

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG 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 16 ngày 19/04/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp)



**CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG VÀ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THEO CHƯƠNG TRÌNH LỰA CHỌN CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG CÔNG TY VÀ CÁC CÔNG TY CON**

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 501/GCN-VBCK, do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 5 tháng 9 năm 2017)

**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 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 : <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 TGD

Số điện thoại : (84.28) 3820 8858

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG 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



S.Đ. 1

# 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 16 ngày 19/04/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp)



**KHANG ĐIỀN**

*Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm*

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG VÀ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THEO CHƯƠNG TRÌNH LỰA CHỌN CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG CÔNG TY VÀ CÁC CÔNG TY CON

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ..... do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.....tháng ..... năm 2017)

**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 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 : <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 TGD  
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 16 ngày 19/04/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp)

### **CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG VÀ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THEO CHƯƠNG TRÌNH LỰA CHỌN CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG CÔNG TY VÀ CÁC CÔNG TY CON**

<b>Tên cổ phiếu</b>	:	<b>CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN</b>
<b>Mệnh giá</b>	:	<b>10.000 đồng/cổ phiếu</b>
<b>Giá bán</b>		
- Cháo bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 40%)	:	15.000 đồng/cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty và các công ty con	:	10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng chào bán dự kiến:</b>	:	<b>102.000.108 cổ phiếu</b>
- Cháo bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 40%)	:	93.599.957 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty và các công ty con	:	8.400.151 cổ phiếu (tương đương 3,59% tổng số lượng số cổ phiếu đang lưu hành)
<b>Tổng giá trị chào bán</b>	:	<b>1.488.000.865.000 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
1.1	Tốc độ tăng trưởng kinh tế (tăng trưởng GDP).....	1
1.2	Rủi ro lạm phát.....	2
1.3	Rủi ro lãi suất .....	3
2.	Rủi ro về luật pháp .....	4
3.	Rủi ro đặc thù ngành.....	4
3.1	Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản.....	4
3.2	Hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh .....	5
3.3	Rủi ro về tín dụng ngân hàng .....	6
4.	Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán .....	6
4.1	Rủi ro của đợt chào bán .....	6
4.2	Rủi ro đối với mục đích mở rộng quỹ đất.....	7
4.3	Rủi ro của việc đàm phán mua đất .....	7
5.	Rủi ro pha loãng.....	7
5.1	Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu .....	7
5.2	Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu .....	8
6.	Rủi ro quản trị công ty .....	8
7.	Rủi ro khác.....	9
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 10</b>	
1.	Tổ chức phát hành.....	10
2.	Tổ chức tư vấn.....	10
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>11</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>12</b>
1.	Giới thiệu .....	12
2.	Quá trình hình thành và phát triển.....	12
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	14
3.1.	Đại hội đồng cổ đông.....	14
3.2.	Hội đồng Quản trị .....	14
3.3.	Ban kiểm soát.....	14
3.4.	Ban Tổng Giám đốc.....	15
3.5.	Ban Kiểm soát nội bộ .....	15
3.6.	Phòng Tài chính – Kế toán .....	15





3.7.	Phòng Hành chính – Nhân sự .....	15
3.8.	Phòng Quản lý dự án .....	15
3.9.	Phòng Kinh doanh – Marketing .....	15
3.10.	Phòng Pháp lý .....	16
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. ....	16
4.1.	Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan.....	16
4.2.	Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ .....	17
4.3.	Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại .....	17
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 .....	17
5.1.	Công ty Mẹ.....	17
5.2.	Danh sách Công ty con .....	17
5.3.	Danh sách công ty liên doanh, liên kết .....	19
5.4.	Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với KDH .....	19
6.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty .....	19
7.	Hoạt động kinh doanh.....	20
7.1	Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	20
7.1.1	Các sản phẩm chính .....	20
7.1.2	Giá trị từng loại sản phẩm/dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận .....	28
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 .....	30
7.3	Hoạt động Marketing .....	32
7.3.1	Thương hiệu .....	32
7.3.2	Chiến lược sản phẩm .....	33
7.4	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền .....	33
7.5	Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết.....	34
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất .....	35
8.1	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	35
8.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	37
8.2.1	Thuận lợi.....	37



	8.2.2	Khó khăn .....	38
9.		Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	38
	9.1	Vị thế của Công ty trong ngành .....	38
	9.2	Triển vọng phát triển của ngành .....	39
	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.....	44
10.		Chính sách đối với người lao động .....	45
	10.1	Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty .....	45
	10.2	Chế độ làm việc; chính sách tuyển dụng, đào tạo; bảo hộ lao động; lương thưởng, trợ cấp.....	45
		10.2.1 Chế độ làm việc .....	45
		10.2.2 Điều kiện làm việc.....	45
		10.2.3 Chính sách tuyển dụng, đào tạo .....	45
		10.2.4 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi .....	46
	10.3	Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động .....	46
11.		Chính sách cổ tức.....	46
12.		Tình hình hoạt động tài chính.....	47
	12.1	Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh. ....	47
	12.2	Trích khấu hao TSCĐ.....	47
	12.3	Mức lương bình quân.....	47
	12.4	Thanh toán các khoản nợ đến hạn: thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ .....	48
	12.5	Các khoản phải nộp theo luật định: thực hiện theo luật định.....	48
	12.6	Trích lập các quỹ theo luật định: đúng theo Điều lệ và luật định .....	48
	12.7	Tổng dư nợ vay.....	48
	12.8	Tình hình công nợ hiện nay.....	49
	12.9	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	51
13.		Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	53
	13.1	Hội đồng Quản trị .....	54
	13.2	Ban Tổng Giám Đốc.....	58
	13.3	Ban Kiểm soát.....	61
	13.4	Kế toán trưởng .....	64
14.		Tài sản.....	65
15.		Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo.....	66
17.		Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	67





18.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức .....	67
19.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	67
20.	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>CỔ PHIẾU CHÀO BÁN .....</b>	<b>68</b>
1.	Loại cổ phiếu.....	68
2.	Mệnh giá cổ phiếu.....	68
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán .....	68
4.	Giá chào bán dự kiến.....	68
5.	Phương pháp tính giá .....	68
6.	Phương thức phân phối .....	69
6.1	Chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền .....	69
6.2	Xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại sau khi kết thúc phát hành .....	70
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu.....	71
8.	Đăng ký mua cổ phiếu .....	72
8.1	Công bố báo chí .....	72
8.2	Đăng ký mua cổ phiếu.....	72
9.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	73
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	75
11.	Các loại thuế liên quan.....	75
11.1	Đối với nhà đầu tư cá nhân .....	75
11.2	Đối với nhà đầu tư tổ chức.....	76
12.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	76
<b>VI.</b>	<b>MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>	<b>77</b>
<b>VII.</b>	<b>KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>78</b>
<b>VIII.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>79</b>
1.	Các đối tác liên quan tới đợt chào bán.....	79
2.	Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán.....	79
3.	Đại lý phát hành .....	80
4.	Các khoản phí và điều kiện kèm theo.....	80
<b>IX.</b>	<b>PHỤ LỤC.....</b>	<b>80</b>



## DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông.....	17
Bảng 2: Danh sách công ty con.....	18
Bảng 3: Quá trình tăng vốn.....	19
Bảng 4: Tổng quan về các dự án của Công ty.....	21
Bảng 5: Thông tin về các dự án của Công ty.....	23
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2015 – 6 tháng năm 2017.....	29
Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2015 – 6 tháng năm 2017.....	30
Bảng 8: Tình hình đầu tư các dự án của Công ty.....	31
Bảng 9: Danh sách các hợp đồng lớn.....	34
Bảng 10: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ năm 2015, 2016 và 6 tháng năm 2017.....	35
Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2015, 2016 và 6 tháng năm 2017.....	35
Bảng 12: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế năm 2015, 2016 và 6 tháng năm 2017.....	36
Bảng 13: Số lượng cán bộ công nhân viên vào thời điểm 30/6/2017.....	45
Bảng 14: Tổng dư nợ vay.....	48
Bảng 15: Các khoản phải thu.....	49
Bảng 16: Các khoản phải trả.....	50
Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	51
Bảng 18: Tình hình tài sản cố định của Công ty.....	65
Bảng 19: Bất động sản đầu tư.....	65
Bảng 20: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	66

## 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.....	14
Hình 5: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2011 – 2016.....	40
Hình 6: Cơ cấu dân số Việt Nam giai đoạn 2013 - 2016.....	41
Hình 7: Cơ cấu FDI theo lĩnh vực năm 2016.....	42



