N18.N21 và thi công mới hệ thống đường giao thông-thoát nước mưa-thoát nước thải phần đường khu PP4	11,2	Từ 23/8/2017 đến 30/9/2017
4	KDC Phong Phú 4	199	24/08/2017	Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Trung Lương	Thi công san lấp mặt bằng khu PP4	13,3	10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng
5	Trung Tâm Tân Tạo	155	19/07/2017	Ban Bồi Thường Giải Phóng Mặt Bằng Quận Bình Tân	Thực hiện công tác bồi thường , giải phóng mặt bằng khu TT Tân Tạo khu A	32	Từ ngày ký đến khi hoàn tất công tác bồi thường và bàn giao mặt bằng

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh*

## 8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

### 8.1 Kết quả hoạt động kinh doanh

**Bảng 30:** Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	% tăng/giảm	9 tháng năm 2017
Tổng tài sản	3.322.301	3.094.705	-7%	3.140.457
Doanh thu thuần	449.290	835.278	86%	404.225
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	282.408	57.698	-80%	91.184
Lợi nhuận khác	89.124	(13.519)	-115%	(1.291)
Lợi nhuận trước thuế	371.532	44.178	-88%	89.892
Lợi nhuận sau thuế	297.071	37.587	-87%	72.398
Tỷ lệ trả cổ tức năm (trên mệnh giá)	15%	0%		

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2015 và 2016, BCTC riêng Quý III năm 2017

**Bảng 31:** Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017

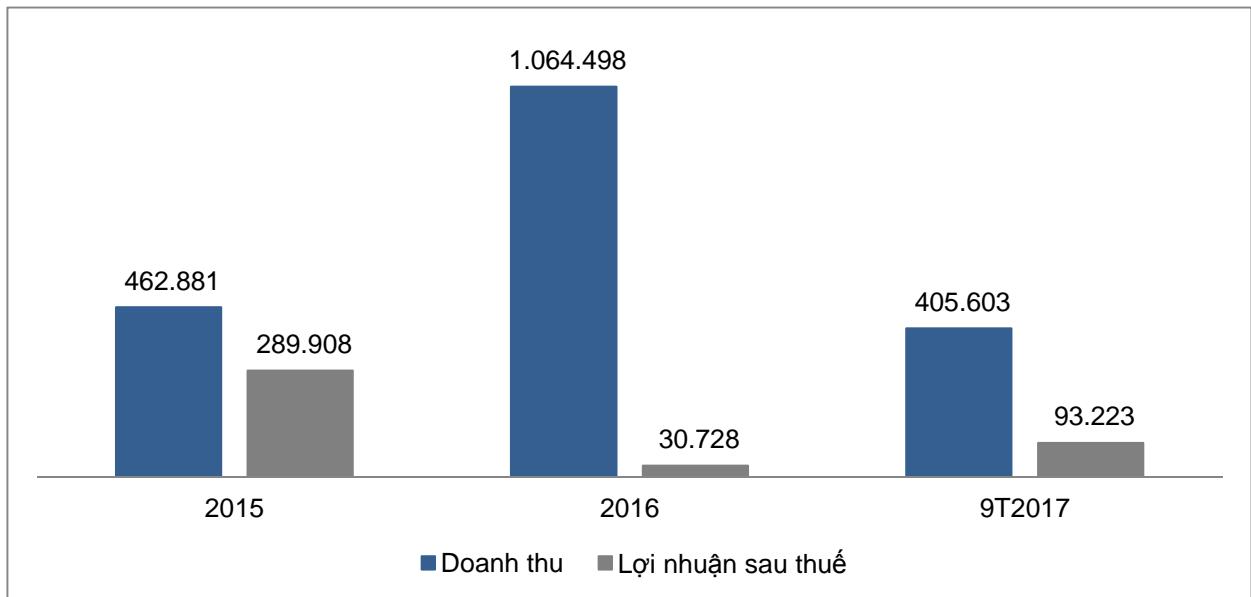
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	% tăng/giảm	9 tháng năm 2017
Tổng tài sản	3.363.410	3.065.957	-9%	2.970.290
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>462.881</b>	<b>1.064.498</b>	<b>130%</b>	<b>405.603</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	275.468	53.262	-81%	115.063
Lợi nhuận khác	89.572	(13.547)	-115%	(1.291)
Lợi nhuận trước thuế	365.040	39.715	-89%	113.772
Lợi nhuận sau thuế	289.908	30.728	-89%	93.223
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ</b>	<b>289.908</b>	<b>30.728</b>	<b>-89%</b>	<b>93.223</b>
Tỷ lệ trả cổ tức năm (trên mệnh giá)	15%	0%		

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 và 2016, BCTC hợp nhất Quý III năm 2017

**Bảng 32: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế năm 2015, 2016 và 9 tháng đầu năm 2017**

ĐVT: Triệu đồng



Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

## 8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

### 8.2.1 Thuận lợi

- Năm 2017, thị trường bất động sản Việt Nam có nhiều thuận lợi để phát triển. Tốc độ đô thị hóa nhanh, dân số trẻ và tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam năm 2017 tiếp tục được cải thiện sẽ là tiền đề để thị trường nhà ở tăng trưởng tốt.
- Trong những năm gần đây nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng với tốc độ rất cao đã làm tăng thu nhập của người dân, nhu cầu về nhà tại các dự án của người dân thành phố rất lớn. Do đó đất ở, nhà ở tại các dự án của BCCI có sức thu hút rất lớn đối với khách hàng và việc kinh doanh của BCCI cũng rất thuận lợi.
- BCCI luôn chú trọng đến công tác quảng cáo, tiếp thị, xây dựng thương hiệu từ đó nâng cao hình ảnh BCCI trong mắt khách hàng, tạo tiền đề tích cực cho việc hoạt động sản xuất kinh doanh trong những năm tiếp theo.
- Chiến lược kinh doanh của Công ty là luôn hướng đến việc thỏa mãn mức cao nhất đối với nhu cầu của khách hàng. Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các dự án của BCCI đạt chất lượng cao (đường giao thông, hệ thống điện, cấp thoát nước, cây xanh, trường học, trung tâm thương mại ...), nhanh chóng hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

- Trong năm 2017, Luật nhà ở được sửa đổi sẽ giúp các nhà đầu tư nước ngoài đẩy mạnh đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam. Việc khối ngoại đổ vốn vào thị trường Việt Nam sẽ tạo ra chuyển biến tích cực cho tất cả các phân khúc, đặc biệt là nhà ở. Bên cạnh đó, nhà ở tầm trung sẽ thu hút sự chú ý của thị trường. Nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có giá bán trung bình và thấp sẽ là những phân khúc có cơ hội phát triển mạnh. Phân khúc nhà ở cao cấp chiếm lĩnh thị trường năm 2016 sẽ tiếp tục phát triển trong năm 2017.
- Thuận lợi của thị trường nhà ở trong năm 2017 còn đến từ cú hích hạ tầng. Cụ thể, kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị mới ngày càng đồng bộ hơn: đường cao tốc, các tuyến giao thông liên vùng, metro sẽ tạo ra cơ hội rất lớn để đầu tư BĐS. Giao thông ngày càng thông thoáng là cơ hội lớn để thị trường BĐS phát triển, cả trong trung hạn và dài hạn.

