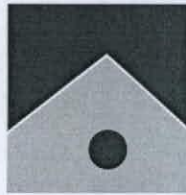


SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ**  
**KHANG ĐIỀN**



*Giấy CNĐKKD số 0302588596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp  
Đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 05 năm 2007, Số ĐKKD: 4103006559  
Đăng ký thay đổi lần thứ 5, ngày 23 tháng 10 năm 2009*

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH**  
**CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*(Đăng ký niêm yết số ...../GCN-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán  
Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày ... tháng ... năm 2009)*

**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: P603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, P.6, Q.3, TP. HCM

**CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP. HCM

**Phụ trách công bố thông tin:**

Ông: **Nguyễn Đình Bảo** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Địa chỉ: 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, P.6, Q.3, TP. HCM

Số điện thoại: (84-8) 3820 8858

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. 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 CNĐKKD số 0302588596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp  
Đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 05 năm 2007, Số ĐKKD: 4103006559  
Đăng ký thay đổi lần thứ 5, ngày 23 tháng 10 năm 2009*

## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

*(Đăng ký niêm yết số ...../GCN-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán  
Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày ... tháng ... năm 2009)*

***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: P603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, P.6, Q.3, TP. HCM

### **CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP. HCM

***Phụ trách công bố thông tin:***

Ông: **Nguyễn Đình Bảo** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Địa chỉ: 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, P.6, Q.3, TP. HCM

Số điện thoại: (84-8) 3820 8858



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

Giấy CNĐKKD số 0302588596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp  
Đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 05 năm 2007, Số ĐKKD: 4103006559  
Đăng ký thay đổi lần thứ 5, ngày 23 tháng 10 năm 2009

## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền  
**Loại cổ phiếu** : Cổ phiếu phổ thông  
**Mệnh giá** : 10.000 đồng/cổ phần  
**Tổng số lượng niêm yết** : 33.200.000 cổ phiếu  
**Tổng giá trị niêm yết** : 332.000.000.000 đồng (theo mệnh giá)

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

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

Đại diện pháp luật : Bà Maria Cristina M. Calimbias (Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc)  
Địa chỉ : 2A-4A Tôn Đức Thắng, Q.1, TP.HCM  
Điện thoại : (84-8) 3824 5252  
Fax : (84-8) 3824 5250

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

#### Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín

Đại diện pháp luật : Ông Nguyễn Hồ Nam (Chức vụ: Tổng Giám đốc)  
Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84-8) 6268 6868  
Fax : (84-8) 6255 5957



## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....	<b>8</b>
1.	Rủi ro về kinh tế .....	8
2.	Rủi ro về luật pháp .....	8
3.	Rủi ro về đặc thù .....	9
4.	Rủi ro khác .....	9
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....	<b>10</b>
1.	Tổ chức niêm yết .....	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 NIÊM YẾT</b> .....	<b>12</b>
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	12
1.1	Lịch sử hình thành và phát triển .....	12
1.2	Giới thiệu về Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền .....	12
1.3	Quá trình tăng vốn điều lệ.....	13
2.	Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	13
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty .....	14
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông.....	18
4.1	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty (tính đến ngày 30/10/2009) .....	18
4.2	Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty .....	18
4.3	Cơ cấu cổ đông.....	19
5.	Danh sách những công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của Công ty.....	19
5.1	Danh sách công ty mẹ .....	19
5.2	Danh sách công ty con .....	19
5.3	Danh sách công ty liên kết.....	20
6.	Hoạt động kinh doanh.....	22
6.1	Các dự án đang thực hiện .....	22
6.1.1	<i>Dự án Khu dân cư Khang Điền Phước Long B</i> .....	22
6.1.2	<i>Dự án Khu dân cư Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden</i> .....	23
6.1.3	<i>Dự án Khu dân cư Khang Điền Long Trường</i> .....	24
6.1.4	<i>Dự án Khu Căn hộ Long Phước Điền - Phước Long B</i> .....	25
6.1.5	<i>Dự án Khu biệt thự Long Phước Điền – Long Trường</i> .....	26
6.1.6	<i>Dự án Khu nhà biệt thự và căn hộ Đoàn Nguyên- Quận 2</i> .....	27
6.1.7	<i>Dự án Khu căn hộ Green Life</i> .....	28
6.1.8	<i>Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ MEGA</i> .....	29
6.1.9	<i>Dự án Khu dân cư Trí Kiệt Phước Long B</i> .....	30
6.1.10	<i>Dự án Khu biệt thự Trí Kiệt – Long Trường</i> .....	31
6.1.11	<i>Dự án Khu dân cư An Việt – Villa Park</i> .....	32
6.1.12	<i>Dự án Khu trung tâm thương mại và căn hộ Minh Á</i> .....	33
6.1.13	<i>Dự án Khu dân cư Gia Phước</i> .....	33
6.2	Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm .....	34
6.3	Doanh thu, lợi nhuận từng nhóm sản phẩm, dịch vụ.....	35
6.4	Các yếu tố đầu vào và ảnh hưởng các yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận .....	36
6.4.1	<i>Các yếu tố đầu vào</i> .....	36
6.4.2	<i>Ảnh hưởng của các yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận</i> .....	36



6.5	Chi phí sản xuất .....	37
6.6	Trình độ công nghệ - Công nghệ phát triển dự án.....	37
6.7	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm .....	38
6.8	Hoạt động Marketing.....	38
6.8.1	<i>Quảng bá thương hiệu</i> .....	38
6.8.2	<i>Chiến lược sản phẩm</i> .....	39
6.8.3	<i>Định vị thương hiệu</i> .....	40
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất .....	41
7.1	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong hai năm 2007, 2008 và 9 tháng đầu năm 2009 .....	41
7.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2008 .....	41
7.2.1	<i>Thuận lợi</i> .....	41
7.2.2	<i>Khó khăn</i> .....	42
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....	43
8.1	Vị thế của Công ty trong ngành .....	43
8.2	Triển vọng phát triển của ngành .....	44
8.2.1	<i>Tổng quan về nền kinh tế</i> .....	44
8.2.2	<i>Thị trường Bất động sản</i> .....	45
8.3	Định hướng phát triển của Công ty .....	47
8.3.1	<i>Chiến lược đầu tư</i> .....	48
8.3.2	<i>Chiến lược tài chính</i> .....	48
8.3.3	<i>Chiến lược phát triển dự án</i> .....	49
8.3.4	<i>Chiến lược phát triển nguồn nhân lực</i> .....	49
8.4	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 .....	49
9.	Chính sách đối với người lao động .....	50
9.1	Tình hình lao động .....	50
9.2	Chính sách đối với người lao động .....	50
10.	Chính sách cổ tức.....	50
11.	Tình hình hoạt động tài chính .....	51
11.1	Các chỉ tiêu cơ bản .....	51
11.1.1	<i>Trích khấu hao tài sản cố định</i> .....	51
11.1.2	<i>Mức lương bình quân</i> .....	51
11.1.3	<i>Thanh toán các khoản nợ đến hạn</i> .....	51
11.1.4	<i>Các khoản phải nộp theo luật định</i> .....	51
11.1.5	<i>Trích lập các quỹ</i> .....	51
11.1.6	<i>Tổng dư nợ vay</i> .....	52
11.1.7	<i>Hàng tồn kho</i> .....	53
11.1.8	<i>Các khoản đầu tư</i> .....	54
11.1.9	<i>Tình hình công nợ</i> .....	54
11.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	56
12.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	57
12.1	Danh sách thành viên Hội đồng quản trị .....	57
12.2	Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc .....	63
12.3	Danh sách thành viên Ban Kiểm soát .....	66
12.4	Kế toán trưởng.....	69
13.	Tài sản.....	70



14.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức những năm tiếp theo.....	73
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	79
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	79
17.	Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu.....	80
<b>V.</b>	<b>CỔ PHIẾU NIÊM YẾT.....</b>	<b>81</b>
1.	Loại chứng khoán .....	81
2.	Mệnh giá :.....	81
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết:.....	81
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng.....	81
5.	Giá niêm yết:.....	81
6.	Phương thức tính giá:.....	81
7.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	83
8.	Các loại thuế có liên quan.....	83
<b>VI.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT.....</b>	<b>84</b>
1.	Tổ chức niêm yết .....	84
2.	Tổ chức kiểm toán .....	84
3.	Tổ chức tư vấn.....	84
<b>VII.</b>	<b>PHỤ LỤC.....</b>	<b>84</b>



## DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

<i>Bảng 1:</i> Quá trình tăng vốn điều lệ.....	13
<i>Bảng 2:</i> Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên .....	18
<i>Bảng 3:</i> Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty.....	18
<i>Bảng 4:</i> Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty tại ngày 30/10/2009.....	19
<i>Bảng 5:</i> Danh sách công ty con .....	19
<i>Bảng 6:</i> Danh sách công ty liên kết.....	20
<i>Bảng 7:</i> Tổng hợp tình hình các dự án.....	22
<i>Bảng 8:</i> Tình hình lợi nhuận năm 2007, 2008 và 9 tháng năm 2009 .....	34
<i>Bảng 9:</i> Cơ cấu doanh thu theo từng loại sản phẩm .....	35
<i>Bảng 10:</i> Cơ cấu lợi nhuận gộp theo từng loại sản phẩm .....	35
<i>Bảng 11:</i> Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh.....	37
<i>Bảng 12:</i> Các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh.....	41
<i>Bảng 13:</i> Tình hình lao động của Công ty tính đến 30/09/2009.....	50
<i>Bảng 14:</i> Số dư các quỹ năm 2007, 2008 và 9 tháng năm 2009 .....	52
<i>Bảng 15:</i> Tình hình dư nợ vay đến ngày 30/09/2009 .....	52
<i>Bảng 16:</i> Chi tiết hàng tồn kho 2007, 2008 và 9 tháng 2009 .....	53
<i>Bảng 17:</i> Chi tiết các khoản đầu tư năm 2007, 2008 và 9 tháng 2009 .....	54
<i>Bảng 18:</i> Các khoản phải thu.....	54
<i>Bảng 19:</i> Các khoản phải trả.....	55
<i>Bảng 20:</i> Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	56
<i>Bảng 21:</i> Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính đến ngày 30/09/2009 .....	70
<i>Bảng 22:</i> Các tài sản bất động sản mà Công ty đang sở hữu .....	70
<i>Bảng 23:</i> Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 2009-2012 .....	77



## DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ, HÌNH ẢNH

<i>Hình 1:</i> Sơ đồ cơ cấu tổ chức Công ty.....	14
<i>Hình 2:</i> Sơ đồ bộ máy quản lý Công ty .....	17
<i>Hình 3:</i> Khu dân cư Khang Điền – Phước Long B .....	23
<i>Hình 4:</i> Khu dân cư Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden.....	24
<i>Hình 5:</i> Khu dân cư Khang Điền – Long Trường.....	25
<i>Hình 6:</i> Khu căn hộ Long Phước Điền – Phước Long B .....	26
<i>Hình 7:</i> Khu biệt thự Long Phước Điền – Long Trường .....	27
<i>Hình 8:</i> Khu nhà biệt thự và căn hộ Đoàn Nguyên – Quận 2.....	28
<i>Hình 9:</i> Khu căn hộ Green Life.....	29
<i>Hình 10:</i> Trung tâm thương mại và căn hộ MEGA .....	30
<i>Hình 11:</i> Khu dân cư Trí Kiệt – Phước Long B.....	31
<i>Hình 12:</i> Khu biệt thự Trí Kiệt – Long Trường.....	32
<i>Hình 13:</i> Khu dân cư An Việt – Villa Park.....	33
<i>Hình 14:</i> Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm .....	35
<i>Hình 15:</i> Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 2009-2012 .....	77





## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Việt Nam là một trong những nước có nền kinh tế phát triển sôi động nhất Châu Á. Tăng trưởng GDP của Việt Nam trung bình trong giai đoạn 2003-2007 ở mức khá cao là 8,04% trong đó năm 2007 đạt mức tăng trưởng kỷ lục là 8,44% đứng thứ 3 Châu Á, sau Trung Quốc là 11,3% và Ấn Độ là 9% (theo Tổng cục Thống kê).

Năm 2008, nền kinh tế toàn cầu đã trải qua 1 cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính cực kỳ khó khăn và Việt Nam cũng không nằm ngoài tầm ảnh hưởng của nó. Tuy nhiên Việt Nam là một trong số ít các nước vẫn giữ được tăng trưởng dương trong năm 2008, mặc dù tăng trưởng GDP đã có phần chậm lại, chỉ đạt 6,23%. Lạm phát tăng lên 19,9% cao hơn nhiều so với mức 12,63% của năm 2007. Trong cùng năm, Ngân hàng Nhà nước có đến 8 lần thay đổi lãi suất cơ bản, có lúc lãi suất cơ bản lên đến 14%/năm. Thâm hụt ngân sách lên đến 5% GDP. Suy giảm của nền kinh tế kéo theo sự suy giảm của các chủ thể vận hành trong nó, trong đó 2 ngành chịu ảnh hưởng đầu tiên và nặng nề nhất là ngành tài chính ngân hàng và ngành bất động sản.

Để từng bước khắc phục tình hình khó khăn trên, với mục tiêu là ổn định nền kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững, Chính phủ đã điều chỉnh từ mục tiêu tăng trưởng cao sang mục tiêu kiềm chế lạm phát làm ưu tiên hàng đầu và duy trì ở mức hợp lý. Từ đầu năm 2009, qua những chính sách tài khoá và chính sách tiền tệ linh hoạt, đặc biệt là gói giải pháp kích cầu bằng hỗ trợ lãi suất với tỷ lệ 4% cho các tổ chức, cá nhân vay vốn ngân hàng để sản xuất kinh doanh đã giúp nền kinh tế Việt Nam đến nay đã có nhiều chuyển biến tích cực. Tính chung 9 tháng đầu năm 2009, tổng sản phẩm trong nước tăng 4,56% và chỉ số CPI chỉ tăng 4,11% so với đầu năm. Lãi suất cơ bản vẫn được giữ ở mức 7%.

Đến nay, nền kinh tế đã có những chuyển biến tích cực đã kéo theo sự hồi phục của thị trường chứng khoán và sự ấm dần lên của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nền kinh tế đang trong giai đoạn hồi phục, các yếu tố khó khăn trong và ngoài nước vẫn còn nên Chính phủ đã đưa ra gói kích thích kinh tế thứ 2 sẽ được triển khai từ ngày 01/01/2010. Nội dung gói kích thích kinh tế thứ 2 là kéo dài thời gian hỗ trợ lãi suất vay vốn trung và dài hạn để phát triển sản xuất, mua máy móc thiết bị, vật tư phục vụ sản xuất nông nghiệp và vật liệu xây dựng nhà ở khu vực nông thôn, và hỗ trợ lãi suất vay vốn ngắn hạn cũng được gia hạn đến 31/03/2010, nhưng mức hỗ trợ sẽ giảm xuống còn 2%.

Nên, nhìn chung, sang năm 2010, rủi ro suy giảm kinh tế ảnh hưởng đến ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản cũng đang dần dần được giảm thiểu.

### 2. Rủi ro về luật pháp

Hiện tại mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được điều chỉnh chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản... và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Các văn bản này còn đang trong giai đoạn sửa đổi và hoàn thiện về khung pháp lý. Bất cứ sự thay đổi nào, nếu có xảy ra, chắc chắn sẽ gây ra ảnh hưởng ít nhiều đến các hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong ngành.

Tuy nhiên, cùng với sự phát triển của nền kinh tế, Chính phủ đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, đơn giản hóa các thủ tục pháp lý nhằm hỗ trợ cho mọi hoạt động đầu tư kinh doanh nói chung và các hoạt động đầu tư, kinh doanh, và giao dịch bất động sản nói riêng.



### 3. Rủi ro về đặc thù

Đặc thù của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản đòi hỏi doanh nghiệp cần có số vốn lớn để thực hiện việc đền bù giải tỏa, chi phí xây dựng, thiết kế các dự án. Trong năm 2008 lãi suất tăng cao đã gây nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp cùng ngành trong vấn đề thu xếp vốn. Đồng thời, khủng hoảng kinh tế làm giảm sức cầu đối với các sản phẩm bất động sản và thị trường bất động sản đóng băng trong thời gian dài đã gây không ít khó khăn cho các doanh nghiệp cùng ngành. Tuy nhiên, Khang Điền có chiến lược thành lập các công ty con để quản lý các dự án và kêu gọi đầu tư theo từng dự án. Điều này đã giúp giảm áp lực về vốn cho Khang Điền.

Bên cạnh đó, công tác đền bù giải tỏa, thiết kế, xây dựng cơ bản tốn khá nhiều thời gian và có thể làm trễ tiến độ thực hiện dự án. Đây là một rủi ro lớn đối với dòng tiền của công ty. Khang Điền đã nhận thức rõ điều này nên đã lập những tổ dự án, đưa ra các phương án chiến lược để thực hiện đền bù giải tỏa với mức giá hợp lý và trong thời gian nhanh nhất.

Biến động giá cả nguyên vật liệu xây dựng cũng ảnh hưởng rất lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Lạm phát trong những năm qua, nhất là năm 2008 đã làm giá cả vật liệu xây dựng như cát, xi măng, sắt, thép... tăng phi mã. Hơn nữa, đầu ra cũng khó khăn do khủng hoảng kinh tế đã làm cho không ít doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bị thiếu hụt vốn. Đối với Khang Điền, Công ty có mối quan hệ chặt chẽ và khăng khít với các nhà thầu lớn, có uy tín và sẵn sàng chia sẻ khó khăn với Công ty. Khang Điền ký hợp đồng trọn gói với các nhà thầu đồng thời có chiến lược marketing linh hoạt để tiêu thụ các sản phẩm của mình nên đã hạn chế đáng kể rủi ro trên.

### 4. Rủi ro khác

Ngoài ra, còn có các rủi ro như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, hỏa hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.



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

### 1. Tổ chức niêm yết

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

Ông : **Lý Điền Sơn**

Chức vụ : Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ

Bà : **Ngô Thị Mai Chi**

Chức vụ : Kế toán trưởng

Ông : **Tô Quang Tùng**

Chức vụ : Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Đại diện theo pháp luật : Ông **Nguyễn Hồ Nam**

Chức vụ : Tổng giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết 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 trong 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền cung cấp.



### III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty, Khang Điền	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
Tổ chức tư vấn	Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
KHADIHOUSE JSC	Tên giao dịch của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
CBNV	Cán bộ nhân viên.
UBCKNN	Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước.
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán.
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh.
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng Quản trị
BCTC	Báo cáo tài chính
GDP	Tổng thu nhập quốc dân
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	Công ty cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
PTDA	Phát triển dự án



## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

#### 1.1 Lịch sử 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.

**Cổ phần hóa:** 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 32 tỷ đồng.


**Tăng vốn:** Để đảm bảo nguồn lực tài chính khi triển khai thực hiện các dự án, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 32 tỷ đồng lên 216 tỷ đồng (ngày 14/05/2007). Đồng thời cấu trúc lại bộ máy nhân sự quản lý, chuyển đổi trụ sở Công ty vào hoạt động trong cao ốc văn phòng tại trung tâm Quận 3 Tp.HCM, mở Chi nhánh tại Quận 1 để đặt Phòng Kinh doanh trực tiếp giao dịch với khách hàng.

**Thu hút đầu tư:** Nhận thấy với quy mô phát triển ngày càng mở rộng, Công ty rất cần sự hỗ trợ không chỉ về vốn mà còn là kinh nghiệm quản lý, điều hành doanh nghiệp của các tổ chức kinh tế hàng đầu bên ngoài. Do vậy, tháng 11/2007 Công ty đã phát hành tăng vốn từ 216 tỷ đồng lên 332 tỷ đồng cho các cổ đông chiến lược là các quỹ đầu tư VinaCapital và Prudential.

**Định hướng phát triển:** Để thực hiện chiến lược phát triển tăng tốc từ năm 2009, Công ty Khang Điền 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, Khang Điền đã áp dụng hệ thống quản lý chuyên nghiệp theo tiêu chuẩn ISO9001:2008. 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, 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”**.

#### 1.2 Giới thiệu về Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

- Tên Công ty: 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

▪ Biểu tượng (logo) của Công ty: 

- Trụ sở chính: Phòng 603, Tầng 6, Toà nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, P.6, Q.3, TP.HCM



- Vốn điều lệ: 332.000.000.000 VNĐ (*Ba trăm ba mươi hai tỷ đồng*)
- Điện thoại: (84-8) 3820 8858
- Fax: (84-8) 3820 8859
- Website: www.khangdien.com.vn
- Giấy CNĐKKD số 0302588596 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 02/05/2007 (số ĐKKD cũ 4103006559), đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/10/2009.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty: 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; xây dựng dân dụng, công nghiệp.

### 1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

**Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ**

*Đvt: triệu đồng*

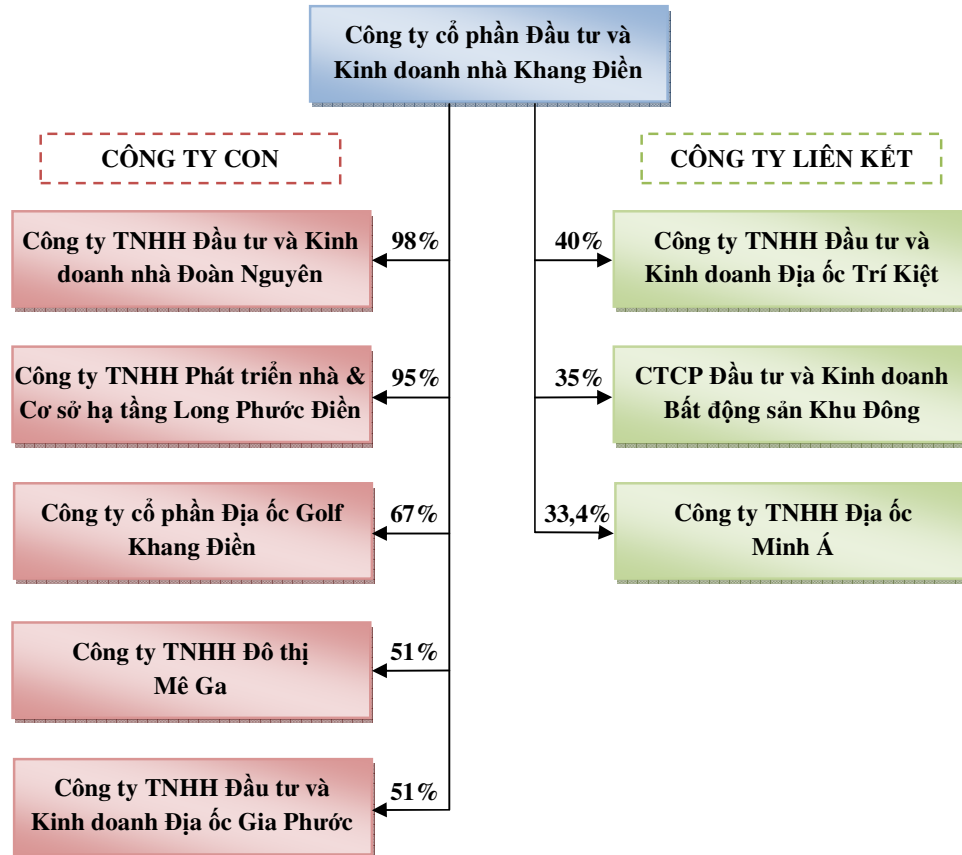
Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Nguồn tăng	Vốn điều lệ
Khi thành lập ngày 02/05/2007			32.000
Lần 1: 14/05/2007	184.000	Cổ đông sáng lập góp thêm vốn	216.000
Lần 2: 03/11/2007	116.000	Phát hành riêng lẻ 11.600.000 cổ phần cho các nhà đầu tư chiến lược	332.000

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

## 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền được tổ chức theo mô hình công ty mẹ - công ty con, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm:

- 5 công ty con, là những công ty mà Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Khang Điền nắm giữ cổ phần chi phối trên 50%
- 3 công ty liên kết, là những công ty mà Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Khang Điền nắm giữ cổ phần từ 20% đến 50%.



**Hình 1: Sơ đồ cơ cấu tổ chức Công ty**

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

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình sau:

#### **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất 01 lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt, Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, sẽ bầu hoặc bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát của Công ty.

#### **Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền có năm (05) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ ba (03) năm.

#### **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm soát mọi mặt hoạt động quản trị và điều hành sản xuất của



Công ty. Hiện Ban kiểm soát Công ty gồm ba thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ ba (03) năm. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

### **Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược, kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Các Phó Tổng Giám đốc giúp việc cho Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, khẩn cấp vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

Dưới quyền Tổng Giám đốc có các Phòng ban giúp Tổng Giám đốc quản lý và giám sát hoạt động của Công ty:

#### **Phòng Kiểm soát nội bộ:**

- Kiểm tra và đánh giá toàn diện mọi hoạt động của các Phòng/ Ban Công ty.
- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, quy chế, quy trình nội bộ của Công ty.
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị điều hành.

#### **Phòng Pháp chế và Giao thuê đất:**

- Thẩm định và xây dựng các văn bản lập quy 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.
- Tư vấn pháp lý có liên quan đến mọi hoạt động của Phòng/ Ban trong Công ty.
- Chịu trách nhiệm về tính pháp lý trong việc đền bù và giao thuê đất.

#### **Phòng Kế hoạch đầu tư**

- Xây dựng kế hoạch hoạt động và kế hoạch đầu tư cho Công ty và triển khai việc lập kế hoạch đến từng bộ phận nhằm đạt được các mục tiêu Hội đồng quản trị đề ra.
- Thường xuyên giám sát việc thực hiện kế hoạch của các phòng ban và khuyến nghị những điều chỉnh cần thiết.

#### **Phòng Tài chính Kế toán**

##### ***Tài chính***

- Xây dựng các kế hoạch tài chính cho Công ty trong ngắn hạn và dài hạn theo mục tiêu chiến lược của Công ty;
- Cùng với bộ phận Đầu tư, đánh giá hiệu quả các dự án đầu tư, tham mưu cho Ban giám đốc trong việc ra các quyết định đầu tư;
- Xây dựng và quản lý dòng ngân lưu dự án, đảm bảo tối ưu hóa việc sử dụng nguồn vốn của Công ty trong việc phát triển các dự án và đảm bảo an toàn nguồn tài chính cho dự án;
- Xây dựng các quy trình kiểm soát nội bộ và chính sách về tài chính một cách đầy đủ và thích hợp, đảm bảo ngăn ngừa các gian lận và sai sót có thể xảy ra;



**Kế toán**

- Thiết lập hệ thống thông tin kế toán, thống kê đảm bảo thường xuyên cung cấp kịp thời số liệu tài chính, kế toán phục vụ cho việc ra quyết định của Ban Tổng Giám đốc và lập các báo cáo tài chính theo quy định
- Tổ chức quản lý bộ máy kế toán: chỉ đạo, tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra công tác kế toán tại các công ty con đảm bảo các nghiệp vụ kế toán tuân thủ các quy định hiện hành của Công ty và quy định pháp luật.

**Phòng Nhân sự – Hành chính**

- Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty thông qua việc tuyển dụng nhân sự, liên tục đào tạo tay nghề và kỹ năng cho nhân viên.
- Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chính và con dấu công ty.
- Quản lý tài sản, công tác lễ tân, bảo vệ, các dịch vụ hỗ trợ
- Quản trị hệ thống mạng và hạ tầng công nghệ thông tin phục vụ cho nhu cầu công việc của Công ty.

**Phòng Kinh doanh Tiếp Thị****Kinh doanh**

- Hoạch định và triển khai kế hoạch kinh doanh hàng năm theo định hướng, chiến lược phát triển của Công ty.
- Xây dựng, cập nhật và quản lý hệ thống thông tin bán hàng.
- Tổ chức công tác hậu mãi, chăm sóc khách hàng.

**Tiếp thị**

- Xây dựng chiến lược marketing nhằm quảng bá thương hiệu Công ty
- Nghiên cứu thị trường, tổng hợp, phân tích và đánh giá nhu cầu của thị trường nhằm hỗ trợ quá trình phát triển sản phẩm
- Xây dựng các kế hoạch marketing cho từng sản phẩm, dự án nhằm hỗ trợ các hoạt động bán hàng.
- Quản lý hoạt động quan hệ công chúng.

**Phòng Quản lý, Phát triển dự án – Kỹ Thuật****Quản lý, Phát triển dự án**

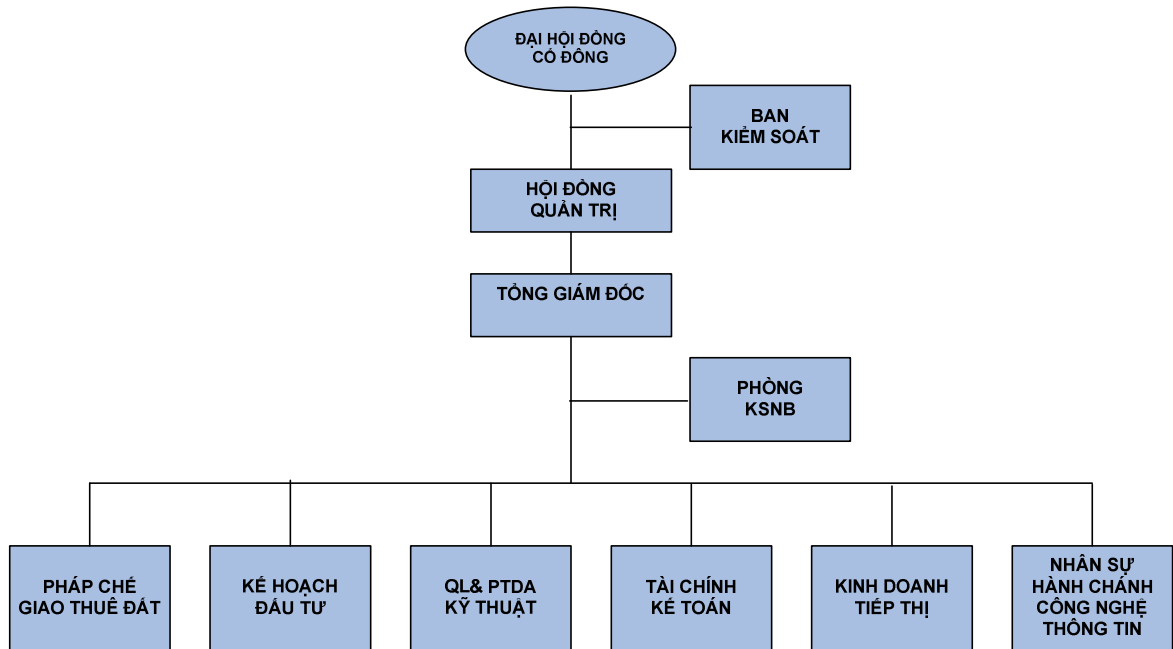
- Tham mưu về công tác quản lý, phát triển và khai thác các dự án được Công ty phân công thực hiện từ giai đoạn chuẩn bị thực hiện, đầu tư đến khi bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định.
- Quản lý, giám sát, theo dõi việc thực hiện dự án về mặt tiến độ, khối lượng, chất lượng thực hiện của các nhà thầu 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.
- Nghiên cứu phát triển và khai thác các sản phẩm của dự án.
- Xây dựng kế hoạch, triển khai thực hiện kế hoạch, phát triển các dự án.



**Kỹ thuật**

- Quản lý kỹ thuật hình thành các sản phẩm của từng dự án phù hợp với kế hoạch của Công ty và các quy định của luật pháp hiện hành.
- Kiểm tra chất lượng các sản phẩm của từng dự án nhằm đảm bảo lợi ích của Công ty và lợi ích của khách hàng.

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY - NĂM 2009



**Hình 2:** Sơ đồ bộ máy quản lý Công ty



#### 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông

##### 4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty (tính đến ngày 12/01/2010)

**Bảng 2:** Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

STT	Họ và tên	Hộ khẩu thường trú	Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ (%)	CMND/GCNDKKD
1	Lý Điền Sơn	147/8 Nguyễn Đình Chính, F11, Q.Phú Nhuận, HCM	8.640.000	86.400.000	26,02	021904623
2	Đoàn Thị Nguyên	92 Khu phố 4, Phường An Lạc A, Q. Bình Tân, HCM	8.293.391	82.933.910	24,98	020665132
3	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential	Tầng 23, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Q1, Tp.HCM	1.660.000	16.600.000	5,00	15GP/KDBH
4	PCA INTERNATIONAL FUNDS SPC ON BEHALF OF VIETNAM SEGREGATED PORTIFOLIO FUND (Do Prudential Vietnam Fund Management quản lý)	13th Floor, one IFC Harbour View Street, Central, Hong Kong	1.660.000	16.600.000	5,00	MC-177566
5	VOF INVESTMENT LIMITED (Do VinaCapital quản lý)	Commence Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	1.660.000	16.600.000	5,00	565720
<b>Tổng cộng</b>			<b>21.913.391</b>	<b>219.133.910</b>	<b>66,00</b>	

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

##### 4.2 Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty

**Bảng 3:** Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty

STT	Họ và tên	Hộ khẩu thường trú	Số lượng cổ phần	Giá trị (ngàn đồng)	Tỷ lệ (%)	CMND/GCNDKKD
1	Lý Điền Sơn	147/8 Nguyễn Đình Chính, F11, Q.Phú Nhuận, HCM	8.640.000	86.400.000	26,02%	021904623
2	Đoàn Thị Nguyên	92 Khu phố 4, Phường An Lạc A, Q. Bình Tân, HCM	8.293.391	82.933.910	24,98%	020665132
3	Lê Hoàng Sơn	997/21/12 Trần Xuân Soạn, P. Tân Hưng, Q7, HCM	1.616.127	16.161.270	4,87%	331119145
4	Lê Phong Hào	11 Phường Tân Tiến, Tp Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	1.520.605	15.206.050	4,58%	270007955
5	Lê Phong Nhã	Ấp Vĩnh Thuận, Vĩnh Thạnh Trung, Huyện Châu Phú, Tỉnh An Giang	1.001.504	10.015.040	3,02%	351782127
6	Trần Tấn Phát	62 Phú Thọ, Phường 2, Quận 11	652.373	6.523.730	1,96%	021904622
<b>Tổng cộng</b>			<b>21.724.000</b>	<b>217.240.000</b>	<b>65,43%</b>	

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền



### 4.3 Cơ cấu cổ đông

**Bảng 4: Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty tại ngày 12/01/2010**

Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
<b>Trong nước:</b>	<b>26.542.500</b>	<b>79,95%</b>	<b>113</b>
- Cá nhân	24.097.500	72,58%	111
- Tổ chức	2.445.000	7,36%	2
<b>Ngoài nước:</b>	<b>6.657.500</b>	<b>20,05%</b>	<b>6</b>
- Cá nhân	17.500	0,05%	1
- Tổ chức	6.640.000	20,00%	5
<b>Tổng cộng vốn cổ phần</b>	<b>33.200.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>119</b>

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

## 5. Danh sách những công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của Công ty

### 5.1 Danh sách công ty mẹ

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền không có công ty mẹ.

### 5.2 Danh sách công ty con

**Bảng 5: Danh sách công ty con**

STT	Tên công ty	Ngành nghề	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Thời gian bắt đầu hoạt động	Tỷ lệ sở hữu đến 30/09/2009
1	Công Ty TNHH PT Nhà và XDHT Long Phước Điền	Bất động sản	70.000	30/09/2005	95.0%
2	Công Ty TNHH Đô Thị Mega	Bất động sản	170.000	12/01/2007	51.0%
3	Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Golf Khang Điền	Bất động sản	100.000	24/03/2005	67.6%
4	Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Đoàn Nguyên	Bất động sản	120.000	10/07/2007	98.0%
5	Công Ty TNHH Và KD Địa Ốc Gia Phước	Bất động sản	90.000	10/07/2007	51.0%

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

### 1. Công ty TNHH Phát triển nhà và Xây dựng hạ tầng Long Phước Điền

Trụ sở: 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84.8 38 208 858

Fax: 84.8 38 208 859

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh nhà ở, xây dựng, trang trí nội thất, mua bán vật liệu xây dựng

Vốn điều lệ: 70.000.000.000 đồng

Dự án đang triển khai:

- Khu căn hộ Long Phước Điền Long Phước Long B
- Khu biệt thự Long Phước Điền Long Trường

**2. Công ty TNHH Đô Thị Mê Ga**

Trụ sở: 85 Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84.8 39 105 461

Fax: 84.8 38 230 210

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 170.000.000.000 đồng

Dự án đang triển khai:

- Trung tâm thương mại và căn hộ Mega

**3. Công ty Cổ phần Địa Ốc Golf Khang Điền**

Trụ sở: 559 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84.8 3743 7979

Fax: 84.8 37 432 694

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng, định giá và môi giới bất động sản.

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Dự án đang triển khai:

- Khu căn hộ Green Life

**4. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên**

Trụ sở: 85 Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84.8 39 102 522

Fax: 84.8 38 230 210

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh nhà, xây dựng dân dụng và công nghiệp

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng

Dự án đang triển khai:

- Khu nhà biệt thự và căn hộ Đoàn Nguyên- Quận 2

**5. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Gia Phước**

Trụ sở: 997/21/12 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84.8 38 20 8858

Fax: 84.8 38 20 8859

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh nhà, xây dựng dân dụng và công nghiệp

Vốn điều lệ: 90.000.000.000 đồng

Dự án đang triển khai:

- Khu dân cư Gia Phước

**5.3 Danh sách công ty liên kết****Bảng 6: Danh sách công ty liên kết**

STT	Tên công ty	Ngành nghề	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Thời gian bắt đầu hoạt động	Tỷ lệ sở hữu đến 30/09/2009
1	Công Ty TNHH Đầu Tư Và KD Địa Ốc Trí Kiệt	Bất động sản	50.000	26/02/2003	40.0%
2	Công Ty TNHH Địa Ốc Minh Á	Bất động sản	100.000	22/06/2006	33.4%
3	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và KD Bất Động Sản Khu Đông	Bất động sản	160.000	08/09/2009	35.0%

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền



**1. Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa Ốc Trí Kiệt**

Trụ sở: 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 84.8 38 208 824 Fax: 84.8 38 208 859  
Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh nhà ở, xây dựng dân dụng, công nghiệp  
Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng  
Dự án đang triển khai:  
- Khu dân cư Trí Kiệt Phước Long B  
- Khu biệt thự Trí Kiệt Long Trường

**2. Công Ty TNHH Địa Ốc Minh Á**

Trụ sở: 21 Đường 24 Khu dân cư Him Lam, Bình Hưng, Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 84.8 54 318 330 Fax: 84.8 54 318 332  
Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh nhà ở, xây dựng dân dụng, công nghiệp  
Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng  
Dự án đang triển khai:  
- Dự án Khu trung tâm thương mại và căn hộ Minh Á

**3. Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Kinh Doanh Bất Động Sản Khu Đông**

Trụ sở: 997/21/12 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh  
Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng, công nghiệp  
Vốn điều lệ: 160.000.000.000 đồng  
Dự án đang triển khai:  
- Khu dân cư An Việt – Villa Park



## 6. Hoạt động kinh doanh

### 6.1 Các dự án đang thực hiện

***Bảng 7:*** Tổng hợp tình hình các dự án

STT	Tên dự án	Quy mô dự án	Tình hình phát triển dự án	Vốn đầu tư dự kiến (tỷ VND)	Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	Vốn vay (tỷ VND)	Vốn ứng khách hàng (tỷ VND)
1	Khu dân cư Khang Điền Phước Long B	104,139	Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng	100	100		
2	Khu dân cư Khang Điền Phú Hữu	60,194	Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng. Đang kinh doanh bán hàng	80	80		
3	Khu dân cư Khang Điền Long Trường	150,000	Đã hoàn tất đền bù 77%	2,019	406	551	1,062
4	Khu căn hộ Long Phước Điền Phước Long B	8,424	Đã hoàn tất đền bù, đang trong quá trình thiết kế	191	29	48	114
5	Khu biệt thự Long Phước Điền Long Trường	63,254	Đã hoàn tất đền bù 70%	142	63	65	14
6	Khu nhà biệt thự và căn hộ Đoàn Nguyên	60,000	Đã hoàn tất đền bù	987	230	233	524
7	Khu căn hộ Green Life	29,593	Đang trong quá trình thiết kế, dự kiến khởi công vào T12/2009	1,030	150	340	540
8	Trung tâm thương mại và căn hộ MEGA	32,048	Đã hoàn thành đền bù và phê duyệt 1/500. Đang trình hồ sơ xin giao đất	1,885	300	471	1,114
9	Khu dân cư Trí Kiệt Phước Long B	71,382	Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng	96			
10	Khu biệt thự Trí Kiệt – Long Trường	60,000	Đã hoàn thành đền bù 20%	130	84	38	8
11	Khu dân cư An Việt – Villa Park	112,000	Đã được duyệt quy hoạch 1/500, đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng	1,045	232	403	410
12	Khu trung tâm thương mại và căn hộ Minh Á	11,335	Đã hoàn thành đền bù 100%	789	118	197	474
13	Khu dân cư Gia Phước	36,800	Đã hoàn thành đền bù. Đang trình phê duyệt quy hoạch 1/500 và giao đất	1,014	171	254	590

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

#### 6.1.1 Dự án Khu dân cư Khang Điền Phước Long B

- **Vị trí:** Dự án nằm trên đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp Hồ Chí Minh, gần với góc giao lộ Đỗ Xuân Hợp – Dương Đình Hội, giáp ranh với các dự án Gia Hòa Phước Long B, Rạch Chiếc, Garland-VinaCapital, Thế Kỷ 21

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích của dự án 10,4 ha, trong đó diện tích đất ở 6,1 ha (51%), 49% diện tích còn lại là đất công viên cây xanh, đất công trình công cộng và đất giao thông.
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng vào năm 2005. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Hiện nay đang tiến hành xây dựng nhà cho khách hàng. Dự án đã trở thành một khu nhà ở văn minh hiện đại và an toàn, môi trường sống trong lành, gần gũi với thiên nhiên.



**Hình 3:** Khu dân cư Khang Điền – Phước Long B

#### 6.1.2 Dự án Khu dân cư Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden

- **Vị trí:** Dự án nằm trên mặt tiền đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây cách trung tâm thành phố 10km, trong quy hoạch tổng thể khu dân cư Phú Hữu, Quận 9, ngay cạnh các dự án cao cấp của VinaCapital, Kepple Land, liền kề với các tuyến đường quan trọng như đường cao tốc, đường Vành Đai Trong (thuận tiện liên kết khu Trung Tâm Đô Thị mới Quận 7), đường Liên Phường, Bưng Ông Thoàn (kết nối khu trung tâm đô thị Quận 9)
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích của dự án 6 ha, trong đó diện tích đất ở 3 ha, 50% diện tích đất còn lại là đất công viên cây xanh, đất công trình công cộng và đất giao thông
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô đất. Công ty đang tiếp tục triển khai kinh doanh bán hàng các sản phẩm trong năm 2009 và 2010.  
Sản phẩm tiêu biểu của dự án là biệt thự đơn lập, song lập, nhà liền kề được thiết kế hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Dự án được bao bọc bởi hệ thống sông rạch hòa cùng khuôn viên cây xanh với cơ sở hạ tầng khu vực đồng bộ, hoàn chỉnh, được đầu tư cao cùng hệ thống an ninh tuyệt đối, Topia Garden mang đến cho cộng đồng dân cư môi trường sống yên bình và lý tưởng.





**Hình 4:** Khu dân cư Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden

#### **6.1.3 Dự án Khu dân cư Khang Điền Long Trường**

- **Vị trí:** Dự án tọa lạc tại Phường Long Trường, Quận 9, TP Hồ Chí Minh, có vị trí chiến lược nằm trên mặt tiền đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, cách trung tâm TP Hồ Chí Minh 15 km.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích dự án 20 ha. Với vị trí chiến lược một mặt giáp đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, một mặt giáp hệ thống sông rạch lớn, Dự án hứa hẹn sẽ được phát triển thành khu biệt thự ven sông cao cấp cùng với khu phức hợp trung tâm thương mại, căn hộ dọc theo tuyến đường cao tốc
- **Tình hình thực hiện dự án:** Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND TP Hồ Chí Minh.
- **Thời gian triển khai xây dựng và kinh doanh:** 2011 – 2013



**Hình 5:** Khu dân cư Khang Điền – Long Trường

#### **6.1.4 Dự án Khu Căn hộ Long Phước Điền - Phước Long B**

- **Vị trí:** Dự án nằm trong khu dân cư quy hoạch mới Phường Phước Long B, Quận 9, Tp Hồ Chí Minh, gần giao lộ đường Dương Đình Hội - Đỗ Xuân Hợp. Dự án tiếp giáp các dự án GarLand-VinaCapital, Khang Điền Phước Long B, Thế Kỷ 21 Phước Long B.
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Phát triển nhà và XDHT Long Phước Điền.  
Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 95%.
- **Quy mô dự án:**  
Tổng diện tích dự án: 8,424m<sup>2</sup>
- **Quy mô khu căn hộ:**  
Diện tích sàn xây dựng: 23.000 m<sup>2</sup> , hệ số sử dụng đất là 6.  
Xây dựng 1 cụm chung cư cao 16 tầng gồm 210 căn hộ
- **Thời gian triển khai xây dựng và kinh doanh:**  
Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và hoàn tất đền bù. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.  
Hiện tại Dự án đang trong giai đoạn thiết kế và xin giấy phép xây dựng.  
Dự án sẽ khởi công xây dựng phần móng trong Quý 3/2010 và triển khai kinh doanh trong Quý 4/2010.



**Hình 6:** Khu căn hộ Long Phước Điền – Phước Long B

#### **6.1.5 Dự án Khu biệt thự Long Phước Điền – Long Trường**

- **Vị trí:** Dự án tọa lạc tại Phường Long Trường, Quận 9, TP Hồ Chí Minh, có vị trí chiến lược trên mặt tiền đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, gần giao lộ với đường Vành Đai 2, cách trung tâm TP Hồ Chí Minh 15 km.
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích dự án 6,3 ha.
- **Chủ đầu tư:** Công Ty TNHH Phát triển nhà và XDHT Long Phước Điền  
Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 95%.
- **Tình hình thực hiện dự án:** Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND TP Hồ Chí Minh.
- **Thời gian triển khai xây dựng và kinh doanh dự án:** 2011 – 2013  
Với vị trí được bao bọc bởi hệ thống và sông lớn, dự án sẽ trở thành một khu biệt thự ven sông cao cấp khi hoàn thành.



**Hình 7:** Khu biệt thự Long Phước Điền – Long Trường

#### 6.1.6 Dự án Khu nhà biệt thự và căn hộ Đoàn Nguyên- Quận 2

- **Vị trí:** Dự án tọa lạc Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp Hồ Chí Minh, nằm trên mặt tiền Đường Vành Đai 1, cách trung tâm thành phố 7 km.
- **Quy mô dự án:** 6 ha, được quy hoạch để xây dựng khu căn hộ cao tầng dọc theo mặt tiền đường vành đai và khu biệt thự cao cấp.
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên. Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 98%.
- **Tình hình thực hiện dự án:** Dự án đã được UBND TP HCM chấp thuận chủ trương đầu tư.
- **Thời gian triển khai xây dựng và kinh doanh:** 2010 – 2012  
Quý 3/2010 – Quý 4/2011: Triển khai xây dựng và kinh doanh sản phẩm nhà biệt thự  
2011 – 2013: Triển khai xây dựng và kinh doanh sản phẩm căn hộ  
Tổ hợp dự án gồm khu biệt thự cao cấp ven sông, cùng 3 cụm chung cư từ 15 tầng với nhiều tiện ích cho cộng đồng dân cư như hồ bơi, trung tâm thương mại, nằm gần Trung tâm hành chính Quận 2.



**Hình 8:** Khu nhà biệt thự và căn hộ Đền Nguyễn – Quận 2

#### 6.1.7 Dự án Khu căn hộ Green Life

- **Vị trí:** Green Life tọa lạc tại trung tâm Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp Hồ Chí Minh, cách trung tâm thành phố 6 km. Dự án tiếp giáp với dự án Khu dân cư Tân Hoàn Mỹ, cao ốc Thịnh Vương và nằm dọc theo bờ sông Giồng Ông Tố.
- **Quy mô dự án:** 2,95 ha, với tổng diện tích sàn xây dựng 90.000 m<sup>2</sup>.  
Green Life sẽ được phát triển thành 3 cụm chung cư cao 12-18 tầng với mật độ xây dựng thấp 25%, diện tích công cộng còn lại phục vụ chung cho cộng đồng dân cư với điểm nhấn là công viên bờ sông Giồng Ông Tố.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa Ốc Golf Khang Điền. Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 67,6%.
- **Tình hình thực hiện dự án:**
  - Dự án được Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất và hoàn tất đền bù.
  - Dự án đã có quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.
  - Dự án đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng và khởi công xây dựng vào quý I năm 2010, dự kiến hoàn thành dự án vào quý 2/2012.

Tổ hợp toà nhà với nhiều tiện ích thiết thực như hồ bơi, trung tâm thương mại; nằm gần Trường học cấp 2, Trung tâm hành chính Quận 2, Trung tâm y tế, Khu thể thao, giao thông thuận lợi với tuyến đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và Đại lộ Đông Tây sẽ hoàn thành trong thời gian sắp tới..



**Hình 9:** Khu căn hộ Green Life

#### **6.1.8 Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ MEGA**

- **Vị trí:** Dự án tọa lạc ngay giao lộ giữa đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và Vành Đai Trong, thuộc phường Phú Hữu, Quận 9, Tp Hồ Chí Minh, cách trung tâm thành phố 15 phút lái xe. Dự án tiếp giáp với các dự án Hào Khang VinaCapital, Khang An...
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích dự án 32.048m<sup>2</sup>, dự án có mật độ xây dựng 40% với hệ số sử dụng đất là 6, tương đương sàn xây dựng là 168.000 m<sup>2</sup>, dự kiến cho việc phát triển cụm căn hộ cao tầng gồm 6 đơn nguyên cao từ 18-21 tầng.
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đô thị Mêga. Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 51%.
- **Tình hình thực hiện dự án:**  
Dự án đã được Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất và hiện đã hoàn tất đền bù.  
Dự án đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được Sở Xây Dựng phê duyệt dự án đầu tư.
- **Thời gian triển khai xây dựng và kinh doanh:** tháng 10/2010 – tháng 3/2012  
Dự án nằm trong quy hoạch tổng thể khu dân cư Phú Hữu, kết nối thuận lợi với Khu Trung Tâm Thương Mại Hành Chính Quận 2 và khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm qua tuyến đường cao tốc TP Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, Mega hứa hẹn sẽ trở thành khu phức hợp căn hộ và trung tâm thương mại cao cấp khi hoàn thành.



**Hình 10:** Trung tâm thương mại và căn hộ MEGA

#### **6.1.9 Dự án Khu dân cư Trí Kiệt Phước Long B**

- **Vị trí:** Nằm trong khu dân cư quy hoạch đồng bộ mới tại phường Phước Long B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh, tiếp giáp với các dự án đã có hạ tầng hoàn chỉnh như Nam Long, Kiến Á, Phú Nhuận.
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa Ốc Trí Kiệt  
Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 40%.
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích của dự án 7,1 ha với tỷ lệ đất ở 53%
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng vào năm 2006. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Hiện nay đang tiến hành xây dựng nhà cho khách hàng.

Với vị trí dự án nằm dọc theo bờ sông Rạch Chiếc, Trí Kiệt Phước Long B đã mang lại cho cộng đồng dân cư một môi trường sống hài hòa kết hợp giữa sông nước thiên nhiên và đô thị hiện đại được quy hoạch đồng bộ.



**Hình 11:** Khu dân cư Trí Kiệt – Phước Long B

#### **6.1.10 Dự án Khu biệt thự Trí Kiệt – Long Trường**

- **Vị trí:** Dự án tọa lạc tại Phường Long Trường, Quận 9, TP Hồ Chí Minh, có vị trí chiến lược trên mặt tiền đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, gần giao lộ với đường Vành Đai 2, cách trung tâm TP Hồ Chí Minh 15 km.
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích dự án 6 ha.
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa Ốc Trí Kiệt. Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 40%.
- **Tình hình thực hiện dự án:** Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự án đang sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý dự án trong năm 2010.
- **Thời gian triển khai xây dựng và kinh doanh dự án:** 2011 – 2013  
Dự án được bao bọc bởi hệ thống kênh rạch và sông lớn sẽ trở thành một khu biệt thự ven sông cao cấp khi hoàn thành.





**Hình 12:** Khu biệt thự Trí Kiệt – Long Trường

#### **6.1.11 Dự án Khu dân cư Villa Park**

- **Vị trí:** tọa lạc trong quy hoạch tổng thể khu dân cư Phú Hữu, Quận 9, ngay tại góc giao lộ đường Bưng Ông Thoàn và đường Liên Phường, liền kề với các tuyến đường quan trọng như đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành – Dầu Giây, đường Vành Đai 1.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông. Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 35%.

**Quy mô dự án:** Tổng diện tích dự án 11,2 ha.

Dự án được quy hoạch để phát triển thành khu cụm căn hộ cao tầng và khu biệt thự cao cấp, khép kín với quy hoạch hiện đại với cây xanh bao phủ xung quanh.

- **Tình hình thực hiện dự án:**

Dự án đã được Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất và đã hoàn tất đền bù.

Dự án đã có quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.

Dự án đã hoàn tất xây dựng cơ sở hạ tầng

- **Thời gian triển khai xây dựng và kinh doanh dự án:**

Quý 2/2010 – Quý 4/2010 Dự án triển khai xây dựng và kinh doanh sản phẩm biệt thự và nhà liên kế.

Quý 1/2011 – Quý 4/2012 Dự án triển khai xây dựng và kinh doanh khu căn hộ



**Hình 13:** Khu dân cư An Việt – Villa Park

#### **6.1.12 Dự án Khu trung tâm thương mại và căn hộ Minh Á**

- **Vị trí:** Dự án nằm trên tuyến Xa Lộ Hà Nội, giao lộ với đường Vành Đai 1 tại Phường Phước Long A, Quận 9, TP Hồ Chí Minh, cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh 7 km
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Địa Ốc Minh Á. Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 33.4%.
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích của dự án 1,13 ha  
Dự án được dự kiến phát triển thành khu phức hợp cao tầng căn hộ và trung tâm thương mại hiện đại 21 tầng.
- **Tình hình thực hiện dự án:** Dự án đã được giao đất, đã hoàn tất 100% việc đền bù.
- **Thời gian triển khai xây dựng và kinh doanh dự án:** 2011 – 2013

#### **6.1.13 Dự án Khu dân cư Gia Phước**

- **Vị trí:** Dự án tọa lạc trong khu dân cư quy hoạch mới Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh, nằm gần tuyến đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây (120m), cách trung tâm thành phố 10 km.
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH VÀ KD Địa Ốc Gia Phước. Trong đó tỷ lệ sở hữu vốn của Khang Điền là 51%.
- **Quy mô dự án:** Tổng diện tích dự án 36.800 m<sup>2</sup>.
- **Tình hình thực hiện dự án:**  
Dự án đã được UBND TP HCM chấp thuận chủ trương đầu tư, dự kiến sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý trong 2010.
- **Thời gian triển khai xây dựng và kinh doanh dự án:** 2011 – 2013

**6.2 Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm****Bảng 8: Tình hình lợi nhuận năm 2007, 2008 và 9 tháng năm 2009**

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2009
Doanh thu thuần	131.167	35.078	-73,3%	67.342
Lợi nhuận gộp	53.203	5.321	-90,2%	38.434
Lợi nhuận trước thuế	40.112	30.685	-23,5%	31.809
Lợi nhuận sau thuế	26.674	22.683	-15,0%	23.804
Tỷ suất LNST/DT thuần	20,3%	64,7%	+44,4%	35,3%

*Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét*

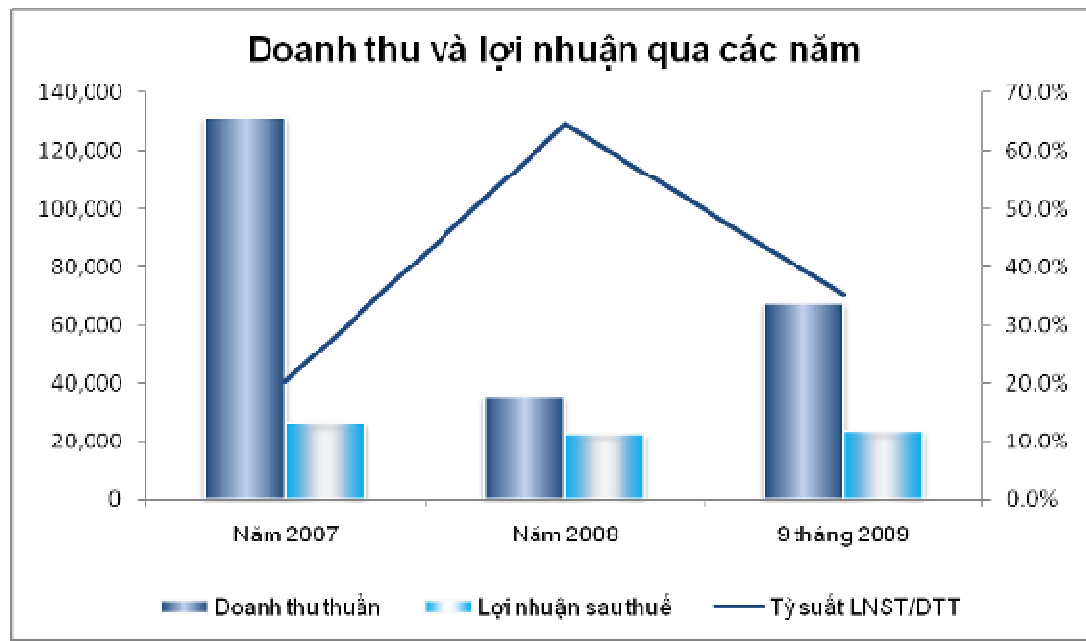
Năm 2007, doanh thu của Công ty chủ yếu là từ việc góp vốn của khách hàng hợp tác đầu tư vào các dự án: Dự án Khang Điền – Phước Long B và Dự án Trí Kiệt – Phước Long B.

Năm 2008, do tình hình suy thoái chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản đóng băng ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như các doanh nghiệp trong ngành, giá cả bất động sản giảm rất nhiều nên công ty hạn chế bán sản phẩm ra thị trường với giá thấp và tập trung nhận chuyển nhượng các dự án khác với giá hợp lý để đưa vào khai thác khi thị trường phục hồi. Do đó doanh thu của Công ty giảm chỉ còn 26,7% so với năm 2007.

Năm 2008, thị trường bất động sản đóng băng, trong khi lãi suất tiền gửi ngân hàng tăng đột biến, có thời điểm lên đến 20%/năm. Do đó, ban giám đốc đã cân nhắc và quyết định hạn chế triển khai dự án trong năm, dùng nguồn tiền nhận được từ các nhà đầu tư gửi ngân hàng để nhận lãi tiền gửi cao và quan trọng là đảm bảo cho nguồn vốn được an toàn.

Vì vậy, lợi nhuận thu được của công ty trong năm chủ yếu từ lãi tiền gửi ngân hàng là 26 tỷ đồng và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng phần toàn bộ vốn chiếm 15% vốn điều lệ Công ty TNHH Hào Khang là 20 tỷ đồng.

Năm 2009, nhận thấy được dấu hiệu hồi phục của nền kinh tế và sự ấm dần lên của thị trường bất động sản, ngay từ đầu năm công ty đã tiến hành chỉnh trang, thiết kế xây dựng cảnh quan dự án Khang Điền - Phú Hữu và từ quý 3 bắt đầu bán ra thị trường các loại sản phẩm: biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, nhà phố liên kế của dự án này với mức giá gấp 1,5 lần so với mức giá năm 2008. Ngoài ra, trong quý 4 năm nay, công ty cũng sẽ bán thêm một phần sản phẩm thuộc dự án Trí Kiệt – Phước Long B. Do đó, dự kiến mức lợi nhuận sau thuế cả năm 2009 là 41 tỷ đồng.



**Hình 14:** Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm

### 6.3 Doanh thu, lợi nhuận từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

**Bảng 9:** Cơ cấu doanh thu theo từng loại sản phẩm

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2007		Năm 2008		9 tháng đầu năm 2009	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Doanh thu bất động sản	121,139	92.4%	33,563	95.7%	67,342	100.0%
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	545	0.4%	-	0%	-	0%
3	Doanh thu xây dựng	9,482	7.2%	1,515	4.3%	-	0%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>131,167</b>	<b>100%</b>	<b>35,078</b>	<b>100%</b>	<b>67,342</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét

**Bảng 10:** Cơ cấu lợi nhuận gộp theo từng loại sản phẩm

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2007		Năm 2008		9 tháng đầu năm 2009	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Lợi nhuận bất động sản	50,970	95.8%	4,915	92.4%	38,433	100.0%
2	Lợi nhuận cung cấp DV	545	1.0%	-	0.0%	-	0%
3	Lợi nhuận xây dựng	1,688	3.2%	407	7.6%	-	0%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>53,203</b>	<b>100%</b>	<b>5,322</b>	<b>100%</b>	<b>38,433</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét



Năm 2007 và 2008, doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 95% tổng doanh thu và tổng lợi nhuận kinh doanh chính của công ty. 5% doanh thu còn lại là từ hoạt động xây dựng của công ty Long Phước Điền (công ty con). Sang năm 2009, đánh giá được việc thị trường bất động sản sẽ sớm hồi phục, nhằm đón đầu xu hướng phát triển sắp tới, công ty chủ trương tập trung toàn bộ nhân lực và tài lực vào hoạt động chính là kinh doanh bất động sản. Công ty khẩn trương hoàn thành các hạng mục công trình còn dang dở của những dự án đang triển khai nhằm mục đích sớm đưa vào khai thác trong thời gian sắp tới. Do đó, doanh thu và lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2009 của công ty toàn bộ là từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

Hiện nay Khang Điền đang thực hiện 13 dự án xây dựng khu dân cư, khu đô thị với tổng diện tích đất là 77,8 ha. Do đó, trong các năm kế tiếp, doanh thu và lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty là rất lớn.

## **6.4 Các yếu tố đầu vào và ảnh hưởng các yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận**

### **6.4.1 Các yếu tố đầu vào**

Là một công ty kinh doanh bất động sản, yếu tố đầu vào chính của công ty là giá trị quyền sử dụng đất bao gồm tiền bồi thường, hỗ trợ người dân để giải tỏa mặt bằng trong dự án đã được phê duyệt. Giá bồi thường hỗ trợ do công ty tự thỏa thuận với người dân. Giá bồi thường, hỗ trợ phụ thuộc vào địa điểm dự án, xu hướng của thị trường và khả năng thương lượng với người dân của bộ phận chuyên trách (phòng giao thuê đất). Hiện nay, quỹ đất sạch của Công ty vào khoảng 77,8 ha được phân bổ cho 13 dự án tập trung ở khu vực Quận 2 và Quận 9 của Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty nhận thức rõ tầm quan trọng của việc tìm kiếm và mở rộng nguồn đất sạch phục vụ cho hoạt động kinh doanh lâu dài. Công ty không ngừng tìm kiếm mở rộng quỹ đất sạch chi phí thấp tại những vị trí tiềm năng để có thể mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng cao với mức giá hợp lý.

Ngoài chi phí đền bù giải tỏa, yếu tố đầu vào quan trọng khác của Công ty là chi phí xây dựng (xây dựng cơ sở hạ tầng, các hạng mục công trình chung cư, nhà ở), chi phí tư vấn thiết kế và chi phí giám sát các công trình xây dựng. Chủ trương của Công ty là tập trung vào mảng đầu tư tìm kiếm dự án mới, các hoạt động liên quan đến thiết kế, xây dựng, giám sát công trình được công ty giao lại cho các đơn vị có kinh nghiệm, năng lực chuyên môn cao trong từng lĩnh vực. Đối với xây dựng cơ sở hạ tầng, các hạng mục công trình nhà, căn hộ, công ty ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn, uy tín để bảo đảm tính ổn định về giá cả nguyên vật liệu.

### **6.4.2 Ảnh hưởng của các yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận**

Giá đền bù giải tỏa mặt bằng biến động liên tục theo từng thời điểm, ảnh hưởng rất lớn đối với doanh thu và lợi nhuận của công ty. Vì vậy, công ty đẩy mạnh công tác đền bù khi thị trường trầm lắng, giá đất phù hợp để tạo nguồn quỹ đất ổn định cho hoạt động kinh doanh.

Đối với các dự án xây dựng chung cư, do vốn đầu tư cho một dự án là rất lớn và nhiều giai đoạn, nên công ty huy động vốn từ khách hàng theo tiến độ xây dựng. Việc xác định giá bán trước khi sản phẩm hoàn thành sẽ có ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty nếu như trong quá trình xây dựng giá cả nguyên vật liệu có sự đột biến, hoặc phát sinh một số yếu tố chi phí đầu vào khác chưa lường trước được. Công ty có chính sách bán hàng thích hợp tùy từng thời điểm để hạn chế biến động giá vật tư.

Đối với dự án có quy hoạch như biệt thự hoặc nhà liên kế, công ty bán sản phẩm khi đã hoàn thành xong giai đoạn xây dựng cơ sở hạ tầng, còn giai đoạn xây dựng nhà công ty và khách



hàng cùng thỏa thuận chia sẻ rủi ro khi giá cả nguyên vật liệu biến động nên dự án này ít chịu tác động bởi sự biến động giá cả nguyên vật liệu xây dựng.

## 6.5 Chi phí sản xuất

**Bảng 11: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh**

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2007		Năm 2008		9 tháng đầu năm 2009	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Giá vốn hàng bán	77.964	85,7%	29.756	58,5%	28.909	61,7%
2	Chi phí bán hàng	-	0,0%	450	0,9%	580	1,2%
3	Chi phí quản lý	8.379	9,2%	16.733	32,9%	10.801	23,1%
4	Chi phí tài chính	4.682	5,1%	3.930	7,7%	6.551	14,0%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>91.025</b>	<b>100%</b>	<b>50.869</b>	<b>100%</b>	<b>46.841</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét

Năm 2008 và 9 tháng đầu năm 2009, Công ty tập trung vào xây dựng công trình, chỉ khai thác và ghi nhận doanh thu một phần quỹ đất rất nhỏ nên giá vốn hàng bán tương ứng cũng không cao dẫn đến giá vốn hàng bán chỉ chiếm trung bình khoảng 60% trên tổng chi phí (theo trung bình ngành thì tỷ lệ này trên 70%). Trong cơ cấu giá vốn hàng bán, chiếm tỷ trọng cao là giá trị quyền sử dụng đất, bao gồm cả chi phí đền bù giải tỏa và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

Nửa cuối năm 2007 công ty cổ phần hóa, đồng thời tiến hành tái cấu trúc công ty để nâng cao năng lực quản lý nên số lượng phòng ban, nhân viên tăng lên đáng kể. Do đó chi phí quản lý năm 2008, 2009 cũng tăng lên so với năm 2007, chủ yếu là tăng chi phí nhân viên, chi phí thuê văn phòng.

Từ năm 2008 trở về trước, bộ phận bán hàng được cơ cấu gọn nhẹ và công ty cũng chưa có nhiều chương trình quảng bá thương hiệu nên chi phí bán hàng còn thấp. Từ quý 4 năm 2009, để chuẩn bị cho việc triển khai một loạt các dự án lớn, công ty cơ cấu lại bộ phận bán hàng, tăng cường đầu tư cho công tác quảng bá thương hiệu, do đó dự kiến chi phí bán hàng trong năm 2009 và năm 2010 sẽ tăng lên đáng kể. Tuy nhiên, mức tăng của chi phí bán hàng sẽ góp phần làm tăng doanh thu và lợi nhuận của công ty.

Từ giữa năm 2009 công ty khởi động thêm nhiều dự án mới nên nhu cầu vốn lưu động tăng mạnh, công ty bắt đầu sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng, do đó chi phí tài chính 9 tháng đầu năm 2009 tăng so với năm 2007, 2008.

Công ty quản lý chi phí thông qua việc thiết lập kế hoạch ngân sách hàng năm. Kế hoạch ngân sách chi tiết đến từng bộ phận, phòng ban của công ty. Kế hoạch ngân sách sau khi được duyệt sẽ được kiểm soát theo chế độ phân cấp ủy quyền của công ty.

## 6.6 Trình độ công nghệ - Công nghệ phát triển dự án

Với kinh nghiệm phát triển dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh hơn 8 năm, công ty có cơ hội tiếp cận đầy đủ các quy trình phát triển dự án. Hiện tại, công ty có một đội ngũ nhân sự đủ mạnh để thực hiện và quản lý dự án như Phòng Pháp Chế giao thuê đất, Phòng Phát Triển Dự Án, Phòng Kỹ Thuật. Đội ngũ nhân viên công ty có trình độ chuyên môn được đào tạo



theo đúng chuyên ngành, có nhiều kinh nghiệm cọ xát thực tế, và thường xuyên được đào tạo nâng cao tay nghề, trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

Để thực hiện các dự án lớn, ngoài kinh nghiệm và nguồn lực sẵn có, công ty cũng tiến hành lựa chọn và ký hợp đồng với các đơn vị thiết kế, các nhà thầu xây dựng, các đơn vị tư vấn giám sát có kinh nghiệm và uy tín trong ngành. Công ty tuân thủ theo đúng quy trình chọn thầu đã được ban hành nhằm lựa chọn những nhà cung cấp có đủ năng lực chuyên môn cũng như năng lực tài chính để đảm bảo thực hiện đúng tiến độ của dự án.

Một số đối tác về tư vấn (tư vấn thiết kế, tư vấn giá thành, tư vấn quản lý và giám sát thi công...) Công ty đang hợp tác:

- Công ty TNHH SWA Việt Nam
- Công ty TNHH Kiến trúc NQH
- Công ty cổ phần Kiến trúc xây dựng Nhà Vui
- Công ty TNHH Thiết kế và phát triển dự án V.D.D
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Anh Linh
- Công ty TNHH Davis Langdon & Seal Việt Nam
- Công ty TNHH Công Trình Sư (PMC)

Một số nhà thầu xây dựng công ty đang hợp tác:

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tín Thành
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và xây dựng Đệ Nhất

Công ty cũng đang tiến hành đàm phán, thương lượng với một số nhà thiết kế, tư vấn, xây dựng hàng đầu để chuẩn bị triển khai các dự án sắp tới:

- Công ty xây dựng Cofico
- Công ty thiết kế Surbana – Singapore
- Công ty CBRE
- Công ty Savills

## **6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

Mặc dù Công ty không trực tiếp tiến hành xây dựng công trình, nhưng các nhà thầu đều được kiểm tra về kinh nghiệm chuyên môn và năng lực tài chính trước khi được chọn thực hiện dự án thông qua đấu thầu. Quá trình thi công cũng được giám sát chặt chẽ bởi đội ngũ nhân viên công ty hàng ngày, và thảo luận, báo cáo hàng tuần để khắc phục những điểm chưa đạt yêu cầu của công ty.

Việc bảo trì công trình cũng được quan tâm, theo dõi để đảm bảo sản phẩm của dự án đạt đúng chất lượng như cam kết. Đây sẽ là sự phối hợp thực hiện giữa công ty và các nhà thầu liên quan để giúp đáp ứng nhanh nhất những yêu cầu hay thắc mắc của khách hàng, góp phần khẳng định các dự án của Khang Điền sẽ là “Nơi đặt niềm tin, nơi xây tổ ấm”.

Ngoài ra, công ty cũng đang áp dụng hệ thống ISO trong quản lý chất lượng sản phẩm theo tiêu chuẩn quốc tế. Qua đó, góp phần tăng cường hiệu quả quản lý, chất lượng cung cấp sản phẩm và phục vụ khách hàng.

## **6.8 Hoạt động Marketing**

### **6.8.1 Quảng bá thương hiệu**

Từ năm 2009, cùng với việc triển khai hàng loạt dự án lớn và chuẩn bị tung sản phẩm ra thị trường, Khang Điền 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 trên 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, cũng như 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.

Brochure, tờ rơi, bộ hồ sơ hỗ trợ bán hàng (sales kit), các thước phim 3D chất lượng cao giới thiệu về sản phẩm sẽ không ngừng cập nhật và cải tiến để đảm bảo khách hàng hiểu rõ hơn về sản phẩm.

Khang Điền cũng đang tiến hành xây dựng một loạt nhà mẫu ở các dự án cho khách hàng tham quan nhằm giới thiệu sản phẩm đến khách hàng một cách trực quan sinh động nhất, tạo điều kiện cho khách hàng trực tiếp cảm nhận sản phẩm.

Với định hướng trở thành thương hiệu uy tín hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, trong vòng 6 tháng tới, Khang Điền sẽ tăng cường sự có mặt của mình trong các hoạt động xã hội, hội nghị triển lãm để phổ biến hình ảnh chuyên nghiệp và đáng tin cậy của một công ty bất động sản đầy tiềm năng.

### **6.8.2 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 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.

Sản phẩm của Khang Điền tập trung chủ yếu tại khu vực quận 2 và quận 9, đây là những vị trí chiến lược và đầy tiềm năng, là một trong những thế mạnh tiên quyết, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kinh doanh sản phẩm sau này.

Đa phần các dự án Khang Điền được bao bọc bởi hệ thống sông rạch, góp phần tạo nên không gian sống thanh thản, gần gũi với tự nhiên, tạo cảm giác thoải mái cho những cư dân sống tại đây và đáp ứng đúng xu hướng sống xanh của thời đại, Tận dụng lợi thế về vị trí địa lý này, Khang Điền đã và đang tập trung xây dựng dòng sản phẩm khu biệt thự và nhà vườn cao cấp với các tính năng vượt trội như khu biệt thự biệt lập, an ninh cao 24/24, diện tích cảnh quan hợp lý, sẵn có các tiện ích giải trí như khu hồ bơi, câu lạc bộ thể dục thể thao, công viên xanh cạnh bờ sông ... nhằm mang lại cho khách hàng chất lượng sống tối ưu. Theo chiến lược này, trong năm 2010 công ty triển khai 2 khu biệt thự cao cấp là An Việt và Đoàn Nguyên.

Đối với những dự án căn hộ, Công ty tập trung vào đối tượng có nhu cầu ở thực và có thu nhập ổn định với diện tích căn hộ và suất đầu tư xây dựng hợp lý theo vị trí dự án. Qua đó đáp ứng nhu cầu ở rất lớn của cư dân TP Hồ Chí Minh và mang lại lợi nhuận cho Công ty.

Mong muốn góp phần giải quyết nhu cầu bức thiết về nhà ở của nhiều đối tượng, Khang Điền xác định xây dựng nhiều dòng sản phẩm khác nhau phù hợp với từng phân khúc, từ người có thu nhập thấp, trung bình, khá đến người có thu nhập cao. Do đó, việc xây dựng nhà ở xã hội cho những người có thu nhập trung bình thấp cũng được đặt trong định hướng và kế hoạch





phát triển của Khang Điền trong tương lai. Đây là một trong những hành động cụ thể nhằm thể hiện trách nhiệm của Khang Điền với cộng đồng và xã hội.

Sắp tới, 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 và minh bạch.
- Sản phẩm được chú trọng về mặt mỹ thuật, 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.
- Lựa chọn đúng thời điểm để tung sản phẩm ra thị trường

### 6.8.3 Định vị thương hiệu



CÔNG TY CPĐT & KINH DOANH NHÀ

**KHANG ĐIỀN**

Slogan của công ty Khang Điền: “Nơi đặt niềm tin. Nơi xây tổ ấm.”

Khang Điền xác định định hướng kinh doanh của công ty phải được xây dựng trên nền tảng của sự tín nhiệm từ khách hàng. Với lợi thế về hành lang pháp lý vững chắc, quỹ đất tốt với 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 với sự an toàn tuyệt đối về pháp lý và một cuộc sống chất lượng, tiện nghi.

- Ý nghĩa của từ “Khang Điền”:
  - Khang: sự an khang, thịnh vượng, phồn vinh
  - Điền: nơi an cư
  - “An cư lạc nghiệp” luôn là niềm mơ ước muôn đời của con người. Vì vậy, hai từ “Khang Điền” thể hiện tâm huyết của người sáng lập là đem đến cho khách hàng một nơi an cư thật khang trang, phồn vinh và thịnh vượng. Đây cũng là mong muốn mà Ban lãnh đạo công ty luôn hướng tới.



## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất

### 7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong hai năm 2007, 2008 và 9 tháng đầu năm 2009

**Bảng 12: Các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh**

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	% tăng/giảm	9 tháng năm 2009
Tổng giá trị tài sản	776.447	1.080.492	39,2%	1.118.855
Doanh thu thuần	131.167	35.078	-73,3%	67.342
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	42.216	30.823	-27,0%	24.805
Lợi nhuận khác	207	492	138,0%	545
Lợi nhuận sau thuế	26.674	22.683	-15,0%	23.804
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	25.931	21.550	-16,9%	24.506
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	0%	0%		

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét

(\*) Năm 2007, 2008 công ty không chia cổ tức, dùng lợi nhuận năm 2007, 2008 để bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư của Công ty.

Tổng giá trị tài sản của công ty tăng lên qua các năm: năm 2008 tăng 39% so với năm 2007, 9 tháng đầu năm 2009 tăng 4% so với năm 2008. Điều này cho thấy hoạt động kinh doanh của công ty phát triển qua mỗi năm. Song song với việc phát triển các dự án hiện có, mỗi năm công ty đều mở rộng tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án mới.

Năm 2008, do ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế nên lợi nhuận của công ty chỉ còn 22,6 tỷ đồng, sụt giảm 15% so với lợi nhuận năm 2007 là 26,6 tỷ đồng. Tuy nhiên sang năm 2009, khi nền kinh tế và thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục, lợi nhuận 9 tháng đầu năm của công ty đã đạt gần 24 tỷ đồng, vượt lợi nhuận cả năm 2008, và đạt 90% lợi nhuận cả năm 2007. Theo dự kiến, lợi nhuận sau thuế năm 2009 sẽ vào khoảng 41 tỷ đồng, gấp 1,8 lần so với lợi nhuận năm 2008. Và mức lợi nhuận sau thuế các năm sau sẽ càng tăng cao hơn nữa khi công ty tung sản phẩm của các dự án mới ra thị trường.

### 7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2008

#### 7.2.1 Thuận lợi

- Cùng với sự hội nhập quốc tế của Việt Nam trong những năm gần đây, Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những điểm thu hút đầu tư mạnh mẽ ở khu vực Châu Á, hấp dẫn nhiều tập đoàn, công ty nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư kéo theo sự gia tăng nhu cầu về bất động sản.
- Với cơ cấu dân số trẻ, Việt Nam đang chịu áp lực về nhà ở phục vụ cho những đối tượng thích sống độc lập, có môi trường sinh hoạt riêng biệt. Với việc thu hút một số lượng lớn đội ngũ lao động phía Nam, Thành phố Hồ Chí Minh đang tiếp nhận một lượng lớn yêu cầu ổn định cuộc sống nhằm phục vụ cho quá trình làm việc lâu dài của đội ngũ lao động này. Một trong những đối tượng khách hàng chính mà các dự án của công ty hướng tới là lực lượng lao động trí thức trẻ, có nguồn thu nhập cao, muốn duy trì cuộc sống ổn định lâu dài ở Thành phố Hồ Chí Minh.



- Chủ trương của Nhà nước cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và người nước ngoài được mua căn hộ trong 50 năm tạo thêm một số lượng khách hàng tiềm năng cho thị trường bất động sản.
- Những khu dân cư tại các quận nội thành trung tâm thành phố ngày càng chật chội, quá tải. Do đó phát sinh nhu cầu thay đổi chỗ ở thoáng đãng trong lành hơn của dân cư những khu vực này.
- Nằm trong hướng phát triển chung của thành phố trong những năm tới, hệ thống cơ sở hạ tầng tại quận 2 và quận 9 bao gồm đường sá, cầu cống, điện nước, điện thoại, internet,... đã và đang được hoàn thiện, tạo tiền đề thu hút sự chuyển dịch dân số từ khu trung tâm tại quận 1 và quận 3 về khu vực này. Nổi bật nhất là việc hoàn tất cầu Thủ Thiêm và hầm Thủ Thiêm đã tạo ra sự thông thương, liên lạc hiệu quả và thuận tiện hơn giữa Quận 2, Quận 9 với Quận 1.
- Nhu cầu nhà ở đang gia tăng do áp lực của quá trình đô thị hóa. Quỹ đất là có hạn trong khi dân số Thành phố Hồ Chí Minh tăng quá nhanh trong những năm gần đây và sẽ tiếp tục gia tăng trong thời gian tới. Những vị trí chiến lược như Quận 2 và Quận 9 sẽ là mục tiêu hướng đến của thị trường nhà ở trong thời gian sắp tới.
- Sau thời gian tạm lắng do khủng hoảng kinh tế, thị trường tài chính bắt đầu hỗ trợ trở lại cho thị trường bất động sản trong việc tạo điều kiện thanh toán cho người mua nhà, đất để ở hoặc để kinh doanh.
- Công ty đã có uy tín và tạo được sự quen thuộc trên thị trường bất động sản.

### **7.2.2 Khó khăn**

- Sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế tạo sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trong chiến lược phát triển thương hiệu của Khang Điền, thách thức này là một động lực lớn để các nhà đầu tư trong nước như Khang Điền nỗ lực hơn nữa trong việc khẳng định ưu thế cạnh tranh của thương hiệu Việt.
- Chi phí xây dựng có dấu hiệu gia tăng trong thời gian qua, và có nhiều khả năng tiếp tục tăng trong thời gian tới khi mà thị trường bất động sản sôi động trở lại với số lượng các dự án được triển khai được dự báo là sẽ tăng dần.
- Chính sách về thuế thu nhập cá nhân đánh trên thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và các thủ tục liên quan làm ảnh hưởng tâm lý đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, gây khó khăn trong quá trình bán hàng.
- Tư tưởng thận trọng hơn của nhà đầu tư sau một thời gian phát triển cực nóng của thị trường bất động sản, đặc biệt là vào năm 2007, và thời gian suy thoái nghiêm trọng năm 2008, và kéo dài qua năm 2009. Chu kỳ kinh tế của bất động sản ngắn tại Việt Nam cùng với các chính sách điều chỉnh sự phát triển nóng và non trẻ của thị trường đã ảnh hưởng đến sự hưng phấn của nhà đầu tư, đặc biệt trong những năm sắp tới khi thị trường được dự đoán là dần hồi phục.
- Sự xuất hiện của các thị trường mới nổi như Đà Nẵng, Nha Trang... đã và đang tạo ra một kênh đầu tư mới cho nhà đầu tư.
- Trong thời gian tới, nền kinh tế có thể sẽ phải đối phó với tình trạng lạm phát được dự đoán sẽ quay trở lại, làm ảnh hưởng đến chi phí của dự án.



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

### 8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Với số vốn điều lệ là 332 tỷ đồng và tổng vốn chủ sở hữu hiện nay là 730 tỷ đồng, Khang Điền là một trong những công ty bất động sản có quy mô vốn lớn tại Việt Nam. Hơn nữa, với tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng tài sản rất an toàn (73%), đây là một lợi thế rất lớn của Khang Điền so với các đơn vị kinh doanh bất động sản khác trong việc huy động nguồn vốn để phát triển các dự án sau này.

Qua hơn 8 năm hoạt động, Khang Điền đã trở thành một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, đặc biệt là TP Hồ Chí Minh. Khang Điền đã triển khai kinh doanh thành công nhiều dự án có quy mô lớn như Dự án Khu Dân Cư Khang Điền Phước Long B tại quận 9 (10 ha), Dự án Khu Dân Cư Trí Kiệt Phước Long B quận 9 (7 ha), Dự án Khu Dân Cư Khang Điền Phú Hữu quận 9 (6 ha). Thương hiệu Khang Điền đã được khẳng định trên thị trường bất động sản, đặc biệt là khu vực phía Đông Bắc TP. Hồ Chí Minh thể hiện qua việc thực hiện đúng các cam kết với khách hàng về chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện, hoàn thiện pháp lý.

Việc kinh doanh phát triển các khu dân cư đòi hỏi Công ty phải tìm kiếm cơ hội đầu tư tại các khu đất có cơ sở hạ tầng giao thông phát triển, phù hợp với quy hoạch của nhà nước, thực hiện việc giải phóng mặt bằng nhanh và hoàn chỉnh tất cả các yêu cầu về hồ sơ pháp lý của nhà nước. Đây là một thế mạnh của Khang Điền so với các đơn vị khác cùng ngành trong việc định hướng đầu tư và hoàn thiện pháp lý dự án. Hiện nay, Công ty đang đầu tư, thực hiện việc giải phóng mặt bằng và hoàn chỉnh cơ sở pháp lý 13 dự án khác tại khu vực quận 2 và quận 9. Các dự án Công ty đầu tư đều hoặc nằm tại các khu dân cư hiện hữu với hạ tầng cơ sở phát triển và sẵn sàng cho việc triển khai ngay hoặc các dự án nằm trên các trục đường giao thông lớn đang được nhà nước triển khai như đường cao tốc TP Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và đường Vành Đai 1. Điều này chắc chắn sẽ giúp các dự án của Khang Điền khi hoàn thành đưa vào khai thác sẽ được nhà đầu tư đón nhận nhanh chóng. Các quỹ đất trên đã được Công ty đầu tư và mua từ lâu nên giá trị đất đã tăng rất nhiều so với giá trị mua ban đầu và điều này sẽ đem lại lợi nhuận cao cho Công ty trong tương lai.

Các dự án của Khang Điền tọa lạc tại Quận 2 và Quận 9, thuộc khu vực phía đông của Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay và trong vòng 10 năm tới, khu vực này được xem là điểm nóng trên thị trường bất động sản tại thành phố, đặc biệt là thị trường nhà ở.

- Cầu Thủ Thiêm đã hoàn thành vào cuối năm 2007.
- Đại lộ Đông Tây và Hàm Thủ Thiêm hiện đang trong giai đoạn cuối và được dự kiến hoàn thành trong năm 2010.
- Cầu Phú Mỹ và tuyến đường Vành Đai 1 đã được hoàn thành và thông xe vào tháng 9/2009.
- Tuyến đường Vành Đai 1 tại khu vực giao với đường cao tốc Long Thành Dầu Giây hiện đang được thi công
- Khu đô thị mới Thủ Thiêm hiện đang trong giai đoạn cuối giải tỏa và được quy hoạch thành khu trung tâm hành chính thương mại mới của TP Hồ Chí Minh

Với định hướng phát triển của khu đô thị Thủ Thiêm phía Đông Bắc TP Hồ Chí Minh và sự phát triển mạnh của hạ tầng giao thông, Khu vực quận 2 và quận 9 hứa hẹn sẽ có sự phát triển mạnh mẽ từ năm 2010.

Quá trình phát triển mạnh mẽ của Khang Điền trong vài năm gần đây có sự đóng góp rất lớn của các nhà đầu tư chiến lược có kinh nghiệm là Công ty quản lý quỹ VinaCapital và Công ty



quản lý quỹ Prudential. Các nhà đầu tư đã hỗ trợ Khang Điền trong quá trình tái cấu trúc Công ty với hệ thống quản lý và hoạt động chuyên nghiệp. Ngoài ra, là các nhà đầu tư có uy tín và kinh nghiệm tại Việt Nam, các nhà đầu tư chiến lược góp phần đáng kể trong việc xây dựng định hướng đầu tư dài hạn một cách hiệu quả và an toàn. Nhờ vậy, mặc dù trong tình hình thị trường nhà đất trở nên trầm lắng kể từ trong năm 2008 và đầu năm 2009 do khủng hoảng kinh tế toàn cầu, Khang Điền hầu như không bị ảnh hưởng nhiều đến hoạt động và khả năng tài chính mà đây còn được xem là một cơ hội cho Khang Điền vượt lên nhiều đơn vị khác trong ngành.

Hướng đến mục tiêu phát triển lâu dài, công ty Khang Điền không ngừng tìm kiếm cơ hội mở rộng kinh doanh sang các khu vực khác hay đầu tư vào các dự án mới để bổ sung vào quỹ đất hiện hữu hiện tại. Đó là yếu tố sống còn cho sự tồn tại và khẳng định vị thế cạnh tranh của công ty trên thị trường.

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

### **8.2.1 Tổng quan về nền kinh tế**

Trước thời điểm Quý 3/2009, vẫn còn khá nhiều ý kiến, nhận định quan ngại về khả năng Việt Nam đạt được kế hoạch tăng trưởng GDP cả năm là 5% như đã đề ra. Tuy nhiên, theo báo cáo mới nhất của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 9 tháng đầu năm 2009, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đã đạt 4,59% và điều đáng ghi nhận tích cực đó là tốc độ tăng trưởng của quý sau cao hơn quý trước (quý 1: 3,11%; quý 2: 4,46% và quý 3: 5,76%).

Về xuất nhập khẩu và cán cân thương mại, lũy kế 9 tháng đầu năm 2009, nhập siêu đã đạt con số 6,54 tỷ USD chiếm 15,7% kim ngạch xuất khẩu. Những mặt hàng công nghiệp nhập khẩu chủ yếu tăng lên là: phân bón, thép, bông, sợi, chất dẻo nguyên liệu,... Việc kim ngạch nhập khẩu gia tăng trở lại ở nhóm mặt hàng là nguyên liệu phục vụ sản xuất cho thấy nền kinh tế đang có sự dịch chuyển theo chiều hướng tốt.

Về đầu tư và thu hút đầu tư nước ngoài, vốn đầu tư trực tiếp vào lĩnh vực bất động sản tăng đột biến trong tháng 9/2009, gần bằng 8 tháng đầu năm cộng lại. Theo Cục đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính chung cả cấp mới và tăng vốn, trong 9 tháng đầu năm 2009, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đã đăng ký vào Việt Nam là 12,54 tỷ USD bao gồm vốn đăng ký cấp mới là 7,7 tỷ USD và vốn đăng ký bổ sung là 4,8 tỷ USD, bằng 21,4% so với cùng kỳ 2008. Ước tính các dự án FDI đã giải ngân được 7,2 tỷ USD, bằng 88,9% so với cùng kỳ năm 2008. Trong đó, kinh doanh bất động sản xếp thứ 2 trong danh sách đầu tư với trên 3,65 tỷ USD vốn đăng ký mới và tăng thêm, chỉ xếp sau dịch vụ lưu trú và ăn uống. Mặc dù FDI thu hút được khá cao, nhưng cơ cấu FDI lại cho thấy một số vấn đề quan ngại: tập trung vào lĩnh vực bất động sản và lưu trú là những lĩnh vực không đòi hỏi nhiều nhân công và dễ thực hiện rút vốn; sự phân bổ FDI theo địa phương cũng mất cân đối, chủ yếu tập trung vào những địa phương có lợi thế về du lịch và có khả năng mở rộng khu dân cư, khu sinh thái.

Khi cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu nổ ra, hầu như tất cả các quốc gia trên thế giới đều bị ảnh hưởng, và mỗi nước đều có những chính sách và giải pháp đối phó với cuộc khủng hoảng này. Việt Nam cũng không nằm ngoài quy luật trên, và Chính phủ cũng đã tung ra gói kích thích kinh tế (hay còn gọi là kích cầu) nhằm kích thích nền sản xuất trong nước, kích thích tiêu dùng,... ngoài ra, Chính phủ cũng đề xuất gói kích cầu đối với doanh nghiệp, người lao động, nông dân,... tuy nhiên, tiêu điểm là gói kích cầu thông qua hỗ trợ lãi suất cho các doanh nghiệp lên đến 1 tỷ USD tương đương 17 ngàn tỷ đồng. Cho đến thời điểm hiện nay, chúng ta có thể khẳng định gói kích cầu của Chính phủ đã phát huy nhiều tác dụng kể cả về



mặt tâm lý lẫn về mặt vật chất, giúp cho tăng trưởng GDP ngày càng ổn định. Đến hết Quý 3/2009, tổng vốn giải ngân cho gói kích cầu hỗ trợ lãi suất là 408 ngàn tỷ đồng.

### **8.2.2 Thị trường Bất động sản**

Sau một thời gian dài đóng băng vừa qua, thị trường bất động sản Việt Nam đến nay đã phục hồi, dần đi vào ổn định và tiếp tục phát triển. Theo dự đoán của các chuyên gia bất động sản, thị trường sẽ ấm lên vì theo quy luật, khi giá đã chạm đáy thì sẽ giữ ở mức ổn định và tăng dần trở lại. Tuy nhiên, sau thời gian bất ổn của thị trường, những người có nhu cầu thực sự hiện nay chỉ mua những sản phẩm đúng với nhu cầu thực của mình và có tính thuyết phục cao về những tiêu chí thường thấy của sản phẩm nhà ở.

Hiện tại, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn rất hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước vì tiến trình đô thị hóa ở Việt Nam mới chỉ ở giai đoạn đầu. Ngoài ra, các chính sách cởi mở của Nhà nước: người dân được mua nhà ở tại các đô thị mà không cần hộ khẩu, dự kiến mở rộng đối tượng Việt kiều được mua nhà và cho phép thực hiện thí điểm người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam... cũng làm tăng nhu cầu về nhà ở tại các đô thị lớn.

Như vậy, triển vọng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam trong khoảng trung và dài hạn là rất khả quan.

#### **➤ Thị trường bất động sản du lịch:**

Hiện nay, thị trường bất động sản du lịch vẫn là điểm nóng đầu tư tại Việt Nam. Với dân số 84 triệu dân và dự báo sẽ có khoảng 6 triệu khách quốc tế đến Việt Nam vào 2010, nước ta được đánh giá là thị trường đầy tiềm năng với các nhà đầu tư bất động sản du lịch quốc tế. Trong số các dự án công bố có số vốn đầu tư cao nhất trong các năm gần đây được cấp phép thì đa số là các dự án thuộc lĩnh vực bất động sản du lịch.

Xu hướng đầu tư bất động sản du lịch hiện đang tập trung vào du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. Một số khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Đà Nẵng vừa đưa ra thị trường đã được hưởng ứng tích cực như Hyatt Regency và Furama giai đoạn 2. Các nhà đầu tư cho rằng Việt Nam đang đứng trước cơ hội rất lớn để phát triển lĩnh vực này.

#### **➤ Thị trường bất động sản công nghiệp và hạ tầng cơ sở:**

Bất động sản công nghiệp và hạ tầng cơ sở vẫn là phân khúc nhiều hấp dẫn tại thị trường Việt Nam. Hiện tại đã có hơn 200 khu công nghiệp trải dài trên cả nước và còn nhiều khu công nghiệp đang được triển khai thực hiện đáp ứng cho nhu cầu đầu tư sản xuất. Gắn liền với khu công nghiệp là bất động sản kho bãi và phân phối, Việt Nam cũng đang rất thiếu những trung tâm phân phối đầu mối ở cả ba miền đất nước để phục vụ sản xuất. Việc tiếp tục phát triển bất động sản kho bãi, xây dựng các trung tâm phân phối để giải quyết tốt về phân bổ hàng hóa và giao thông trên trục đường Bắc Nam là một tất yếu.

#### **➤ Thị trường cao ốc văn phòng**

Nền kinh tế toàn cầu, đặc biệt là nền kinh tế khu vực châu Á – Thái Bình Dương đang hồi phục, đã kéo các nhà đầu tư quay trở lại Việt Nam. Từ đó, nhu cầu thuê văn phòng của các công ty cũng đang gia tăng trở lại.

Thời gian gần đây thị trường cao ốc văn phòng đang dần hồi phục, tỷ lệ diện tích văn phòng cho thuê sẽ tăng khoảng 30% tại TP Hồ Chí Minh và Hà Nội, đặc biệt tỷ lệ tăng cao hơn ở các khu vực trung tâm, các cao ốc có vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi.

Hiện khách thuê đang dần mở rộng rào cản để tìm kiếm mặt bằng thuận lợi hơn, nhiều nhà đầu tư cũng đã đưa vào sử dụng một số cao ốc mới với chất lượng công trình, chất lượng dịch vụ ngày một nâng cao, giá cả cũng tương đối hợp lý. Các điều kiện cho thuê cũng



thoáng hơn như thời gian xem xét giá thuê ngắn lại, khách hàng được giữ xe miễn phí, được hỗ trợ chi phí để trang trí khu vực thuê, miễn phí tiền thuê trong vài tháng đầu...

#### ➤ **Thị trường nhà và căn hộ cho thuê**

Hiện nay tại Việt Nam có khoảng gần 100.000 người nước ngoài đang sinh sống và làm việc, dự kiến trong các năm tiếp theo số lượng này sẽ tiếp tục tăng cao. Đa số những người nước ngoài sẽ làm việc tại đây 1-5 năm và có nhu cầu thuê nhà để ở. Trong khi đó, cả nước hiện nay chỉ có khoảng 100 dự án xây dựng cao ốc căn hộ cho thuê, đáp ứng được khoảng hơn 10% nhu cầu thuê nhà cho người nước ngoài sống và làm việc tại đây. Theo dự báo, thị trường này vẫn còn hấp dẫn khi nhu cầu thuê căn hộ của nhân viên các công ty nước ngoài, người Việt Nam du học nước ngoài về nước có nhu cầu thuê ở ngày càng gia tăng...

Tại TP Hồ Chí Minh, tổng diện tích nhà ở cho người nước ngoài thuê đạt khoảng 650.000 m<sup>2</sup>, đa số người nước ngoài đang thuê chỗ ở đều tập trung tại các quận điển hình có nhiều villa như quận 2, quận 7

Thị trường căn hộ cho thuê đang trở nên béo bở, chính vì vậy nhiều người có vốn đang có khuynh hướng mua nhiều các căn hộ cao cấp để kinh doanh cho thuê lại.

#### ➤ **Thị trường nhà ở:**

##### ▪ **Dự đoán nhu cầu nhà ở**

Theo đánh giá của nhiều chuyên gia, nếu xét về trung và dài hạn, thị trường nhà ở tại Việt Nam là một trong những thị trường có tiềm năng nhất khu vực Châu Á. Việt Nam có đến 70% dân số dưới 40 tuổi trong đó có 57% dân số dưới 25 tuổi, thu nhập bình quân đầu người/năm đạt khoảng 1.300 USD. Riêng đối với thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội thu nhập bình quân đầu người đạt xấp xỉ 2.000 USD/năm. Đây là những yếu tố được đánh giá là một nền tảng vững chắc cho một tương lai phát triển xán lạn và lâu dài. Bởi theo kinh nghiệm phát triển của các quốc gia khác, nhu cầu nhà ở tăng mạnh kéo theo thị trường bất động sản phát triển bùng nổ khi thu nhập bình quân đầu người đạt từ 2.000 USD/năm. Giai đoạn phát triển này kéo dài trong vòng từ 20 đến 30 năm, thông thường là đến khi thu nhập bình quân đầu người đạt từ 8.000 -10.000 USD/năm.

Nhu cầu nhà ở của người dân tại các đô thị Việt Nam trong hiện tại và tương lai là rất lớn. Hiện nay, nhà ở đô thị mới đạt 11 m<sup>2</sup>/người, dân cư đô thị khoảng 22 triệu người, nếu cứ tăng thêm 1 m<sup>2</sup>/người thì phải có thêm 22 triệu m<sup>2</sup> sàn. Dự báo từ nay tới năm 2020, tốc độ đô thị hóa sẽ được đẩy mạnh, tăng diện tích đất sử dụng hiện tại từ 105.000 ha lên 460.000 ha.

##### **Sự tăng trưởng về dân số :**

Việt Nam là nước có độ tuổi trẻ so với các nước trên thế giới, đây là một tiềm năng lớn về nhu cầu nhà ở. Tỷ lệ dân cư thành thị hiện nay chiếm khoảng 27-28% trong tổng số dân cả nước và tỷ lệ này sẽ tăng lên 45-50% vào năm 2020, 2025. Theo số liệu thống kê, hàng năm có thêm 40.000 gia đình trẻ hình thành, do đó nhu cầu mua nhà ở của lực lượng này cũng tạo nên đầu ra rất lớn cho thị trường bất động sản Việt Nam.

Lượng dân nhập cư tại các thành phố hiện đang sinh sống chưa có nhà ở là rất lớn và còn tiếp tục gia tăng.

##### **Thu nhập của cư dân:**

Thu nhập của người dân Việt Nam đang được tăng lên mạnh mẽ cùng với sự phát triển của nền kinh tế đất nước, tầng lớp trung lưu trong xã hội ngày càng nhiều. Khi nguồn thu nhập ổn định và được cải thiện thì nhu cầu về việc sở hữu nhà ở của người dân ngày càng được quan tâm.

##### **Các nhu cầu phát triển:**



Hàng năm Việt Nam nhận được một lượng kiều hối tương đối lớn của Việt Kiều gửi về cho thân nhân trong nước, đây cũng là một yếu tố tích cực trong việc gia tăng nhu cầu mua sắm nhà đất. Ngoài ra, thói quen “ An cư lạc nghiệp” của người dân Á Đông nói chung và Việt Nam nói riêng cũng tạo ra nhu cầu sở hữu nhà rất lớn.

#### **Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của chính Phủ:**

Vào thời điểm hiện tại, người dân có nhiều cơ hội tiếp cận với các hình thức hỗ trợ vốn từ các tổ chức tín dụng, tài chính góp phần làm cho các giao dịch mua bán nhà ở có phần thuận lợi. Bên cạnh đó, Nhà nước cũng đã điều chỉnh dần cơ cấu lãi suất cho mục đích kích cầu và việc vay vốn xu hướng năm 2009 trở đi sẽ dưới 12%/năm. Đây cũng là một dấu hiệu tích cực tạo điều kiện cho khách hàng có nhu cầu vay vốn mua nhà ở.

Thực trạng phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những đô thị năng động, có tốc độ đô thị hóa cao, nhu cầu đầu tư trong nước và nước ngoài tăng nhanh. Tuy nhiên quá trình đô thị hóa tự phát và chấp vá dẫn đến mất cân đối nghiêm trọng trong cơ cấu tổ chức mặt bằng lãnh thổ và trong phát triển cơ sở hạ tầng. Hiện tại, mức tăng dân số của thành phố Hồ Chí Minh là rất cao và thường quá tập trung vào một khu vực. Do đó, chương trình nhà ở cho cán bộ công nhân viên, người lao động và người có thu nhập trung bình trong định hướng quy hoạch tổng thể thành phố Hồ Chí Minh từ nay đến năm 2010 thì mỗi năm thành phố cần xây từ 10.000 đến 15.000 căn hộ với các phương thức bán đứt, bán trả chậm, trả góp, cho thuê... Theo chương trình về xây mới và di chuyển toàn bộ các khu nhà lụp xụp, rách nát trên toàn thành phố và trên các khu kênh rạch giải tỏa thì cần xây dựng ít nhất 5.000 căn hộ mỗi năm. Để đáp ứng được nhu cầu toàn bộ dân số trong diện tích di dời của các dự án sẽ cần phải xây dựng thêm tới 24 khu tái định cư. Chỉ tiêu phấn đấu của thành phố đến năm 2020 là diện tích bình quân đầu người khoảng 20m<sup>2</sup>/người.

#### **▪ Dự báo nguồn cung**

Xu hướng hiện nay nhà nước khuyến khích xây dựng các khu dân cư và nhà cao tầng để sử dụng hiệu quả quỹ đất hơn, nhưng việc đầu tư để triển khai xây dựng những dự án khu dân cư đòi hỏi nguồn vốn rất lớn do đó số lượng công ty đủ tiềm lực để triển khai dự án cũng hạn chế.

Đặc điểm xây dựng khu nhà cao tầng vốn bỏ ra lớn, thời gian hoàn thành dự án thường kéo dài, tốc độ thu hồi vốn chậm nên có rất ít công ty cùng một lúc triển khai 2 đến 3 dự án, vì thế nguồn cung căn hộ có mức giá phù hợp với đại bộ phận dân cư hiện chưa đáp ứng đủ nhu cầu rất lớn về nhà ở của người dân.

Mặt khác, quỹ đất tại thành phố ngày càng hạn hẹp, trong khi lượng dân nhập cư vẫn tiếp gia tăng nhanh, mức cung các sản phẩm nhà ở hợp lý trên thị trường vẫn chưa kịp với nhu cầu thực sự về sở hữu nhà ở của cư dân.

Dự tính trong năm 2009 có 8.000 căn hộ chung cư được chào bán, tuy nhiên trong 3 quý đầu năm mới chỉ có khoảng gần 4.000 căn hộ hoàn thiện và được bàn giao.

Cả nước hiện đang triển khai 1.500 dự án nhà ở, khu đô thị, phấn đấu mỗi năm xây dựng 35 triệu m<sup>2</sup> nhà để đạt mục tiêu 20 m<sup>2</sup> nhà ở/người tại đô thị vào năm 2020.

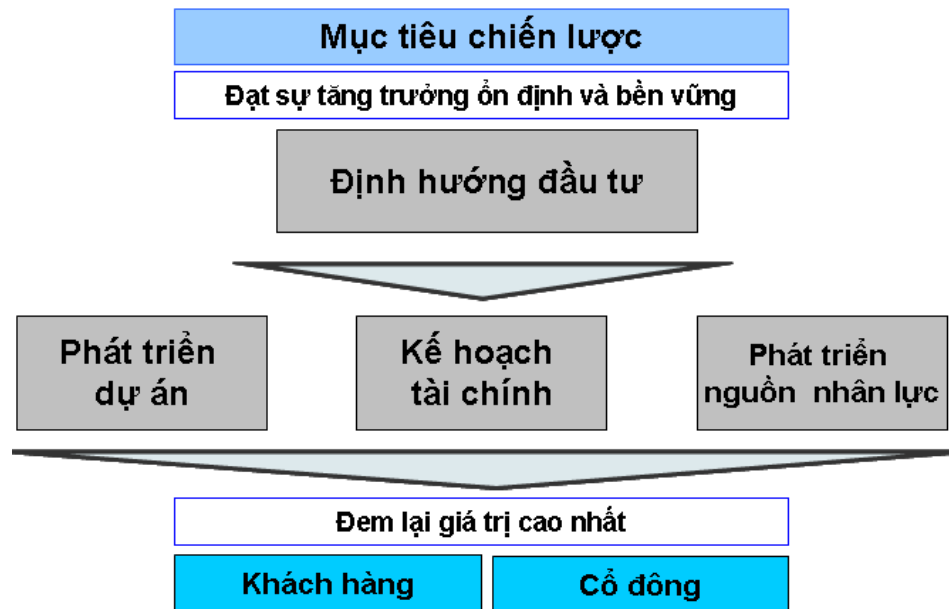
### **8.3 Định hướng phát triển của Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền với định hướng trở thành nhà đầu tư và kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp đã và đang triển khai nhiều dự án ở khu vực phía Đông Thành phố Hồ Chí Minh: Quận 2 và Quận 9, nơi đang có sự phát triển mạnh mẽ về cơ sở hạ tầng.



### Mục tiêu chiến lược của Ban Quản trị

Kế hoạch quản trị Công ty tập trung vào việc đạt mục tiêu **“Phát triển một cách ổn định và bền vững”** thông qua việc xây dựng danh mục đầu tư đem lại sự ổn định và khả năng tăng trưởng cao so với các doanh nghiệp cùng ngành.



#### 8.3.1 Chiến lược đầu tư

Chiến lược đầu tư của Công ty là xây dựng danh mục đầu tư có trọng tâm, vừa cân đối các khoản lợi nhuận theo thời gian để tạo ra một nguồn thu nhập ổn định trong ngắn hạn và dài hạn của toàn Công ty.

Với thế mạnh về việc triển khai dự án nhanh và đúng tiến độ từ giai đoạn xin chủ trương đầu tư, đền bù và xin duyệt quy hoạch, Công ty tiếp tục tìm kiếm các dự án đầu tư mới tại các khu vực phát triển đô thị mới, đang được phát triển cơ sở hạ tầng, đặc biệt tập trung vào khu vực Quận 2 và Quận 9. Đây là khu vực mà giá trị dự án hứa hẹn sẽ có sự tăng mạnh song song sự hoàn thành của tuyến Đại Lộ Đông Tây, Hàm Thủ Thiêm và đường cao tốc TP Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây. Ngoài ra, Công ty đang tiến hành triển khai đầu tư tại khu vực thành phố vệ tinh mới Nhơn Trạch – Đồng Nai và các khu vực tiềm năng khác.

#### 8.3.2 Chiến lược tài chính

Chiến lược tài chính được xây dựng với mục tiêu đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông trong cả ngắn hạn và dài hạn thông qua việc:

- Tạo ra sự ổn định trong quản trị dòng tiền từ các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản để ngày càng tăng hiệu quả sử dụng vốn.
- Xây dựng sự cân đối tốt nhất, khai thác tối đa năng lực tài chính bên trong và tận dụng hiệu quả các nguồn vốn bên ngoài đem lại sự tăng trưởng nhanh cho Công ty.



### **8.3.3 Chiến lược phát triển dự án**

Chiến lược phát triển dự án được xây dựng với mục tiêu đem lại lợi ích và sự thỏa mãn cao nhất cho khách hàng của Công ty thông qua việc cam kết cao đối với chất lượng sản phẩm, dịch vụ hậu mãi.

Kế hoạch phát triển dự án được xây dựng dựa trên hiện trạng và tình hình phát triển cơ sở hạ tầng khu vực tại mỗi dự án đảm bảo rằng dự án khi phát triển có thể đem đến cho khách hàng không những những tiện ích trong dự án mà còn đảm bảo những tiện ích khu vực xung quanh và sự tiện lợi trong giao thông đến khu vực dự án.

### **8.3.4 Chiến lược phát triển nguồn nhân lực**

Tổng thể kế hoạch phát triển của Khang Điền đặt trọng tâm vào yếu tố “Nguồn nhân lực”.

Khang Điền nhận thức rằng Nhân lực là yếu tố quan trọng đem đến thành công cho công ty và tạo ra lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

Công ty đã xây dựng và ngày càng hoàn thiện các chính sách để thu hút và duy trì nguồn nhân lực có năng lực cao cho công ty (chính sách thu nhập, thưởng, quyền cổ phiếu cho nhân viên...). Các chính sách về đào tạo được đặc biệt chú trọng để hoàn thiện kỹ năng và nâng cao chuyên môn cho từng nhân viên.

Công ty cũng luôn duy trì môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp và tạo mọi điều kiện để từng cá nhân nhân viên phát triển được tốt nhất.

## **8.4 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**

Các dự án xây dựng Khu dân cư, Khu đô thị của Khang Điền chủ yếu tập trung vào địa bàn khu vực quận 2 và quận 9. Đây là khu vực quy hoạch chiến lược phía Đông thành phố Hồ Chí Minh với sự hình thành khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm, kết nối cơ sở hạ tầng, giao thông với trung tâm thành phố. Ở đây, thành phố đã quy hoạch các khu chức năng quan trọng như: Cảng và khu Công nghiệp Cát Lái – quận 2, Khu Công nghệ cao – quận 9, Khu Đại học quốc gia – quận Thủ Đức, Khu Công viên văn hóa lịch sử các dân tộc – quận 9, Khu thể thao Rạch Chiếc – quận 2, cụm công nghiệp cảng Thị Vải-Long Thành, Vũng Tàu, Đồng Nai và Thành phố Nhơn Trạch,... Vùng phía Đông đang gia tăng tốc độ phát triển thành một Vùng đô thị mới hiện đại, có vị trí quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội của Thành phố và Vùng các đô thị lân cận trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Như vậy, đây là khu vực đầu tư chiến lược mang lại lợi nhuận ổn định cho Công ty trong những năm tiếp theo. Đồng thời, Khang Điền cũng đang thu xếp về nguồn lực tài chính để đầu tư phát triển thêm quỹ đất trong thời điểm giá đất vẫn đang hợp lý và có tiềm năng.



## 9. Chính sách đối với người lao động

### 9.1 Tình hình lao động

Tình hình lao động của Công ty được tóm tắt trong bảng dưới đây:

**Bảng 13:** Tình hình lao động của Công ty tính đến 30/09/2009

Lao động	30/09/2009	Tỉ trọng
<b>Số lượng nhân viên</b>	<b>81</b>	100%
<b>Phân theo giới tính</b>		
▪ Nữ	34	42%
▪ Nam	47	58%
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>		
▪ Thạc sĩ	4	5%
▪ Đại học	45	56%
▪ Cao đẳng, trung học	12	15%
▪ Đã qua đào tạo nghề	14	17%
▪ Lao động phổ thông	6	7%

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

### 9.2 Chính sách đối với người lao động

Công ty luôn coi con người là tài sản quý giá nhất của Công ty. Vì vậy, ngay từ ngày mới thành lập, Công ty luôn chú trọng xây dựng chính sách thoả đáng cho người lao động. Bên cạnh chế độ đãi ngộ với thu nhập hấp dẫn, Công ty luôn tạo môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh lành mạnh; giao quyền quyết định độc lập, tự chủ cho nhân viên theo từng chức danh công việc để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo và năng lực làm việc.

Ngoài ra, các chế độ Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho công nhân viên luôn được Công ty thực hiện tốt. Hàng năm, Công ty đều tổ chức khám sức khoẻ định kỳ, tổ chức cho công nhân viên đi nghỉ mát tạo không khí thi đua đoàn kết trong Công ty.

Đặc biệt Công ty có chính sách bán cổ phần ưu đãi cho toàn bộ công nhân viên Công ty, điều này là một trong những yếu tố khiến nhân viên làm việc hết mình, gắn bó với Công ty.

## 10. Chính sách cổ tức

Theo Điều lệ của Công ty và pháp luật hiện hành, Công ty chỉ trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính và trích lập các quỹ. Sau khi chi trả cổ tức, Công ty phải bảo đảm khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn phải trả.

Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ chi trả cổ tức dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng kinh doanh cho những năm tiếp theo.

Năm 2007, 2008 theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Công ty không chia cổ tức.

Năm 2009, Công ty dự kiến giữ lại lợi nhuận để tái đầu tư nên không chia cổ tức.



## 11. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo Tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

### 11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

#### 11.1.1 Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính phù hợp theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thời gian khấu hao áp dụng cho các loại tài sản tại Công ty như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc:	04 - 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	04 - 06 năm
▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn:	06 năm
▪ Thiết bị văn phòng, phương tiện phục vụ quản lý:	03 - 06 năm
▪ Phần mềm kế toán:	03 năm

#### 11.1.2 Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động trong 9 tháng đầu năm 2009 là 8.000.000 đồng/tháng. Đây là mức thu nhập rất cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

#### 11.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2007 và năm 2008 đã kiểm toán, báo cáo quý III/2009 đã được soát xét, Công ty thanh toán các công nợ đầy đủ và đúng hạn cho nhà cung cấp, không có nợ quá hạn.

#### 11.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác theo đúng quy định của Nhà nước và cơ quan thuế.

#### 11.1.5 Trích lập các quỹ

Sau khi kết thúc niên độ tài chính, Công ty tiến hành trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tỷ lệ trích lập các Quỹ sẽ do Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm. Mức trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2007, 2008, 2009 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua là 10% trên tổng lợi nhuận sau thuế.

Tình hình số dư các quỹ năm 2007, 2008 và 9 tháng năm 2009 như sau:

**Bảng 14: Số dư các quỹ năm 2007, 2008 và 9 tháng năm 2009**

Đvt: triệu đồng

STT	Diễn giải	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
1	Quỹ đầu tư phát triển	180	243	243
2	Quỹ dự phòng tài chính	90	121	121
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	465	263	3.438
<b>TỔNG CỘNG:</b>		<b>735</b>	<b>627</b>	<b>3.772</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét

**11.1.6 Tổng dư nợ vay**

Tổng dư nợ vay ngân hàng của Công ty tính đến thời điểm 30.09.2009 là 87.016 triệu đồng. Tình hình vay và nợ dài hạn từ Ngân hàng như sau:

**Bảng 15: Tình hình dư nợ vay đến ngày 30/09/2009**

Đvt: triệu đồng

STT	Ngân hàng	Chưa giải ngân	Số dư nợ vay	Diễn giải
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn	336.583	7.416	Khoản vay được giải ngân theo tiến độ thực hiện dự án, nợ gốc và lãi ân hạn 21 tháng
2	Ngân hàng TMCP Sài Gòn	-	79.600	Trả lãi hàng tháng
<b>Tổng cộng</b>		<b>336.583</b>	<b>87.016</b>	

Nguồn: BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét

- (1) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn theo hợp đồng vay số 010.001/HDTD-SCB-SGD.09 ngày 10/06/2009. Đây là khoản vay tài trợ xây dựng dự án chung cư Greenlife của công ty Golf Khang Điền (công ty con). Khoản vay có hạn mức tín dụng là 344 tỷ và được giải ngân theo tiến độ thực hiện dự án. Kỳ hạn trả gốc và lãi là 36 tháng sau mỗi lần nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh mỗi 3 tháng và tuân theo quy định nhà nước. Khoản vay được giải ngân theo tiến độ thực hiện dự án, nợ gốc và lãi ân hạn 21 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và nhà trên đất dự án Greenlife, tổng diện tích đất là 29.593m<sup>2</sup>.
- (2) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn theo hợp đồng vay số 010.00111452/HDTD-SCB-SGD.09 ngày 27/07/2009, được dùng để tài trợ việc mua 47% vốn điều lệ Công ty TNHH đầu tư & kinh doanh nhà Đoàn Nguyên (công ty con) nâng mức sở hữu vốn điều lệ của Khang Điền tại công ty Đoàn Nguyên từ 51% lên 98%. Khoản vay này được đảm bảo bằng phần diện tích đất đã đền bù của Đoàn Nguyên. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay hiện hành là 10.5%/năm, 6 tháng điều chỉnh lãi suất vay một lần.

**11.1.7 Hàng tồn kho****Bảng 16: Chi tiết hàng tồn kho 2007, 2008 và 9 tháng 2009**

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
<b>1</b>	<b>Chi phí sản xuất dở dang</b>			
1.1	Dự án Khang Điền - PLB	25.413	14.372	5.528
1.2	Dự án Khang Điền – Phú Hữu	58.830	54.027	40.638
1.3	Dự án Khang Điền – Long Trường	59.737	92.135	114.190
1.4	Dự án Gia Phước – Phú Hữu	-	69.794	69.794
1.5	Dự án Đoàn Nguyên – Bình Trưng Đông	-	176.607	179.168
1.6	Dự án Golf Khang Điền – Bình Trưng Đông	-	122.319	129.474
1.7	Dự án Mê Ga – Phú Hữu	-	145.262	146.526
1.8	Dự án Long Phước Điền - PLB	-	16.838	17.498
1.9	Dự án Long Phước Điền – Long Trường	-	28.762	29.013
<b>2</b>	<b>Công cụ dụng cụ</b>	-	<b>41</b>	-
	<b>TỔNG CỘNG:</b>	<b>143.980</b>	<b>720.157</b>	<b>731.829</b>

*Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét*

Hàng tồn kho của công ty chủ yếu là chi phí sản xuất đầu vào của các dự án đang thực hiện. Chi phí đầu vào bao gồm: chi phí đền bù hỗ trợ giải tỏa mặt bằng dự án, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí chung dự án.

Đối với hai dự án đang khai thác là dự án Khang Điền – Phước Long B và dự án Khang Điền – Phú Hữu, giá trị chi phí dở dang giảm xuống qua các năm do 2 dự án này đã được Công ty đưa vào khai thác, kinh doanh nên kết chuyển từ chi phí dở dang vào giá vốn hàng bán.

**11.1.8 Các khoản đầu tư****Bảng 17: Chi tiết các khoản đầu tư năm 2007, 2008 và 9 tháng 2009**

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2007	31/12/2008	30/09/2009
<b>1.</b>	<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>143.350</b>	<b>17.800</b>	<b>-</b>
1.1	Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn từ 3 tháng đến 1 năm	143.350	17.800	-
<b>2.</b>	<b>Đầu tư dài hạn vào Công ty liên kết</b>	<b>143.022</b>	<b>99.356</b>	<b>157.903</b>
2.1	Công ty Cổ phần địa ốc Golf Khang Điền	38.223	-	-
2.2	Công ty TNHH Đầu tư & KD BĐS Trí Kiệt	71.422	65.677	68.227
2.3	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Sơn Anh	-	337	337
2.4	Công ty TNHH BĐS Minh Á	33.377	33.342	33.339
2.5	Công ty CP Đầu tư & KD BĐS Khu Đông	-	-	56.000
<b>TỔNG CỘNG (1 + 2)</b>		<b>286.372</b>	<b>117.156</b>	<b>157.903</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét

- (1.1) Đây là những khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 3 tháng đến 1 năm và hưởng tiền lại theo lãi suất thả nổi.
- (2.1) Năm 2007 khoản đầu tư dài hạn này chiếm 41% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần địa ốc Golf Khang Điền. Sang năm 2008, 2009 công ty mua thêm 26,6% cổ phần Golf Khang Điền để nâng mức sở hữu vốn điều lệ của Khang Điền tại Golf Khang Điền lên 67,6% và chuyển Golf Khang Điền từ công ty liên kết thành công ty con.
- (2.2) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư & KD BĐS Trí Kiệt.
- (2.4) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 33,4% vốn điều lệ Công ty TNHH BĐS Minh Á
- (2.5) Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 35% vốn điều lệ Công ty CP Đầu tư & KD BĐS Khu Đông

**11.1.9 Tình hình công nợ****Bảng 18: Các khoản phải thu**

Đvt: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2007		31/12/2008		30/09/2009	
	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn
Phải thu của khách hàng	42.880	-	41.997	-	63.598	-
Trả trước cho người bán	2.775	-	2.412	-	5.688	-
Thuế GTGT được khấu trừ	3.934	-	10.543	-	2.550	-
Phải thu khác	112.924	-	65.646	-	77.318	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>162.513</b>	<b>-</b>	<b>120.598</b>	<b>-</b>	<b>149.154</b>	<b>-</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét

**Bảng 19: Các khoản phải trả**

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2007		31/12/2008		30/09/2009	
	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn
Vay và nợ ngắn hạn	600	-	-	-	-	-
Phải trả cho người bán	5.018	-	1.926	-	173	-
Người mua trả tiền trước	43.340	-	16.244	-	3.864	-
Các khoản thuế phải nộp	981	-	1.601	-	6.257	-
Phải trả cán bộ CNV	-	-	51	-	202	-
Chi phí phải trả	1.840	-	1.583	-	1.331	-
Phải trả phải nộp khác	2.625	-	1.278	-	525	-
Nợ dài hạn	17.775	-	17.865	-	110.324	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>72.179</b>	<b>-</b>	<b>40.548</b>	<b>-</b>	<b>122.676</b>	<b>-</b>

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét

Các khoản công ty phải trả vào thời điểm 30/09/2009 chủ yếu là những khoản nợ sau:

- Các khoản thuế phải nộp nhà nước gồm thuế GTGT tháng 9/2009 và thuế TNDN tạm tính quý III năm 2009: Các khoản thuế này được nộp vào ngân sách nhà nước vào tháng 10/2009 (đối với thuế GTGT) và tháng 11/2009 (đối với thuế TNDN tạm tính quý III) phù hợp theo quy định của luật thuế.
- Nợ dài hạn bao gồm các khoản vay dài hạn đã trình bày ở mục 11.1.6 bên trên và khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả của dự án Khang Điền Phước Long B, Khang Điền Phú Hữu. Khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả này sẽ được quyết toán và nộp cho cơ quan thuế sau khi công ty hoàn tất dự án Khang Điền Phước Long B, Khang Điền Phú Hữu và bàn giao toàn bộ sản phẩm của 2 dự án này cho khách hàng.



**11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*****Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu***

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	9 tháng năm 2009
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	11,54 lần	42,71 lần	74,62 lần
- Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ – Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	8,89 lần	10,97 lần	15,38 lần
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	9,29%	3,75%	10,97%
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	10,49%	5,61%	16,51%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
- Vòng quay hàng tồn kho <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,59 lần	0,07 lần	0,04 vòng
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	16,89%	3,25%	6,01%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>			
- Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	20,34%	64,67%	36,39%
- Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	3,88%	3,14%	3,30%
- Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	3,44%	2,10%	2,19%
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	32,19%	87,87%	36,84%

- Do tính chất đặc thù của công tác đền bù giải tỏa mặt bằng dự án nên công ty luôn dự trữ một lượng vốn lưu động khả dụng đủ lớn để có thể đáp ứng tức thời nhu cầu đền bù cho người dân. Hơn nữa, cùng với giá trị hàng tồn kho mỗi ngày một tăng (do quỹ đất tăng) và công ty sử dụng nguồn tài trợ là vay trung và dài hạn nên các chỉ số thanh toán nhanh của công ty là rất khả quan và tăng qua mỗi năm.
- Cơ cấu vốn của năm 2009 đã thay đổi phản ánh sự linh hoạt của công ty trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính. Các khoản vay dài hạn đã được huy động trong năm 2009 để tài trợ cho công tác chuẩn bị triển khai kế hoạch bán hàng vào cuối năm 2009 và đầu năm 2010, nhằm đón đầu cơ hội phục hồi nền kinh tế, cũng như sự ấm dần lên của thị trường bất động sản.
- Tận dụng sự trầm lắng của thị trường bất động sản năm 2008, công ty đã tăng cường quỹ đất của mình, cũng như củng cố lại giá trị của quỹ đất hiện hữu. Điều này đã làm cho hàng tồn kho quay vòng chậm lại, nhưng hứa hẹn sẽ tăng dần vào cuối năm 2009 và trong năm 2010 khi công ty tiến hành bán hàng.
- Sau Quý 1 khá trầm lắng mặc cho những biến động tăng giảm mang tính cục bộ, thị trường đất nền dự án 9 tháng đầu năm đã tăng giá lên đến 20% (theo VietRees). Nhờ vậy, doanh thu của công ty cũng đã được cải thiện hơn năm 2008. Tuy nhiên, việc giảm các hoạt động gửi tiền ngân hàng để lấy lãi trong năm 2009 đã làm giảm một phần lợi nhuận của công ty so với năm 2008. Điều này một phần xuất phát từ việc thị trường lãi suất tiền gửi ngân hàng đã ổn định trở lại sau thời kỳ tăng đột biến, có lúc lên đến 20%



vào năm 2008. Mặt khác, là do công ty huy động nguồn lực để tiến hành triển khai các dự án.

Nhìn chung, các tỷ số tài chính trên phản ánh tình hình kinh doanh đang trên đà hồi phục, cũng như cơ cấu tài chính linh hoạt và lành mạnh của công ty trong thời gian qua. Đây sẽ là một nền tảng vững chắc để công ty triển khai thành công các kế hoạch phát triển trong thời gian sắp tới.

## **12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

### **12.1 Danh sách thành viên Hội đồng quản trị**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Lý Điền Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Mai Trần Thanh Trang	Thành viên HĐQT
3	David Robert Henry	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Đình Bảo	Thành viên HĐQT
5	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT

**▪ Ông Lý Điền Sơn – Chủ tịch HĐQT**

*Họ và tên:* **LÝ ĐIỀN SƠN**

*Giới tính:* Nam

*Ngày tháng năm sinh:* 30/08/1966

*Nơi sinh:* Sài Gòn

*CMND* 021904623 *Cấp ngày:* 28/03/2003 *Tại:* CA 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

*Số ĐT liên lạc ở cơ quan:* (84-8) 3820 8858

*Trình độ văn hóa:* 12/12

*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân Sân khấu Điện ảnh

*Quá trình công tác*

*+ Từ 2001 đến nay:* Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

*Chức vụ công tác hiện nay:* Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

*Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:* Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Golf Khang Điền

*Số CP nắm giữ*

*(thời điểm 30/10/2009):* 8.640.000 cổ phần, chiếm 26,02% tổng số cổ phần

*+ Đại diện sở hữu:* Không

*+ Cá nhân sở hữu:* 8.640.000 cổ phần, chiếm 26,02% tổng số cổ phần

*Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.*

*Hành vi vi phạm pháp luật:* Không

*Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:* Không

*Những người có liên quan:*

*+ Mẹ: Bà Đoàn Thị Nguyên* 8.293.391 cổ phần, chiếm 24,98% tổng số cổ phần

*Những khoản nợ đối với Công ty* Không

*Lợi ích liên quan đối với Công ty* Không

**▪ Bà Mai Trần Thanh Trang – Thành viên HĐQT**

**Họ và tên:** MAI TRẦN THANH TRANG

**Giới tính:** Nữ

**Ngày tháng năm sinh:** 29/6/1976

**Nơi sinh:** Bến Tre

**CMND** 025165677 Cấp ngày: 02/10/2009 Tại: CA Tp. HCM

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Dân tộc:** Kinh

**Quê quán:** Bến Tre

**Địa chỉ thường trú:** 47/5 Bến Cát, P.Phước Bình, Quận 9, Tp.HCM

**Số ĐT liên lạc ở cơ quan:** (84-8) 3820 8858

**Trình độ văn hóa:** 12/12

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Luật – Kỹ sư Quản lý đất đai

**Quá trình công tác**

**+ Từ 2001 đến 2005:** Chuyên viên tư vấn pháp lý - Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Chinh

**+ Từ 10/2005 đến 07/2007:** Trưởng phòng hành chính Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

**+ Từ 07/2007 đến 05/2008:** Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

**+ Từ 06/2008 đến nay:** Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

**Chức vụ công tác hiện nay:** Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc

**Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:** Không

**Số CP nắm giữ**

**(thời điểm 30/10/2009):** 55.000 cổ phần, chiếm 0,165% tổng số cổ phần

**+ Đại diện sở hữu:** Không

**+ Cá nhân sở hữu:** 55.000 cổ phần, chiếm 0,165% tổng số cổ phần

**Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.**

**Hành vi vi phạm pháp luật:** Không

**Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:** Không

**Những người có liên quan:** Không

**Những khoản nợ đối với Công ty** Không

**Lợi ích liên quan đối với Công ty** Không

**▪ Ông David Robert Henry – Thành viên HĐQT**

<i>Họ và tên:</i>	<b>DAVID ROBERT HENRY</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	16/09/1955
<i>Nơi sinh:</i>	Australia
<i>Số hộ chiếu:</i>	M6876438 ngày cấp 20/02/2007 tại Sydney
<i>Quốc tịch:</i>	Australia
<i>Dân tộc:</i>	
<i>Quốc quán:</i>	Australia
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	173 Butterfield St, Herton 4006, Queensland, Australia
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3827 3927
<i>Trình độ văn hóa:</i>	Sau đại học
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân xây dựng của trường đại học New South Wales, tốt nghiệp chương trình Quản lý bất động sản cấp cao (AMDP) của Trường Đại học Harward.
<i>Quá trình công tác</i>	
<i>+ Từ 1998 đến 2008:</i>	Giám đốc cấp cao của Công ty đất Springfield
<i>+ Từ 08/2008 đến nay:</i>	Giám đốc điều hành của Công ty bất động sản VinaCapital
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Thành viên Hội đồng Quản trị
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Giám đốc điều hành Công ty Bất động sản VinaCapital
<i>Số CP nắm giữ</i>	
<i>(thời điểm 30/10/2009):</i>	Không
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	Không
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	Không
<i>Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

**▪ Ông Nguyễn Đình Bảo – Thành viên HĐQT**

<i>Họ và tên:</i>	<b>NGUYỄN ĐÌNH BẢO</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	03/12/1975
<i>Nơi sinh:</i>	Lâm Đồng
<i>CMND</i>	250582678      Cấp ngày: 19/3/2001    Tại: CA Lâm Đồng
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Đà Lạt – Lâm Đồng
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	32 Mai Hoa Thôn, P.2, Tp.Đà Lạt, Lâm Đồng
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(84-8) 3820 8858
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Luật – Luật sư, THCN Marketing
<i>Quá trình công tác</i>	
<i>+ Từ 01/2000 đến 07/2002:</i>	Phó Giám đốc Công ty TNHH TM-DV Lại Gia
<i>+ Từ 02/2004 đến 03/2006:</i>	Luật sư cộng tác VPLS Thành Đạt
<i>+ Từ 03/2006 đến 08/2007:</i>	Phó Giám đốc Công ty TNHH TM-DV Địa ốc Sơn Tùng
<i>+ Từ 09/2007 đến 09/2009:</i>	Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
<i>+ Từ 10/2009 đến nay:</i>	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Golf Khang Điền Giám đốc Công ty TNHH Đô Thị Mê Ga
<i>Số CP nắm giữ</i>	
<i>(thời điểm 30/10/2009):</i>	32.500 cổ phần, chiếm 0,098% tổng số cổ phần
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	Không
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	32.500 cổ phần, chiếm 0,098% tổng số cổ phần
<i>Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

**▪ Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Thành viên HĐQT**

<i>Họ và tên:</i>	<b>NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG</b>
<i>Giới tính:</i>	Nữ
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	19/02/1980
<i>Nơi sinh:</i>	Nha Trang
<i>CMND:</i>	225122734 ngày cấp 05/05/2004 tại CA Khánh Hòa
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Nghệ An
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	2A/5 Hùng Vương, TP.Nha Trang, Khánh Hòa
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	08-8219930
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân kinh tế - tài chính; kiểm toán viên công chứng Anh Quốc (ACCA)
<i>Quá trình công tác</i>	
<i>+ Từ 2002 đến 2005:</i>	Trưởng nhóm kiểm toán, Công ty TNHH kiểm Toán Quốc Tế KPMG.
<i>+ Từ 2006 30/6/2009:</i>	Trưởng Phòng Đầu Tư, Công ty TNHH VinaCapital Corporate Finance Việt Nam
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Thành viên Hội đồng quản trị
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Xây Dựng Số 1, COFICO
<i>Số CP nắm giữ</i>	
<i>(thời điểm 30/10/2009):</i>	Không
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	Không
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	Không
<i>Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

**12.2 Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc
2	Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc

- **Ông Lý Điền Sơn – Tổng Giám đốc:** xem phần lý lịch của Thành viên HĐQT
- **Bà Mai Trần Thanh Trang – Phó Tổng Giám đốc:** xem phần lý lịch của Thành viên HĐQT
- **Ông Nguyễn Đình Bảo – Phó Tổng Giám đốc:** xem phần lý lịch của Thành viên HĐQT



**▪ Ông Nguyễn Minh Hải – Phó Tổng Giám đốc**

**Họ và tên:** NGUYỄN MINH HẢI

**Giới tính:** Nam

**Ngày tháng năm sinh:** 21/12/1977

**Nơi sinh:** Hà Nội

**CMND** 022994241      **Cấp ngày:** 04/8/2004    **Tại:** CA Tp.HCM

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Dân tộc:** Kinh

**Quê quán:**

**Địa chỉ thường trú:** 20 Trương Quyền, P.6, Q.3, Tp.HCM

**Số ĐT liên lạc ở cơ quan:** (84-8) 3820 8858

**Trình độ văn hóa:** 12/12

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính – Kế toán

**Quá trình công tác**

**+ Từ 1999 đến 2005:** Trưởng nhóm kiểm toán Công ty Kiểm toán và Tư vấn A & C

**+ Từ 2005 đến 05/2007:** Phó phòng kế toán Công ty TNHH Cash & Carry Việt Nam

**+ Từ 06/2007 đến 05/2009:** Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

**+ Từ 06/2009 đến nay:** Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

**Chức vụ công tác hiện nay:** Phó Tổng Giám đốc

**Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:** Không

**Số CP nắm giữ**

**(thời điểm 30/10/2009):** 32.500 cổ phần, chiếm 0,098% tổng số cổ phần

**+ Đại diện sở hữu:** Không

**+ Cá nhân sở hữu:** 32.500 cổ phần, chiếm 0,098% tổng số cổ phần

**Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.**

**Hành vi vi phạm pháp luật:** Không

**Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:** Không

**Những người có liên quan:** Không

**Những khoản nợ đối với Công ty** Không

**Lợi ích liên quan đối với Công ty** Không



▪ Ông Nguyễn Trung Kiên – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: **NGUYỄN TRUNG KIÊN**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 20/03/1981

Nơi sinh: Tây Ninh

CMND 023368597 Cấp ngày: 27/11/1997 Tại: CA TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Quảng Trị

Địa chỉ thường trú: 109/35 Lê Quốc Hưng, P.12, Q4, TP.HCM

Số ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-8) 3820 8858

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Tín dụng - Đại học Ngân hàng  
Thạc Sĩ QTKD – ĐH Columbia

Quá trình công tác

+ Từ 07/2002 đến 07/2003: Chuyên viên Điều phối chương trình – Công ty Giáo dục Hoàng Gia

+ Từ 11/2004 đến 03/2005: Giảng viên Khoa Tín dụng – Trường ĐH Ngân hàng Tp.HCM

+ Từ 03/2005 đến 05/2006: Tư vấn Tài chính - Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

+ Từ 06/2006 đến 03/2009: Giám đốc Tài chính – Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

+ Từ 05/2009 đến nay: Tổng Giám đốc – Công ty CP Địa ốc Golf Khang Điền.

+ Từ 10/2009 đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và KD nhà Khang Điền.

Chức vụ công tác hiện nay: Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Golf Khang Điền.

Số CP nắm giữ  
(thời điểm 30/10/2009): 22.500 cổ phần, chiếm 0,068% tổng số cổ phần

+ Đại diện sở hữu: Không

+ Cá nhân sở hữu: 22.500 cổ phần, chiếm 0,068% tổng số cổ phần

Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người có liên quan: Không

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

**12.3 Danh sách thành viên Ban Kiểm soát**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Tô Quang Tùng	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Trần Đức Thắng	Thành viên Ban kiểm soát
3	Ông Phùng Duy Khang	Thành viên Ban kiểm soát

**▪ Ông Tô Quang Tùng – Trưởng Ban kiểm soát**

<i>Họ và tên:</i>	<b>TÔ QUANG TÙNG</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	10/4/1971
<i>Nơi sinh:</i>	Cát Hải, Hải Phòng
<i>CMND</i>	011673751
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Cát Hải, Hải Phòng
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Tổ 17, Phường Trung Hòa, Hà Nội
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Đại học tài chính kế toán Hà nội, Kiểm toán Việt Nam & kiểm toán viên quốc tế - ACCA
<i>Quá trình công tác</i>	
<i>+ Từ 1994 đến 1997:</i>	Trợ lý kiểm toán Công ty kiểm toán Việt Nam – Deloitte (Vaco-Deloitte)
<i>+ Từ 1997 đến 2004:</i>	Chủ nhiệm kiểm toán Ernst & Young Việt Nam
<i>+ Từ 2004 đến nay:</i>	- Công ty kiểm toán và kế toán Hà Nội, chi nhánh TP HCM - Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
<i>Chức vụ công tác hiện nay:</i>	Trưởng Ban kiểm soát
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Giám đốc chi nhánh TP HCM, Công ty kiểm toán và kế toán Hà Nội
<i>Số CP nắm giữ (thời điểm 30/10/2009):</i>	20.000 cổ phần, chiếm 0,06% tổng số cổ phần
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	Không
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	20.000 cổ phần, chiếm 0,06% tổng số cổ phần
<i>Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.</i>	
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<i>Những người có liên quan:</i>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty</i>	Không

**▪ Ông Trần Đức Thắng – Thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên: **TRẦN ĐỨC THẮNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 09/6/1977

Nơi sinh: Khánh Hòa

CMND 320922581 Cấp ngày: 09/9/2003 Tại: CA Bến Tre

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Bến Tre

Địa chỉ thường trú: Ấp Phú Long, Xã Phú Thuận, Huyện Bình Đại, Tỉnh Bến Tre

Số ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-8) 3820 8858

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Quản lý đất đai

Quá trình công tác

+ Từ 1999 đến 2003: Cán bộ địa chính – Xã Mỹ Thạnh An, Thị xã Bến Tre

+ Từ 2003 đến 2005: Nhân viên kinh doanh, Nhân viên Ban QLDA – Công ty TNHH TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân.

+ Từ 2005 đến 2006: Giám sát quản lý khu căn hộ CONIC (Đình Khiêm và Đông Nam Á) – Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nhà Lĩnh Phong.

+ Từ 2006 đến 2007: Chuyên viên quản lý đất đai Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà đất COTEC.

+ Từ 2007 đến nay: Chuyên viên Phòng Pháp chế giao thuê đất – Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền.

Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

Số CP nắm giữ

(thời điểm 30/10/2009): 2.000 cổ phần, chiếm 0,006% tổng số cổ phần

+ Đại diện sở hữu: Không

+ Cá nhân sở hữu: 2.000 cổ phần, chiếm 0,006% tổng số cổ phần

Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người có liên quan: Không

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

**▪ Ông Phùng Duy Khang – Thành viên Ban kiểm soát**

**Họ và tên:** **PHÙNG DUY KHANG**

**Giới tính:** Nam

**Ngày tháng năm sinh:** 20-11-1976

**Nơi sinh:** Xã Trung Nhứt, huyện Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

**CMND** 361590111 **Cấp ngày:** 17-12-2007 **Tại:** CA Cần Thơ

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Dân tộc:** Kinh

**Quê quán:** Xã Trung Nhứt, huyện Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ

**Địa chỉ thường trú:** 549 tổ 14, ấp Phúc Lộc 2, xã Trung Nhứt, huyện Thốt Nốt, TP.Cần Thơ

**Số ĐT liên lạc ở cơ quan:** (84-8) 3743 7528

**Trình độ văn hóa:** 12/12

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng

**Quá trình công tác**

**+ Từ 1999 đến 2001:** Kỹ sư phòng kỹ thuật Công ty Bê tông 620 Châu Thới

**+ Từ 2003 đến 2005:** Chuyên viên định giá Cty Quản lý nợ & Khai thác tài sản – Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)

**+ Từ 2006 đến 2007:** Chuyên viên tín dụng Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN – Chi nhánh TP.HCM

**+ Từ 2007 đến 2008:** Chuyên viên đầu tư Cty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

**+ Từ 2008 đến nay:** Cty CP Địa ốc Golf Khang Điền

**Chức vụ công tác hiện nay:** Thành viên Ban kiểm soát

**Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:** Không

**Số CP nắm giữ**

**(thời điểm 30/10/2009):** 2.500 cổ phần, chiếm 0,007% tổng số cổ phần

**+ Đại diện sở hữu:** Không

**+ Cá nhân sở hữu:** 2.500 cổ phần, chiếm 0,007% tổng số cổ phần

**Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.**

**Hành vi vi phạm pháp luật:** Không

**Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:** Không

**Những người có liên quan:** Không

**Những khoản nợ đối với Công ty** Không

**Lợi ích liên quan đối với Công ty** Không

**12.4 Kế toán trưởng****▪ Bà Ngô Thị Mai Chi – Kế toán trưởng**

Họ và tên:	<b>NGÔ THỊ MAI CHI</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	24/9/1978
Nơi sinh:	Tp.HCM
CMND	024949770      Cấp ngày: 14/5/2008      Tại: CA Tp.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	
Địa chỉ thường trú:	94/1050C Dương Quảng Hàm, P.17, Q.Gò Vấp, Tp.HCM
Số ĐT liên lạc ở cơ quan:	(84-8) 3820 8858
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính – Kế toán
Quá trình công tác	
+ Từ 01/2001 đến 12/2004:	Kế toán viên, Trưởng Phòng Kế toán Tài chính – Công ty TNHH A&B.
+ Từ 05/2005 đến 10/2007:	Phó Phòng Tài chính kế toán – Tập Đoàn Gỗ Trường Thành.
+ Từ 12/2007 đến 03/2008:	Chuyên viên Kiểm soát nội bộ – Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
+ Từ 03/2008 đến nay:	Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
Chức vụ công tác hiện nay:	Kế toán trưởng
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	
Số CP nắm giữ	
(thời điểm 30/10/2009):	8.000 cổ phần, chiếm 0,024% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	Không
+ Cá nhân sở hữu:	8.000 cổ phần, chiếm 0,024% tổng số cổ phần
<i>Cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu nêu trên trong 6 tháng đầu và nắm giữ 50% số lượng cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết.</i>	
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người có liên quan:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không



### 13. Tài sản

**Bảng 21:** Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính đến ngày 30/09/2009

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	Nguyên Giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>6.119</b>	<b>(3.250)</b>	<b>2.869</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	50	(50)	-
2	Máy móc và thiết bị	64	(11)	53
3	Phương tiện vận chuyển	3.739	(1.856)	1.883
4	Thiết bị văn phòng	2.255	(1.330)	925
5	Tài sản cố định khác	11	(2)	8
	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>17</b>	<b>(10)</b>	<b>7</b>
1	Quyền sử dụng đất	-	-	-
2	Phần mềm vi tính	17	(10)	7
	<b>CỘNG</b>	<b>7.368</b>	<b>(4.492)</b>	<b>2.876</b>

Nguồn: BCTC quý III năm 2009 đã được soát xét

**Bảng 22:** Các tài sản bất động sản mà Công ty đang sở hữu



STT	Tên dự án	Quy mô dự án (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ sở hữu	Tình hình triển khai dự án	Thông tin pháp lý dự án
1	Khu dân cư Khang Điền Phước Long B (do Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền làm chủ đầu tư)	104.139	100%	Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dự án đã được giao đất theo Quyết định số 202/QĐ-UB ngày 16.01.2004 của UBND TP. Hồ Chí Minh.</li> <li>- Dự án đã được UBND Q. 9 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 19.12.06. .</li> <li>- Công văn số 762/UBND-QLĐT ngày 03.6.09 của UBND Q. 9 về xác nhận tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.</li> <li>- Giấy xác nhận số 1803/CCT-T.Bạ ngày 9.6.05 của Chi Cục thuế quận 9 v/v Công ty Khang Điền đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất.</li> <li>- Giấy xác nhận ngày 28.12.06 của UBND P. Phước Long B về việc đã hoàn tất đền bù.</li> <li>- Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</li> </ul>
2	Khu dân cư Khang Điền Phú Hữu (do Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền làm chủ đầu tư)	60.194	100%	Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng Đang kinh doanh bán hàng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dự án đã được giao đất theo Quyết định số 2762/QĐ-UB ngày 14.6.04 của UBND TP Hồ Chí Minh.</li> <li>- Dự án đã được UBND Q. 9 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 8.8.2008.</li> <li>- Công Văn số 422/QLĐT-GT ngày 13.10.08 của Phòng QLĐT Q. 9 xác nhận hoàn chỉnh xây dựng hạ tầng dự án.</li> <li>- Giấy xác nhận 09.5.05 của Chi Cục thuế Quận 9 v/v Công ty Khang Điền đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất.</li> <li>- Giấy xác nhận ngày 09.2.09 của UBND P. Phú Hữu về việc Công ty Khang Điền đã hoàn tất đền bù.</li> <li>- Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</li> </ul>
3	Khu dân cư Khang Điền Long Trường (do Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền làm chủ đầu tư)	150.000	100%	Đã đền bù 77% diện tích dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty Khang Điền đã được UBND Tp.HCM chấp thuận cho thực hiện dự án tại P. Long Trường, Q. 9 qua Công văn số 6421/UBND-ĐTMT ngày 07.12.2009.</li> <li>- Giấy xác nhận ngày 14.10.09 của UBND P. Long Trường về việc Công ty Khang Điền đã thỏa thuận bồi hoàn các thửa đất nằm trong phạm vi dự án.</li> </ul>
4	Khu căn hộ Long Phước Điền Phước Long B (do Công ty TNHH Phát Triển Nhà và XDHT Long Phước Điền làm chủ đầu tư)	8.424	95%	Đã hoàn tất đền bù, đang trong quá trình thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công văn số 331/UBND-TNMT ngày 14.2.07 của UBND Q. 9 về việc thỏa thuận vị trí dự kiến đầu tư xây dựng Khu dân cư P. Phước Long B, Q. 9.</li> <li>- Quyết định số 229/QĐ-UBND ngày 13.8.08 của UBND Q. 9 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu chung cư cao tầng tại P. Phước Long B, Q. 9, diện tích 8.424m<sup>2</sup>.</li> <li>- Giấy xác nhận ngày 6.7.2007 của UBND P. Phước Long B về việc đã hoàn tất đền bù.</li> </ul>
5	Khu biệt thự Long Phước Điền Long Trường (do	63.254	95%	Đã đền bù 70% diện tích dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công văn số 3593/UBND-ĐTMT ngày 9.6.08 của UBND TP. HCM về chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty Long Phước Điền đầu tư khu dân cư tại P. Long Trường, Q. 9.</li> </ul>





	Công ty TNHH Phát Triển Nhà và XDHT Long Phước Điền làm chủ đầu tư )				- Giấy xác nhận ngày 09.12.09 của UBND P. Long Trường về việc Công ty Long Phước Điền đã thỏa thuận bồi hoàn các thửa đất nằm trong phạm vi dự án.
6	Khu nhà biệt thự và căn hộ Đoàn Nguyên (do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư )	60.000	98%	Đã hoàn tất đền bù	- Công văn số 6441/UBND-ĐTMT ngày 17.10.08 của UBND TP. Hồ Chí Minh về chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty Đoàn Nguyên được thực hiện dự án tại P. Bình Trưng Đông, Q. 2 - Công văn số 6424/UBND-ĐTMT ngày 07.12.09 của UBND TP. HCM gia hạn chấp thuận địa điểm đầu tư dự án khu nhà ở của Công ty Đoàn Nguyên tại P. Bình Trưng Đông. - Dự án đã hoàn tất đền bù.
7	Khu căn hộ Green Life (nay đổi tên thành Spring Life) do Công ty Cổ Phần Địa Ốc Golf Khang Điền làm chủ đầu tư	29.593	68%	Đang trong quá trình thiết kế, dự kiến khởi công vào 12/2009	- Dự án đã được giao đất theo Quyết định số 3806/QĐ-UBND ngày 2.8.05 của UBND TP. Hồ Chí Minh. - Dự án đã được UBND Quận 2 phê duyệt đồ án QHCT xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 6730/QĐ-UBND ngày 15.5.2009. - Công Văn số 3486/UBND-QLĐT ngày 24.12.09 của UBND Q. 2 xác nhận tiến độ xây dựng hạ tầng. - Dự án đã hoàn tất đền bù. - Đã hoàn tất nộp tiền sử dụng đất.
8	Trung tâm thương mại và căn hộ MEGA (do Công ty TNHH Đô Thị Mêga làm chủ đầu tư)	32.048	51%	Đã hoàn thành đền bù và phê duyệt 1/500.	- Quyết định số 5627/QĐ-UBND ngày 09.12.09 của UBND Tp.HCM cho Cty Mê Ga được chuyển mục đích sử dụng đất tại P. Phú Hữu, Q. 9 để đầu tư xây dựng chung cư. - Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 18.5.09 của UBND Q. 9 phê duyệt đồ án quy hoạch công trình xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu chung cư cao tầng tại P. Phú Hữu, Q. 9. - Quyết định số 119/QĐ-SXD-PTN ngày 12.8.09 của Sở XD phê duyệt dự án đầu tư xây dựng. - Giấy xác nhận ngày 22.2.08 của UBND P. Phú Hữu về việc Công ty Mê Ga đã hoàn tất bồi hoàn.
9	Khu dân cư Trí Kiệt Phước Long B (do Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Địa Ốc Trí Kiệt làm chủ đầu tư)	71.382	40%	Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng.	- Quyết định giao đất số 2761/QĐ-UB của UBND Thành Phố ngày 14.6.04. - CV số 2960/QHKT-ĐB2 ngày 23.9.04 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố về thỏa thuận quy hoạch chi tiết 1/500. - Công văn số 188/UBND-QLĐT ngày 14.3.07 của UBND Q. 9 về việc xác nhận tiến độ xây dựng hạ tầng. - Giấy xác nhận số 1801/CCT-T.Bạ ngày 9.6.05 của Chi Cục thuế Q. 9 v/v đã nộp tiền sử dụng đất. - Giấy xác nhận ngày 5.2.07 của UBND P. Phước Long B về việc đã hoàn tất đền bù - Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
10	Khu biệt thự Trí Kiệt – Long Trường (do Công ty Trí Kiệt làm chủ đầu tư)	60.000	40%	Đã đền bù được 20% diện tích dự án.	- Công văn 726/UBND-TNMT ngày 25.4.07 của UBND Q. 9 về việc thỏa thuận vị trí dự kiến đầu tư xây dựng - Giấy xác nhận ngày 23.3.09 của UBND P. Long Trường về việc Công ty Trí Kiệt đã thỏa thuận bồi hoàn các thửa đất nằm trong phạm vi dự án xây dựng Khu dân cư .
11	Khu dân cư An Việt – Villa Park	112.000	35%	Đã được duyệt quy	- Quyết định số 5254/QĐ-UBND ngày 04.12.08 của UBND TP. Hồ Chí Minh về điều chỉnh QĐ số



				hoạch 1/500, đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng	3354/QĐ-UB ngày 15.8.02 của UBND Thành phố về thu hồi và giao đất cho Công ty An Việt để đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở tại P. Phú Hữu, Q. 9. - Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 09.12.09 của UBND Q. 9 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại P. Phú Hữu, Q. 9. - Công văn số 2006/QLĐT ngày 22.12.09 của Phòng Quản lý Đô thị Quận 9 xác nhận xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án. - Giấy xác nhận số 133/CCT-T.Bạ ngày 08.8.2006 của Chi Cục thuế quận 9 v/v xác nhận Công ty An Việt đã nộp tiền sử dụng đất.
12	Khu trung tâm thương mại và căn hộ Minh Á (do Công ty TNHH Địa Ốc Minh Á làm chủ đầu tư)	11.335	33%	Đã hoàn thành đền bù 100%	- Quyết định giao đất số 4490/QĐ-UBND ngày 10.5.06. - Công ty Minh Á đã nộp trước bạ đất chuyển quyền và tiền sử dụng đất. - Giấy xác nhận ngày 27.9.06 của UBND P. Phước Long B về việc Công ty Minh Á đã thỏa thuận bồi hoàn 100%.
13	Khu dân cư Gia Phước (Công ty TNHH và Kinh Doanh Địa Ốc Gia Phước làm chủ đầu tư)	36.800	51%	Đã hoàn thành đền bù. Đang trình phê duyệt quy hoạch 1/500 và giao đất	- Công văn số 1621/UBND-TNMT ngày 11.10.07 của UBND Q. 9 về việc thỏa thuận vị trí dự kiến đầu tư xây dựng khu dân cư khoảng 10 ha (kinh doanh nhà ở) tại P. Phú Hữu, Q. 9. - Công văn số 48/UBND-ĐTMT ngày 07.1.09 của UBND Thành Phố gửi Công ty Gia Phước về chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty Gia Phước đầu tư dự án khu dân cư tại P. Phú Hữu, Q. 9. - Dự án đã hoàn tất đền bù.

## 14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức những năm tiếp theo

### Triển vọng phát triển cơ sở hạ tầng khu vực:

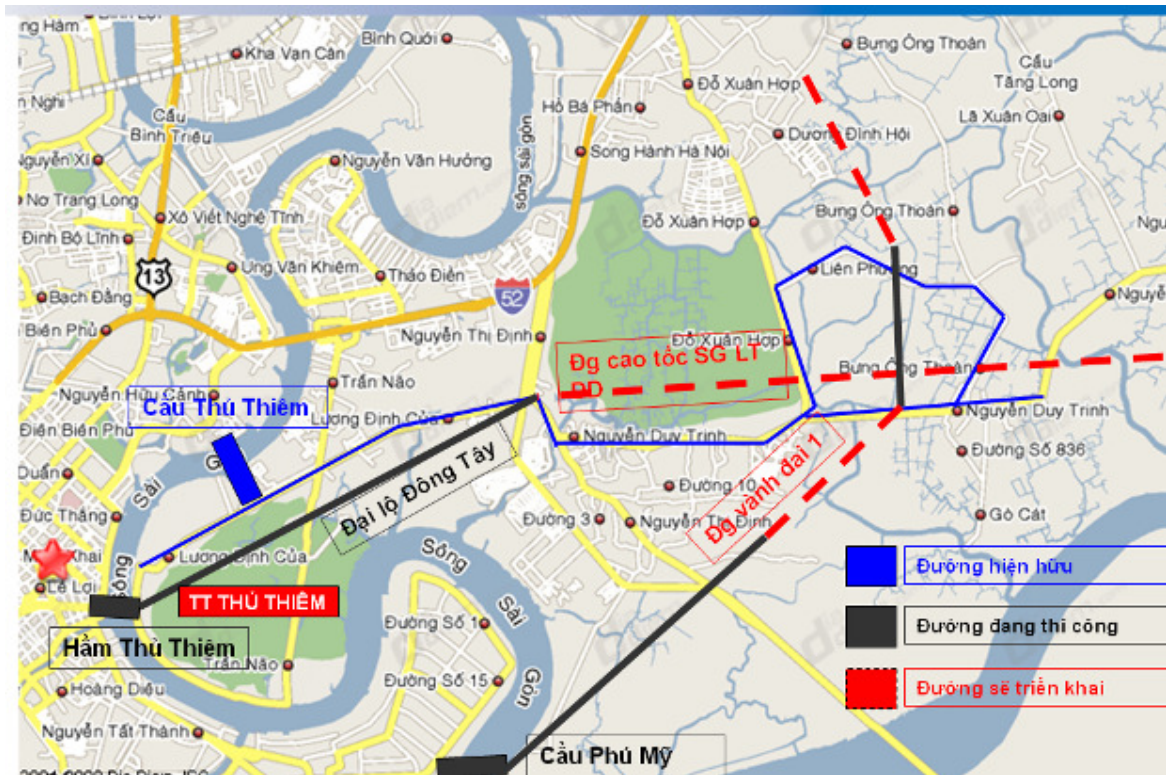
#### Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm

- Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm với diện tích 657 ha được nghiên cứu quy hoạch từ một tầm nhìn chiến lược tiến trình phát triển thành phố trong thế kỷ XXI. Khu trung tâm Đô thị mới Thủ Thiêm đã được thiết kế để trở thành một trung tâm tài chính, thương mại quốc tế, và kinh tế cao cấp của Vùng và khu vực Đông Nam Á, là địa chỉ thu hút đầu tư trên trường quốc tế.
- Khu trung tâm Đô thị mới Thủ Thiêm sẽ đóng vai trò hạt nhân và tác động tích cực cho quá trình phát triển của cả Vùng phía Đông Thành phố mà hiện nay đã hoạch định các khu chức năng quan trọng : Cảng và khu Công nghiệp Cát Lái – quận 2, Khu Công nghệ cao – quận 9, Khu Đại học quốc gia – quận Thủ Đức, Khu Công viên văn hóa lịch sử các dân tộc – quận 9, Khu thể thao Rạch Chiếc –quận 2, cụm công nghiệp cảng Thị Vải-Long Thành, Vũng Tàu, Đồng Nai và Thành phố Nhơn Trạch... Vùng phía Đông đang gia tăng tốc độ phát triển thành một Vùng đô thị mới hiện đại, có vị trí quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội của Thành phố và Vùng các đô thị lân cận trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

#### Phát triển hạ tầng giao thông

- Cầu Thủ Thiêm đã hoàn thành vào cuối năm 2007 đã kết nối giao thông từ trung tâm thành phố qua khu vực quận 2 một cách rất thuận tiện.

- Đại lộ Đông Tây và hầm Thủ Thiêm dự kiến hoàn thành trong năm 2010 sẽ nối trung tâm thành phố với khu vực phía đông qua tuyến đường cao tốc 120 m, nhờ vậy “khoảng cách” giữa trung tâm quận 1 hiện hữu với khu vực thủ thiêm và quận 2, quận 9 sẽ được rút ngắn đáng kể.
- Cầu Phú Mỹ đã hoàn thành thông cầu vào tháng 9 năm 2009 và tuyến đường Vành Đai 1 cũng đang được thi công và dự kiến hoàn thành trong năm 2010 để nối cầu Phú Mỹ với Tỉnh lộ 25, tuyến đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây. Từ đây, khu vực phía đông TP Hồ Chí Minh sẽ được kết nối giao thông thuận tiện với khu vực phía Nam quận 7, Bình Chánh.
- Tuyến đường cao tốc TP Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây đã được động thổ thi công vào tháng 10 năm 2009 và dự kiến giai đoạn 1 được hoàn thành trong năm 2012 để kết nối TP Hồ Chí Minh và Thành phố đô thị vệ tinh mới Nhơn Trạch Đồng Nai.







**Dự án An Việt – Villa Park:** dự án đang được thi công cơ sở hạ tầng và dự kiến hoàn thành việc xây dựng và cơ sở pháp lý dự án trong quý 1/2010. Dự án sẽ được đưa vào kinh doanh trong 2010.

**Dự án Khu nhà ở Trí Kiệt Phước Long B:** dự án đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng và cơ sở pháp lý. Dự án sẽ đưa vào khai thác kinh doanh khu nhà villa liên kế vườn trong quý 2/2010.

**Dự án Đoàn Nguyên:** dự án đang được trình phê duyệt quy hoạch 1/500 và bắt đầu xây dựng cơ sở hạ tầng trong quý 1 và 2/2010. Dự án sẽ được đưa vào kinh doanh trong quý 3 và 4/2010.

### **Năm 2011:**

Dự kiến thời đây là thời điểm nền kinh tế và thị trường bất động sản đã có sự phục hồi vững chắc và các tuyến đường cao tốc đang được thi công và hoàn thành từng phần. Kế hoạch phát triển dự án của Công ty được dự kiến:

#### Dự án căn hộ

**Dự án Mega:** Khởi công dự án Khu căn hộ và trung tâm thương mại Mega. Dự án Mega nằm trong khu quy hoạch dân cư mới đồng bộ Phước Long B, Phú Hữu quận 9, tọa lạc ngay giao lộ giữa đường Vành Đai 1 và đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây. Dự kiến khi dự án được hoàn thành vào năm 2013 thì kết nối giao thông từ trung tâm thành phố đến dự án qua Hàm Thủ Thiêm, Đại Lộ Đông Tây và Đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây đã hoàn chỉnh hoàn toàn tạo điều kiện giao thông thuận lợi cho cư dân của dự án. Dự án dự kiến sẽ đem lại dòng tiền và lợi nhuận và cho Công ty giai đoạn 2011 - 2013.

**Dự án Gia Phước:** Khởi công dự án Khu căn hộ Gia Phước. Dự án Gia Phước nằm trong khu quy hoạch dân cư mới đồng bộ Phú Hữu quận 9, tọa lạc gần giao lộ giữa đường Vành Đai 1 và đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây. Dự kiến khi dự án được hoàn thành vào năm 2013-2014 thì kết nối giao thông từ trung tâm thành phố đến dự án qua Hàm Thủ Thiêm, Đại Lộ Đông Tây và Đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây đã hoàn chỉnh hoàn toàn tạo điều kiện giao thông thuận lợi cho cư dân của dự án. Dự án dự kiến sẽ đem lại dòng tiền và lợi nhuận cho Công ty giai đoạn 2012 - 2014.

**Dự án Minh Á:** Khởi công dự án Khu căn hộ và Trung tâm thương mại Minh Á. Dự án Minh Á tọa lạc ngay giao lộ giữa đường Vành Đai 1 và xa lộ Hà Nội. Dự kiến việc mở rộng xa lộ Hà Nội và thi công đường Vành Đai 1 được hoàn thành trong 2011-2012. Khi đó với vị trí đắc địa của mình, Minh Á sẽ trở thành khu thương mại sầm uất kết hợp khu căn hộ cao tầng cao cấp. Dự án dự kiến sẽ đem lại dòng tiền và lợi nhuận cho Công ty giai đoạn 2011 - 2013.

#### Dự án Biệt thự:

Triển khai phát triển và kinh doanh các dự án Biệt thự tại các khu vực đã được quy hoạch đồng bộ:

**Dự án các Khu biệt thự ven sông tại Phường Long Trường [Khang Điền Long Trường, Trí Kiệt Long Trường và Long Phước Điền Long Trường]:** Dự án hiện đã



hoàn thành việc đền bù giải tỏa 70% và sẽ tiến hoàn thành công tác đền bù và các thủ tục pháp lý trong năm 2010. Dự án sẽ bắt đầu công tác xây dựng cơ sở hạ tầng trong năm 2011 và bắt đầu triển khai kinh doanh theo từng giai đoạn. Dự kiến khi dự án được hoàn thiện hạ tầng và cảnh quan trong năm 2012 thì kết nối giao thông từ trung tâm thành phố đến dự án qua Hàm Thủ Thiêm, Đại Lộ Đông Tây và Đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây đã hoàn chỉnh hoàn toàn tạo điều kiện giao thông thuận lợi cho cư dân của dự án. Dự án dự kiến sẽ đem lại dòng tiền và lợi nhuận và cho Công ty giai đoạn 2011 - 2013.

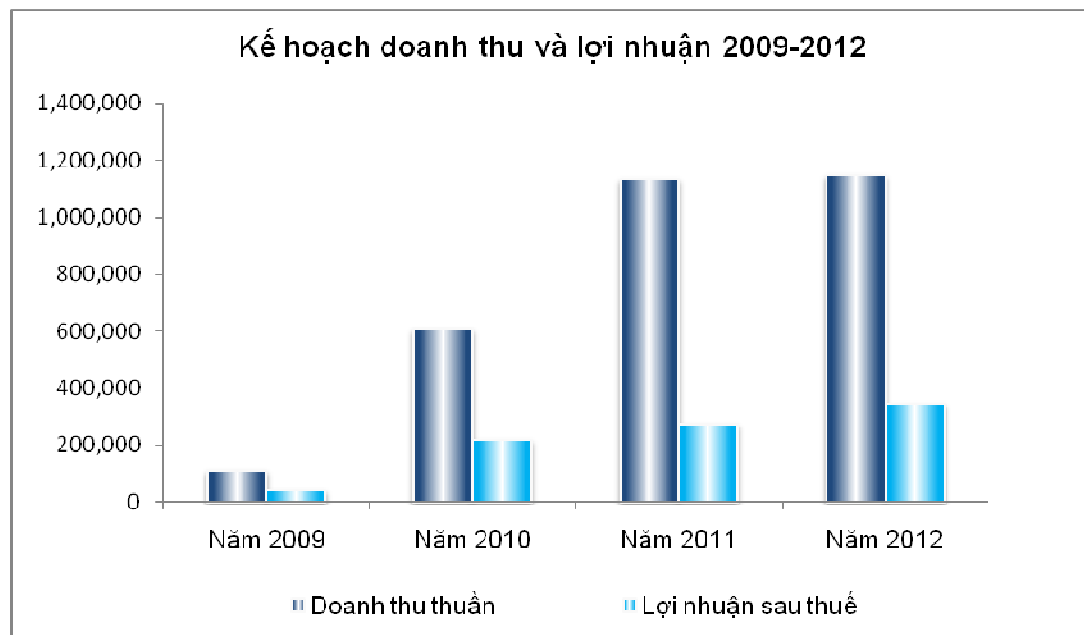
### Kế hoạch lợi nhuận 2009-2012

**Bảng 23: Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 2009-2012**

Đvt: triệu đồng

	2009		2010		2011		2012	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2008	Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với 2009	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2010	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2011
Vốn điều lệ	332.000	-	432.000	32%	432.000	-	432.000	-
Doanh thu thuần	106.355	203%	608.508	472%	1.134.259	86%	1.146.315	1%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	41.179	82%	218.170	430%	272.901	25%	346.399	27%
Tỷ lệ LNST/ DThu thuần	39%	-26%	36%	-3%	24%	-12%	30%	6%
Tỷ lệ LNST /Vốn điều lệ	12%	5%	50%	38%	63%	13%	80%	17%
EPS (đồng/cp)	1.240	91%	5.050	307%	6.317	25%	8.018	27%
Cổ tức/mệnh giá	0%	-	20%	20%	22%	2%	24%	2%

Nguồn: CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền



**Hình 15: Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 2009-2012**

Kế hoạch lợi nhuận 2010 – 2012 được lập dựa trên các dự đoán và ước tính trên các thông tin và giả định tại ngày lập kế hoạch. Các ước tính và giả định này có thể được điều chỉnh khi



tình hình thực tế có nhiều thay đổi. Kế hoạch cũng được lập trên nguyên tắc thận trọng để đảm bảo khả năng thực hiện cao.

Công ty đặt kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2010 là 218 tỷ, qua đó đạt Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu là 5.050 đồng trên Vốn điều lệ dự kiến tăng lên trong năm 2010 là 432 tỷ. Các năm 2011 và 2012 tiếp theo Công ty đặt kế hoạch tăng trưởng lợi nhuận sau thuế là 25% mỗi năm. Tỷ suất lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu đạt được sự tăng trưởng hàng năm 25% trong các năm 2011 và 2012.

#### **Căn cứ để đạt kế hoạch lợi nhuận:**

- **Năm 2010:** Lợi nhuận trong năm 2010 có được chủ yếu từ kế hoạch kinh doanh các dự án biệt thự và nhà liên kế mà Công ty hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng và thủ tục pháp lý trong năm 2009 và 2010. Cụ thể:
  - Khu nhà liên kế Khang Điền Phú Hữu với diện tích đưa vào khai thác kinh doanh là 8.764 m<sup>2</sup>.
  - Khu villa liên kế vườn Trí Kiệt Phước Long B với diện tích đưa vào khai thác kinh doanh là 3.924 m<sup>2</sup>.
  - Khu nhà phố liên kế và biệt thự Dự án An Việt Villa Park với diện tích đưa vào khai thác kinh doanh là 47.494 m<sup>2</sup>.
  - Khoảng 77% Khu nhà phố liên kế và biệt thự Dự án Đoàn Nguyên với diện tích đưa vào khai thác kinh doanh là 14,722 m<sup>2</sup>.
  - Ngoài ra, Công ty sẽ có được nguồn tiền từ việc bán hàng giai đoạn 1 sản phẩm căn hộ Green Life với tổng số 400 căn hộ tương đương khoảng 31.000 m<sup>2</sup> sàn thương phẩm.
  
- **Năm 2011:** Lợi nhuận trong năm 2011 có được từ kế hoạch kinh doanh các dự án sau:
  - Khoảng 23% Khu nhà phố liên kế và biệt thự dự án Đoàn Nguyên với diện tích đưa vào khai thác kinh doanh là 4.288 m<sup>2</sup>.
  - Khu nhà phố liên kế và biệt thự dự án Khang Điền Long Trường với diện tích đưa vào khai thác kinh doanh là 34.824 m<sup>2</sup>.
  - Giai đoạn 1 Khu nhà phố liên kế và biệt thự dự án Long Phước Điền Long Trường với diện tích đưa vào khai thác sử dụng là 12.651 m<sup>2</sup>.
  - Khu nhà liên kế Gia Phước với diện tích đưa vào khai thác kinh doanh là 5.836 m<sup>2</sup>.
  - Dự án căn hộ Green Life: Công ty dự kiến sẽ ghi nhận lợi nhuận giai đoạn 1 (31.000 m<sup>2</sup> sàn thương phẩm) và 20% lợi nhuận giai đoạn 2 (42.400 m<sup>2</sup> sàn thương phẩm) theo tiến độ xây dựng của dự án.
  
- **Năm 2012:** Lợi nhuận trong năm 2012 có được từ kế hoạch kinh doanh các dự án sau:
  - Khu nhà phố liên kế và biệt thự dự án Khang Điền Long Trường với diện tích thương phẩm còn lại là 1.824 m<sup>2</sup>.
  - Giai đoạn 1 Khu nhà phố liên kế và biệt thự dự án Long Phước Điền Long Trường với diện tích đưa vào khai thác sử dụng là 18.976 m<sup>2</sup>.
  - Khu nhà phố liên kế và biệt thự dự án Trí Kiệt Long Trường với diện tích đưa vào khai thác sử dụng là 20.000 m<sup>2</sup>.
  - Dự án căn hộ Green Life: Công ty dự kiến sẽ ghi nhận 30% lợi nhuận giai đoạn 2 (42.400 m<sup>2</sup> sàn thương phẩm) theo tiến độ xây dựng của dự án.



- Dự án căn hộ Long Phước Điền Phước Long B: Công ty dự kiến sẽ ghi nhận 100% lợi nhuận dự án khi hoàn thành xây dựng và bàn giao căn hộ với diện tích sàn đưa vào khai thác sử dụng là 16.000 m<sup>2</sup>.
- Dự án căn hộ An Việt: Công ty dự kiến sẽ ghi nhận 100% lợi nhuận dự án khi hoàn thành xây dựng và bàn giao căn hộ với diện tích sàn đưa vào khai thác sử dụng là 47.000 m<sup>2</sup>.
- Dự án căn hộ Green Life: Công ty dự kiến sẽ ghi nhận 80% lợi nhuận giai đoạn 2 (42.400 m<sup>2</sup> sàn thương phẩm) theo tiến độ xây dựng của dự án.

### **Chính sách cổ tức**

Từ năm 2010 đến 2012, Công ty dự kiến thực hiện chính sách chia cổ tức tối thiểu là 20%. Chính sách cổ tức hàng năm sẽ do Hội Đồng Quản Trị trình và Đại Hội Đồng Cổ Đông quyết định dựa trên tình hình thực tế để đem lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông.

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

Nền kinh tế Việt Nam đang có những chuyển biến tích cực, ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản cũng đã có những dấu hiệu ấm dần lên và hoạt động của Công ty cũng đang phát triển theo chiều hướng khả quan. Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền có định hướng đầu tư rõ ràng, đưa ra các chiến lược đầu tư, kế hoạch tài chính và phát triển dự án có hiệu quả. Các dự án của Khang Điền đang được thực hiện đúng như tiến độ đề ra, đồng thời Công ty cũng tiến hành các hoạt động marketing và bán hàng có hiệu quả để tiêu thụ sản phẩm của mình.

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, cùng với việc phân tích thị trường kinh doanh bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh, Sacombank-SBS cho rằng kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Khang Điền dự kiến trong giai đoạn 2009-2012 hoàn toàn có thể đạt được nếu không xảy ra những sự kiện rủi ro bất khả kháng.

Công ty Chứng khoán Sacombank-SBS lưu ý rằng những nhận xét của chúng tôi chỉ có giá trị tham khảo cho các nhà đầu tư. Sacombank-SBS khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư. Các thông tin trình bày hoặc các nhận định nêu trên không hàm ý Sacombank-SBS bảo đảm giá trị của cổ phiếu và kết quả đầu tư vào cổ phiếu này.

### **16. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Công ty**

Công ty hiện đang xây dựng kế hoạch chào bán cổ phiếu cho các nhà đầu tư chiến lược với số lượng phát hành dự kiến là 10 triệu cổ phần (mệnh giá 10.000 đ/ cổ phiếu) tương đương 100 tỷ vốn điều lệ. Thời gian dự kiến thực hiện tăng vốn là đầu năm 2010. Kế hoạch tăng vốn điều lệ này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Biên bản họp đại hội cổ đông ngày 16 tháng 10 năm 2009. Theo đó, Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị quyết định các vấn đề sau:

- Lựa chọn đối tượng (theo thứ tự cổ đông hiện hữu/nhà đầu tư lớn) và danh sách nhà đầu tư.
- Lựa chọn thời điểm phát hành.
- Giá trị cổ phần phát hành do Hội Đồng Quản Trị quyết định trên cơ sở kết quả định giá của một đơn vị tư vấn độc lập có uy tín.





Vốn điều lệ tăng thêm được dự kiến sẽ đầu tư vào các mục đích sau đây:

STT	Khoản đầu tư vốn dự kiến
1	Đầu tư mua 47% cổ phần Công ty Mega để nâng tỷ lệ sở hữu của Khang Điền từ 51% lên 98%
2	Đầu tư mua 47% cổ phần Công ty Gia Phước để nâng tỷ lệ sở hữu của Khang Điền từ 51% lên 98%
3	Tiếp tục thực hiện đền bù phần còn lại dự án Khang Điền Long trường (5 ha)
4	Tăng vốn dự án Đoàn Nguyên để thực hiện việc san lấp và xây dựng cơ sở hạ tầng trong năm 2010
5	Tăng vốn lưu động để triển khai dự án Golf Khang Điền giai đoạn 2
6	Bổ sung vốn lưu động cho Khang Điền

#### **17. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu**

Không có



## V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

### 1. Loại chứng khoán

Cổ phần phổ thông

### 2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu

### 3. Tổng số chứng khoán niêm yết

33.200.000 cổ phiếu

### 4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo Luật định của các cổ đông đặc biệt bao gồm Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng 8.815.000 cổ phần, chiếm 26,55%; tổng số cổ phiếu niêm yết.

Số lượng cổ phần của cổ đông sáng lập là 21.724.000 cổ phần, chiếm 65,43% vốn điều lệ. Các cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng toàn bộ số lượng cổ phần nêu trên trong thời hạn 3 năm kể từ ngày 02 tháng 05 năm 2007.

Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng theo cam kết khác là 2.300.000 cổ phần, chiếm 6,93% vốn điều lệ. Hai cổ đông VOF Investment Limited và ASIA Value Investment Limited sở hữu tổng cộng là 2.300.000 cổ phần đã cam kết nắm giữ toàn bộ số cổ phần trên trong 6 tháng kể từ ngày cổ phiếu Khang Điền được niêm yết tại HOSE và nắm giữ 1.138.000 cổ phần (tương ứng 3,43% vốn điều lệ) trong 6 tháng tiếp theo. Đây là cam kết theo thỏa thuận giữa hai cổ đông trên với Công ty theo “Thỏa thuận về thời hạn nắm giữ cổ phần” được ký ngày 19/06/2009.

Như vậy tổng số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng là 24.199.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 72,89% tổng số cổ phần niêm yết.

### 5. Giá niêm yết

40.000 đồng/cổ phiếu

### 6. Phương thức tính giá

Hoạt động kinh doanh của Khang Điền chủ yếu là kinh doanh 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. Cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền hiện nay chưa giao dịch rộng rãi bên ngoài nên việc tính giá cổ phiếu dựa trên việc so sánh với các công ty cùng ngành.

Hiện nay, các doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh tương tự với Khang Điền đã niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh là Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (HAG), Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI), Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG), Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (NTL), Công ty cổ phần Xây dựng Số 5 (SC5), Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH), Công ty cổ phần Licogi 16 (LCG). Đây là những đại diện tốt nhất cho ngành kinh doanh Bất động sản đã niêm yết trên sàn HOSE.



Để xác định giá tham chiếu cho cổ phiếu Khang Điền, chúng tôi dùng phương pháp chỉ số so sánh với các công ty trên. Tính đến ngày 30/10/2009, các chỉ số của các doanh nghiệp bất động sản trên như sau (theo số liệu công bố tại [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn) và tính toán của SBS):

	DIG	HAG	BCI	NTL	SC5	TDH	LCG
<b>EPS (4 quý gần nhất)</b>	6.240	5.000	3.030	16.580	3.120	13.000	10.640
<b>Vốn điều lệ (tỷ đồng)</b>	600,0	1.793,0	542,0	163,2	103,2	252,5	204,0
<b>BV (30/09/2009)</b>	19.100	16.900	21.820	21.270	20.140	46.570	26.510
<b>Thị giá (30/10/2009)</b>	123.000	119.000	67.500	142.000	80.000	105.000	87.000
<b>P/E</b>	19,71	23,81	22,26	8,56	25,61	8,08	8,17
<b>P/BV</b>	6,44	7,04	3,09	6,68	3,97	2,25	3,28

#### **Phương pháp P/E**

Qua kết quả tính EPS của 4 quý gần nhất (tính đến quý 3/2009), tính đến ngày 30/10/2009, chỉ số P/E trung bình của các công ty ngành bất động sản trên là 16,6. Ta có thể dùng mức P/E này để làm P/E kỳ vọng cho cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền lúc niêm yết lên sàn HOSE.

Khang Điền có vốn điều lệ 332 tỷ đồng và số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân là 33,2 triệu cổ phiếu.

Năm 2009, dự kiến lợi nhuận ròng của Khang Điền là 41,179 tỷ đồng tương ứng với EPS 2009 là 1.240 đồng/cổ phiếu. Với P/E là 16,6 thì giá trị tương ứng mỗi cổ phiếu là 20.584 đồng/cổ phiếu.

Tuy nhiên, Khang Điền dự kiến niêm yết cổ phiếu lên sàn HOSE vào thời điểm cuối năm 2009, nên nhà đầu tư mua cổ phiếu của Khang Điền sẽ kỳ vọng vào thu nhập năm 2010 của Công ty. Với kế hoạch đề ra dựa trên nguyên tắc thận trọng, căn cứ vào tiến độ thực hiện của các dự án, năm 2010 Khang Điền dự kiến thu được 218,064 tỷ đồng lợi nhuận ròng. EPS năm 2010 là 5.048 đồng/cổ phiếu, với mức P/E là 16,6 thì giá trị tương ứng mỗi cổ phiếu là 83.797 đồng/cổ phiếu.

#### **Phương pháp P/BV**

Dựa trên giá trị sổ sách (Book value – BV) được tính tại thời điểm 30/09/2009 của các công ty cùng ngành nêu trên (theo báo cáo tài chính Quý 3/2009 công bố trên HOSE), chỉ số P/BV bình quân ngành bất động sản là 4,68.

Vốn chủ sở hữu của Khang Điền tại thời điểm 30/09/2009 là 743.164.419 ngàn đồng, giá trị sổ sách tương ứng là 22.384 đồng/cổ phiếu.

Tham chiếu với chỉ số P/BV bình quân là 4,68 thì giá trị tương ứng mỗi cổ phiếu là 104.757 đồng/cổ phiếu.

Đối với các doanh nghiệp bất động sản, do các tài sản bất động sản không được đánh giá lại theo giá thị trường tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính nên giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu không phản ánh đúng giá trị và tiềm năng thực tế của doanh nghiệp. Phương pháp tính giá dựa vào chỉ số P/BV được nêu trên nhằm mục đích để nhà đầu tư tham khảo một cách trực quan nhất và để so sánh với các doanh nghiệp khác cùng ngành chứ không tham gia vào việc xác định giá trị cổ phiếu của Khang Điền lúc chào sàn.



Vì vậy, trên cơ sở tham chiếu với 2 mức giá được tính theo phương pháp chỉ số P/E, giá trung bình là 52.190 đồng/cổ phiếu. Khang Điền đề xuất mức giá chào sàn là **40.000 đồng/cổ phiếu**.

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam, khi Công ty được niêm yết, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài giới hạn tối đa là 49% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

Hiện nay, tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài là 20,05%

## 8. Các loại thuế có liên quan

- **Thuế Thu nhập doanh nghiệp:** Từ 01/01/2009 Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Thông tư 130/2008/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 26/12/2008 với thuế suất là 25%, hiện được giãn thời hạn nộp thuế của số thuế thu nhập doanh nghiệp hàng quý là 9 tháng kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 13/01/2009.
- **Thuế Thu nhập cá nhân:** Công ty thực hiện khấu trừ và nộp theo Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 và Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/03/2009 của Bộ Tài chính, hiện được miễn thuế thu nhập cá nhân theo Thông tư số 160/2009/TT-BTC ngày 12/08/2009 của Bộ Tài chính:
  - + Đối với thu nhập từ tiền lương, tiền công: Thời gian được miễn từ 01/01/2009 đến hết ngày 30/06/2009. Từ ngày 01/07/2009 phải nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định.
  - + Đối với thu nhập từ đầu tư vốn, từ chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán): Thời gian được miễn thuế từ 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2009. Từ 01/01/2010 phải nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định.
- **Thuế Giá trị gia tăng:** Công ty thực hiện tự kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ và áp dụng theo Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính.
- **Các loại thuế khác** (thuế Môn bài, thuế Tài nguyên...) : Công ty tự kê khai và nộp theo quy định hiện hành khi có phát sinh.



## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

### 1. Tổ chức niêm yết

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

Đại diện theo pháp luật : Ông Lý Điền Sơn  
Chức vụ : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
Địa chỉ trụ sở : Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, P.6, Q.3, TP.HCM  
Điện thoại : (84-8) 3820 8858  
Fax : (84-8) 3820 8859

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức kiểm toán

#### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Đại diện pháp luật : Bà Maria Cristina M. Calimbas  
Chức vụ : Phó Tổng giám đốc  
Địa chỉ : 2A-4A Tôn Đức Thắng, Q.1, TP.HCM  
Điện thoại : (84-8) 3824 5252  
Fax : (84-8) 3824 5250

### 3. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Hồ Nam  
Chức vụ : Tổng giám đốc  
Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP. HCM  
Điện thoại : (84-8) 6268 6868  
Fax : (84-8) 6255 5957

## VII. PHỤ LỤC

- Giấy CNĐKKD qua các lần thay đổi;
- Điều lệ Công ty;
- Sơ yếu lý lịch Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng;
- Báo cáo tài chính có kiểm toán năm 2007, 2008 (riêng và hợp nhất);
- Báo cáo tài chính đã soát xét 9 tháng năm 2009 (riêng và hợp nhất).



**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

**CHỦ TỊCH HĐQT**

**KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC**



*[Handwritten signature in blue ink]*

**LÝ ĐIỀN SƠN**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

*[Handwritten signature in blue ink]*

**TÔ QUANG TÙNG**

*[Handwritten signature in blue ink]*

**NGÔ THỊ MAI CHI**



**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN  
NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*[Handwritten signature in blue ink]*

**NGUYỄN HỒ NAM**