## 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)

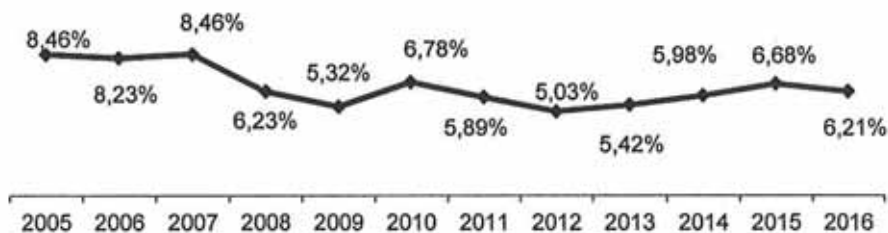
Tốc độ tăng trưởng GDP là yếu tố vĩ mô quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ của ngành bất động sản và xây dựng. Trong những năm gần đây, theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức 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. Trong mức tăng 6,21% của toàn nền kinh tế năm 2016, khu vực nông - lâm - thủy sản tăng trưởng 1,36%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,57% và khu vực dịch vụ tăng 6,98%. Mục tiêu đặt ra cho tăng trưởng GDP năm 2017 vào khoảng 6,7% với kỳ vọng nền kinh tế sẽ ổn định và duy trì đà tăng trưởng của năm 2015 và năm 2016. Trong 6 tháng đầu năm 2017, GDP ước tính tăng 5,73% (quý I tăng 5,15% và quý II khởi sắc hơn quý I với 6,17%), cao hơn so với mức 5,65% cùng kỳ năm trước.

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**



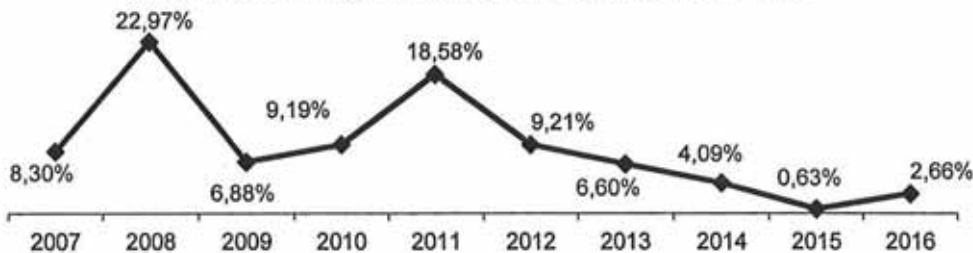
Nguồn: Tổng cục thống kê

## 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. Chỉ số giá bình quân trong 6 tháng đầu năm nay đã tăng 4,15% so với mức bình quân trong 6 tháng đầu năm ngoái.

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

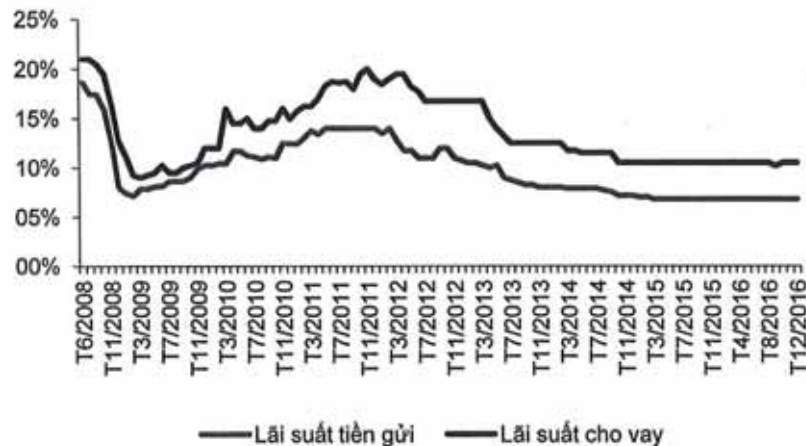


### 1.3 Rủi ro lãi suất

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 6 tháng đầu năm 2017 tương đối ổn định với mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6 - 9%/năm đối với ngắn hạn và 9 - 11%/năm đối với trung và dài hạn.

Bên cạnh đó, 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, 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 biến động luật pháp để kịp thời tham mưu, tư vấn cho Ban lãnh đạo có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với 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 nằm ngoài khả năng, 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 một cách thận trọng, cân đối 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 chính phủ có thẩm quyền, hoặc chi phí đền bù tăng, hoặc gây ra tình trạng thiếu đất phù hợp cho 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 sáp 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 chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

### **4.1 Rủi ro của đợt chào bán**

Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng vẫn đang diễn biến phức tạp và khó dự báo nên đợt chào bán có thể gặp rủi ro không chào bán hết, do các cổ đông không thực hiện quyền mua dẫn đến Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Trong trường hợp này, lượng cổ phần chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng:

- i) Hội đồng Quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không ưu đãi hơn so với cổ đông hiện hữu. Xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.
- ii) Đồng thời, Hội đồng Quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn vốn bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty đã tạo được uy tín tốt với ngân hàng. Do vậy, trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Công ty sẽ có giải pháp vay vốn



ngân hàng để đảm bảo đủ vốn cần thiết. Phương án này có thể sẽ làm tăng chi phí tài chính và làm giảm lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Khang Điền là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt phát hành.

#### **4.2 Rủi ro đối với mục đích mở rộng quỹ đất**

Việc gia tăng mở rộng quỹ đất sạch của Công ty nhằm mục đích chủ động nắm bắt cơ hội để chuẩn bị cho chiến lược phát triển trong tương lai với mục tiêu đa dạng hóa sản phẩm và đưa quy mô Công ty vào hàng ngũ những công ty phát triển bất động sản lớn tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, việc mở rộng quỹ đất sạch liên quan đến việc đàm phán và hoàn tất pháp lý như đền bù giải tỏa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xin thủ tục đầu tư, phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan, khiến Công ty không chủ động về các mốc thời gian, dẫn đến kéo dài thời gian hơn dự kiến, làm gia tăng chi phí. Để hạn chế các rủi ro xảy ra trong việc mở rộng quỹ đất sạch, Công ty chú trọng xây dựng quy trình pháp lý toàn diện chuyên nghiệp để cập nhật các thủ tục, có chính sách đền bù giải tỏa theo mức giá hợp lý, thực hiện các nghĩa vụ theo quy định Nhà nước. Với nhiều năm kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực đầu tư, quản lý và vận hành các dự án bất động sản của Ban lãnh đạo, Khang Điền kỳ vọng sẽ vận dụng được những thế mạnh sẵn có để quản lý tốt rủi ro trên cương vị một nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp.

#### **4.3 Rủi ro của việc đàm phán mua đất**

Việc mở rộng quỹ đất được Công ty dự kiến thực hiện bằng cách đền bù trực tiếp cho các hộ dân hoặc nhận chuyển nhượng từ các đối tác có sẵn quỹ đất tại các vị trí tiềm năng trên địa bàn khu vực Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với định hướng quy hoạch của Nhà nước. Kế hoạch mở rộng quỹ đất phải được bảo mật trong toàn bộ quá trình thương lượng để giảm thiểu nguy cơ đẩy tăng giá mua. Tuy nhiên vẫn có khả năng gặp phải rủi ro khi Công ty không đạt được thỏa thuận cuối cùng với Bên chuyển nhượng ở một giá mua hợp lý, đảm bảo tỷ suất sinh lợi theo tiêu chí lựa chọn dự án của Khang Điền. Mặc dù vậy, với bề dày hoạt động và kinh nghiệm dày dặn của Ban lãnh đạo và bộ phận đầu tư dự án, Công ty tin tưởng việc có khả năng hạn chế được tối đa rủi ro trong việc đàm phán này.

### **5. Rủi ro pha loãng**

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 93.599.957 cổ phần, tương đương 40% lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty, nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề sau:

#### **5.1 Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu**

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 Công ty 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.

## 5.2 Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Giá của một loại hàng hóa phụ thuộc rất lớn vào cung – cầu trên thị trường của hàng hóa đó. Nếu nguồn cung lớn, cầu ít thì giá sẽ giảm và ngược lại. Giá cổ phiếu cũng không nằm ngoài quy luật trên. Đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ này của Công ty sẽ làm tăng nguồn cung cổ phiếu ra thị trường, như vậy rủi ro bị pha loãng giá cổ phiếu có thể sẽ xảy ra làm cho giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường giảm xuống.

Trong đợt phát hành này, Công ty chào bán 93.599.957 cổ phiếu với cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 15.000 đồng/cổ phiếu. Số cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng lên 1,4 lần so với số cổ phiếu lưu hành hiện tại, vì vậy giá cổ phiếu sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (HSX) điều chỉnh và ảnh hưởng đến tình hình giao dịch cổ phiếu của Công ty. Cụ thể giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{[\text{Số lượng CP đang lưu hành (*) giá thị trường}] + [\text{Số lượng CP chào bán cho CĐHH (*) giá chào bán}]}{\text{Số lượng CP đang lưu hành (+) Số lượng CP chào bán cho CĐHH}}$$

Ví dụ tại ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền giá cổ phiếu của Công ty là 30.000 đồng/cổ phần, thì tại ngày không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá cổ phiếu sẽ được HSX điều chỉnh là:

$$\begin{array}{l} \text{Giá cổ phiếu} \\ \text{sau khi điều} \\ \text{chỉnh giá} \end{array} = \frac{233.999.892 * 30.000 + 93.599.957 * 15.000}{233.999.892 + 93.599.957} = 25.714 \text{ đồng/CP}$$

Như vậy, việc phát hành thêm 93.599.957 cổ phiếu sẽ làm pha loãng EPS và Giá cổ phiếu của Công ty.

Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.

## 6. 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 được quy định bởi pháp luật (Luật Doanh nghiệp, Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 của chính phủ 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.

#### **7. 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

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

Bà Ngô Thị Mai Chi Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà Vương Hoàng Thảo Linh 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 tư vấn

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 chào bán cổ phiếu ra công chúng 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 cung cấp.

**III. CÁC KHÁI NIỆM**

<i>KDH</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền</i>
<i>Tổ Chức Phát Hành</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền</i>
<i>Khang Điền</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền</i>
<i>SSI</i>	<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>
<i>Đơn vị tư vấn</i>	<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>
<i>UBCKNN</i>	<i>Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước</i>
<i>SGDCK</i>	<i>Sở Giao dịch Chứng khoán</i>
<i>HDQT</i>	<i>Hội đồng Quản trị</i>
<i>DHĐCĐ</i>	<i>Đại hội đồng cổ đông</i>
<i>TNDN</i>	<i>Thu nhập doanh nghiệp</i>
<i>TTTM</i>	<i>Trung tâm Thương mại</i>
<i>CNĐKKD</i>	<i>Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</i>
<i>QSĐĐ</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>
<i>BDS</i>	<i>Bất động sản</i>
<i>NHNN</i>	<i>Ngân hàng Nhà nước</i>
<i>GDP</i>	<i>Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)</i>
<i>CBCNV</i>	<i>Cán bộ công nhân viên</i>
<i>Sở KH&amp;ĐT</i>	<i>Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh</i>



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

##### 1. Giới thiệu

- Tổ chức phát hành : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**
- Tên tiếng Anh : KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : KHADIHOUSE JSC
- Tên giao dịch : Khang Điền
- Logo :  **KHANG ĐIỀN**  
*Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm*
- 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 : [www.khangdien.com.vn](http://www.khangdien.com.vn) - Email: [info@khangdien.com.vn](mailto:info@khangdien.com.vn)
- Vốn điều lệ : 2.339.998.920.000 đồng

Ngành nghề kinh doanh chính của KDH 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 mới 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, dự kiến 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.
- 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 Điển*

#### 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 ngừa và chống 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 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 TNHH Đầu Tư Tiên Lộc	151 Võ Thị Sáu, P.6, Q.3, TP. HCM	32.417.840	13,85%
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	23.121.109	9,88%
3	Vietnam Enterprise Limited	P.O.Box 2208, Road Town Tortola, British Virgin Islands	20.944.584	8,95%
4	Công ty TNHH Đầu tư Gam Ma	155 Hai Bà Trưng, P.6, Q.3. TP.HCM	26.495.303	11,32%
5	Vietnam Ventures Ltd	Commence Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	15.802.520	6,75%
6	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	C/O PYN FUND MANAGEMENT LTD, PL 139 00101, HELSINKI, FINLAND	14.406.012	6,16%
<b>Tổng cộng</b>			<b>133.187.368</b>	<b>56,92%</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 16/6/2017 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 1: Cơ cấu cổ đông**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	% Tỷ lệ sở hữu
1	Cổ đông trong nước	697	125.589.492	53,67%
1.1	Cá nhân	660	19.169.436	8,19%
1.2	Tổ chức	37	106.420.056	45,48%
2	Cổ phiếu quỹ	0	0	0%
3	Cổ đông nước ngoài	62	108.410.400	46,33%
3.1	Cá nhân	21	159.594	0,07%
3.2	Tổ chức	41	108.250.806	46,26%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>759</b>	<b>233.999.892</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 16/6/2017 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 Thập 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 bất động sản.	57,31%
19.	Công ty Cổ phần BCI	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	57,31%
20.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Kinh doanh bất động sản	57,31%

STT	Tên Công ty	Ngành nghề	Tỷ lệ vốn góp của KDH (%)
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 KDH**

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 và thưởng cổ phiếu	UBCKNN
12/6/2014	269.300.260.000	750.000.000.000	Vốn góp của cổ đông thông qua phát hành riêng lẻ	UBCKNN



Thời điểm	VĐL tăng thêm (đồng)	VĐL sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
15/5/2015	484.800.000.000	1.234.800.000.000	Vốn góp của cổ đông thông qua phát hành riêng lẻ	UBCKNN
19/5/2015	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

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

**Ý kiến của kiểm toán về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất:**

Theo Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành (\*) 50.400.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) kiểm toán ngày 26/6/2017. Ý kiến của kiểm toán: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 50.400.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền từ đợt phát hành 50.400.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 50.400.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu"*.

## **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 vốn 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 vốn 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 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



TT	Tên dự án	Vị trí	Diện tích	Chủ đầu tư
				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>	
<p><b>1</b>    <b><u>Dự án Khang Điền - Phước Long B</u></b>  <b>Vị trí:</b> Mặt tiền đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 10,4 ha  <b>Sản phẩm:</b> 247 căn biệt thự đơn lập, song lập, 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 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>	
<p><b>2</b>    <b><u>Dự án Topia Garden</u></b>  <b>Vị trí:</b> Đường Bung Ông Hoàn, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 6 ha  <b>Sản phẩm:</b> 225 căn biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế.  <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>	
<p><b>3</b>    <b><u>Dự án River Town</u></b>  <b>Vị trí:</b> Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 7,1 ha  <b>Sản phẩm:</b> 197 căn biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế.  <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>	



**4 Dự án Hoja Villa**

**Vị trí:** Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM

**Diện tích:** 0,8 ha

**Sản phẩm:** 29 căn nhà liên kế vườn.

**Tiến độ thực hiện:**

- 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.
- Xây dựng – bán hàng: Đã bán hết và 100% dân cư đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.



**5 Dự án Chung cư hợp tác Capitaland (ParcSpring)**

**Vị trí:** Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp.HCM

**Diện tích:** 3 ha

**Sản phẩm:** 876 căn hộ.

**Tiến độ thực hiện:**

- 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.
- Xây dựng – bán hàng:
  - Giai đoạn Parcspring: 404 căn, đã bán hàng hết 99%, đã bàn giao nhà.
  - Giai đoạn Krista: 344 căn, đã bán hàng hết 86%, đang bàn giao nhà.
  - Giai đoạn Kris Vue: 128 căn, đã bán hàng 94%, bàn giao vào Quý II/2018.



**6 Dự án Mega Residence**

**Vị trí:** Mặt tiền đường Vành đai phía Đông (nay là đường Võ Chí Công), Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM




**Diện tích:** 3,2 ha

**Sản phẩm:** 160 căn nhà liên kế, đã hoàn tất xây dựng.



**Tiến độ thực hiện:**




- 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.




<ul style="list-style-type: none"> <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>	
<p><b>7</b> <u><b>Dự án Mega Ruby</b></u>  <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 5 ha  <b>Sản phẩm:</b> 222 căn nhà liên kế, đã hoàn tất xây dựng.  <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>	
<p><b>8</b> <u><b>Dự án Mega Village</b></u>  <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>	
<p><b>DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI</b></p>	
<p><b>9</b> <u><b>Dự án Melosa Garden</b></u>  <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 95%, cư dân đã dọn vào sinh sống, hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>	
<p><b>10 Dự án Lucasta</b></p> <p><b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM</p> <p><b>Diện tích:</b> 8,2 ha</p> <p><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.</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 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho từng căn.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đã bán hơn 90%, cư dân đã dọn vào sinh sống và hình thành khu dân cư hiện hữu.</li> </ul>	
<p><b>11 Dự án The Venica</b></p> <p><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 24 căn, và cư dân đã dọn vào sinh sống.</li> </ul>	

<p><b>12</b></p>	<p><b><u>Dự án Merita</u></b>  <b>Vị trí:</b> Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 3,1 ha  <b>Sản phẩm:</b> 131 căn nhà liên kế vườn.  <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 hết vào quý 1 năm 2017.</li> </ul>	
<p><b>13</b></p>	<p><b><u>Dự án Chung cư Jamila (Phú Hữu)</u></b>  <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 1,6 ha  <b>Sản phẩm:</b> Khoảng 867 căn hộ chung cư.  <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.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Triển khai xây dựng dự án vào cuối năm 2016, đã hoàn thành kí kết đặt cọc giữ chỗ với khách hàng đợt 2 vào tháng 7/2017 (đạt tỷ lệ 75%), phần còn lại dự kiến bán hết vào cuối năm 2017.</li> </ul>	
<p><b>14</b></p>	<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.</li> <li>• Xây dựng – bán hàng: Đang triển khai xây dựng, dự kiến bán hàng vào tháng 8/2017</li> </ul>	



<b>DỰ ÁN SẮP TRIỂN KHAI</b>	
<p><b>15</b> <u><b>Dự án chung cư Sapphire</b></u>  <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 2,7 ha  <b>Sản phẩm:</b> Hơn 1300 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 đóng tiền sử dụng đất.</li> </ul>	
<p><b>16</b> <u><b>Dự án Thành Phúc nhà phố</b></u>  <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>	
<p><b>17</b> <u><b>Dự án Bình Trưng</b></u>  <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>	
<p><b>19</b> <u><b>Dự án Khu nhà ở Kim Phát</b></u>  <b>Vị trí:</b> Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM  <b>Diện tích:</b> 3,6 ha  <b>Sản phẩm:</b> Khoảng 146 căn nhà liên kế có sân vườn.  <b>Tiến độ thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	

Nguồn: Khang Điền

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

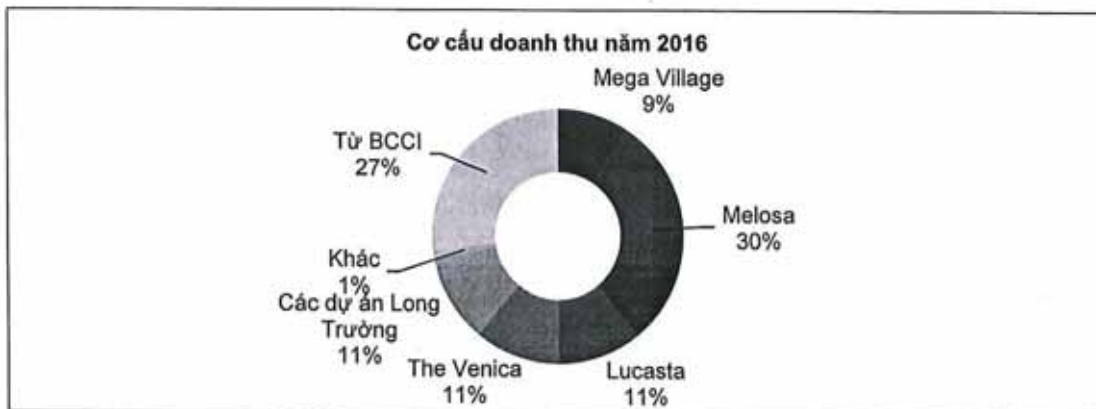
**Bảng 6: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2015 – 6 tháng năm 2017**

*ĐVT: triệu đồng*

Lĩnh vực	Năm 2015		Năm 2016		6 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%	0	0%
Hợp đồng xây dựng	7.177	31,4%	1.089	0,3%	0	0%
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.846</b>	<b>100,0%</b>	<b>325.596</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Hợp Nhất</b>						
Chuyển nhượng bất động sản	985.959	93,9%	3.819.621	97,1%	1.921.322	98,3%
Cung cấp dịch vụ	4.741	0,5%	57.188	1,5%	26.490	1,4%
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	0	0,0%	42.274	1,1%	3.250	0,2%
Cho thuê hoạt động - đất và hạ tầng khu công nghiệp	52.670	5,0%	12.560	0,3%	4.295	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>1.955.357</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC soát xét hợp nhất, riêng giữa niên độ 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 Village, 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.

6 tháng đầu năm 2017, Công ty ghi nhận 1.955 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng 56,3% 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 – 6 tháng năm 2017**

ĐVT: triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2015		Năm 2016		6 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%	0	0%
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>0</b>	<b>0%</b>
<b>Hợp Nhất</b>						
Chuyển nhượng bất động sản	297.256	88,0%	1.127.645	115,1%	564.014	97,2%
Cung cấp dịch vụ	3.962	1,2%	(185.994)	-19,0%	11.137	1,9%
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	0	0,0%	30.330	3,1%	2.266	0,4%
Cho thuê hoạt động - đất và hạ tầng khu công nghiệp	30.107	8,9%	7.692	0,8%	2.683	0,5%
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>580.099</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC soát xét hợp nhất, riêng giữa niên độ 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 95%
10.	Dự án Lucasta	Quận 9, Tp.HCM	8,2 ha	98,01%	900,0	Đã bán hơn 90%
11.	Dự án The Venica	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	99,90%	380,0	Đã hoàn tất xây dựng
12.	Dự án Merita	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	99,80%	410,0	Đã bán 99%
13.	Dự án Chung Jamila	Quận 9, Tp.HCM	1,7 ha	99,90%	1.500,0	Đã bán giai đoạn 1 (tỷ lệ bán hơn 55%)
14.	Dự án Rosita	Quận 9, Tp.HCM	3,1 ha	99,90%	340,0	Dự kiến bán hàng tháng 8/2017
<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.
16.	Dự án 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.
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>91,8 ha</b>		<b>10.857,2</b>	

Nguồn: 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 Nhận 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  **KHANG ĐIỀN**  
*Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm*
- 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	Hoàn thành

*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 6 tháng năm 2017

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	% tăng/giảm	6 tháng năm 2017
Tổng tài sản	5.143.215	4.748.593	-7,67%	4.600.791
Doanh thu thuần	22.846	325.596	1.325,18%	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	73.971	479.153	547,76%	10.155
Lợi nhuận khác	(2.580)	(351)	-86,40%	(22)
Lợi nhuận trước thuế	71.391	478.801	570,67%	10.133
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	68.006	479.975	605,78%	15.670
Tỷ lệ trả cổ tức năm (trên mệnh giá)	15%	10%	0	-

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2015 và 2016, BCTC riêng đã soát xét giữa niên độ năm 2017

**Bảng 11:** Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2015, 2016 và 6 tháng năm 2017

ĐVT: Triệu đồng

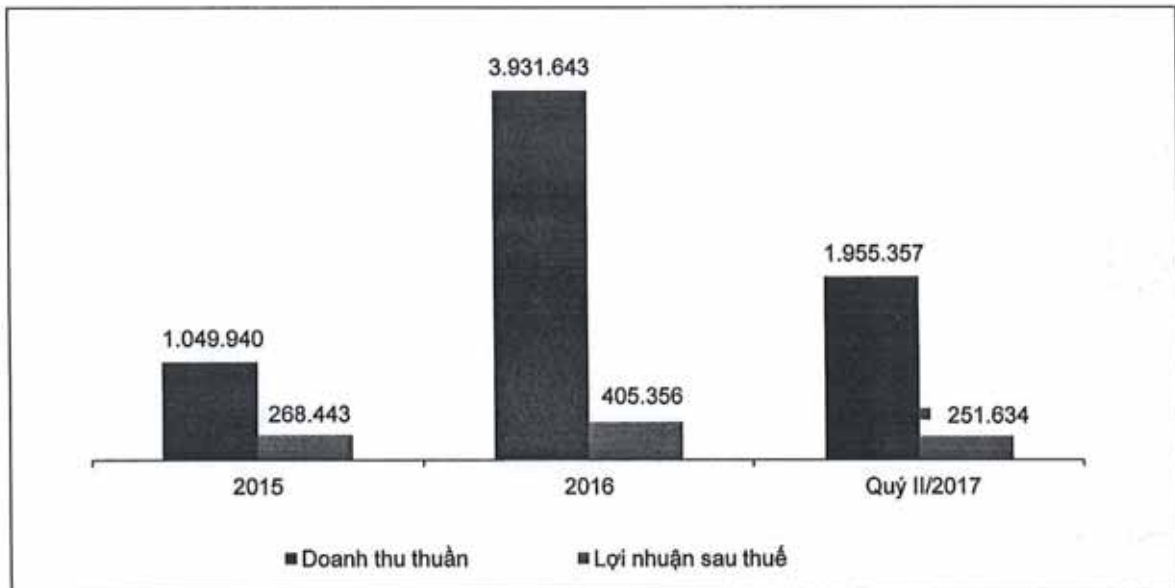
Chỉ tiêu	2015	2016	% tăng/giảm	6 tháng năm 2017
Tổng tài sản	8.542.938	7.936.912	-7,09%	7.416.648
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.049.940</b>	<b>3.931.643</b>	<b>274,46%</b>	<b>1.955.357</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	234.449	605.612	158,31%	366.085
Lợi nhuận khác	82.812	(23.014)	-127,79%	(10.741)
Lợi nhuận trước thuế	317.261	582.598	83,63%	355.344
Lợi nhuận sau thuế	268.443	405.356	51,00%	251.634
<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>233.629</b>
Tỷ lệ trả cổ tức năm (trên mệnh giá)	15%	10%	0	-

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 và 2016, BCTC hợp nhất đã soát xét giữa niên độ năm 2017



**Bảng 12: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế năm 2015, 2016 và 6 tháng năm 2017**

ĐVT: Triệu đồng



Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

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.

6 tháng đầu năm 2017, Công ty ghi nhận 1.955 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng 56,3% 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 234 tỷ đồng, tăng 17% so với cùng kỳ và đạt 47% 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. Trong năm 2016, 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 kíp tình hình thị trường vốn đang khả quan và để tăng cường nguồn vốn điều lệ, Khang Điền đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu thường với số lượng 53.999.892 cổ phiếu, nâng tổng vốn điều lệ của Công ty lên 2.339.998.920.000 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 gắn 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 chính sách phát triển hiệu quả, thu hồi công nợ và chính sách chăm sóc khách hàng chu đáo hơn. Việc cơ cấu đang được Khang Điền thực hiện từng bước vững chắc, vì vậy cần có khoản thời gian 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 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 30/06/2017, tổng giá trị tài sản của Khang Điền là 7.417 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 4.630 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 kế 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 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 nửa đầu năm 2017

Theo Báo cáo của CBRE, trong 3 tháng đầu năm 2017, thị trường đón nhận 5.083 căn từ 21 dự án và số căn hộ tiêu thụ đạt 6.051 căn, giảm lần lượt 49% và 29% so với cùng kỳ năm 2016. Lần đầu tiên, khu Tây TP HCM đã vượt lên dẫn đầu về số lượng căn hộ chào bán với 1.821 căn và khu Đông đứng thứ hai với 1.523 căn.

Tuy nhiên, thị trường căn hộ TP HCM đã giao dịch khá sôi động trở lại trong quý 2 năm 2017. Theo Báo cáo của CBRE, quý 2 năm 2017 đón nhận 9.580 căn chào bán mới, tuy thấp hơn cùng kỳ năm 2016 là 7% nhưng tăng 80% so với 3 tháng đầu năm 2017. Căn hộ trung cấp tiếp tục chiếm thị phần lớn nhất trong tổng nguồn cung mới (52% trong quý 1 và 56% trong quý 2). Tuy nhiên về tốc độ tăng trưởng thì phân khúc căn hộ cao cấp tăng mạnh nhất với mức tăng trưởng là 141% so với quý 1 năm 2017 và sẽ tiếp tục với đà tăng trưởng tốt trong 6 tháng cuối năm 2017. Theo vị trí, khu vực phía Đông lấy lại vị trí dẫn đầu và là khu vực sôi động nhất, chiếm 36% nguồn cung chào bán mới. Khu Tây



tiếp tục ghi nhận số căn chào bán cao là 3.268 căn chiếm 34%, chủ yếu là căn hộ trung cấp.

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.

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



*Nguồn: Tổng cục thống kê, Ngân hàng thế giới*

Trong 6 tháng đầu năm 2017, GDP ước tính tăng 5,73%, cao hơn so với mức 5,65% cùng kỳ năm trước. CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2017 tăng 4,15% so với 6 tháng đầu năm 2016. Tổng cục Thống kê cũng cho biết lạm phát cơ bản (CPI sau khi loại trừ lương thực, thực phẩm tươi sống; năng lượng và mặt hàng do Nhà nước quản lý bao gồm dịch vụ y tế và dịch vụ giáo dục) tháng 6 tăng 0,1% so với tháng trước, tăng 1,29% so với cùng kỳ; bình quân 6 tháng đầu năm 2017 lạm phát cơ bản là 1,52% thấp hơn mức kế hoạch 1,6 - 1,8%, cho thấy chính sách tiền tệ vẫn đang được điều hành ổn định.

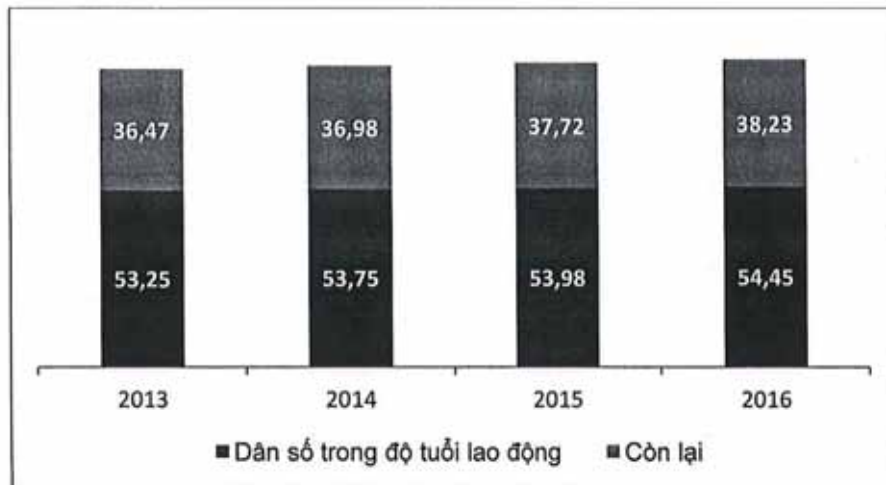
Lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp đã giúp cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS và các cá nhân có nhu cầu về nhà ở. Mặt bằng lãi suất huy động trong 6 tháng đầu năm 2017 tương đối ổn định. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6% - 9%/năm đối với ngắn hạn, 9% - 11%/năm đối với trung và dài hạn. Đối với nhóm khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lãi suất cho vay ngắn hạn từ 4% - 5%/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**

*DVT: Triệu người*



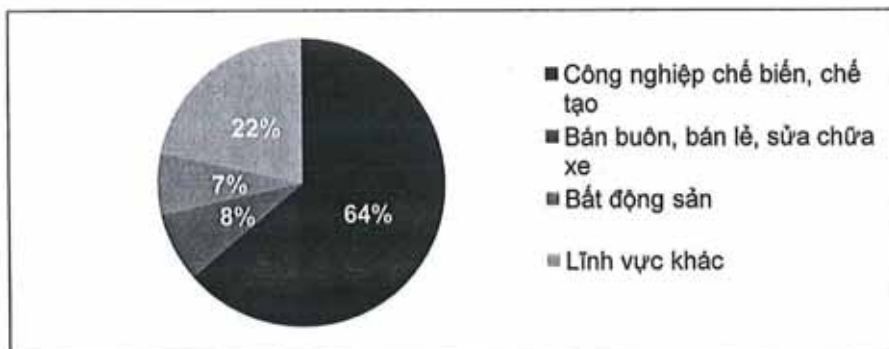
*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

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.

- **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 3 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 7,7 tỷ USD, tăng 77,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Vốn FDI đầu tư vào bất động sản đạt 343,7 triệu USD, chiếm 4,4% tổng vốn đầu tư và xếp thứ 2 sau ngành công nghiệp chế biến, chế tạo trong thu hút vốn FDI.

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 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



STT	Dự án hạ tầng trọng điểm	Thời gian triển khai
2.	Kênh Tân Hóa - Lò Gò	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

### 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 cho thấy định hướng phát triển của Công ty phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành 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 30/6/2017

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	34	9,5%
Công nhân kỹ thuật	33	9,5%
Công nhân lao động phổ thông	37	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**

Công ty dự kiến 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 thực hiện trong năm 2017.

#### **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 30/06/2017 như sau:

ĐVT: đồng

Nguồn vốn	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
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	4.630.069.233.000

*Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất năm 2016 và BCTC đã soát xét hợp nhất giữa niên độ 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 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 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017 (dự kiến)
Mức thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	20.0000.000	20.500.000	17.000.000	18.000.000

*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	30/06/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	8.808	8.944	26.746	14.724	11.008	29.446
2	Quỹ đầu tư và phát triển	34.620	47.640	66.229	34.915	<b>47.936</b>	68.061
<b>TỔNG</b>		<b>43.428</b>	<b>56.584</b>	<b>92.975</b>	<b>49.639</b>	<b>58.944</b>	<b>97.507</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC soát xét hợp nhất, riêng giữa niên độ 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	30/06/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
<b>I</b>	<b>VAY NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>737.100</b>	<b>722.115</b>	<b>963.378</b>	<b>218.820</b>	<b>194.352</b>	<b>155.102</b>
1	Vay từ các bên liên quan	691.100	722.115	963.378	0	0	0
2	Vay ngân hàng	0	0	0	10.856	88.808	63.468
3	Vay dài hạn đến hạn trả	46.000	0	0	207.964	105.544	91.634
<b>II</b>	<b>VAY NỢ DÀI HẠN</b>	<b>1.061.500</b>	<b>472.685</b>	<b>57.519</b>	<b>2.699.216</b>	<b>1.699.929</b>	<b>1.145.272</b>
1	Vay ngân hàng	161.500	0	0	1.798.324	1.227.244	1.087.753
2	Vay đối tượng khác	0	0	0	892	0	0
3	Trái phiếu	900.000	472.685	57.519	900.000	472.685	57.519

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.798.600</b>	<b>1.194.800</b>	<b>1.020.896</b>	<b>2.918.036</b>	<b>1.894.281</b>	<b>1.300.374</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC soát xét hợp nhất, riêng giữa niên độ 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	30/06/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
<b>I</b>	<b>PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>434.192</b>	<b>1.070.233</b>	<b>1.100.414</b>	<b>653.811</b>	<b>1.485.091</b>	<b>1.929.426</b>
1	Phải thu khách hàng	11.481	100.373	98.348	140.793	724.960	880.030
2	Trả trước người bán	1.110	60	60	437.470	469.340	648.060
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	20.000	330.850	320.950	0	0	0
4	Phải thu khác	401.600	638.950	681.056	79.296	294.116	404.529
5	Dự phòng nợ khó đòi	0	0	0	(3.748)	(3.324)	(3.191)
<b>II</b>	<b>PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>852.532</b>	<b>276.416</b>	<b>101.125</b>	<b>102.943</b>	<b>85.444</b>	<b>127.995</b>
1	Phải thu khách hàng dài hạn	0	0	0	87.741	74.741	71.308
2	Trả trước người bán dài hạn	0	0	0	7.777	5.640	50.520
3	Phải thu dài hạn khác	852.532	276.416	101.125	15.212	14.848	15.952
4	Dự phòng phải thu dài hạn	0	0	0	(7.786)	(9.786)	(9.786)



TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
	khó đòi						
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.286.724</b>	<b>1.346.649</b>	<b>1.201.540</b>	<b>756.754</b>	<b>1.570.535</b>	<b>2.057.421</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC soát xét hợp nhất, riêng giữa niên độ 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	30/06/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
<b>I</b>	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>998.369</b>	<b>852.612</b>	<b>1.128.433</b>	<b>1.037.389</b>	<b>1.272.169</b>	<b>1.204.819</b>
1	Vay ngắn hạn	737.100	722.115	963.378	218.820	194.352	155.102
2	Phải trả người bán	2.747	2.088	865	48.948	80.103	39.294
3	Người mua trả tiền trước	43.230	43.137	47.217	500.981	670.115	633.447
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	732	665	274	105.562	179.044	177.380
5	Phải trả người lao động	0	0	0	6.862	4.135	168
6	Chi phí phải trả	11.400	25.003	39.591	50.045	50.391	69.350
7	Phải trả khác	194.353	50.661	50.363	88.847	74.976	92.166
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.808	8.944	26.746	14.724	11.008	29.446
9	Doanh thu chưa thực hiện	0	0	0	2.601	8.046	8.466
<b>II</b>	<b>NỢ DÀI HẠN</b>	<b>1.088.644</b>	<b>498.823</b>	<b>78.119</b>	<b>3.332.525</b>	<b>2.266.930</b>	<b>1.581.760</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	103
3	Chi phí phải trả	0	0	0	106.699	88.832	102.644
4	Phải trả dài hạn khác	0	0	0	118.060	101.198	46.891
5	Vay dài hạn	1.061.500	472.685	57.519	2.699.216	1.699.929	1.145.272
6	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.779	25.604	20.067	65.914	84.038	78.610

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
7	Dự phòng phải trả dài hạn	365	534	534	1.769	1.937	1.671
8	Doanh thu chưa thực hiện	0	0	0	208.198	210.189	206.393
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.087.013</b>	<b>1.351.436</b>	<b>1.206.553</b>	<b>4.369.914</b>	<b>3.539.099</b>	<b>2.786.579</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC soát xét hợp nhất, riêng giữa niên độ 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	6 tháng năm 2017	Năm 2015	Năm 2016	6 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	1,03	7,36	5,69	5,56
-	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	1,06	1,39	0,98	1,71	2,06	2,32
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>						
-	Hệ số Nợ phải trả / Tổng tài sản	0,41	0,28	0,26	0,51	0,45	0,38
-	Hệ số Nợ vay / Tổng tài sản	0,35	0,25	0,22	0,34	0,24	0,18
-	Hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	0,68	0,40	0,36	1,04	0,80	0,60
-	Hệ số Nợ vay / Vốn chủ sở hữu	0,59	0,35	0,30	0,70	0,43	0,28
<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	NA
-	Vòng quay tài sản (Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình)	0,01	0,07	NA	0,18	0,48	NA



TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		Năm 2015	Năm 2016	6 tháng năm 2017	Năm 2015	Năm 2016	6 tháng năm 2017
	quân)						
<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	25,57%	10,31%	12,87%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	3,00%	14,88%	NA	9,40%	9,46%	NA
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	1,79%	9,70%	NA	4,60%	4,92%	NA
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	323,78%	147,16%	NA	22,33%	15,40%	18,72%
-	Thu nhập trên cổ phần EPS (đồng / cổ phiếu)	NA	NA	NA	1.020	1.590	1.000

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC soát xét hợp nhất, riêng giữa niên độ 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 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 mạnh từ 25,57% còn 10,31% – nguyên nhân: trong quá trình tái cơ cấu, Công ty chấp nhận chuyển nhượng một số dự án không hiệu quả (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 được hoàn thiện.

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

<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>	
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phạm Kim Thoa	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban kiểm soát
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	
Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc



Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc
<b>KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>	
Ông Nguyễn Quốc Ân	Kế toán trưởng

### 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. Hiện tại, Bà Trang đang trực tiếp 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 Chính
  - 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 : 286.000 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 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 niềm 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 : 2.340.000 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan:
  - Đoàn Thị Nguyễn: 40.040 cổ phần
  - Lý Văn Hùng: 40.040 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 quản lý quỹ VinaCapital.

➤ 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
- Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Hùng Vương
- 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: 39.695.156 cổ phần

- Vietnam Investment: 10.572 cổ phần
- Vietnam Investment Property: 2.937.480 cổ phần
- Vietnam Ventures Limited: 15.802.520 cổ phần
- Vietnam Enterprise Limited: 20.944.584 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:



- o Từ năm 1984 đến năm 1997: Sở Địa chính TP.HCM
- o Từ năm 1998 đến năm 2003: Sở Địa chính – Nhà đất TP.HCM.
- o Từ 2013 đến 2015: Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM. Nghỉ hưu tháng 12/2015
- o 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 : 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

#### **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:

- o Từ năm 2001 đến năm 2003 : Chuyên viên pháp lý dự án Công ty CP ĐTXD Tân Bình
- o Từ năm 2004 đến năm 2007 : Chuyên viên pháp lý dự án Công ty CP ĐT&PT Nhà Cotec
- o Từ tháng 10 năm 2007 : Phó phòng Pháp lý Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- o Từ tháng 04/2012 đến tháng 04/2013 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
- o 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
- o Từ tháng 09/2015 đến tháng 03/2017: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
- o 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 : 91.028 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
- 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 và Xây dựng Bình Chánh.
- Số cổ phần nắm giữ : 104.000 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.

**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
- 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 : 104.000 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: 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 : 0 (không) 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 Vương Hoàng Thảo Linh – Chức vụ: Trưởng 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. Trong năm 2014, ở vị trí Trưởng Ban Kiểm soát, bà Linh cùng các thành viên trong Ban Kiểm soát đã kiểm tra đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty để đảm bảo Công ty hoạt động đúng pháp luật.
- 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
  - Hiện nay: Giám Đốc Đầu Tư – Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Việt Nam
- 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
  - Thành viên BKS tại Công ty cổ phần Hùng Vương
- Số cổ phần nắm giữ : 2.002 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan: 39.695.156 cổ phần
  - Vietnam Investment: 10.572 cổ phần





- Vietnam Investment Property: 2.937.480 cổ phần
- Vietnam Ventures Limited: 15.802.520 cổ phần
- Vietnam Enterprise Limited: 20.944.584 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 Phạm Kim Thoa – Chức vụ: Thành viên**

- 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 Phở
  - 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 – nay: Thành viên 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 Lưu Thị Xuân Lai – Chức vụ: Thành viên**

- 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 : 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

#### 14. Tài sản

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

ĐVT: triệu đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/06/2017	
		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>4.117</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	3.945
3	Thiết bị văn phòng	1.534	159	1.534	94	1.650	173
<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>4.117</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>84.693</b>	<b>26.897</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	24.479	14.863	24.479	13.952	24.479	13.496
2	Máy móc thiết bị	38.354	8.157	38.827	6.638	38.990	6.298
3	Phương tiện, vận tải	20.322	8.203	20.322	6.773	16.530	7.020
4	Thiết bị văn phòng	4.540	347	4.578	126	4.693	84
<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>35</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	35
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>89.484</b>	<b>31.677</b>	<b>89.993</b>	<b>27.547</b>	<b>86.480</b>	<b>26.932</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC soát xét hợp nhất, riêng giữa niên độ năm 2017

**Bảng 19: Bất động sản đầu tư**

ĐVT: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/06/2017	
	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	127.213	80.375

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC soát xét hợp nhất, riêng giữa niên độ năm 2017

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

**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
Vốn điều lệ	2.339.998	3.360.000	43,6%
Vốn chủ sở hữu	4.397.812	6.151.813	39,88%
Doanh thu thuần	3.931.642	3.141.204	-20,10%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	371.775	500.000	34,49%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ/Doanh thu thuần	9,46%	15,92%	68,44%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu bình quân	8,68%	8,13%	-3,81%
Tỷ lệ cổ tức (%)	10%	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 2017.
- **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 2017.
- **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 2017.
- **Dự án Merita:** Dự án Merita mở bán vào tháng 02/2017 và đã hoàn tất bán gần hết trong ngày mở bán.





- **Dự án Rosita:** Dự kiến mở bán vào quý II/2017 và sẽ hoàn tất bán hàng trong năm 2017. **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 đạt tỷ lệ gần 75% dự án, dự kiến hoàn tất bán hàng trong 2017 và quý I/2018.

Với kế hoạch kinh doanh các dự án như đã trình bày bên trên, Công ty dự kiến sẽ bán được hơn 400 căn nhà liền kề, biệt thự và 700 căn hộ trong năm 2017. Tính đến hết tháng 6 năm 2017, Công ty đã ghi nhận 234 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tức đã hoàn thành 47% 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.

#### **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 3 tháng đầu năm 2017, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ là 110 tỷ đồng, tương ứng 22% 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. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức**

Cổ phiếu KDH hiện đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), do vậy, ngay sau khi kết thúc đợt chào bán, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm trên HSX và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo đúng quy định của pháp luật.

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

Không có.

#### **19. 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. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty và các công ty con để tăng vốn điều lệ.

### 1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

### 2. Mệnh giá cổ phiếu

10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu

### 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán và phát hành:	102.000.108 cổ phiếu, trong đó:
- Chào bán cho cổ đông hiện hữu:	93.599.957 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty và các công ty con:	8.400.151 cổ phiếu

### 4. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán cổ phiếu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường bằng văn bản số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/7/2017 là:

- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu:	15.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty và các công ty con:	10.000 đồng/cổ phiếu

### 5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách trên cổ phiếu của Công ty là một trong những căn cứ kết hợp với các yếu tố khác để KDH đưa ra mức giá chào bán phù hợp.

Giá trị sổ sách của Công ty tại các thời điểm như sau:

Chỉ tiêu		31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
Vốn chủ sở hữu (VND)	1	1.536.242.192.000	4.185.344.690.000	4.397.812.338.000
Tài sản vô hình (VND)	2	-	105.759.000	58.311.000
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu)	3	75.000.000	180.000.000	233.999.892
<b>Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>(4)=[(1-2)/(3)]</b>	<b>20.483</b>	<b>23.251</b>	<b>18.794</b>

Dựa trên so sánh với giá trị sổ sách, Hội đồng Quản trị Công ty đề xuất giá chào bán cho cổ đông hiện hữu bằng 80% giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2016, tương đương 15.000 đồng/cổ phiếu nhằm gia tăng lợi ích cho cổ đông hiện hữu, khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty. Giá phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty và các công ty con là 10.000 đồng/cổ phiếu.

## 6. Phương thức phân phối

### 6.1 Chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền

- Số lượng chào bán: 93.599.957 cổ phiếu
- Giá chào bán: 15.000 đồng/cổ phiếu
- Đối tượng chào bán: Toàn bộ các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp vào thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành
- Tỷ lệ phân phối: Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:4, nghĩa là tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu sẽ được hưởng 04 quyền mua và cứ 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm
- Địa điểm thực hiện quyền mua:
  - Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng



khoán.

- o Đối với các cổ đông chưa Thực hiện quyền mua tại trụ sở Công ty. Đóng tiền đăng ký lưu ký chứng mua trực tiếp vào tài khoản phong toả khoán

## 6.2 Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 8.400.151 cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Đối tượng phát hành: Hội đồng quản trị và cán bộ công nhân viên có đóng góp cho sự tăng trưởng của Công ty và các công ty con
- Hạn chế chuyển nhượng: Hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành
- Phân phối và thông báo về việc quyền mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động: Theo Quy chế phát hành được ban hành kèm theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2017/NQ\_HĐQT ngày 01/8/2017.
- Quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ lấy ý kiến bằng văn bản số 02/2017/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 18/7/2017, Công ty thực hiện 02 (hai) đợt phát hành gồm chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ("chương trình ESOP").  
Theo đó, Công ty sẽ tiến hành thực hiện 02 (hai) đợt phát hành này cùng một lúc. Đối tượng được tham gia chương trình ESOP không được hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

## 6.3 Xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại sau khi kết thúc phát hành

- Đối với số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu:
  - o Số lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị, phần thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phần;

- Số cổ phần dôi ra do làm tròn và số cổ phần còn dư do cổ đông không đăng ký mua hết thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT phân phối cho các đối tượng khác (kể cả các cổ đông của Công ty có nhu cầu tăng sở hữu cổ phần) với nguyên tắc giá bán không thấp hơn 15.000 đồng /cổ phần và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật;
- Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phần theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phần chưa phân phối hết thì số cổ phần chưa phân phối hết này được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
- Đối với số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP:
  - Sau khi kết thúc thời hạn đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu, nếu cán bộ nhân viên không mua hết số lượng cổ phần chào bán, HĐQT quyết định tiếp tục phân phối đối tượng khác theo các điều kiện và cách thức phù hợp với mức giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

## 7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Dự kiến trong quý 3 và quý 4/2017. Thời điểm cụ thể sẽ được HĐQT quyết định sau khi có chấp thuận của UBCKNN và trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định hiện hành.

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 102.000.108 cổ phiếu phát hành thêm như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến thực hiện
1	Nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng của UBCKNN	D
2	Công bố thông tin theo quy định	D + 5
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông được thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	D + 1 đến D + 7
4	Trung tâm lưu ký chốt danh sách cổ đông được nhận quyền mua cổ phần	D + 20
5	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D + 23 đến D + 43
6	Thực hiện bán và xử lý đối với số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết	D + 43 đến D + 50
7	Báo cáo kết quả phát hành và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung	D + 50 đến D + 60
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 + 60 đến D + 70





- 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 ra công chúng của UBCKNN.

## **8. Đăng ký mua cổ phiếu**

### **8.1 Công bố báo chí**

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu có hiệu lực, Công ty sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.

### **8.2 Đăng ký mua cổ phiếu**

- Đối với số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu:

- *Xác định Danh sách sở hữu cuối cùng*

Công ty sẽ lập Danh sách sở hữu cuối cùng. Dự kiến thực hiện xong trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin về ngày chốt danh sách.

- *Phân bổ và thông báo quyền mua*

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ có danh sách sở hữu cuối cùng, các thành viên lưu ký và Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua cho các cổ đông hiện hữu.

- *Tỷ lệ thực hiện quyền*

Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:4, tức là tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu sẽ được hưởng 04 quyền mua và cứ mỗi 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm.

- *Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu*

Các cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua và nộp tiền mua cổ phiếu trong vòng 20 ngày, từ ngày D + 23 đến ngày D + 43 tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản chứng khoán (đối với chứng khoán đã lưu ký) và tại KDH (đối với chứng khoán chưa lưu ký). Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

- *Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu*

Quyền mua được thực hiện chuyển nhượng 01 lần. Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và Tổ Chức Phát Hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền mua bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất cứ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền mua của cổ đông.





- Chuyển giao cổ phiếu  
Cổ phiếu phát hành thêm được chuyển giao cho cổ đông từ ngày D+60
- Đối với số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP:
  - Đăng ký mua cổ phiếu, phân bổ quyền mua, thực hiện quyền mua, chuyển giao cổ phiếu: theo đúng Quy chế phát hành được ban hành kèm theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2017/NQ\_HĐQT ngày 01/8/2017 và thực hiện đúng trình tự, quy định theo thông báo của Công ty.

## **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 16 ngày 19/04/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM 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%
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://dautunuoctngoai.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 Công ty tính đến ngày 16/6/2017 là 108.410.400 cổ phần chiếm 46,33% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của KDH. Do đợt chào bán này là chào bán cho cổ đông hiện hữu nên tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại ngày chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu chào bán thêm so với tỷ lệ sau khi thực hiện quyền ít có biến động lớn và do đó vẫn đảm bảo được tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.





## 10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Quyền mua của cổ đông KDH được chuyển nhượng 01 (một) lần. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho người khác.

Số lượng cổ phiếu KDH chào bán cho cổ đông hiện hữu KDH trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày hoàn tất việc phân phối.

Đối với số lượng cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục phân phối cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (15.000 đồng/cp), và số lượng cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành (theo quy định tại điểm 3 Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP).

## 11. 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"

#### 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.

## 12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở, thông tin chi tiết như sau:

- o Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
- o Số tài khoản: 116.000.157.542
- o Tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1



## **VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

- Đối với đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu:
  - Bổ sung quỹ đất nhằm chủ động nắm bắt cơ hội và chuẩn bị cho chiến lược phát triển trong tương lai, đa dạng hóa sản phẩm theo nhiều phân khúc khách hàng, phù hợp với tình hình thị trường bất động sản;
  - Đảm bảo an toàn tài chính với tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu cân đối, nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong bối cảnh cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản tăng cao và hàng loạt các công ty bất động sản cùng đẩy mạnh việc bán hàng;
  - Tạo cơ hội cho cổ đông hiện hữu gia tăng khoản đầu tư vào Công ty với mức giá ưu đãi so với giá thị trường.
  
- Đối với đợt phát hành theo chương trình ESOP:

Chương trình ESOP nhằm mục đích thu hút, duy trì và tạo động lực để những CBNV có năng lực cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty thông qua việc:

  - Tạo thêm quyền lợi khác cho những CBNV này ngoài tiền lương;
  - Gắn kết hiệu quả lao động của CBNV với lợi ích chung và sự phát triển của toàn Công ty;
  - Cùng chia sẻ lợi ích với Công ty khi Công ty đạt được những thành công trong tương lai; và
  - Huy động thêm nguồn vốn kinh doanh cho Công ty.

## VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Đối với số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Tổng số tiền thu được tạm tính sau khi phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu là 1.403.999.355.000 (Một ngàn bốn trăm lẻ ba tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn) đồng. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để đầu tư gia tăng quỹ đất sạch của Công ty tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với định hướng quy hoạch của Nhà nước trong việc phát triển các khu vực hiện tại và trong tương lai.

Được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản số 02/2017/BB-ĐHĐCĐ ngày 18/7/2017 về việc quyết định chi tiết phương án và cách thức sử dụng số tiền thu được theo đúng mục đích của đợt phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, Hội đồng Quản trị đang nghiên cứu nhằm mục đích mở rộng quỹ đất sạch theo danh sách dưới đây:

STT	Vị trí	Quy hoạch	Diện tích	Giá trị đầu tư dự kiến (đồng) (*)	Giá trị đầu tư dự kiến sử dụng từ nguồn vốn huy động (đồng) (*)	Thời gian thực hiện dự kiến
1	Phường An Phú, Quận 2, Tp.HCM	Khu Dân cư	7,4 ha	1.900.000.000.000	1.053.999.355.000	Quý 4/2017
2	Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM	Khu Dân cư	4,3 ha	400.000.000.000	350.000.000.000	Quý 4/2017
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11,7 ha</b>	<b>2.300.000.000.000</b>	<b>1.403.999.355.000</b>	

(\*) Giá trị đầu tư dự kiến cho việc mở rộng quỹ đất bao gồm tiền đền bù trực tiếp hoặc tiền mua vốn góp, hoặc tăng vốn góp vào Công ty con để sở hữu được quỹ đất mà Công ty dự kiến đầu tư. Giá trị đầu tư này chưa bao gồm nguồn vốn để triển khai, xây dựng dự án.

Trong trường hợp không phân phối hết lượng cổ phiếu chào bán:

- Hội đồng Quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không thấp hơn 15.000 đồng/cổ phiếu. Xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.
- Hội đồng Quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Đồng thời, do được đánh giá tín dụng cao, Tổ Chức Phát Hành có thể chủ động tiến hành giải pháp vay vốn từ phía ngân hàng để đảm bảo kế hoạch kinh doanh và đầu tư không bị gián đoạn.

### 2. Đối với số tiền thu được từ đợt phát hành theo chương trình ESOP.

Tổng số tiền thu được tạm tính từ đợt phát hành theo chương trình ESOP là 84.001.510.000 đồng (tám mươi bốn tỷ, một triệu, năm trăm mười ngàn đồng). Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty.



## VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

### 1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

**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: CTCP 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 chào bán cho cổ đông hiện hữu

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 sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu dùng để đầu tư gia tăng quỹ đất sạch của Công ty tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với định hướng quy hoạch của Nhà nước.

Khối lượng chào bán cho cổ đông hiện hữu đợt này là 93.599.957 cổ phiếu (tương đương 40% vốn điều lệ hiện tại của Khang Điền). Giá chào bán cổ phiếu KDH cho cổ đông hiện hữu là 15.000 đồng/cổ phiếu. Với giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2016 là 18.794 đồng/cổ phiếu, giá trị sổ sách tại thời điểm 30/06/2017 là 19.786 đồng/cổ phiếu và giá thị trường bình quân 60 phiên (từ ngày 23/06/2017 trở về trước - trước khi tiến hành đại hội lấy ý kiến ĐHĐCĐ bằng văn bản để thông qua phương án phát hành) là 26.693 đồng/cổ phiếu, và đóng cửa ngày 21/07/2017 (trước khi Công ty chuẩn bị nộp hồ sơ chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước) là 28.150 đồng/cổ phiếu.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn cho rằng cho rằng đây là cơ hội tốt cho nhà đầu tư sở hữu thêm cổ phiếu KDH và khả năng Công ty chào bán thành công cao vì mức giá chào bán tương đối hấp dẫn.

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 cho cổ đông hiện hữu**

Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam ("VSD") phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu KDH cho các cổ đông KDH thông qua các Công ty Chứng khoán – Thành viên lưu ký của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông KDH.

### **4. Các khoản phí và điều kiện kèm theo trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đối với cổ đông đã lưu ký, nộp tiền mua cổ phiếu tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch; đối với cổ đông chưa lưu ký, nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa (xem số tài khoản phong tỏa tại mục V.12). Giá phát hành là 15.000 đồng/cổ phiếu phát hành thêm.

Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng. Công ty 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.

## **IX. PHỤ LỤC**

1. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị;
3. Điều lệ Công ty;
4. Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và riêng năm 2015, 2016 và Báo cáo tài chính soát xét hợp nhất và riêng 6 tháng năm 2017;
5. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được của đợt chào bán gần nhất;
6. Các tài liệu liên quan khác.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 08 năm 2017

**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**


TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



**VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH**

TỔNG GIÁM ĐỐC



  
**NGÔ THỊ MAI CHI**

KẾ TOÁN TRƯỞNG



**NGUYỄN QUỐC ÂN**

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



  
**NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG**