

Số: 01/2017/NQ_DHDCĐ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 năm 2017

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số: 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số: 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán số: 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền thông qua ngày 25/11/2016;
- Căn cứ Biên bản họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên ngày 11/04/2017.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội Đồng Quản Trị năm 2016.

- Doanh thu năm 2016 đạt 3.932 tỷ đồng, tăng 274%.
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 372 tỷ đồng, tăng 47%.

Điều 2: Thông qua Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2016.

- Về doanh thu và lợi nhuận

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	621	1.050	3.932	2.882	274
Lợi nhuận trước thuế	105	317	583	266	84
Lợi nhuận sau thuế	63	268	405	137	51
Lợi nhuận sau thuế cổ đồng công ty mẹ	102	253	372	119	47
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - EPS (đồng/cp)	1.610	1.020	1.590	570	56

- Về chi phí

Chỉ tiêu (tỷ trọng chi phí/doanh thu)	2014	2015	2016	So sánh 2016-2015
Giá vốn hàng bán	85%	68%	75%	+7%
Chi phí lãi vay	6%	1%	0%	-1%
Chi phí bán hàng	4%	6%	4%	-2%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6%	7%	3%	-4%

▪ **Tình hình tài sản**

Biến động cơ cấu tài sản

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	Tỷ trọng	2015	Tỷ trọng	2016	Tỷ trọng
Tiền và tương đương tiền	435	14%	983	11%	1.059	13%
Khoản phải thu	537	17%	654	8%	1.485	19%
Hàng tồn kho	2.075	67%	5.865	69%	4.618	58%
Tài sản dài hạn	37	1%	907	11%	696	9%
Tài sản khác	37	1%	133	1%	79	1%
Tổng tài sản	3.121	100%	8.542	100%	7.937	100%

Biến động giá trị tài sản

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Tiền và tương đương tiền	435	983	1.059	76	8
Khoản phải thu	537	654	1.485	831	127
Hàng tồn kho	2.075	5.865	4.618	(1.247)	-21
Tài sản dài hạn	37	907	696	(211)	-23
Tài sản khác	37	133	79	(54)	-41
Tổng tài sản	3.121	8.542	7.937	(605)	-7

▪ **Tình hình nguồn vốn**

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		2016	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Nợ ngắn hạn	482	15%	1.037	12%	1.272	16%
Nợ dài hạn	1.102	35%	3.333	39%	2.267	28%
Vốn chủ sở hữu	1.499	48%	3.257	38%	3.477	44%
Lợi ích cổ đông thiểu số	38	2%	915	11%	921	12%
Tổng nguồn vốn	3.121	100%	8.542	100%	7.937	100%

Biến động giá trị:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Nợ ngắn hạn	482	1.037	1.272	235	23
Nợ dài hạn	1.102	3.333	2.267	(1.066)	-32
Vốn chủ sở hữu	1.499	3.257	3.477	220	7
Lợi ích cổ đông thiểu số	38	915	921	6	1
Tổng tài sản	3.121	8.542	7.937	(605)	-7

▪ **Các chỉ tiêu tài chính**

CHỈ TIÊU	2014	2015	2016
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	6,4	7,4	5,7
Hệ số thanh toán nhanh	2,1	1,7	2,1
CƠ CẤU VỐN			

Hệ số nợ/tổng tài sản	51%	51%	45%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	106%	134%	102%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,3	0,1	0,6
Vòng quay khoản phải thu	1,2	1,6	2,6
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,2	0,1	0,5
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
ROS	10%	26%	10%
ROA	2%	3%	5%
ROE	4%	8%	12%

Điều 3: Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2017.

Năm 2017, Công ty tiếp tục đẩy mạnh bán hàng cho các dự án: **Mega Village, Melosa Garden, Lucasta** và triển khai xây dựng mở bán các dự án: **Merita, Monada, Chung Cư Jamila**.

Điều 4: Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2016.

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Số tiền (ngàn VND)
1	Lợi nhuận giữ lại các năm trước		97.203.991
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2016 theo BCTC đã kiểm toán		371.774.722
3	Lợi nhuận năm 2016 phân phối		271.177.364
	Quỹ đầu tư phát triển	5%	18.588.736
	Quỹ khen thưởng - phúc lợi	5%	18.588.736
	Chi trả cổ tức năm 2016 bằng tiền mặt (1.000 đồng/cổ phiếu)		233.999.892

Điều 5: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2016.

Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính Công ty.

CHỈ TIÊU	NĂM 2015	NĂM 2016
KHẢ NĂNG THANH TOÁN		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	7.4	5.7
- Hệ số thanh toán	1.7	2.1
CƠ CẤU VỐN		
- Hệ số nợ/tổng tài sản	51%	45%
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	134%	102%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG		
- Vòng quay hàng tồn kho	0.1	0.6
- Vòng quay khoản phải thu	1.6	2.6
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,1	0.5

Điều 6: Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016.

Điều 7: Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017.

1. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
2. Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam
3. Công ty TNHH KPMG
4. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn một trong bốn công ty kiểm toán trong danh sách để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty.

Điều 8: Thông qua Báo cáo chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2016 và đề xuất thù lao năm 2017.

Mức thù lao chi trả cho thành viên HĐQT và BKS trong năm 2017 được đề xuất như sau:

Mức thù lao HĐQT:

- Chủ tịch HĐQT : 15.000.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT : 10.000.000 đồng/tháng
- Thư ký HĐQT : 2.000.000 đồng/tháng

Mức thù lao BKS:

- Trưởng ban BKS : 10.000.000 đồng/tháng
- Thành viên BKS : 5.000.000 đồng/tháng

Điều 9: Thông qua Quyết định bổ nhiệm Tổng Giám Đốc làm người đại diện theo pháp luật và sửa đổi Điều lệ Công ty.

- Bổ nhiệm Bà Ngô Thị Mai Chi giữ chức danh Tổng Giám Đốc và làm người đại diện theo pháp luật của Công ty.
- Sửa đổi Điều 2 của Điều lệ Công ty như sau:
 - Khoản 4, Điều 2 Điều lệ hiện hành: “*Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty*”.
 - Khoản 4, Điều 2 Điều lệ sửa đổi: “*Tổng Giám Đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty*”.

Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện việc thay đổi giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi Điều 2 Điều lệ của Công ty theo quy định pháp luật.

Điều 10: Thông qua kết quả bầu cử thành viên HĐQT và thành viên BKS nhiệm kỳ năm 2017 – 2022.

Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 – 2022 gồm:

1. Ông Lý Điền Sơn
2. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương
3. Bà Mai Trần Thanh Trang
4. Ông Lê Hoàng Sơn
5. Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân

Số: 01/2017/BBH_DHDCE

BIÊN BẢN HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2017 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

PHẦN 1: PHẦN KHAI MẠC

Hôm nay, ngày 11 tháng 04 năm 2017, tại Sảnh Sapphire, Lầu 1, Khách sạn Lotte Legend, số 2A-4A Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền (“**Công ty**”) tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 với sự tham gia của các cổ đông, trong đó:

- Tổng số cổ đông được mời dự họp là: **622** cổ đông.
- Tổng số cổ phần có quyền dự họp là: **233.999.892** cổ phần.
- Tổng số cổ đông tham dự tính đến 14 giờ 30 phút là: **102** cổ đông, sở hữu và đại diện cho **223.104.457** cổ phần chiếm tỷ lệ: **95,34%** tổng số cổ phần có quyền dự họp.

Căn cứ Luật doanh nghiệp số: 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 (“**Đại Hội**”) của Công ty Khang Điền là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

Ngoài thành phần là cổ đông đến dự, Đại Hội còn có sự tham dự của Quý cơ quan ban ngành, đại diện các Quỹ đầu tư, Công ty chứng khoán và Ngân hàng.

I. CHỦ TỌA ĐOÀN, THƯ KÝ ĐẠI HỘI VÀ BAN KIỂM PHIẾU:

Chủ tọa đoàn bao gồm:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| ▪ Ông Lý Điền Sơn | - Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | - Thành viên Hội Đồng Quản Trị |
| ▪ Bà Ngô Thị Mai Chi | - Tổng Giám Đốc |

Thư ký Đại hội:

- Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Ban kiểm phiếu bao gồm:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| ▪ Bà Nguyễn Thị Kim Thùy | - Trưởng ban |
| ▪ Bà Lê Thị Thùy Huê | - Thành viên |
| ▪ Ông Nguyễn Thành Ân | - Thành viên |

Đại Hội thông qua danh sách Chủ tọa đoàn, Thư ký Đại Hội, Ban kiểm phiếu tại Đại hội với tỷ lệ 100% tổng số phiếu có quyền biểu quyết tán thành.

II. CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI VÀ QUY CHẾ ĐẠI HỘI

Đại Hội thông qua chương trình làm việc và Quy chế biểu quyết tại Đại Hội với tỷ lệ 100% tổng số phiếu có quyền biểu quyết đồng ý.

**PHẦN 2: DIỄN TIẾN ĐẠI HỘI
ĐẠI HỘI NGHE TRÌNH BÀY BÁO CÁO, CÁC TỜ TRÌNH,
THẢO LUẬN VÀ BIỂU QUYẾT THÔNG QUA**

I. TRÌNH BÀY CÁC NỘI DUNG TẠI ĐẠI HỘI

1. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Thành viên Hội đồng Quản trị - Trình bày Báo cáo của Hội đồng Quản Trị (“HĐQT”) năm 2016.

1.1 Thành viên và cơ cấu của HĐQT

Tính đến 31/12/2016, HĐQT của công ty có 05 thành viên, trong đó có 04 thành viên thuộc ban điều hành và 01 thành viên không điều hành, không có biến động về thành viên HĐQT trong năm.

1.2 Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2016, HĐQT đã tiến hành 18 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của tất cả các thành viên và đã ban hành nhiều Nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty. Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng đã giải quyết kịp thời những vướng mắc, khó khăn từ thực tế, nhanh chóng đưa ra các quyết định quan trọng mang tính chiến lược, thực hiện hiệu quả vai trò quản lý trong việc duy trì hoạt động ổn định và an toàn của Công ty.

1.3 Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Thực hiện quyền quản lý và chỉ đạo hoạt động kinh doanh của Công ty và quyền giám sát đối với Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác, HĐQT có một số đánh giá như sau:

1.3.1 Đánh giá tình hình kinh doanh năm 2016

a. Tình hình kinh doanh năm 2016:

Năm 2016 là năm Công ty có sự tăng trưởng cả về doanh thu lẫn lợi nhuận với tốc độ tăng trưởng ấn tượng. So với năm 2015, doanh thu thuần năm 2016 đạt 3.932 tỷ đồng, tăng 274% và lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ đạt 372 tỷ đồng, tăng 47%. Kết quả kinh doanh năm 2016 rất khả quan với số lượng bán hàng đạt con số ấn tượng hơn 500 căn từ các dự án: Mega Village, Melosa Garden, Lucasta, The Venica....

Tuy nhiên, lợi nhuận hợp nhất của Công ty chỉ thực hiện được 93% kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua vào 04/2016 (kế hoạch: 400 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, trong đó 70 tỷ đồng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCCI), thực hiện: 372 tỷ đồng, trong đó 18 tỷ đồng từ BCCI). Việc BCCI không đạt chỉ tiêu lợi nhuận đã làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Khang Điền mà nguyên nhân chủ yếu do BCCI vẫn đang trong quá trình tái cơ cấu sau khi Công ty nắm 57,31% cổ phần của BCCI. Nếu xét riêng nhóm Công ty Khang Điền, kết quả kinh doanh năm 2016 đã đạt 354 tỷ đồng, tương ứng 107% so với kế hoạch.

b. Những mặt tích cực đã đạt được:

- Nhóm các công ty Khang Điền (không bao gồm BCCI) vượt kế hoạch lợi nhuận. Hiệu quả hoạt động được cải thiện đáng kể, sản phẩm bán ra nhanh, tốc độ thu tiền được đẩy mạnh do Khang Điền luôn bàn giao nhà trước tiến độ.
- Duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn. Bất kịp tình hình thị trường vốn đang khả quan và để tăng cường nguồn vốn, Khang Điền đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu thưởng với số lượng 53.999.892 cổ phiếu,

nâng tổng vốn điều lệ của công ty lên 2.339.998.920.000 đồng, thể hiện tiềm lực tự chủ tài chính vững mạnh. Ngoài ra, việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng trong năm chủ yếu tài trợ cho các dự án đang kinh doanh như: Mega Village, Melosa Garden, Lucasta, The Venica, Nguồn vốn huy động cũng như thời gian trả nợ các khoản vay của Công ty được cân đối phù hợp với nguồn thu từ kinh doanh các dự án mang về nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính.

- Thành công trong việc tái cơ cấu các khoản đầu tư. Trong năm Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng các dự án ở phường Long Trường, Quận 9, Tp.Hồ Chí Minh để tập trung nguồn vốn cho những dự án mới có vị trí chiến lược và hiệu quả hơn.

c Những mặt hạn chế chưa thực hiện được:

Khoản đầu tư vào BCCI bước đầu chưa đạt được thành quả như mong đợi. Đây là khoản đầu tư chiến lược của Khang Điền để phát triển quỹ đất lớn ở Khu Nam Tp.HCM. Trong năm, Công ty đã tiến hành tái cơ cấu bộ máy quản trị của BCCI cùng việc hệ thống và sắp xếp lại chuỗi các dự án để có chính sách phát triển hiệu quả, thu hồi công nợ và chính sách chăm sóc khách hàng chu đáo hơn. Vì vậy, trong năm đầu tái cơ cấu, kết quả kinh doanh của BCCI chỉ thực hiện được 25% kế hoạch đặt ra, con số này sẽ tiếp được cải thiện trong những năm kế tiếp.

Tuy còn những hạn chế nhất định nhưng năm 2016 vẫn là năm đánh dấu sự thành công lớn của Khang Điền trong hoạt động kinh doanh khi kết quả kinh doanh vượt bậc so với những năm trước đó. Thành công này là nền tảng vững chắc để Khang Điền tiếp tục phát triển và nắm bắt cơ hội vươn xa hơn trong tương lai.

1.3.2 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

- Trong năm 2016, Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty thực hiện các kế hoạch, hoạt động kinh doanh theo đúng mục tiêu, định hướng đã đề ra, đảm bảo hoạt động tuân thủ theo đúng Điều lệ Công ty và phù hợp với quy định pháp luật;
- HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Trong quá trình hoạt động, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nhiệm vụ một cách cẩn trọng, trung thực, tuân thủ các Nghị quyết của ĐHCĐ, Nghị quyết của HĐQT và đáp ứng được yêu cầu thực tế kinh doanh của Công ty.

1.4 Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

HĐQT xác định định hướng kinh doanh của Công ty phải được xây dựng dựa trên nền tảng của sự tín nhiệm từ khách hàng. Với lợi thế về kinh nghiệm trong việc thực hiện thủ tục pháp lý dự án, quỹ đất tọa lạc tại các vị trí đắc địa và định hướng phát triển kinh doanh phù hợp với nhu cầu của thị trường, Công ty khẳng định sứ mệnh của mình là đem đến cho khách hàng những dự án an toàn về mặt pháp lý, giá cả hợp lý và một cuộc sống chất lượng, tiện nghi thông qua việc:

- Đa dạng hóa sản phẩm: ngoài sản phẩm chủ lực truyền thống là nhà liên kế vườn, biệt thự trung đến cao cấp, Công ty đang thực hiện triển khai thêm dòng sản phẩm căn hộ cao tầng để phù hợp với nhu cầu đa dạng của khách hàng;
- Đa dạng hóa phân khúc: hiện tại, phân khúc của Công ty đang tập trung từ trung đến

cao cấp. Trong thời gian tới, Khang Điền sẽ mở rộng thêm phân khúc cho người có thu nhập trung bình khá với dòng căn hộ có mức giá từ 1 tỷ đồng/căn;

- Mở rộng địa bàn: các dự án của Công ty không chỉ tập trung ở khu vực phía Đông thành phố như Quận 9 hiện tại mà sẽ mở rộng sang khu vực phía Nam như các quận Bình Tân, Bình Chánh;
- Tạo ra sản phẩm hoàn hảo: không dừng ở việc bàn giao nhà thô, hoàn thiện bên ngoài; Công ty sẽ đẩy mạnh tạo ra những sản phẩm hoàn thiện nội thất và sản phẩm phục vụ khách hàng vào ở ngay;
- Trong năm 2017, Công ty tăng cường đầu tư mới 50ha đất sạch tại khu vực phía Đông Thành phố Hồ Chí Minh để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển năm 2017-2022.

Với phương châm lấy khách hàng làm trọng tâm trong mọi hoạt động, HĐQT tin tưởng sẽ đưa Công ty trở thành nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu và tối đa hóa lợi ích của cổ đông.

2. Bà Ngô Thị Mai Chi – Tổng Giám đốc – Trình bày Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2016.

2.1 Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh

2.1.1 Về doanh thu và lợi nhuận

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Doanh thu thuần	621	1.050	3.932	2.882	274
Lợi nhuận trước thuế	105	317	583	266	84
Lợi nhuận sau thuế	63	268	405	137	51
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ	102	253	372	119	47
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - EPS (đồng/cp)	1.610	1.020	1.590	570	56

a. **Doanh thu:** Tiếp nối đà phát triển của năm 2015, kết quả kinh doanh năm 2016 của Công ty tiếp tục tăng trưởng vượt bậc với tổng doanh thu đạt 3.932 tỉ đồng, tăng gần gấp 3 lần so với năm 2015 – mức tăng trưởng ấn tượng này đến từ:

- Doanh thu bán hàng của các dự án trong nhóm Công ty Khang Điền: Mega Village, Melosa Garden, Lucasta, The Venica đạt 2.388 tỷ đồng, đóng góp 61% tổng doanh thu;
- Doanh thu chuyển nhượng các dự án tại Long Trường bao gồm Villa Long Trường, Long Phước Điền Long Trường, Khang Điền Long Trường là 429 tỷ đồng, đóng góp 11% tổng doanh thu. Việc chuyển nhượng các dự án này nằm ngoài kế hoạch kinh doanh năm 2016 nhưng thuộc chiến lược trung và dài hạn của Khang Điền trong việc tái cơ cấu hiệu quả các dự án hiện hữu của Khang Điền;
- Doanh thu hợp nhất từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCCI) là 1.064 tỷ đồng. Khoản mục này so với năm 2015 có sự khác biệt khá lớn do công ty BCCI trở thành công ty con của Khang Điền vào quý 4/2015 và doanh thu của BCCI khi hợp nhất vào Khang Điền trong năm 2015 chỉ tương ứng với thời gian sau hợp nhất.

b. **Lợi nhuận:** lợi nhuận sau thuế đạt 372 tỉ đồng, dù chỉ đạt 93% kế hoạch lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nhưng lợi nhuận năm nay đã tăng trưởng 47% so với cùng kỳ. Theo kế hoạch lợi nhuận sau thuế mà Công ty Khang Điền đặt ra trong năm 2016 là 400 tỷ; trong đó bao gồm:

- 70 tỷ đồng từ BCCI: theo kế hoạch kinh doanh năm 2016 của BCCI lợi nhuận của BCCI là 120 tỷ đồng. Tuy nhiên, trên thực tế, BCCI chỉ đạt 30,7 tỷ đồng lợi nhuận, tương đương 25% kế hoạch. Từ đó, lợi nhuận tương ứng mà Khang Điền nhận được là 18 tỷ đồng theo tỷ lệ sở hữu 57,3% vốn điều lệ BCCI. Điều này đã làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Khang Điền.
- 330 tỷ đồng từ các dự án hiện hữu của nhóm Công ty Khang Điền: trong năm 2016, nhóm Công ty Khang Điền đã đạt được 354 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, vượt 24 tỷ đồng, tương ứng vượt 7,3% so với kế hoạch. Lợi nhuận này đến từ việc kinh doanh các dự án: Mega Village, Melosa Garden, The Venica, Lucasta, cụ thể như sau:
 - **Dự án Mega Village:** Tính đến hết năm 2016, dự án đã bán được 320/335 căn tương ứng tỷ lệ đã bán 96% trên toàn dự án.
 - **Dự án Melosa Garden:** Tính đến hết năm 2016, dự án đã bán được 456/567 căn, tương ứng tỷ lệ đã bán 80% trên toàn dự án.
 - **Khu biệt thự Lucasta:** Tính đến hết năm 2016, dự án đã bán được 98/140 căn, tương ứng tỷ lệ đã bán 70% trên toàn dự án.
 - **Khu biệt thự cao cấp The Venica:** Tính đến hết năm 2016, dự án đã bán được 24/43 căn, tương ứng tỷ lệ đã bán 56% trên toàn dự án.

2.1.2 Về chi phí

Lợi nhuận của Công ty đạt mức tăng trưởng vượt bậc so với năm 2015 không chỉ đến từ việc bán hàng khả quan mà còn do việc quản lý chi phí hiệu quả.

Chỉ tiêu (tỷ trọng chi phí/doanh thu)	2014	2015	2016	So sánh 2016-2015
Giá vốn hàng bán	85%	68%	75%	+7%
Chi phí lãi vay	6%	1%	0%	-1%
Chi phí bán hàng	4%	6%	4%	-2%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6%	7%	3%	-4%

- Trong năm 2016, tỷ trọng giá vốn hàng bán chiếm 75% doanh thu, tăng 7% so với năm 2015. Mức tăng này chủ yếu phát sinh từ BCCI với lý do để việc cơ cấu các hạng mục đầu tư được hiệu quả, BCCI đã chuyển nhượng một số dự án như chung cư Western Dragon, dự án chung cư 510 Kinh Dương Vương với mức lợi nhuận không cao.
- Chi phí lãi vay có tỷ trọng giảm gần 1%. Đây là kết quả rất tích cực khi quy mô hoạt động ngày càng mở rộng nhưng Công ty không tăng nợ tương ứng. Thay vào đó, Công ty đã quản lý dòng tiền hiệu quả, ưu tiên dùng nguồn thu bán hàng để trả nợ cùng với việc mạnh tay chuyển nhượng các dự án không hiệu quả để tập trung nguồn vốn cho các dự án có vị trí chiến lược và hiệu quả hơn, từ đó tiết giảm tiền lãi vay ở mức tối ưu.
- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp có tỷ trọng giảm đáng kể từ 2-4%. Điều này là kết quả của việc nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp và chính

sách bán hàng hiệu quả.

2.1.3 Nguyên nhân không đạt kế hoạch kinh doanh đã đặt ra

- Khang Điền hoàn tất mua 57,3% cổ phần của BCCI vào tháng 12/2015. Đến tháng 01/2016, Khang Điền từng bước tái cơ cấu BCCI để phù hợp với tình hình thị trường cũng như phù hợp với định hướng của HĐQT. Cùng với sự tham gia của Khang Điền trong Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc của BCCI, năm 2016, BCCI đã có nhiều thay đổi như sắp xếp lại bộ máy nhân sự, cơ cấu lại danh mục đầu tư, giải quyết dần những vấn đề về pháp lý còn tồn đọng.
- Tiến trình tái cơ cấu doanh nghiệp đã làm ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh mà BCCI đề ra đầu năm 2016. Việc chuyển nhượng các dự án được đánh giá là không hiệu quả nằm ngoài kế hoạch kinh doanh 2016 mà BCCI đã đặt ra và điều này đã dẫn đến việc gia tăng chi phí bán hàng và giảm lợi nhuận, từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Khang Điền.

2.2 Báo cáo tình hình tài chính

2.2.1 Tình hình tài sản

Cuối năm 2016, tổng tài sản của công ty Khang Điền có giá trị 7.937 tỷ đồng, giảm nhẹ 7% so với năm 2015, tương ứng 605 tỷ đồng. Nguyên nhân: do hàng tồn kho giảm từ việc bán hàng nhanh và thanh lý một số dự án không hiệu quả để giảm nợ vay tương ứng. Chi tiết tài sản biến động như sau:

Biến động cơ cấu tài sản

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	Tỷ trọng	2015	Tỷ trọng	2016	Tỷ trọng
Tiền và tương đương tiền	435	14%	983	11%	1.059	13%
Khoản phải thu	537	17%	654	8%	1.485	19%
Hàng tồn kho	2.075	67%	5.865	69%	4.618	58%
Tài sản dài hạn	37	1%	907	11%	696	9%
Tài sản khác	37	1%	133	1%	79	1%
Tổng tài sản	3.121	100%	8.542	100%	7.937	100%

- Các khoản mục chiếm tỷ trọng lớn như: Tiền và tương đương tiền, khoản phải thu, hàng tồn kho qua các kỳ vẫn giữ tỷ trọng chủ yếu. Cụ thể trong 2016, tỷ trọng của các khoản mục này tương ứng 13% - 19% - 58% (tổng tỷ trọng của 3 khoản mục này chiếm 90% tổng tài sản). Cơ cấu này hoàn toàn phù hợp với tính chất ngành bất động sản và thể hiện tính an toàn, phát triển của Công ty trong thời gian tới;
- Tuy hàng tồn kho vẫn chiếm tỷ trọng lớn đến 58% tổng tài sản nhưng đã giảm 11% so với năm 2015. Tương ứng với việc giảm này là tỷ trọng khoản phải thu tăng 11%. Điều này hoàn toàn hợp lý khi Công ty tăng mạnh bán hàng và chuyển nhượng một số dự án, làm giảm hàng tồn kho để tăng doanh thu và khoản phải thu.

Biến động giá trị tài sản

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Tiền và tương đương tiền	435	983	1.059	76	8
Khoản phải thu	537	654	1.485	831	127
Hàng tồn kho	2.075	5.865	4.618	(1.247)	-21
Tài sản dài hạn	37	907	696	(211)	-23
Tài sản khác	37	133	79	(54)	-41
Tổng tài sản	3.121	8.542	7.937	(605)	-7

Nguyên nhân tổng tài sản của Công ty năm 2016 giảm 7% là do hàng tồn kho giảm mạnh. Cuối năm 2016, giá trị hàng tồn kho chỉ còn 4.618 tỷ đồng giảm 1.274 tỷ đồng tương ứng mức giảm 21% so với cùng kỳ.

Các dự án có hàng tồn kho giảm mạnh bao gồm:

- Melosa, Lucasta, Mega Village, The Venica giảm hơn 800 tỷ đồng. Đây là những dự án được bán hàng rất tốt trong năm 2016.
- Khang Điền Long Trường, Long Phước Điền Long Trường, Vila Long Trường giảm gần 380 tỷ đồng. Đây là những dự án Công ty chuyển nhượng nhằm tái cơ cấu gọn danh mục các dự án đầu tư.
- Các dự án BCCI giảm 493 tỷ đồng từ việc chuyển nhượng chung cư Western Dragon, chung cư 510 Kinh Dương Vương do không hiệu quả để tập trung nguồn vốn cho các dự án có vị trí chiến lược và hiệu quả hơn.

Bên cạnh việc tập trung bán hàng thu tiền và tái cơ cấu các dự án không hiệu quả, Công ty vẫn phát triển một số dự án để chuẩn bị nguồn hàng cho năm 2017, nổi bật là: dự án Merita (tăng 178 tỷ đồng), dự án Kim Phát (tăng 183 tỷ đồng).

2.2.2 Tình hình nguồn vốn

Cùng với tình hình thay đổi của tài sản, cơ cấu nguồn vốn cũng có những biến động tương ứng, giảm nợ vay và tăng vốn chủ sở hữu. Cụ thể biến động như sau:

Biến động cơ cấu: Nợ dài hạn giảm mạnh hơn 1.000 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 32% so với cùng kỳ trong khi nợ ngắn hạn và vốn chủ sở hữu tăng nhẹ. Cơ cấu nguồn vốn đang biến động theo chiều hướng tích cực khi tăng tỷ trọng ở vốn chủ sở hữu (từ 38% lên 44% tổng nguồn vốn) và giảm tỷ trọng nợ vay dài hạn với mức giảm 11% so với cùng kỳ tương ứng với mức giảm của tỷ trọng hàng tồn kho.

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		2016	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Nợ ngắn hạn	482	15%	1.037	12%	1.272	16%
Nợ dài hạn	1.102	35%	3.333	39%	2.267	28%
Vốn chủ sở hữu	1.499	48%	3.257	38%	3.477	44%
Lợi ích cổ đông thiểu số	38	2%	915	11%	921	12%
Tổng nguồn vốn	3.121	100%	8.542	100%	7.937	100%

Biến động giá trị:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	2016	So sánh 2015 & 2016	
				Tăng/giảm	Tỷ lệ %
Nợ ngắn hạn	482	1.037	1.272	235	23
Nợ dài hạn	1.102	3.333	2.267	(1.066)	-32
Vốn chủ sở hữu	1.499	3.257	3.477	220	7
Lợi ích cổ đông thiểu số	38	915	921	6	1
Tổng tài sản	3.121	8.542	7.937	(605)	-7

- Nợ ngắn hạn: cuối năm 2016, khoản mục này tăng 235 tỷ đồng, tỷ lệ tăng 23% so với năm 2015. Khoản mục này tăng chủ yếu do khoản mục người mua trả tiền trước và khoản thuế phải nộp Nhà nước tăng, biến động này phù hợp với tình hình bán hàng của công ty trong năm 2016 phát sinh nhiều, các khoản thu tiền trước của khách hàng sẽ giảm khi đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và khoản thuế phải nộp Nhà nước cũng sẽ giảm khi chi nộp thuế theo đúng quy định của Nhà nước.
- Nợ dài hạn: đây là những khoản vay Công ty vay để thực hiện đầu tư dự án. Cuối năm 2016, khoản mục này giảm mạnh hơn 1.000 tỷ đồng. Đây là biến động tích cực, cho thấy trong năm nguồn thu của Công ty khá tốt, các khoản thu từ bán hàng và chuyển nhượng dự án được ưu tiên giảm nợ để tiết giảm chi phí lãi vay.
- Vốn chủ sở hữu: cuối năm 2016, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 3.477 tỷ đồng, tăng nhẹ 220 tỷ đồng so với năm 2015 với tỷ lệ tăng 7%. Mức tăng này đến chủ yếu từ lợi nhuận chưa phân phối. Tuy giá trị tăng nhẹ nhưng tỷ trọng vốn chủ sở hữu trong năm 2016 đã tăng mạnh từ 38% lên 44%, trở thành nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty, điều này cho thấy Công ty có định hướng tự chủ tài chính, giảm sự phụ thuộc vào vốn vay, giảm dần lãi vay, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo tính an toàn cho cơ cấu tài chính

2.2.3 Các chỉ tiêu tài chính

CHỈ TIÊU	2014	2015	2016
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	6,4	7,4	5,7
Hệ số thanh toán nhanh	2,1	1,7	2,1
CƠ CẤU VỐN			
Hệ số nợ/tổng tài sản	51%	51%	45%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	106%	134%	102%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG			
Vòng quay hàng tồn kho	0,3	0,1	0,6
Vòng quay khoản phải thu	1,2	1,6	2,6
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0,2	0,1	0,5
KHẢ NĂNG SINH LỜI			
ROS	10%	26%	10%
ROA	2%	3%	5%
ROE	4%	8%	12%

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

- Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1,7 lên 2,1 lần, thể hiện tính thanh khoản của Công ty ngày càng an toàn;
- Các hệ số nợ giảm đáng kể từ 51% còn 45%, cho thấy khả năng tự chủ tài chính của Công ty tăng cao, không phụ thuộc nhiều vào vốn vay;
- Các chỉ số hoạt động của Công ty đều tăng từ 0,4 đến 1 lần, cho thấy tình hình khai thác tài sản của Công ty đã phát huy hiệu quả;
- Các tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) và trên tài sản (ROA) tuy thấp (đạt mức 12% và 5%) nhưng đã có chuyển biến tích cực (tăng từ 2-3%);
- Chỉ riêng chỉ số tỷ suất sinh lời trên doanh thu (ROS) giảm mạnh từ 26% còn 10% việc chuyển nhượng một số dự án không hiệu quả (đặc biệt là các dự án tại BCCI) với mức giá chênh lệch không nhiều so với giá vốn. Còn về tỷ suất sinh lời của các dự án hiện hữu đang kinh doanh như Melosa, Lucasta, Mega Village và The Venica vẫn đảm bảo mức sinh lời cao hơn năm 2015 (từ 26% trở lên). Vì vậy, tổng thể cho thấy mức giảm của ROS trong năm 2016 chỉ là tạm thời trong thời gian ngắn hạn và sẽ sớm phục hồi lại khi việc tái cơ cấu của Khang Điền tại BCCI được hoàn thiện.

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

2.3 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Để thực hiện được kế hoạch đề ra, Công ty xác định việc cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý là cấp thiết và đã đẩy mạnh thực hiện trong năm 2016, cụ thể như sau:

2.3.1 Thành lập Bộ phận Kiến trúc thuộc phòng Quản lý Dự án

- Xác định nhiệm vụ hàng đầu của Công ty là đem đến cho khách hàng những sản phẩm hoàn mỹ với pháp lý minh bạch, chi phí hợp lý và đặc biệt là thiết kế tinh tế với không gian sống thoáng đãng. Vì vậy trong năm 2016, Công ty đã tập trung đầu tư cho bộ phận Kiến trúc với nguồn nhân lực chất lượng cao.
- Hiệu quả của bộ phận Kiến trúc đã thể hiện cụ thể qua các dự án The Venica, Lucasta, Melosa,... và được chứng minh qua giải thưởng “Phát triển nhà ở tốt nhất năm 2016” của giải thưởng Bất động sản châu Á được Ensign Media tổ chức, nhằm vinh danh những dự án bất động sản, các công trình xây dựng, kiến trúc và thiết kế tốt nhất trên khắp cả nước. Đây là một giải thưởng về các hạng mục bất động sản uy tín hàng đầu với tiêu chí khách quan, công bằng và minh bạch nhất châu Á.

2.3.2 Cải tiến bộ máy quản lý dự án

- Xác định bộ phận quản lý dự án là lực lượng nòng cốt trong hoạt động của công ty, Ban Tổng Giám đốc tập trung phát triển nguồn nhân lực quản lý dự án phát triển cả về số lượng lẫn chất lượng, thường xuyên rà soát, củng cố theo hướng quản lý tập trung nhằm phục vụ, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả.
- Khối lượng công việc của các dự án được hệ thống hóa, phân bổ kịp thời, đồng thời sắp xếp lại bộ máy nhân sự, phân công cán bộ đảm trách theo từng mảng công việc, từng dự án để đảm bảo dự án thực hiện đúng tiến độ với chất lượng cao và chi phí hợp lý.

2.3.3 Phát triển đội ngũ kinh doanh

- Đội ngũ kinh doanh là bộ phận trực tiếp thực hiện giao dịch với khách hàng, đội ngũ này sẽ là đầu mối trong việc ký kết hợp đồng, bàn giao nhà, cũng như các công tác dịch vụ hậu cần.
- Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục củng cố và phát triển đội ngũ kinh doanh ngày càng chuyên nghiệp hơn để luôn tạo niềm tin vững chắc cho khách hàng theo đúng thông điệp của công ty “Khang Điền – nơi đặt niềm tin, nơi xây tổ ấm”.

2.3.4 Cải tiến chính sách bán hàng

- Mở rộng liên kết với mạng lưới các Sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp trên địa bàn TP.HCM như: CBRE, Savills, Cengroup, Sunland,... để đẩy nhanh công tác bán hàng.
- Đa dạng các chương trình hỗ trợ tài chính: ngoài chương trình chiết khấu thanh toán nhanh với lãi suất 18%/năm, công ty còn tăng cường liên kết với các ngân hàng lớn có mức lãi suất ưu đãi để cung cấp các gói hỗ trợ tài chính phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.
- Tăng cường chính sách hậu mãi khách hàng: thường xuyên tổ chức các chương trình thăm hỏi khách hàng qua các dịp lễ tết và tổ chức các chương trình sinh hoạt tập thể để tăng cường sự gắn kết của cộng đồng dân cư trong dự án.

2.3.5 Đào tạo phát triển bộ máy nhân sự

- Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với sự phát triển lâu dài, Công ty đã tăng cường việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ thông qua các công tác đào tạo nội bộ, hướng dẫn từ các cấp quản lý trực tiếp.
- Công tác nâng cao kiến thức đa ngành cho nhân viên cũng được Công ty chú trọng. Các cán bộ từ phòng ban được khuyến khích tham gia vào các dự án, học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau. Các công việc từ đó được phân bổ một cách khoa học nhằm tạo điều kiện học hỏi cho nhân viên trong lĩnh vực khác nhưng đồng thời vẫn đảm bảo tiến độ công việc.
- Ngoài ra, Công ty xây dựng chính sách đãi ngộ phù hợp hấp dẫn đối với người lao động, cũng việc như tổ chức nghỉ dưỡng hàng năm để tái tạo sức lao động cho nhân viên.

3. Bà Ngô Thị Mai Chi – Tổng Giám đốc – Trình bày bày Kế hoạch kinh doanh năm 2017.

Nối tiếp chuỗi thành công trong các năm qua, năm 2017 sẽ là năm Công ty tiếp tục phát triển và khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh.

Trong năm 2017, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh bán hàng, hoàn tất xây dựng nhà và bàn giao nhà của các dự án đang kinh doanh như Mega Village, Melosa, Lucasta, the Venica, đồng thời tiếp tục triển khai xây dựng và mở bán thêm các dự án mới bao gồm Merita, Gia Phước và dự án chung cư Jamila tại phường Phú Hữu, Quận 9.

3.1 TIẾP TỤC BÁN HÀNG CÁC DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

Năm 2017, Công ty tiếp tục đẩy mạnh bán hàng cho các dự án sau:

DỰ ÁN MEGA VILLAGE:

- **Dự án Mega Village** quy mô 5,7 ha tọa lạc tại phường Phú Hữu Quận 9, mặt tiền đường Vành Đai Trong, cách vòng xoay giao lộ giữa cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây và đường Vành Đai Trong 600m.
- Dự án được triển khai xây dựng vào quý 3 năm 2014, mở bán vào tháng 5 năm 2015. Đến 31/12/2016, dự án chỉ còn 15 căn nhà. Dự kiến sẽ hoàn tất bán hàng dự án Mega Village trong năm 2017.
- Hiện tại toàn bộ 335 căn nhà của Mega Village đã được xây dựng hoàn chỉnh và 95% được bàn giao cho khách hàng. Phần còn lại cũng sẽ hoàn tất bàn giao cho khách hàng trong quý 1/2017.
- Dự án Mega Village đã bàn giao 145 trong tổng số 335 sổ hồng cho khách hàng. Công Ty cũng sẽ hoàn tất bàn giao sổ hồng cho khách hàng trong quý 2/2017.

DỰ ÁN MELOSA GARDEN

- **Dự án Melosa Garden** có quy mô 17 ha, kế cận dự án Mega Village. Dự án triển khai đầu năm 2015 với quy mô 567 căn biệt thự và nhà liên kế trong khu compound với đầy đủ tiện ích cao cấp, độc đáo. Dự án được chính thức mở bán vào tháng 11/2015. Đến 31/12/2016, 456 căn nhà đã được bán.
- Công ty dự kiến năm 2017 sẽ hoàn tất bán hàng 111 căn còn lại của dự án Melosa.
- Hiện tại, hơn 90% số căn nhà của dự án Melosa đã được xây dựng. Hơn 50% số căn nhà này đã được bàn giao cho khách hàng. Trong năm 2017, Công ty sẽ hoàn tất việc xây dựng và bàn giao cho khách hàng.

DỰ ÁN LUCASTA

- **Dự án Lucasta** có diện tích hơn 8ha, nằm trên mặt tiền đường Liên Phường, phường Phú Hữu, Quận 9. Lucasta là một dự án biệt thự sinh thái thuộc phân khúc cao cấp với 140 căn biệt thự đơn lập, song lập được thiết kế tinh tế trong một khu compound có cảnh quan đẹp và đầy đủ những tiện ích đẳng cấp.
- Sau khi nhận chuyển nhượng dự án Lucasta vào quý 3/2015, Công ty đã tiến hành chính trang dự án và mở bán chính thức vào quý 4/2015. Đến ngày 15/03/2017 Công Ty đã bán gần 120 căn biệt thự của dự án Lucasta. Công ty dự kiến hoàn tất bán các căn còn lại của dự án Lucasta cũng như bàn giao nhà, bàn giao sổ hồng trong năm 2017.

3.2 TRIỂN KHAI XÂY DỰNG VÀ MỞ BÁN DỰ ÁN MỚI

DỰ ÁN MERITA

- **Dự án Merita** có diện tích 3 ha, nằm vị trí mặt tiền đường Liên Phường, phường Phú Hữu, Quận 9.
- Merita có 131 căn nhà liên kế trong khu compound đầy đủ tiện ích cao cấp như hồ bơi, phòng tập gym, minimart,... Trong 131 căn nhà liên kế, có hơn 40 căn shop-house nằm trên mặt tiền đường Liên Phường.
- Merita đã được triển khai xây dựng và hiện tại toàn bộ hạ tầng, cảnh quan, tiện ích của dự án đã được xây dựng hoàn chỉnh. Toàn bộ 131 căn nhà của dự án cũng đang được triển khai xây dựng, trong đó hơn 50% đã hoàn thành. Phần còn lại sẽ hoàn tất trong quý 1/2017.
- Dự án Merita được mở bán vào tháng 02/2017 và đã bán hết 131 căn ngay trong

ngày mở bán.

DỰ ÁN MONADA

- Dự án Monada có diện tích 3ha, phường Phú Hữu, Quận 9, cách đường Nguyễn Duy Trinh 500m.
- Monada có 118 căn nhà liên kế trong khu compound đầy đủ tiện ích cao cấp như hồ bơi, phòng tập gym, minimart,... Trong 118 căn nhà liên kế, có khoảng 20 căn shop-house nằm trên mặt tiền đường lộ giới 30m. Đây vốn là dòng sản phẩm truyền thống của Công ty và đã chứng minh là dòng sản phẩm vẫn còn được ưa chuộng tại thành phố Hồ Chí Minh.
- Dự án Monada được triển khai xây dựng từ cuối năm 2016. Dự án này dự kiến mở bán vào Quý 02/2017 và sẽ hoàn tất bán hàng trong năm 2017.

DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ CĂN HỘ CAO TẦNG JAMILA PHÚ HỮU, QUẬN 9

- Dự án Khu Chung Cư Jamila có vị trí đắc địa, nằm trên mặt tiền đường song hành Cao tốc Long Thành Dầu Giây, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp HCM. Dự án nằm kế cận dự án The Venica.
- Jamila có gần 900 căn hộ có diện tích từ 45m² đến 130m² được thiết kế tinh tế, và có đầy đủ tiện ích nội khu như khu hồ bơi 800m², khu tập gym,... Chung cư được thiết kế và xây dựng bởi nhà thầu uy tín là Công ty Hòa Bình.
- Dự án được triển khai xây dựng từ cuối năm 2016 và dự kiến sẽ mở bán trong Quý II/2017.

Năm 2017, với kế hoạch kinh doanh các dự án như đã trình bày bên trên, Công ty dự kiến sẽ bán được hơn 400 căn nhà liên kế, biệt thự và 700 căn hộ. Dự kiến lợi nhuận thu được là 500 tỷ đồng sau thuế TNDN (bao gồm cả lợi nhuận được phân bổ từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh), tăng 35% so với lợi nhuận hợp nhất năm 2016. Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến năm 2017 là 10% trên vốn điều lệ.

4. Bà Ngô Thị Mai Chi – Tổng Giám đốc – đọc tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2016.

Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016, Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội thông qua phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2016, chi tiết như sau:

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Số tiền (ngàn VND)
1	Lợi nhuận giữ lại các năm trước		97.203.991
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2016 theo BCTC đã kiểm toán		371.774.722
3	Lợi nhuận năm 2016 phân phối		271.177.364
	Quỹ đầu tư phát triển	5%	18.588.736
	Quỹ khen thưởng - phúc lợi	5%	18.588.736
	Chi trả cổ tức năm 2016 bằng tiền mặt (1.000 đồng/cổ phiếu)		233.999.892

Thời gian chi trả cổ tức năm 2016: Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp để thực hiện theo đúng quy định.

5. Bà Vương Hoàng Thảo Linh – Trưởng ban kiểm soát – Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát (“BKS”) năm 2016.

5.1 Tổng quan chung về BKS

5.1.1 Thành viên và cơ cấu BKS

BKS gồm ba thành viên do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, gồm:

1. Bà Vương Hoàng Thảo Linh - Trưởng ban
2. Ông Đào Công Đạt - Thành viên
3. Ông Hoàng Mạnh Phong - Thành viên

5.1.2 Tổng kết các phiên họp của Ban Kiểm soát

Trong năm 2016, BKS đã tổ chức 4 cuộc họp định kỳ hàng quý với đầy đủ các thành viên tham gia để tổng kết kết quả các công việc đã thực hiện trong kỳ, lập kế hoạch làm việc cho kỳ tiếp theo và viết báo cáo kiến nghị gửi HĐQT, BTGD.

5.2 Hoạt động giám sát của BKS

5.2.1 Nội dung hoạt động giám sát

BKS thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty. Ban Kiểm soát thực hiện chương trình hoạt động trong năm 2016 bao gồm: giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Tổng giám đốc (BTGD), giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty, kiểm tra việc tuân thủ các quy chế nội bộ công ty, Giám sát việc công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

5.2.2 Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, thành viên BTGD

- HĐQT thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong việc hoạch định chiến lược và định hướng phát triển Công ty. HĐQT đã ban hành nhiều Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ.
- Các thành viên HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Các quy trình hoạt động của công ty tuân thủ theo các yêu cầu của Hệ thống quản trị nội bộ, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp.
- Công ty thực hiện công tác báo cáo, công bố thông tin đúng quy định.
- BKS thống nhất với Báo cáo của HĐQT, Báo cáo tài chính năm 2016 đã kiểm toán được trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2017.

5.2.3 Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính Công ty

BKS đã xem xét Báo cáo tài chính 6 tháng, Báo cáo tài chính năm 2016; thống nhất với kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 và các chỉ tiêu Báo cáo tài chính. Báo cáo đã thể hiện đầy đủ, rõ ràng và phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty, phù hợp với chế độ và chuẩn mực kế toán hiện hành.

CHỈ TIÊU	NĂM 2015	NĂM 2016
KHẢ NĂNG THANH TOÁN		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	7.4	5.7
- Hệ số thanh toán	1.7	2.1
CƠ CẤU VỐN		
- Hệ số nợ/tổng tài sản	51%	45%
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	134%	102%
CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG		
- Vòng quay hàng tồn kho	0.1	0.6
- Vòng quay khoản phải thu	1.6	2.6
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,1	0.5

5.2.4 Kết quả phối hợp hoạt động giữa BKS và HĐQT, BTGD

- Trong năm 2016, BKS được HĐQT và BTGD tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính Công ty.
- BKS được tham dự các cuộc họp của HĐQT và tham gia ý kiến theo chức năng nhiệm vụ của BKS.
- BKS, HĐQT và BTGD phối hợp chặt chẽ để kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình kiểm tra, kiểm soát của BKS.

5.3 Nhận xét và kiến nghị của BKS

5.3.1 Nhận xét

- HĐQT và BTGD của Công ty đã có những quyết định hợp lý, kịp thời và phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của nhằm phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty, duy trì tình hình tài chính an toàn, lành mạnh cơ cấu lại danh mục đầu tư và đa dạng hoá sản phẩm để bảo đảm các dự án đầu tư được hiệu quả hơn, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của thị trường.
- Các thành viên HĐQT và thành viên BTGD đã thực hiện nhiệm vụ một cách cẩn trọng, trung thực, tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm bảo vệ tối đa lợi ích của cổ đông Công ty.

5.3.2 Kiến nghị

Trong năm 2016, tình hình bất động sản đã phục hồi, tuy nhiên tình hình kinh tế chung của Việt Nam vẫn còn nhiều khó khăn, HĐQT và BTGD cần có biện pháp để tiếp tục duy trì đà tăng trưởng cho những năm tiếp theo, cụ thể là:

- Ban hành các quy trình để kiểm soát chặt chẽ chi phí xây dựng, chi phí quản lý, đẩy mạnh công tác bán hàng để tăng lợi nhuận, cải tiến chính sách bán hàng phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ của từng giai đoạn;
- Có chính sách động viên, khai thác và phát triển nguồn nhân lực;

- Hoàn thiện các cơ chế kiểm soát nội bộ, tăng cường vai trò của bộ phận kiểm soát nội bộ trong việc quản lý tài chính, giám sát việc tuân thủ, thực thi các quy trình, quy chế trong Công ty;
- Nâng cao năng lực tài chính về vốn đầu tư, tính thanh khoản cho dòng tiền và kiểm soát dòng tiền đầu tư vào dự án;

5.4 Định hướng hoạt động của BKS trong năm 2017

Trong năm 2017, BKS tiếp tục thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty:

- Giám sát hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, BTGD theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Điều lệ Công ty và các Quy chế quản trị nội bộ của Công ty;
- Định kỳ thẩm tra của Báo cáo tài chính hàng quý, năm trước khi công bố, phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong việc kiểm toán Báo cáo tài chính;
- Kiểm tra thường xuyên và đột xuất theo yêu cầu của Cổ đông;
- Giám sát tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Tiếp tục hoàn thiện các quy trình làm việc để nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát;
- Phối hợp hoạt động chặt chẽ với HĐQT, BTGD trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ;
- Tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế, hoạt động kinh doanh Công ty.

6. Đại diện Công ty đọc Tờ trình báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016.

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2016 và Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam để công bố tại website của Sở Giao Dịch Chứng Khoán TPHCM cũng như trên các phương tiện thông tin đại chúng và website của Công Ty.

7. Đại diện Công ty đọc Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017.

Sau khi xem xét năng lực, uy tín của các công ty kiểm toán độc lập, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông danh sách bốn công ty kiểm toán độc lập sau đây:

1. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
2. Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam
3. Công ty TNHH KPMG
4. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách trên và ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn một trong bốn công ty kiểm toán trong danh sách để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty.

8. Đại diện Công ty đọc Tờ trình báo cáo chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2016 và đề xuất thù lao năm 2017.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo về việc chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2016 và thông qua mức thù lao dự kiến năm 2017 như sau:

8.1 Báo Cáo Việc Chi Trả Thù Lao HĐQT và BKS Năm 2016

Trong năm 2016, thù lao của các thành viên HĐQT: 682.000.000 VNĐ (Sáu trăm tám mươi hai triệu đồng) và thù lao của các thành viên BKS: 240.000.000 VNĐ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) Tổng cộng thù lao của thành viên HĐQT và BKS: 922.000.000 VNĐ (Chín trăm hai mươi hai triệu đồng).

Ngoài mức thù lao trên, Công Ty không chi trả cho các thành viên HĐQT và BKS bất kỳ khoản lợi ích nào khác liên quan đến việc thực thi nhiệm vụ của các thành viên đó trong HĐQT và BKS của Công ty.

8.2 Đề Xuất Mức Thù Lao HĐQT và BKS Năm 2017

Mức thù lao chi trả cho thành viên HĐQT và BKS trong năm 2017 được đề xuất như sau:

Mức thù lao HĐQT:

- Chủ tịch HĐQT : 15.000.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT : 10.000.000 đồng/tháng
- Thư ký HĐQT : 2.000.000 đồng/tháng

Mức thù lao BKS:

- Trưởng ban BKS : 10.000.000 đồng/tháng
- Thành viên BKS : 5.000.000 đồng/tháng

Mức thù lao trên là không đổi so với năm 2016

9. Đại diện Công ty đọc Tờ trình thông qua quyết định bổ nhiệm Tổng Giám Đốc làm người đại diện theo pháp luật và sửa đổi Điều lệ Công ty.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn quyết định bổ nhiệm Tổng Giám Đốc làm người đại diện theo pháp luật và thông qua sửa đổi điều lệ của Công ty.

9.1 Bổ nhiệm Bà Ngô Thị Mai Chi giữ chức danh Tổng Giám Đốc và làm người đại diện theo pháp luật của Công ty.

9.2 Sửa đổi Điều 2 của Điều lệ Công ty như sau:

Khoản 4, Điều 2 Điều lệ hiện hành: "*Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty*".

Khoản 4, Điều 2 Điều lệ sửa đổi: "*Tổng Giám Đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty*".

9.3 Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện việc thay đổi giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi Điều 2 Điều lệ của Công ty theo quy định pháp luật.

10. Đại Hội tiến hành bầu cử thành viên HĐQT và thành viên BKS nhiệm kỳ năm 2017 – 2022.

10.1 Ứng viên HĐQT nhiệm kỳ 2017 – 2022 gồm:

1. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương
2. Ông Lý Điền Sơn
3. Ông Lê Hoàng Sơn
4. Bà Mai Trần Thanh Trang
5. Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân

10.2 Ứng viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2017 – 2022 gồm:

1. Bà Lưu Thị Xuân Lai
2. Bà Vương Hoàng Thảo Linh
3. Bà Phạm Kim Thoa

II. THẢO LUẬN VÀ BIỂU QUYẾT.

Các thắc mắc của cổ đông diễn ra tại Đại Hội đều được thảo luận công khai, được Chủ tọa đoàn giải đáp thỏa đáng.

Tính đến thời điểm 15 giờ 30 phút, tổng số cổ đông có quyền biểu quyết tham dự tại Đại hội là 110 người, sở hữu và đại diện cho **223.165.745** cổ phần chiếm tỷ lệ: **95,37%** tổng số cổ phần có quyền dự họp.

Căn cứ kết quả biểu quyết của Ban kiểm phiếu tại biên bản kiểm phiếu ngày 11/04/2017, các nội dung Đại Hội được biểu quyết thông qua như sau:

1. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2016.

- Số phiếu biểu quyết thông qua : 86 phiếu, tương ứng 222.836.021 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%;
- Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 %;
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 01 phiếu, tương ứng 10 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 %.

2. Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2016.

- Số phiếu biểu quyết thông qua : 87 phiếu, tương ứng 222.836.031 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%;
- Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 %;
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 %;

3. Kế hoạch kinh doanh năm 2017.

- Số phiếu biểu quyết thông qua : 86 phiếu, tương ứng 222.832.531 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,99%;
- Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 %;
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 01 phiếu, tương ứng 3.500 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%;

4. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2016.

- Số phiếu biểu quyết thông qua : 87 phiếu, tương ứng 222.836.031 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%;
- Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%;
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%;

5. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2016.

- Số phiếu biểu quyết thông qua : 85 phiếu, tương ứng 222.832.521 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,99%;
- Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 %;
- Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 02 phiếu, tương ứng 3.510 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%;

- 6. Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016.**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 86 phiếu, tương ứng 222.836.021 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100%;
 - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 %;
 - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 01 phiếu, tương ứng 10 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%;
- 7. Thông qua Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017.**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 84 phiếu, tương ứng 220.943.287 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,15%;
 - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 %;
 - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 03 phiếu, tương ứng 1.892.744 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,85%;
- 8. Thông qua Báo cáo chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2016 và đề xuất thù lao năm 2017.**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 85 phiếu, tương ứng 222.832.017 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,99%;
 - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%;
 - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 02 phiếu, tương ứng 4.014 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%;
- 9. Thông qua quyết định bổ nhiệm Tổng Giám Đốc làm người đại diện theo pháp luật và sửa đổi Điều lệ Công ty.**
- Số phiếu biểu quyết thông qua : 83 phiếu, tương ứng 222.756.418 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99,96%;
 - Số phiếu biểu quyết không thông qua : 01 phiếu, tương ứng 75.459 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,03 %;
 - Số phiếu biểu quyết không có ý kiến : 03 phiếu, tương ứng 4.154 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,01%;
- 10. Thông qua kết quả bầu cử thành viên HĐQT và thành viên BKS nhiệm kỳ năm 2017 –2022.**
- 10.1 Thành viên HĐQT:**
1. Ông Lý Điền Sơn : 227.619.572 số phiếu bầu;
 2. Bà Nguyễn Thị Diệu Phương : 219.343.257 số phiếu bầu;
 3. Bà Mai Trần Thanh Trang : 218.464.217 số phiếu bầu;
 4. Ông Lê Hoàng Sơn : 218.328.697 số phiếu bầu;
 5. Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân : 218.316.657 số phiếu bầu;
- 10.2 Thành viên Ban kiểm soát gồm:**
1. Bà Lư Thị Xuân Lai : 223.579.237 số phiếu bầu;
 2. Bà Vương Hoàng Thảo Linh : 219.511.718 số phiếu bầu;
 3. Bà Phạm Kim Thoa : 218.506.923 số phiếu bầu;

PHẦN 3: KẾT THÚC ĐẠI HỘI

1. Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Thư ký Đại Hội đọc Biên bản Đại Hội trước toàn thể cổ đông. Đại Hội biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản Đại hội với tỷ lệ 100% số phiếu tán thành.
2. Biên bản này được lập vào lúc 16 giờ 30 phút ngày 11 tháng 04 năm 2017./.

Thư Ký Đại Hội



Nguyễn Thị Thu Hiền

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Chủ Tọa



Lý Diên Sơn