### **8.2.2 Khó khăn**

- Từ ngày 1/1/2017, tín dụng BĐS sẽ được kiểm soát chặt chẽ theo đúng lộ trình của Thông tư 06/2016/TT-NHNN (thay thế Thông tư 36/2014/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước). Thông tư này sẽ nâng hệ số rủi ro trong kinh doanh BĐS từ 150% lên 200% và hạn chế dần việc sử dụng nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn.
- Thực trạng lệch pha cung-cầu, BĐS cao cấp lấn lướt trong năm 2016 cũng đe dọa đến sự cân bằng của thị trường trong năm 2017. Tình trạng một số doanh nghiệp BĐS đang được nhận nguồn vốn tín dụng lớn và huy động rất nhiều nguồn vốn xã hội (trong đó có nhiều người tiêu dùng và nhà đầu tư thứ cấp) trong năm 2016 cũng là những nhân tố tiềm ẩn yếu tố rủi ro trong năm kế tiếp.
- Ngoài ra, sự bất định của Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) cũng sẽ tác động đến thị trường nhà ở 2017. Hiệp định TPP cũng có ảnh hưởng không nhỏ đến sự chuyển dịch sản xuất vào Việt Nam, chuyển dịch dòng vốn đầu tư và trực tiếp tác động đến thị trường BĐS trong trung và dài hạn. TPP có thể làm thay đổi nguồn cầu tại các phân khúc: BĐS nhà ở cao cấp, khu công nghiệp, văn phòng tại các đô thị lớn...
- Bên cạnh đó, chi phí đền bù, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, tiền sử dụng đất ... tăng lên dẫn đến giá thành tăng, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng như làm tăng áp lực nguồn vốn đầu tư của BCCI.
- Tình hình đền bù, giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn, có một số dự án phải đền bù theo khung giá quy định của Nhà nước, nhưng đơn giá này thường thấp do đó người dân không chấp nhận chịu nhận tiền đền bù đã làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án. Để khắc phục khó khăn này BCCI đã áp dụng biện pháp là hoán đổi đất nông nghiệp chưa có cơ sở hạ tầng của người dân lấy đất nền đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

## **9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **9.1 Vị thế của Công ty trong ngành**

Với bề dày kinh nghiệm lâu năm, BCCI luôn được đánh giá là một trong những đơn vị xây dựng hàng đầu tại Việt Nam với vai trò tổng thầu, thiết kế và thi công trong lĩnh vực xây dựng công trình năng lượng, hạ tầng giao thông, dân dụng và công nghiệp với hàng loạt các dự án lớn trong cả nước.

Sở hữu quỹ đất sạch với quy mô lớn, các dự án của BCCI tập trung chủ yếu ở khu Tây TP.HCM, nơi hệ thống giao thông kết nối đang ngày càng được cải thiện. Với lợi thế về quỹ đất, BCCI có nhiều cơ hội để cạnh tranh và phát triển xa hơn so với các đối thủ cùng ngành. Trải qua những đợt khó khăn do ảnh hưởng của biến động thị trường BĐS tại Việt Nam nói chung và vướng mắc các vấn đề pháp lý nói riêng, BCCI vẫn ổn định doanh thu, lợi nhuận cũng như uy tín trong thời kỳ khủng hoảng BĐS. Tại thời điểm 30/09/2017, tổng giá trị tài sản của BCCI là 2.970 tỷ đồng với vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 2.070 tỷ đồng. Năm 2016, BCCI được Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cấp bằng khen “Doanh nghiệp có nhiều đóng góp trong các hoạt động và góp phần tích cực cho sự phát triển Hiệp hội Bất động sản Việt Nam”; được VCCI cấp chứng nhận là “Doanh nghiệp phát triển bền vững năm 2016”.

### **9.2 Triển vọng phát triển của ngành**

Theo Báo cáo của CBRE, trong tổng số nguồn cung căn hộ mới đưa ra thị trường năm 2016, phía Tây TP.HCM chiếm 11%, xếp thứ ba sau khu vực phía Đông và phía Nam. Với vai trò là cửa ngõ lưu thông giữa TP.HCM và các tỉnh miền Tây Nam Bộ, BĐS khu Tây ngày càng trở nên sôi động hơn vì quỹ đất còn dồi dào, giá đất rẻ hơn so với những điểm nóng khác và kết nối hạ tầng ngày càng được cải thiện.

Với chính sách giãn dân được Thành Phố đưa vào thực hiện trong nội dung định hướng phát triển giai đoạn 2015 – 2020, hàng loạt hạ tầng giao thông kết nối vùng ven được mở rộng và xây mới, qua đó đã tác động tích cực đến thị trường BĐS, bao gồm BĐS khu Tây TP.HCM. Đặc biệt, sự khởi động của các tuyến Metro số 2 Bến Thành – Tham Lương, tuyến Metro số 6 Bình Phú kết nối giữa tuyến Metro số 3A Bến Thành – Bến xe miền Tây, tuyến đường Vành đai 3 kết nối khu Tây với các quận nội thành và Bình Dương, Đồng Nai, Long An, đã giúp các sản phẩm có vị trí tại khu Tây đang là mục tiêu săn đón của nhiều khách hàng và nhà đầu tư.

Ngoài ra, khu Tây không chỉ là điểm trung chuyển trong mô hình phát triển đô thị tập trung và đa cực của TP.HCM mà còn là khu đô thị cửa ngõ với những dự án dân cư, hạ tầng kết nối cũng như các tiện ích về y tế, giáo dục và thương mại. Khu vực phía Tây TP.HCM có nguồn lao động nhập cư lớn với nhu cầu ở phân khúc trung bình, giá trị sản phẩm ở ngưỡng trên dưới một tỷ đồng cao. Khác với khu Đông – Nam TP.HCM, nơi chuyên phát triển bất động sản cao cấp phục vụ giới đầu tư và tầng lớp trung lưu, BĐS khu Tây tuy phát triển chậm hơn nhưng bền vững hơn vì đa phần phục vụ nhu cầu ở thật. Với sự khởi động của tuyến đường sắt đô thị, sự đồng bộ về hạ tầng và quy hoạch hợp lý, BĐS khu Tây sẽ trở thành đối trọng xứng tầm với khu Nam và cả

khu Đông của TP.HCM trong tương lai gần.

### **9.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới**

Đầu tư phát triển dự án bất động sản theo hình thức phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn. BCCI hiện sở hữu quỹ đất lớn hàng trăm hecta nên việc đầu tư theo hình thức này sẽ giúp Công ty giảm áp lực vốn đầu tư và có dòng tiền thu về ổn định ở từng thời điểm, từ đó duy trì được lợi nhuận tăng trưởng ổn định hàng năm.

Hợp tác, liên doanh trong một số dự án bất động sản quy mô lớn. Việc tìm kiếm đối tác có tiềm lực tài chính mạnh và giàu kinh nghiệm cùng hợp tác đầu tư sẽ giúp Công ty sớm đầu tư và khai thác dự án với hiệu quả kinh tế cao.

Đẩy nhanh tốc độ hoàn thiện pháp lý của dự án bất động sản. Pháp lý dự án bất động sản sớm có sẽ góp phần rất lớn trong việc Công ty nhanh chóng thu hút nguồn vốn để đầu tư và sớm khai thác kinh doanh cũng như gia tăng hiệu quả hoạt động của Công ty.

Nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Công ty phải phát huy và duy trì yếu tố môi trường sống trong tất cả các dự án bất động sản thông qua việc quy hoạch các dự án bất động sản gia tăng mật độ cây xanh, môi trường sinh thái, đảm bảo mỹ quan đô thị, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đảm bảo chất lượng. Bên cạnh đó, Công ty quan tâm và phát huy sự thỏa mãn và hài lòng của khách hàng qua chất lượng dịch vụ.

Phát triển nguồn nhân lực. Công ty xây dựng và phát triển nguồn nhân lực cần tập trung vào chất lượng thông qua các chính sách (lương, thưởng, kế hoạch thực hiện quyền sở hữu cổ phần cho người lao động (ESOP), ...) nhằm thu hút nhân lực chất lượng cao, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, phát huy văn hóa doanh nghiệp nhằm khai thác tối đa khả năng sáng tạo của nguồn nhân lực.

Bảo vệ môi trường. Công ty ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường trong quá trình thi công, đầu tư các dự án bất động sản của Công ty; nâng cao ý thức của người lao động Công ty/ cộng đồng dân cư trong các dự án bất động sản của Công ty về sự thay đổi của môi trường;...

Chung tay đóng góp cho sự phát triển của xã hội, tạo công ăn việc làm cho lực lượng lao động. Ngoài lực lượng lao động tại Công ty, Công ty cũng góp phần tạo công ăn việc làm cho rất nhiều người khi hợp tác với các nhà đầu tư, đơn vị thi công/ cung ứng vật tư,.. để triển khai dự án. Công ty đóng góp vào ngân sách hàng năm qua việc nộp thuế từ kết quả hoạt động kinh doanh....

## 10. Chính sách đối với người lao động

### 10.1 Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty

**Bảng 33:** Số lượng cán bộ công nhân viên vào thời điểm 31/12/2017

Trình độ lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>		
Đại học và trên đại học	98	60,49
Trung cấp và sơ cấp	23	14,20
Công nhân kỹ thuật	13	8,02
Công nhân lao động phổ thông	28	17,29
<b>Phân loại theo HĐLĐ</b>		
Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ		
Hợp đồng không xác định thời hạn	94	58,02
Hợp đồng lao động có thời hạn từ 1-3 năm	68	41,98
Hợp đồng lao động ngắn hạn dưới 1 năm	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>162</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh*

### 10.2 Chế độ làm việc; chính sách tuyển dụng, đào tạo; bảo hộ lao động; lương thưởng, trợ cấp

#### 10.2.1 Chế độ làm việc

Công ty thực hiện tốt theo Bộ Luật lao động: Thời giờ làm việc trong điều kiện lao động bình thường không quá 8 giờ/ngày, 40 giờ/ tuần; 05 ngày mỗi tuần, quy định cụ thể đối với các chức danh, bộ phận của Công ty. Riêng các nhân viên bảo vệ và nhân viên vận hành làm việc theo ca trực. Nếu làm thêm vào ngày nghỉ thì được quản lý trực tiếp bố trí nghỉ bù vào thời gian gần nhất.

#### 10.2.2 Điều kiện làm việc

Môi trường, điều kiện làm việc tốt, hàng năm Công ty đều đạt công sở văn minh sạch đẹp, một mặt cho thấy sự đầu tư thích đáng của công ty, mặt khác cho thấy việc thực hiện chính sách đối với người lao động theo quy định của Nhà nước cũng như thể hiện rõ sự quan tâm đối với người lao động.

Trang bị phương tiện PCCC tại Văn phòng Công ty và KCN Lê Minh Xuân, được kiểm tra định kỳ thường xuyên và đảm bảo sử dụng hiệu quả những trang bị đó. Kiểm tra và đo môi trường

lao động tại KCN Lê Minh Xuân đạt kết quả tốt.

### **10.2.3 Chính sách tuyển dụng, đào tạo**

Chính sách tuyển dụng: Căn cứ vào kế hoạch nhân sự mỗi năm đã được duyệt hoặc nhu cầu tuyển dụng nhân sự do khối lượng công việc phát sinh hoặc tuyển dụng thay thế nhân sự nghỉ việc hoặc chuyển công tác.

#### Chính sách đào tạo:

Để nâng cao trình độ kỹ năng chuyên môn, đáp ứng yêu cầu mục tiêu kế hoạch phát triển, Công ty xây dựng kế hoạch đào tạo theo năm và thiết lập theo mục tiêu, định hướng phát triển của công ty. tổ chức các lớp huấn luyện và đào tạo cho CB-NV Công ty theo kế hoạch và tổ chức các khóa tập huấn ngắn hạn với các chương trình phù hợp với tình hình hoạt động và nhu cầu của các đơn vị.

Hàng năm, Công ty tổ chức chương trình Team Building, workshop, outing nhằm trang bị thêm kiến thức cho CB-NV, nâng cao tinh thần đoàn kết và tính đồng đội trong công việc.

Đồng phục, bảo hộ lao động: Công ty đều cấp đồng phục, giày, quần áo bảo hộ lao động và các trang thiết bị bảo hộ lao động cho cán bộ và nhân viên Công ty....

### **10.2.4 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

Chính sách lương: Quy định những nội dung về nguyên tắc tính lương của Công ty nhằm đảm bảo Công ty thực hiện việc trả lương và phụ cấp cũng như các phúc lợi khác cho nhân viên một cách thỏa đáng về mặt nội bộ, phù hợp tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như cạnh tranh so với thị trường dựa trên phạm vi trách nhiệm, năng lực và thành tích thực hiện công việc của nhân viên.

#### Chính sách thưởng, phúc lợi:

- Nhằm đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo đúng pháp luật của nhà nước và quy định của công ty.
- Đảm bảo tính công bằng và thực hiện nghĩa vụ của công ty đối với nhân viên.
- Động viên về ý thức chấp hành kỷ luật lao động, khuyến khích và tạo động lực cho nhân viên trong quá trình thực hiện và giải quyết công việc, phát huy được sự cống hiến của nhân viên đối với công ty.
- Động viên nhân viên và cán bộ quản lý đã hoàn thành tốt chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm theo kế hoạch của công ty.



Công ty có những chính sách quan tâm đến việc chăm lo sức khỏe, đời sống vật chất và tinh thần cho đội ngũ nhân viên và con em nhân viên trong Công ty bằng việc: hàng năm Công ty đều tổ chức các chương trình khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ và nhân viên Công ty, có các khoản kinh phí về nghỉ dưỡng sức cho CBNV sau thời gian nghỉ thai sản theo quy định của BHXH.

Tặng quà cho thiếu nhi con CB-NV Công ty nhân ngày 1/6 và Tết Trung thu đồng thời tổ chức sinh hoạt vui chơi cho các cháu với nhiều chương trình hấp dẫn: ca nhạc thiếu nhi, khen thưởng cho các em học sinh con CB-NV Công ty đạt loại giỏi và tiên tiến trong năm học. Tổ chức bình chọn, trao quà học bổng Nguyễn Đức Cảnh cấp cơ sở cho con CB-NV có hoàn cảnh khó khăn, bình chọn các cháu nhận học bổng Nguyễn Đức Cảnh cấp Quận và cử các cháu tham dự Trại hè Thanh Đa.

### 10.3 Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Không có

### 11. Chính sách cổ tức

Căn cứ vào quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng Quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp của mình vào Công ty.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị căn cứ trên hiệu quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

Khoản mục	2015	2016	2017 (kế hoạch)
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	15%	0%	10%

*Nguồn: CTCP Đầu tư Đầu tư Xây dựng Bình Chánh*

### 12. Tình hình hoạt động tài chính

#### 12.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh.

Nguồn vốn của Công ty tại thời điểm 31/12/2015, 31/12/2016 và 30/09/2017 như sau:

ĐVT: đồng

<b>Nguồn vốn</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>30/09/2017</b>
Vốn cổ phần	867.201.440.000	867.201.440.000	867.201.440.000
Vốn chủ sở hữu	2.012.857.053.154	1.977.554.130.229	2.070.009.012.969

*Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất năm 2016 và BCTC hợp nhất Quý III năm 2017*

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh đã được Công ty triệt để sử dụng một cách hợp lý cho các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư xây dựng mới các dự án.

## 12.2 Trích khấu hao TSCĐ

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 quản lý : 3 – 7 năm
- Giấy chứng nhận ISO và Phần mềm máy tính : 3 – 10 năm

Công ty đã thực hiện trích khấu hao tài sản cố định theo đúng chế độ quy định và không có bất kỳ thay đổi nào trong chính sách khấu hao.

## 12.3 Mức lương bình quân

Mức thu nhập bình quân hiện tại đối với cán bộ nhân viên của Công ty và các công ty con như sau:

<b>Khoản mục</b>	<b>Năm 2015</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2018 (dự kiến)</b>
Mức thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	12.600.000	13.100.000	12.300.000	14.000.000

*Nguồn: CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh*

So với các đơn vị cùng ngành trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, mức thu nhập của cán bộ công nhân viên của Công ty là hợp lý.

**12.4 Thanh toán các khoản nợ đến hạn:** thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ

**12.5 Các khoản phải nộp theo luật định:** thực hiện theo luật định

## 12.7 Trích lập các quỹ theo luật định: đúng theo Điều lệ và luật định

ĐVT: triệu đồng

TT	Chi tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.485	650	1.281	4.530	698	1.322
2	Quỹ đầu tư và phát triển	250.735	250.735	252.272	250.735	250.735	252.272
3	Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	12.332	12.332	12.332	12.332	12.332	12.332
<b>TỔNG</b>		<b>267.552</b>	<b>263.717</b>	<b>265.884</b>	<b>267.597</b>	<b>263.766</b>	<b>265.925</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

## 12.8 Tổng dư nợ vay

**Bảng 34: Tổng dư nợ vay**

ĐVT: triệu đồng

TT	Chi tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
<b>I</b>	<b>VAY NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>101.227</b>	<b>159.222</b>	<b>323.815</b>	<b>101.227</b>	<b>90.822</b>	<b>107.215</b>
1	Vay Ngân hàng	10.856	25.723	23.644	10.856	25.723	23.644
2	Vay bên liên quan	0	68.400	216.600	0	0	0
3	Vay dài hạn đến hạn trả	90.371	65.100	83.571	90.371	65.100	83.571
<b>II</b>	<b>VAY NỢ DÀI HẠN</b>	<b>356.134</b>	<b>260.530</b>	<b>264.039</b>	<b>356.134</b>	<b>260.530</b>	<b>264.039</b>
1	Vay dài hạn	353.522	260.530	264.039	353.522	260.530	264.039
2	Vay đối tượng khác	2.612	0	0	2.612	0	0
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>457.360</b>	<b>419.752</b>	<b>587.854</b>	<b>457.360</b>	<b>351.352</b>	<b>371.254</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

## 12.10 Tình hình công nợ hiện nay

### Các khoản phải thu

**Bảng 35: Các khoản phải thu**

*ĐVT: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
<b>I</b>	<b>PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>88.884</b>	<b>480.827</b>	<b>98.615</b>	<b>89.410</b>	<b>489.017</b>	<b>99.060</b>
1	Phải thu khách hàng	80.945	476.970	39.389	81.431	485.130	39.772
2	Trả trước người bán	4.714	3.324	43.946	4.727	3.324	43.993
3	Phải thu khác	6.972	3.857	18.390	7.001	3.887	18.404
4	Dự phòng nợ khó đòi	(3.748)	(3.324)	(3.109)	(3.748)	(3.324)	(3.109)
<b>II</b>	<b>PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>109.189</b>	<b>84.668</b>	<b>120.098</b>	<b>109.189</b>	<b>84.675</b>	<b>120.098</b>
1	Phải thu khách hàng dài hạn	87.741	74.741	66.900	87.741	74.741	66.900
2	Trả trước người bán dài hạn	7.777	5.640	50.408	7.777	5.640	50.408
3	Phải thu dài hạn khác	21.457	14.072	12.576	21.457	14.079	12.576
4	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786)	(9.786)	(9.786)	(7.786)	(9.786)	(9.786)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>198.072</b>	<b>565.495</b>	<b>218.714</b>	<b>198.599</b>	<b>573.692</b>	<b>219.158</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017*

**Các khoản phải trả**
**Bảng 36: Các khoản phải trả**
*ĐVT: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
<b>I</b>	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	430.385	415.194	632.878	428.875	346.121	400.086
1	Vay ngắn hạn	101.227	159.222	323.815	101.227	90.822	107.215
2	Phải trả người bán	19.519	42.465	6.376	13.147	39.094	6.067
3	Người mua trả tiền trước	124.228	118.444	229.060	124.228	118.444	229.060
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	49.704	514	10.875	50.869	3.059	10.940
5	Phải trả người lao động	6.380	3.734	0	6.833	4.133	0
6	Chi phí phải trả	20.982	35.797	34.772	23.551	35.076	18.439
7	Phải trả khác	101.480	46.756	23.119	102.037	47.137	23.420
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.485	650	1.281	4.530	698	1.322
9	Doanh thu chưa thực hiện	2.381	7.611	3.581	2.453	7.658	3.624
<b>II</b>	<b>NỢ DÀI HẠN</b>	999.293	815.176	571.614	921.678	742.282	500.195
1	Phải trả người bán dài hạn	50.658	176	176	50.658	176	176
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	82.011	80.629	118	82.011	80.629	118
3	Chi phí phải trả	106.699	88.832	103.824	106.699	88.832	103.824
4	Phải trả dài hạn khác	194.415	173.473	117.172	116.800	100.358	44.057
5	Vay dài hạn	356.134	260.530	264.039	356.134	260.530	264.039

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
6	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0	0	0	221	1.696
7	Dự phòng phải trả dài hạn	1.179	1.346	884	1.179	1.346	884
8	Doanh thu chưa thực hiện	208.198	210.189	85.402	208.198	210.189	85.402
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.429.678</b>	<b>1.230.369</b>	<b>1.204.493</b>	<b>1.350.553</b>	<b>1.088.403</b>	<b>900.281</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

## 12.11 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 37: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		Năm 2015	Năm 2016	Quý III/2017	Năm 2015	Năm 2016	Quý III/2017
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>						
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	5,77	5,41	3,70	5,80	6,95	5,87
-	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,67	1,51	0,78	0,68	2,27	1,25
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>						
-	Hệ số Nợ phải trả / Tổng tài sản	0,43	0,40	0,38	0,40	0,35	0,30
-	Hệ số Nợ vay / Tổng tài sản	0,14	0,14	0,19	0,14	0,11	0,12
-	Hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	0,76	0,66	0,62	0,67	0,55	0,43
-	Hệ số Nợ vay / Vốn chủ sở hữu	0,24	0,23	0,30	0,23	0,18	0,18
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>						
-	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng	0,06	0,91	0,31	0,07	1,18	0,31

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		Năm 2015	Năm 2016	Quý III/ 2017	Năm 2015	Năm 2016	Quý III/ 2017
	<i>bán/Hàng tồn kho bình quân)</i>						
-	Vòng quay tài sản (Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân)	0,27	0,54	0,26	0,28	0,69	0,27
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>						
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	66,12%	4,50%	17,91%	62,63%	2,89%	23%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	31,39%	4,03%	7,48%	28,81%	3,11%	9,0%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	17,88%	2,43%	4,61%	17,24%	2,00%	6,3%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	62,86%	6,91%	22,56%	59,51%	5,00%	28%
-	Thu nhập trên cổ phần EPS (đồng / cổ phiếu)	3.426	433	835	3.343	354	1.075

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

**13. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng**

	<b>CHỨC VỤ</b>	<b>NĂM SINH</b>	<b>SỐ CMND</b>
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>			
Ông Phạm Minh Nhựt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1980	079080001547
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị	1980	225122734
Bà Trà Thanh Trà	Thành viên Hội đồng Quản trị	1976	024919091
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên Hội đồng Quản trị	1978	024949770
Bà Trương Tú Hà	Thành viên Hội đồng Quản trị	1979	023305022
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>			
Ông Phạm Hồng Phú	Trưởng Ban kiểm soát	1972	024888342
Bà Nguyễn Thị Hồng Việt	Thành viên Ban kiểm soát	1991	250776488
Bà Nguyễn Thị Phương Uyên	Thành viên Ban kiểm soát	1984	023449656
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>			
Ông Phạm Minh Nhựt	Tổng Giám đốc	1980	079080001547
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	1976	024919091
Ông Nguyễn Lê Hữu	Phó Tổng Giám đốc	1976	048076000039
<b>KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>			
Bà Đặng Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	1979	024780980



## 13.2 Hội đồng Quản trị

### **Ông Phạm Minh Nhựt – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 03/2001 đến 10/2006: Trưởng phòng kinh doanh Công ty Cổ phần M&C
  - Từ 01/2007 đến 03/2008: Trưởng nhóm bán hàng Công ty Cổ phần Vĩnh Tường
  - Từ 03/2009 đến 08/2011: Trưởng phòng đầu tư bất động sản Công ty Cổ phần Trung Nguyên
  - Từ 09/2011 đến 08/2015: Giám đốc pháp lý CTCP Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc
  - Từ 09/2015 đến 01/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
  - Từ 01/2017 đến nay: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
  - Từ 03/2017 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
- Số CMND (Hộ chiếu) : 079080001547 cấp ngày 06/06/2016 tại Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về Dân cư
- Ngày tháng năm sinh : 17/07/1980
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú : 164 Lê Văn Khương, Khu phố 1, phường Thới An, Quận 12, TP.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có

### **Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Chức vụ: Thành viên Hội đồng Quản trị**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngân hàng - Tài chính; kiểm toán viên công chứng Anh Quốc (ACCA)
- Quá trình công tác:
  - Từ 2002 đến 2005: Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Quốc Tế KPMG
  - Từ 2006 đến 2010: Đảm nhiệm các chức vụ từ chuyên viên đầu tư đến trưởng phòng Đầu tư Công ty quản lý quỹ VinaCapital.
  - Từ 01/07/2010 đến nay: Phó Giám đốc điều hành Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Vietnam.
  - Từ năm 2016 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc tại Công ty Cổ phần Dệt May Thăng Lợi

- Từ năm 2012 đến tháng 04/2017: Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Hùng Vương
- Từ 06/2013 đến nay: Thành viên HĐQT độc lập tại CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Từ 11/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
- Số CMND (Hộ chiếu) : 225122734 cấp ngày 5/5/2004 tại Khánh Hòa
- Ngày tháng năm sinh : 19/02/1980
- Nơi sinh : Nha Trang
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú : D10.02, Chung Cư Him Lam, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc tại Công ty cổ phần Dệt May Thăng Lợi
  - Phó Giám đốc điều hành Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Vietnam
  - Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI : 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có

#### **Bà Trà Thanh Trà – Chức vụ: Thành viên Hội đồng Quản trị**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ 2001 đến 2007: Kế toán trưởng Công ty CP Điện (ELECO)
  - Từ 04/2007 đến 03/2009: Kế toán trưởng Công ty CP Nhà Việt Nam
  - Từ 03/2009 đến 2010: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Khu Đông
  - Từ 2010 đến 2011: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Không Gian Xanh
  - Từ 12/2011 đến 08/2016: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ 08/2016 đến 03/2017: Giám đốc tài chính CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ 03/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ 08/2016 đến nay : Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
- Số CMND (Hộ chiếu) : 024919091 cấp ngày 19/03/2008 tại CA. TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh : 04/11/1976
- Nơi sinh : Bình Dương

- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú : P.8.05 Chung cư 51, đường 318 Phạm Hùng, P.5, Q.8, TP.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI : 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có

**Bà Ngô Thị Mai Chi – Chức vụ: Thành viên Hội đồng Quản trị**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ 01/2001 đến 12/2004: Kế toán viên, Trưởng phòng kế toán tài chính Công ty TNHH A&B,
  - Từ 05/2005 đến 10/2007: Phó phòng tài chính kế toán Tập đoàn Gõ Trường Thành,
  - Từ 12/2007 đến 03/2017: Chuyên viên kiểm soát nội bộ, Kế toán trưởng, Giám đốc Tài chính Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền,
  - Từ 03/2017 đến nay: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ 08/2016 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.
- Số CMND (Hộ chiếu) : 024949770 cấp ngày 17/11/2015 tại TP.HCM
- Ngày tháng năm sinh : 24/09/1978
- Nơi sinh : Cần Thơ
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú : 94/1050C Dương Quảng Hàm, P.6, Q.Gò Vấp, TP.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI : 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên quan: 49.696.778 cổ phần chiếm 57,31% vốn điều lệ
  - CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền: 49.696.778 cổ phần
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có

**Bà Trương Tú Hà – Chức vụ: Thành viên HĐQT**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Tín dụng
- Quá trình công tác:

- Từ 12/2002 đến 06/2003: Kế toán viên Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Hưng Phát.
  - Từ 07/2003 đến 04/2004: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH UHLSYSTEM Việt Nam.
  - Từ 05/2004 đến 08/2005: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Maeve Furn.
  - Từ 12/2006 đến 12/2007: Trưởng phòng kế toán Công ty CP TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Quốc Cường.
  - Từ 02/2008 đến 05/2013: Kế toán trưởng Công ty CP Kinh doanh bất động sản Kim San.
  - Từ 06/2013 đến nay: Giám đốc Công ty CP Kinh doanh bất động sản Kim San.
  - Từ 08/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.
- Số CMND (Hộ chiếu) : 023305022 cấp ngày 05/11/2008 tại TP.Hồ Chí Minh
- Ngày tháng năm sinh : 17 /4 /1979
- Nơi sinh : TP. HCM
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú : 44/15 Tân Hưng, Phường 12, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
- Giám đốc Công ty CP Kinh doanh bất động sản Kim San.
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI : 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có

### 13.4 Ban Tổng Giám Đốc

#### **Ông Phạm Minh Nhật – Chức vụ: Tổng Giám đốc**

- Ông Phạm Minh Nhật là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Chi tiết thông tin của ông Phạm Minh Nhật xem tại phần Chủ tịch HĐQT.

#### **Bà Trà Thanh Trà – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**

- Bà Trà Thanh Trà là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc. Chi tiết thông tin của bà Trà Thanh Trà xem tại phần Thành viên HĐQT.

#### **Ông Nguyễn Lê Hữu – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc**

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng; Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh; Thạc sĩ Quản lý Dự án
- Quá trình công tác:
  - Từ 2011 đến 07/2016 : Giám đốc dự án CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ 07/2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Phụ trách Quản lý Dự án Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.
- Số CMND (Hộ chiếu) : 048076000039 cấp ngày 07/11/2016 tại Cục Trường cục Cảnh Sát ĐKQL Cư Trú Và DLQG Về Dân Cư
- Ngày tháng năm sinh : 20/06/1976
- Nơi sinh : Đà Nẵng
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú : 26 Đường N8, Khu dân cư Mega Ruby, P.Phú Hữu, Quận 09, TP.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI : 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có

### 13.5 Ban Kiểm soát

#### **Ông Phạm Hồng Phú – Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 1996 đến 2005: Phó phòng Kế toán Tài chính kiêm Kế toán Tổng hợp CTCP Điện Cơ
  - Từ 2006 đến 2014: Trưởng phòng Tài chính – Đầu tư CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
  - Từ 9/2015 đến nay: Chuyên viên Tài chính CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Từ 04/2017 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.
- Số CMND (Hộ chiếu) : 024888342 cấp ngày 09/01/2008 tại TP.Hồ Chí Minh
- Ngày tháng năm sinh : 02/11/1972
- Nơi sinh : Gò Công - Tiền Giang
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú : 1041/34/10 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Chuyên viên Tài chính CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI : 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có

#### **Bà Nguyễn Thị Hồng Việt – Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Cao đẳng
- Quá trình công tác:
  - Từ 2013 đến 2014: Kế toán Công ty Cà phê Việt Long
  - Từ 2014 đến 2015: Kế toán Công ty gốm sứ Toàn Quốc
  - Từ 01/2015 đến 07/2015: Nhân viên Công ty BĐS Khải Hoàn Land
  - Từ 07/2015 đến nay: Kế toán Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập
  - Từ 04/2017 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.
- Số CMND (Hộ chiếu) : 250776488 cấp ngày 07/07/2012 tại Lâm Đồng
- Ngày tháng năm sinh : 30/10/1991
- Nơi sinh : Di Linh – Lâm Đồng
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ thường trú : 68 thôn 5A – Gia Hiệp – Di Linh – Lâm Đồng
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Kế toán Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI : 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có

**Bà Nguyễn Thị Phương Uyên – Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ 2007 đến 2009: Kế toán Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Đông Nam Á Hưng Phát
  - Từ 2010 đến 2011: Kế toán Công ty Cổ phần Quốc tế C&T
  - Từ 2011 đến 2014: Kế toán Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông
  - Từ 08/2014 đến nay: Kế toán Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang
  - Từ 04/2017 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.
- Số CMND (Hộ chiếu) : 023449656 cấp ngày 27/02/2008 tại TP.Hồ Chí Minh
- Ngày tháng năm sinh : 20/11/1984
- Nơi sinh : TP.Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú : 35/22 Phạm Văn Đồng , Phường 03, Quận Gò Vấp, TP.Hồ Chí Minh
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
  - Kế toán Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên Quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có

## 13.6 Kế toán trưởng

### **Bà Đặng Thị Thùy Trang – Chức vụ: Kế toán trưởng**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán kiểm toán
- Quá trình công tác:
  - Từ 2001 đến 2003: Kế toán tại Công ty TNHH Kim Kan
  - Từ 2003-2004: Kế toán tại Công ty TNHH Sài Gòn Ford
  - Từ 2004-2005: Kế toán tại Công ty TNHH Sika Việt Nam
  - Từ 2005-2014: Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Phát triển Nhà và XDHT Long Phước Điền
  - Từ 2014-2016: Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Đô thị Mega
  - Từ 05/2016 đến nay: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư v Xây dựng Bình Chánh.
- Số CMND (Hộ chiếu) : 024780980 cấp ngày 30/11/2007 tại TP.Hồ Chí Minh
- Ngày tháng năm sinh : 14/10/1979
- Nơi sinh : Tiền Giang
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú : 100/21 Cô Bắc, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu tại BCCI của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với BCCI: Không có
- Lợi ích liên quan đối với BCCI: Không có



## 14. Tài sản

**Bảng 38: Tình hình tài sản cố định của Công ty**

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/09/2017	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>CÔNG TY MẸ</b>							
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>	<b>75.426</b>	<b>23.957</b>	<b>76.212</b>	<b>21.469</b>	<b>73.932</b>	<b>22.281</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	24.429	14.863	24.429	14.071	24.429	13.272
2	Máy móc, thiết bị	38.354	8.157	38.641	6.333	38.803	5.928
3	Phương tiện vận tải	10.521	936	11.021	1.066	8.579	3.081
4	Thiết bị quản lý	2.121	0	2.121	0	2.121	0
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<b>1.703</b>	<b>106</b>	<b>1.703</b>	<b>58</b>	<b>1.703</b>	<b>23</b>
1	Giấy chứng nhận ISO	332	0	332	0	332	0
2	Phần mềm máy tính	1.371	106	1.371	58	1.371	23
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>77.128</b>	<b>24.062</b>	<b>77.914</b>	<b>21.527</b>	<b>75.635</b>	<b>22.304</b>
<b>HỢP NHẤT</b>							
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>	<b>76.947</b>	<b>24.423</b>	<b>77.233</b>	<b>21.379</b>	<b>74.953</b>	<b>22.195</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	24.429	14.863	24.429	14.071	24.429	13.272
2	Máy móc, thiết bị	38.354	8.157	38.641	6.333	38.803	5.928
3	Phương tiện vận tải	11.939	1.402	11.939	976	9.497	2.995
4	Thiết bị văn phòng	2.224	0	2.224	0	2.224	0
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<b>1.703</b>	<b>106</b>	<b>1.703</b>	<b>58</b>	<b>1.703</b>	<b>23</b>
1	Giấy chứng nhận ISO	332	0	332	0	332	0
2	Phần mềm máy tính	1.371	106	1.371	58	1.371	23
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>78.649</b>	<b>24.528</b>	<b>78.935</b>	<b>21.438</b>	<b>76.656</b>	<b>22.218</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017

**Bảng 39: Bất động sản đầu tư**

*ĐVT: triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/09/2017	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư	131.865	84.914	127.581	81.749	50.885	27.095

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng Quý III năm 2017*

- 15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi**

*Không có*

- 16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán:**

*Không có*

## **VI. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH**

### **1. Tên cổ phiếu**

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Mã chứng khoán: KDH

### **2. Loại cổ phiếu**

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông, không hạn chế chuyển nhượng

### **3. Mệnh giá cổ phiếu**

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (*mười nghìn đồng/ cổ phiếu*)

### **4. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi**

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi: 51.832.712 cổ phiếu.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền dự kiến phát hành 51.832.712 cổ phiếu KDH để hoán đổi 37.023.366 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (Mã chứng khoán: BCI), tương đương 42,69% tổng số cổ phiếu BCI đang lưu hành.

Trước khi phát hành để hoán đổi cổ phiếu, Khang Điền sở hữu 57,31% Bình Chánh. Sau khi phát hành, vốn điều lệ của Khang Điền sẽ được tăng lên một khoản tương ứng với giá trị tổng số cổ phần thực tế mà Khang Điền đã phát hành thêm (tính trên mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần) phù hợp với các quy định về tỉ lệ hoán đổi, đồng thời sở hữu thêm 42,69% Bình Chánh, nâng tỷ lệ sở hữu Bình Chánh lên 100%. Bình Chánh sẽ được chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ công ty cổ phần sang Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên do Khang Điền sở hữu 100% vốn điều lệ ("Công Ty Mới").

### **5. Tỷ lệ hoán đổi**

Tỷ lệ hoán đổi thực hiện: **1:1,4** (Người sở hữu 1 cổ phiếu BCI được nhận 1,4 cổ phiếu KDH)

Cổ phiếu hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, những cổ đông có phát sinh cổ phiếu lẻ khi hoán đổi, tức không đủ 01 (một) cổ phiếu KDH, thì số cổ phiếu lẻ đó sẽ huỷ bỏ, không tính.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 101 cổ phiếu BCI, với tỷ lệ hoán đổi 1:1,4 thì cổ đông A được nhận là  $101 \times 1,4 = 141,4$  cổ phiếu KDH, số cổ phiếu thực nhận là 141 cổ phiếu KDH, phần lẻ 0,4 sẽ huỷ bỏ.*

Tỷ lệ hoán đổi thực hiện (1:1,4) là tỷ lệ cố định và không được thay đổi trong mọi trường hợp.

Cơ sở xác định tỷ lệ chuyển đổi thực hiện:

Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam ("VVFC") thực hiện xác định tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu, căn cứ theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp của Bình Chánh và Khang Điền do Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam ("VVFC") thực hiện ngày 20/12/2017, theo đó, tỷ lệ hoán đổi được VVFC xác định: 1:1,26 (1 cổ phiếu BCI sẽ đổi được 1,26 cổ phiếu KDH).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh đã trình Đại hội đồng cổ đông tỷ lệ hoán đổi 1 (một) cổ phiếu BCI sẽ đổi được 1,4 (một phẩy bốn) cổ phiếu KDH và được phê duyệt thông qua, áp dụng thực hiện khi triển khai phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập Khang Điền và Bình Chánh.

Giải trình chênh lệch giữa tỷ lệ hoán đổi thực hiện và tỷ lệ hoán đổi do tổ chức thẩm định giá độc lập xác định:

Hội đồng quản trị hai Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh đã trình Đại hội đồng cổ đông Khang Điền ngày 12/01/2018 và Đại hội đồng cổ đông Bình Chánh ngày 11/01/2018 về giải trình chênh lệch giữa tỷ lệ hoán đổi do tổ chức thẩm định giá độc lập xác định và tỷ lệ hoán đổi thực hiện. ĐHĐCĐ hai công ty đã phê duyệt và thông qua giải trình chênh lệch này.

Nội dung giải trình chênh lệch:

Với quy mô Khang Điền hiện nay gần gấp 4 lần Bình Chánh về vốn cổ phần. Do đó, tỷ lệ pha loãng cổ phiếu Khang Điền sau hoán đổi nếu tính theo tỷ lệ thực hiện (1:1,4) là 13,36% không chênh lệch đáng kể nếu theo tỷ lệ hoán đổi do tổ chức thẩm định giá độc lập xác định (1:1,26) là 12,19%. Việc thay đổi tỷ lệ hoán đổi, áp dụng tỷ lệ thặng dư (premium) tương đương 11,11%, phù hợp với uy tín của Khang Điền mong muốn áp dụng trả thêm cho các cổ đông Bình Chánh trong giao dịch hoán đổi cổ phiếu này.

Bảng tính tỉ lệ pha loãng cổ phiếu KDH sau khi hoán đổi, khi áp dụng (i) tỷ lệ hoán đổi thực hiện (1:1,4) và (ii) tỷ lệ hoán đổi do tổ chức thẩm định giá độc lập xác định (1:1,26); đồng thời xác định (iii) tỷ lệ thặng dư (premium) mà Khang Điền trả thêm cho các cổ đông Bình Chánh trong giao dịch hoán đổi cổ phiếu nếu áp dụng tỷ lệ hoán đổi thực hiện (1:1,4):

<u>Tỷ lệ hoán đổi thực hiện (1:1,4)</u>	a	<b>1,4</b>
Số lượng cổ phiếu BCI hoán đổi	b	37.023.366
Số lượng cổ phiếu KDH phát hành thêm để hoán đổi	c=(axb)	51.832.712
Số lượng cổ phiếu KDH trước khi phát hành	d	336.000.000

Số lượng cổ phiếu KDH sau khi phát hành	$e=(c+d)$	387.832.712
Tỷ lệ pha loãng	$f=(1-d/e)$	13,36%
<b>Tỷ lệ hoán đổi do tổ chức thẩm định giá độc lập xác định (1:1,26)</b>	<b>a'</b>	<b>1,26</b>
Số lượng cổ phiếu BCI	b'	37.023.366
Số lượng cổ phiếu KDH phát hành thêm để hoán đổi	$c'=(a'xb')$	46.649.441
Số lượng cổ phiếu KDH trước khi phát hành	d'	336.000.000
Số lượng cổ phiếu KDH sau khi phát hành	$e'=(c'+d')$	382.649.441
Tỷ lệ pha loãng	$f'=(1-d'/e')$	12,19%
<b>Tỷ lệ thặng dư (premium) nếu áp dụng tỉ lệ hoán đổi (1:1,4)</b>	<b><math>k=(c/c'-1)</math></b>	<b>11,11%</b>

## 6. Đối tượng chuyển đổi

Tất cả cổ đông của Bình Chánh (ngoại trừ cổ đông là chính Khang Điền) có tên trong danh sách cổ đông do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam ("**VSD**") chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền hoán đổi cổ phiếu ("**Ngày Hoán Đổi**") để lấy cổ phiếu KDH ("**Các Cổ Đông Hưởng Quyền**").

## 7. Thời gian dự kiến phát hành

Dự kiến trong năm 2018, ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCK) cấp giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi.

## 8. Phương thức phân phối

Khang Điền phát hành 51.832.712 cổ phiếu KDH để hoán đổi 37.023.366 cổ phiếu BCI, (tương đương 42,69% tổng số cổ phiếu BCI đang lưu hành). Theo đó, các cổ đông sở hữu số lượng cổ phiếu BCI này, sẽ nhận được một lượng cổ phiếu KDH tương ứng trên cơ sở tỷ lệ hoán đổi nêu tại Mục 5 trên đây.

Vào Ngày Hoán Đổi, các Cổ Đông Hưởng Quyền sẽ được hoán đổi toàn bộ số cổ phiếu BCI thuộc sở hữu của mình lấy cổ phiếu KDH theo tỷ lệ hoán đổi. Không một cổ đông nào được quyền giữ lại và/hoặc yêu cầu Khang Điền hoán đổi một phần hoặc toàn bộ cổ phiếu BCI thuộc sở hữu của mình lấy tiền mặt hoặc bất cứ tài sản nào khác mà không phải là cổ phiếu KDH.

Sau Ngày Hoán Đổi, mọi giao dịch liên quan đến cổ phiếu BCI sẽ không còn giá trị. Tất cả các cổ đông Bình Chánh, sẽ không còn quyền và lợi ích nào liên quan đến các cổ phần cũng như liên quan đến vốn điều lệ của Công Ty Mới. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần của cổ đông chưa lưu ký là cơ sở để các cổ đông này đến làm thủ tục nhận cổ phiếu KDH theo các quy định về tỷ lệ hoán đổi.

Sau khi hoàn tất hoán đổi cổ phần, tất cả các cổ đông Bình Chánh, sẽ trở thành cổ đông của

Khang Điền và Khang Điền sở hữu 100% Bình Chánh.

Công ty dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu; lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh (HSX) cho toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến thực hiện
1	Khang Điền nhận Giấy chứng nhận phát hành cổ phiếu để hoán đổi của UBCKNN	D
2	Công bố thông tin theo quy định	D + 3
3	Nộp hồ sơ đăng ký hủy niêm yết cổ phiếu BCI	D + 3
4	Ngày chốt danh sách cổ đông của Bình Chánh được hưởng quyền hoán đổi cổ phiếu <i>(Thời gian công bố thông tin trước khi chốt danh sách cổ đông BCI để thực hiện hoán đổi tối thiểu là 20 ngày)</i>	D + 23
5	Tổng hợp và nhận Danh sách cổ đông được hưởng quyền hoán đổi	D + 23 đến D + 25
5	Thực hiện hoán đổi: – Cổ đông của Bình Chánh chưa lưu ký cổ phiếu sẽ nhận cổ phiếu KDH tại trụ sở của Khang Điền; – Cổ đông của Bình Chánh đã lưu ký cổ phiếu sẽ nhận cổ phiếu thông qua các Thành viên Lưu ký (Công ty chứng khoán) sau khi cổ phiếu KDH phát hành thêm được lưu ký và niêm yết bổ sung.	D + 25 đến D + 85
6	Tổng hợp và báo cáo kết quả phát hành với UBCKNN	D + 26 đến D + 30
7	Thực hiện thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm	D + 30 đến D + 80
8	VSD chấp thuận lưu ký bổ sung; HSX chấp thuận niêm yết bổ sung và chính thức giao dịch cổ phiếu trên HSX	D + 80 đến D + 90

– Thời gian trên chỉ là dự tính, thời gian thực tế phụ thuộc vào quá trình thụ lý và xét duyệt hồ sơ của các cơ quan chức năng.

– D là ngày nhận được giấy chứng nhận phát hành cổ phiếu để hoán đổi của UBCKNN.

## 9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền không có quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Do là doanh nghiệp đại chúng đã đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu KDH của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Căn cứ Khoản 2a Điều 2 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 2, Điều 1. Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam quy định:

*“1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:*

*a) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;*

*b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.*

*Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;*

*c) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;*

*d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a, b, c Khoản này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.”*

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền đăng ký 07 (bảy) ngành nghề kinh doanh với giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài như sau:

TT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Tỷ lệ sở hữu tối đa của NĐT nước ngoài
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh nhà ở: cho thuê nhà ở; mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất.	6810 (Chính)	49%

TT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Tỷ lệ sở hữu tối đa của NGĐT nước ngoài
2	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng dân dụng, công nghiệp.	4100	100%
3	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn bất động sản (trừ hoạt động tư vấn pháp luật)	6820	49%
4	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020	100%
5	Giáo dục mầm non	8510	Liên doanh, 100%
6	Giáo dục tiểu học	8520	Liên doanh, 100%
7	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110	100%

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài được tra cứu theo Danh mục điều kiện đầu tư đối với Nhà đầu tư nước ngoài trên trang <https://dautunuoocngoai.gov.vn/fdi/nganhnghedautu/6> và Danh mục ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục 4 Luật Đầu tư 2014.

Căn cứ theo quy định tại Khoản 2a Điều 2 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 2, Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ, tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Khang Điền sẽ là 49%.

Tính đến ngày 14/12/2017, tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Khang Điền là: 48,17%.

#### **10. Các cam kết của Tổ chức phát hành cổ phiếu để hoán đổi:**

Cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về việc đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền cam kết tuân thủ các quy định và thủ tục về việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi với cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định của Luật Cạnh tranh.

Sau hoán đổi, Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền sẽ được sửa đổi phù hợp với quy mô mới và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

#### **Cam kết về giao dịch của cổ phiếu phát hành thêm:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền cam kết:

- Cổ phiếu KDH phát hành thêm để hoán đổi sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.



- Cổ phiếu KDH phát hành thêm để hoán đổi sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ngay sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu KDH để hoán đổi, Hội đồng Quản trị của Khang Điền sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm.

## **11. Mô hình tổ chức và phương án hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sau sáp nhập**

### **Chiến lược kinh doanh của Bình Chánh sau khi sáp nhập:**

Sau khi hoàn tất hoán đổi cổ phiếu để sáp nhập Bình Chánh vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền, Bình Chánh sẽ được chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên do Khang Điền sở hữu 100% vốn điều lệ ("Công Ty Mới"). Công Ty Mới sẽ thực hiện các thủ tục đăng ký theo quy định để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp. Công ty Mới sẽ kế thừa toàn bộ tài sản, quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, Hợp đồng lao động và mọi nghĩa vụ hợp pháp khác từ Bình Chánh.

Việc thực hiện tổ chức lại và chuyển đổi Bình Chánh thành Công Ty Mới sẽ được giao cho HĐQT của Khang Điền thực hiện. HĐQT của Khang Điền sẽ xây dựng phương án chuyển đổi, tên, điều lệ, quyết định cơ cấu tổ chức quản lý, ban hành các tài liệu cần thiết khác theo quy định để tổ chức lại Công Ty Mới đảm bảo đem lại hiệu quả cao nhất cho Công ty sau sáp nhập. Tùy trường hợp cụ thể, cho phép HĐQT Khang Điền được ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc hoặc cán bộ quản lý khác để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên.

Mọi hoạt động kinh doanh Công ty Mới vẫn được duy trì và phát triển theo kế hoạch đã được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2017 của Bình Chánh.

### **Kế hoạch sắp xếp nhân sự của Bình Chánh:**

Bộ máy quản lý ở Bình Chánh vẫn giữ nguyên như hiện tại. Bên cạnh đó, Khang Điền sẽ áp dụng chính sách khen thưởng – khuyến khích theo kết quả kinh doanh cho cán bộ công nhân viên.

Người lao động của Bình Chánh vẫn tiếp tục làm việc, sau khi thực hiện hoán đổi cổ phần. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi vẫn được duy trì.

### **Hình thức hoạt động của Bình Chánh:**

Sau khi thực hiện hoán đổi, Khang Điền sẽ tiến hành các thủ tục chuyển Bình Chánh sang hoạt động dưới hình thức Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một Thành viên do Khang Điền sở hữu 100% vốn điều lệ.

### **Tình hình tài chính hợp nhất của Khang Điền sau khi phát hành để hoán đổi:**

Trong những năm vừa qua, Khang Điền và Bình Chánh đều hoạt động có lãi. Vì vậy sau khi thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi, lợi nhuận hoạt động kinh doanh hợp nhất của Khang Điền sẽ cao hơn so với trước khi thực hiện hoán đổi cổ phiếu.

Kế hoạch kinh doanh của Khang Điền trong năm 2018 (Doanh thu thuần: 3.500 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế: 800 tỷ đồng) được xây dựng trên cơ sở đã phát hành cổ phiếu để hoán đổi toàn bộ cổ phần đang lưu hành của Bình Chánh. Nên việc triển khai sớm thủ tục hoán đổi, sẽ giúp Khang Điền hoàn thành kế hoạch hoạt động kinh doanh như Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

## **12. Các loại thuế liên quan**

### **11.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân**

Thu nhập từ cổ tức và thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất như sau:

#### Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

*Đối với nhà đầu tư trong nước:* thì thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại **điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.**

*Đối với nhà đầu tư nước ngoài:* thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng được áp dụng theo quy định tại điểm 2 Điều 20 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013 về việc “*Thu nhập về đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn*”, như được sửa đổi và bổ sung vào từng thời điểm.

#### Thu nhập từ cổ tức:

Cũng theo *Thông tư số 111/2013/TT-BTC*, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

### **11.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức**

#### Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014, thu nhập

từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22% (kể từ ngày 01/01/2016 thuế suất thuế TNDN sẽ là 20%).

Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

## **VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

### **1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán**

#### **Đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

Tầng 28 – Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM  
Điện thoại: +84 28 3824 5252 Fax: +84 28 3824 5250

#### **Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn**

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM  
Điện thoại: +84 28 3824 2897 Fax: +84 28 3824 4259

### **2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt phát hành**

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (“SSI”) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Phương án phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật. Cả Khang Điền và Bình Chánh đều là những công ty hoạt động kinh doanh lâu năm trong ngành bất động sản, với đội ngũ Ban lãnh đạo cùng cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao. Việc sáp nhập sẽ giúp Khang Điền tăng cường thị phần và danh tiếng trong ngành, mở rộng thị trường mới, nâng cao hoạt động kinh doanh, mở rộng các kênh marketing và hệ thống phân phối. Bên cạnh những ưu thế trên là những thử thách, khó khăn trở ngại nếu không có sự chuẩn bị trước và đầu tư thích hợp để phát triển.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn cho rằng đây là cơ hội tốt cho nhà đầu tư sở hữu thêm cổ phiếu KDH và việc Khang Điền phát hành cổ phiếu để hoán đổi là một bước tiến quan trọng đối với Công ty, đưa Công ty nâng cao vị thế trong ngành và là tiền đề giúp Công ty đạt được các mục tiêu kinh doanh dài hạn.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự

báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

### **3. Đại lý phát hành**

Khang Điền và Bình Chánh sẽ phối hợp với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) phân phối và thông báo nhận quyền hoán đổi cổ phiếu KDH cho các cổ đông của Bình Chánh thông qua các Công ty Chứng khoán – Thành viên lưu ký của VSD, cụ thể như sau:

- Đối với cổ phiếu lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục hoán đổi cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
- Đối với cổ phiếu chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục hoán đổi cổ phiếu tại trụ sở chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền - Phòng 1 và 2, Tầng 11, Tòa nhà Saigon Centre, số 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và xuất trình chứng minh nhân dân.

### **4. Các điều kiện kèm theo trong đợt phát hành**

Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng. Khang Điền sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn tiến hành đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung để đưa số lượng cổ phiếu phát hành thêm vào giao dịch.

## **VIII. PHỤ LỤC**

**Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của tổ chức phát hành và tổ chức có cổ phiếu/phần vốn góp được hoán đổi

**Phụ lục II:** Điều lệ của tổ chức phát hành

**Phụ lục III:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông tổ chức phát hành thông qua phương án phát hành và hoán đổi; Quyết định của Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng thành viên của tổ chức có cổ phiếu/phần vốn góp được hoán đổi thông qua phương án phát hành và hoán đổi

**Phụ lục IV:** Quyết định của Hội đồng quản trị thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu để hoán đổi cổ phần

**Phụ lục V:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm gần nhất của tổ chức phát hành và tổ chức có cổ phiếu/phần vốn góp được hoán đổi

**Phụ lục VI:** Báo cáo về các vụ việc tranh chấp của tổ chức chào bán và tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi (nếu có)

Các phụ lục khác



**KHANG ĐIỀN**

*Nơi đặt niềm tin - Nơi sức trẻ vươn*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 01 năm 2018

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



MAI TRẦN THANH TRANG

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

NGÔ THỊ MAI CHI

PHẠM KIM THOA

NGUYỄN QUỐC ÂN

**TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC**



PHẠM MINH NHỰT

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

PHẠM HỒNG PHÚ

ĐẶNG THỊ THÙY TRANG

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN**  
**GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH PHÍA NAM - KHỐI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ**



NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG