



*Vững bước hôm nay,
tỏa sáng ngày mai*



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010



NỘI DUNG

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

7

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Lịch sử hình thành và phát triển
Tầm nhìn, sứ mệnh, chiến lược phát triển
Thông tin tổng quan

14

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Sơ đồ cơ cấu tổ chức
Hội Đồng Quản Trị
Ban Kiểm Soát
Ban Tổng Giám Đốc
Lao động và chế độ chính sách

29

BÁO CÁO

Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc
Báo cáo của Ban Kiểm Soát

43

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Bản đồ các dự án
Danh mục các dự án
Quy đất của công ty

55

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị
Báo cáo kiểm toán
Bảng cân đối kế toán
Bảng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Bảng báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh báo cáo tài chính



Thông điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông và nhà đầu tư tiềm năng!

Thấy rõ tiềm năng chiến lược và định hướng phát triển thị trường bất động sản của đất nước trong giai đoạn hội nhập nền kinh tế khu vực và quốc tế, với mong muốn góp phần thúc đẩy hoạt động đầu tư - xây dựng và kinh doanh bất động sản ngày càng được sôi động, lành mạnh và đúng quy định pháp luật, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An đã hoạt động và phát triển dựa trên hệ quả tất yếu của sự kết hợp hài hòa và toàn diện giữa các thế mạnh về kiến thức, tri thức, sự trải nghiệm và gắn bó với hơn 15 năm trong lĩnh vực đầu tư - xây dựng và kinh doanh bất động sản của các thành viên HĐQT, các đối tác, các cán bộ lãnh đạo cấp cao và toàn thể nhân viên của Công ty. Từ nền tảng vững chắc của việc tích lũy chuyên môn nghiệp vụ cho đến các hoạt động tổ chức, quản lý điều hành, phát triển kinh doanh, hoạch định chiến lược đầu tư, phát triển thị trường... và một nhân tố hết sức quan trọng, đó là sự đồng lòng của tập thể cán bộ - công nhân viên đã làm nên một Công Ty Khang An có uy tín, biết nắm bắt những cơ hội từ thị trường và đang dẫn đầu trong thương hiệu của mình trong giới đầu tư kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, năm 2010 đã khép lại với nhiều biến động lớn về tình hình lạm phát, nền kinh tế luôn tiềm ẩn nhiều yếu tố mất cân đối khá nghiêm trọng, ảnh hưởng biến động của nền kinh tế thế giới, khiến tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam nhìn chung càng căng thẳng. Ngân sách tiếp tục bội chi lớn, cán cân thanh toán thiếu hụt, tỷ giá hối đoái ngày càng tăng, tạo sức ép cho việc phá giá đồng nội tệ; Bên cạnh là thị trường chứng khoán chậm hồi phục, chỉ số CPI tăng quá mức kỳ vọng. Trong bối cảnh chung đó, đã làm cho thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản tiếp tục trầm lắng và có lúc đã “đóng băng”. Các khó khăn có thể thấy rõ, đó là: giá bán các căn hộ chung cư của các nhà đầu tư ngày càng bị giảm do tính thanh khoản của thị trường yếu, thu nhập và chi tiêu của người dân bị ảnh hưởng lớn bởi lạm phát gia tăng không ngừng, mặt khác là do sức ép của lãi suất vay Ngân hàng càng lúc càng tăng, khó kiểm soát được, nên hầu như không tìm ra được nguồn “cầu” cho các sản phẩm nhà đất. Bên cạnh đó, việc huy động vốn ứng trước của các khách hàng ngày càng khó khăn do ảnh hưởng của các văn bản pháp luật mới ban hành; việc huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán cũng bị bế tắc bởi tính thanh khoản và niềm tin của các nhà đầu tư đã giảm sút, dòng tiền của nhà đầu tư nước ngoài bắt đầu có dấu hiệu rút vốn đi... Có thể nói, năm 2010 được đánh dấu là một năm nhiều sóng gió và thách thức lớn cho các doanh nghiệp đầu tư bất động sản tại Việt Nam nói chung và Khang An nói riêng.

Bước sang năm 2011, tình hình càng trở nên khó khăn hơn khi ngay từ đầu năm, chính phủ bắt buộc phải sử dụng những biện pháp mạnh để khống chế lạm phát, ổn định thị trường ngoại hối, vàng và tình trạng đô la hóa của nền kinh tế. Cụ thể là việc tăng lãi suất, rút tiền ra khỏi lưu thông bằng cách siết chặt tín dụng (nhất là tín dụng BĐS) đã làm cho thị trường nhà đất càng bị đắt hơn; thị trường chứng khoán thì giảm hẳn tính thanh khoản và giao dịch rất tẻ nhạt, bấp bênh. Mặt khác, dù nhà nước đang chủ trương chống lạm phát nhưng những mặt hàng cơ bản chiến lược vẫn phải cho tăng giá để dẫn thoát khỏi tình trạng bao cấp kéo dài như điện, xăng dầu, kéo theo việc tăng giá ổ ạt của nhiều mặt hàng khác.

Trước tình hình đó, Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc công ty, cùng toàn thể cán bộ - nhân viên đã hết sức cố gắng, tâm huyết và đoàn kết để có thể vượt qua những khó khăn và giữ được nhịp độ đầu tư như đã hoạch định ban đầu, nhằm đảm bảo cổ tức cho các cổ đông, lợi nhuận cho các nhà đầu tư, các đối tác đang hợp tác với công ty.

Kết quả là trong những năm qua và cả năm 2010, công ty cũng đã khẳng định được vị trí, thương hiệu của mình trong giới đầu tư bất động sản ở Thành phố Hồ Chí Minh và một số tỉnh thành lân cận khác. Điển hình trong năm 2010, công ty đã tích cực tham gia vào thị trường tài chính, chứng khoán thông qua việc niêm yết cổ phiếu Khang An trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh. Việc niêm yết cổ phiếu này còn là động lực và tiền đề cho sự phát triển trong những năm tới.

Nhìn chung, với những khó khăn như đã nêu và mặc dù vẫn còn những hạn chế nhất định trong hiệu quả đầu tư, nhưng Công Ty Khang An vẫn tồn tại và đứng vững, cụ thể là công ty đã thực hiện được việc duy trì cổ tức cho các cổ đông, làm tăng quỹ đất đầu tư, tăng nguồn vốn thực hiện các dự án cũng như tăng giá trị tài sản cho công ty.

Trong những tháng cuối năm 2011 và những năm tới, với tầm nhìn và sứ mệnh “trở thành một tổ chức bất động sản uy tín và luôn tăng trưởng bền vững”, Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc công ty sẽ có những quyết định đúng đắn và linh hoạt trong việc điều hành hoạt động kinh doanh của công ty, thông qua các chính sách như: không đầu tư dàn trải mà tập trung đầu tư vào các dự án trọng điểm; hoàn tất công tác bồi thường để tạo quỹ đất; hoàn chỉnh thủ tục pháp lý của các dự án; mở rộng thị trường bằng cách liên doanh, hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài; nâng cao năng lực quản lý, điều hành và quản trị nhân sự của công ty.

Trước mắt vẫn còn có rất nhiều khó khăn và thách thức, tuy nhiên với mục tiêu chung đã được định hướng, ý chí quyết tâm của Hội đồng quản trị, Ban Giám Đốc công ty và toàn thể CB - CNV Khang An, đặc biệt, sự đồng lòng nhất trí và tiếp tục ủng hộ của quý cổ đông sẽ là nền tảng cho sự thành công của công ty trong những năm tiếp theo.

Ngoài ra, sự thành công của công ty sẽ rất cần sự hợp tác, hỗ trợ và chia sẻ kinh nghiệm từ phía các đối tác, các quý khách hàng và các bạn đồng nghiệp trong giới đầu tư kinh doanh bất động sản hiện nay, cũng như sự thừa nhận của các nhà đầu tư chuyên nghiệp trong lĩnh vực này.

Nhân dịp này, cho phép tôi gửi lời cảm ơn sâu sắc đến tất cả các CB - CNV, cùng các bạn đồng nghiệp đã và đang làm việc tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An; cảm ơn các đơn vị cơ quan nhà nước, các quý cổ đông, quý khách hàng, các nhà đầu tư, và đặc biệt là các đối tác đang hợp tác với công ty về sự tin tưởng, giúp đỡ và hỗ trợ công ty trong suốt những năm qua.

Kính chúc quý vị cùng gia đình sức khỏe và thành công!

Trân trọng!



NGUYỄN HOÀNG MINH
Chủ tịch HĐQT



*Hưởng đến những
khoảng trời bình yên và cao rộng*



LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Lịch sử hình thành và phát triển

Tầm nhìn, sứ mệnh, chiến lược phát triển.

Thông tin tổng quan

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An đã vượt qua giai đoạn khởi nghiệp bằng việc đầu tư và thực hiện rất thành công các dự án khu đô thị mới có quy mô trên dưới 10 ha với vốn đầu tư khoảng vài trăm tỷ đồng. Ví dụ như dự án Khang An tại phường Phú Hữu, quận 9, TP. HCM để đứng cùng nhóm công ty phát triển bất động sản chuyên nghiệp có khả năng thực hiện nhiều dự án cùng lúc với tổng quỹ đất lên đến 200 ha và tổng vốn đầu tư cao đến vài nghìn tỷ đồng. Do lợi thế là một trong những công ty tham gia vào việc phát triển các dự án khu đô thị mới từ rất sớm nên các dự án mà công ty đang sở hữu và thực hiện đều tại các vị trí chiến lược và trọng điểm tại các thành phố lớn trong vùng kinh tế phát triển nhất Việt Nam. Quá trình phát triển của Khang An được tóm lược hoạt động theo từng năm như sau:



➤ **Năm 2002 - Khởi nghiệp**

Công ty chính thức hoạt động với vốn điều lệ ban đầu rất khiêm tốn là 20 tỷ đồng và hoạt động chính trong năm này là tập trung vào việc nghiên cứu thị trường, lựa chọn các địa điểm cho các dự án đầu tư và thực hiện các thủ tục pháp lý ban đầu để xin chấp thuận chủ trương đầu tư của các cơ quan ban ngành liên quan. Ngoài ra, công ty cũng thực hiện các hoạt động môi giới bất động sản.

➤ **Năm 2003 và 2004 - Thực hiện thành công dự án đầu tiên**

Giai đoạn này công ty tập trung phát triển quỹ đất tại dự án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP. HCM và thực hiện các thủ tục đầu tư ban đầu để chuẩn bị cho việc thi công cơ sở hạ tầng để có thể đưa dự án này vào kinh doanh. Dự án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP. HCM có vị trí đắc địa nằm tại góc ngã tư giữa phía Bắc đường cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây (120 m) và phía Tây đường Vành Đai Phía Đông (60 m) có quy mô trên 11,5 ha bao gồm nhà biệt thự, nhà phố liên kế, khu trung tâm thương mại và căn hộ được bố trí tại mặt tiền đường.

➤ **Năm 2005 - Thực hiện dự án thứ hai**

Công ty đã hoàn thành cơ bản việc xây dựng cơ sở hạ tầng tại dự án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP. HCM và đã bắt đầu kinh doanh một phần nhỏ diện tích đất nền. Cũng trong năm này, công ty đã bắt đầu chuẩn bị đầu tư dự án khu đô thị mới tại khu vực đông dân cư tại quận Bình Tân, TP.HCM cụ thể là dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu A). Để đáp ứng với sự tăng trưởng về quy mô hoạt động, các thành viên thống nhất tăng vốn điều lệ lên thành 30 tỷ đồng.

➤ **Năm 2007 và 2008 - Mở rộng quỹ đất**

Giai đoạn này, thị trường đất nền tại khu đô thị mới có rất nhiều biến động nhưng xu hướng chung là giá đất nền tăng rất cao, công ty đã thực hiện việc huy động vốn của khách hàng từ dự án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, quận 9 để gia tăng quỹ đất tại quận Bình Tân, cụ thể là dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu B, Khu C). Ngoài ra, công ty đã bắt đầu chuẩn bị cho các dự án bất động sản tiếp theo thông qua việc mở rộng phát triển thêm quỹ đất sang huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Để đáp ứng với sự mở rộng về quy mô quỹ đất trong khi giữ lại các quỹ đất đã phát triển để có giá trị cao hơn cho công ty nên các thành viên thống nhất tăng vốn điều lệ lên thành 40 tỷ đồng.

➤ **Năm 2009 - Nâng cao quản trị công ty**

Nhận thấy sự phát triển của thị trường bất động sản, thị trường tài chính đặc biệt là thị trường chứng khoán cũng như thực lực quản lý và phát triển của công ty, công ty đã có một số quyết định then chốt đó là chuyển đổi hình thức công ty từ TNHH sang cổ phần để nâng cao khả năng tiếp nhận các nguồn lực (vốn và nhân lực) từ bên ngoài vào để khai thác và phát triển các quỹ đất tiềm năng mà công ty đã tích lũy được trong các năm trước và các thành viên ban đầu cũng tin tưởng vào sự phát triển công ty thông qua việc góp thêm vốn vào công ty. Năm 2009, vốn cổ phần của công ty tăng lên thành 200 tỷ đồng và vào thời điểm đó Khang An có đủ năng lực thực hiện nhiều dự án với tổng vốn đầu tư đến trên 2.000 tỷ đồng. Danh mục dự án đầu tư của công ty thêm dài hơn thông qua việc đầu tư và thực hiện một số dự án sau: Thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng tại dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu A); Dự án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP. HCM (mở rộng) và các dự án tại các khu vực Bình Trưng Đông, quận 2, TP.HCM; Bình Khánh, huyện Cần Giờ, TP.HCM; Phường Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM; Cảng Cây Khô, huyện Nhà Bè, TP.HCM.

➤ **Năm 2010 - Niềm yết cổ phiếu, bước tiến để cho sự phát triển trong các thập niên tiếp theo**

Tiếp theo chiến lược phát triển của công ty thông qua tạo quỹ đất tại các vị trí đắc địa tại khu vực đô thị mới và các sản phẩm bất động sản chất lượng và mang lại giá trị cho khách hàng/nhà đầu tư cũng như chuẩn bị cho định hướng chiến lược phát triển công ty lớn hơn trong các thập niên tới. HĐQT đã đề xuất và các cổ đông thống nhất niềm yết cổ phiếu thể hiện cam kết với nhà đầu tư, khách hàng và các bên liên quan về sự minh bạch và kỷ cương quản lý công ty tuân thủ theo các yêu cầu cao nhất về quản trị công ty. Ngày 27/10/2010 cổ phiếu của công ty chính thức được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch KAC. Qua sự kiện này thương hiệu Khang An trên thị trường bất động sản Việt Nam được khách hàng và các đối tác đón nhận tích cực và mở ra nhiều cơ hội hợp tác phát triển với nhiều đối tác trong nước và quốc tế. Trong năm 2010, công ty đã hợp tác với đối tác có uy tín nước ngoài để thực hiện dự án Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM nhằm mục đích tạo ra sản phẩm có giá trị gia tăng cao, nâng cao năng lực cạnh tranh. Các dự án khác của công ty vẫn tích cực chuẩn bị để sẵn sàng hợp tác hay khai thác mang lại hiệu quả cao nhất cho cổ đông.



TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

TẦM NHÌN

Trở thành công ty bất động sản uy tín và luôn tăng trưởng bền vững

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tập trung khai thác quỹ đất đã có

- Tiếp tục bán các sản phẩm thuộc các quỹ đất hiện có.
- Tập trung công tác đền bù giải tỏa các dự án đang thực hiện.

Phát triển các dự án khu dân cư

- Phát triển cụm dự án Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM; Dự án Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP.HCM (mở rộng) và dự án Phước Thiện tại tỉnh Đồng Nai dựa trên quy hoạch đã được duyệt.
- Triển khai dự án xây dựng chung cư tái định cư Bình Trưng Đông, quận 2, TP.HCM và các dự án tại Bình Chánh, TP.HCM.
- Hợp tác, liên doanh với các đối tác tiềm năng cho việc phát triển các dự án nhằm tạo giá trị gia tăng cho sản phẩm và nâng cao năng lực cạnh tranh.

Phát triển, mở rộng quỹ đất

Mở rộng quỹ đất trong những năm sắp tới tại các vị trí chiến lược ở khu kinh tế trọng điểm thuộc các tỉnh phía Nam như Vũng Tàu, Bình Dương và đồng bằng Sông Cửu Long.

Phát triển nguồn nhân lực

Đầu tư, phát triển đội ngũ nhân sự đủ để đáp ứng các chiến lược phát triển của công ty cũng như sự nghiệp của từng thành viên.



SỨ MỆNH

➤ *Đối với cổ đông*

Mang lại lợi nhuận và giá trị đầu tư cao nhất cho cổ đông

➤ *Đối với khách hàng*

Đặt sự thỏa mãn và quyền lợi của khách hàng lên hàng đầu

➤ *Đối với người lao động*

Khang An đang xây dựng một văn hóa riêng thông qua việc chia sẻ lợi ích, gắn bó trách nhiệm và cùng nhau tạo dựng một thương hiệu

➤ *Đối với cộng đồng*

Phát triển bền vững môi trường sống, đóng góp để xây dựng cộng đồng hiện đại văn minh, hài hòa với thiên nhiên

THÔNG TIN TỔNG QUAN

THÔNG TIN LIÊN LẠC

Tên đầy đủ	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN
Tên tiếng Anh	: KHANG AN INVESTMENT REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: KHANG AN JSC
Địa chỉ trụ sở chính	: A 19/4 (phải) Cư xá Cửu Long, phường 22, quận Bình Thạnh, TP. HCM
Địa chỉ VP đại diện	: Số 02 Ngô Đức Kế, quận 1, tầng 21, MêLinh Point Tower
Biểu tượng	:



Điện thoại	: (84.8) 3 829 4703
Fax	: (84.8) 3 829 0553
Website	: www.khangan.com
Email	: info@khangan.com

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu	: KAC
Địa điểm	: Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM - HOSE
Ngày niêm yết	: 27/10/2010
Vốn điều lệ	: 200.000.000.000 VNĐ
Bằng chữ	: Hai trăm tỷ đồng Việt Nam
Mệnh giá cổ phần	: 10.000 VNĐ
Tổng số cổ phần	: 20.000.000

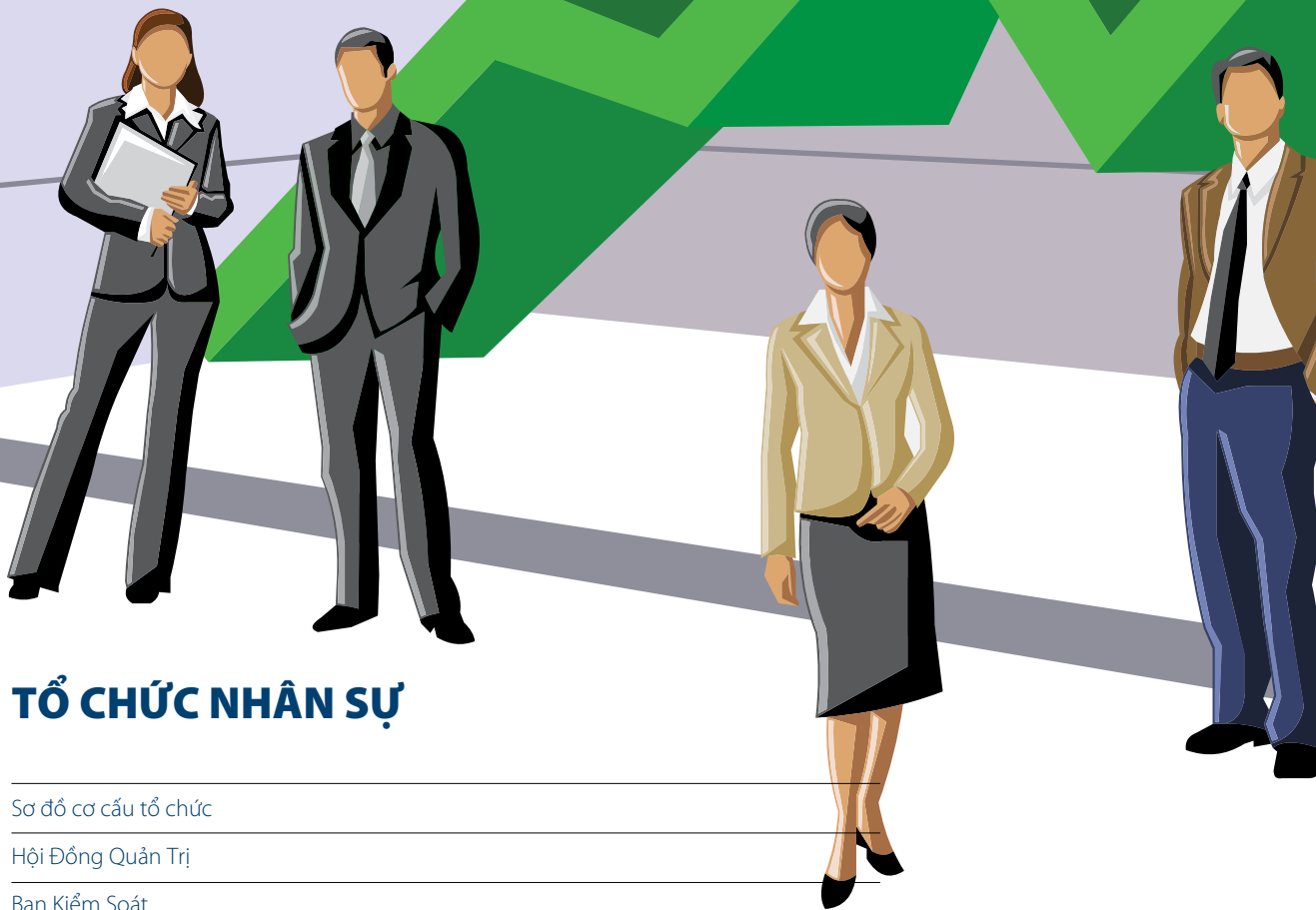
CÔNG TY KIỂM TOÁN

Tên công ty	: CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI
Địa chỉ	: 296 Phan Xích Long, phường 2, quận Phú Nhuận, TP. HCM
Điện thoại	: (08) 35.171.936
Fax	: (08) 35.171.935
Website	: www.cpahanoi.com





*Với năng lực
và tầm nhìn rộng mở*



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Sơ đồ cơ cấu tổ chức

Hội Đồng Quản Trị

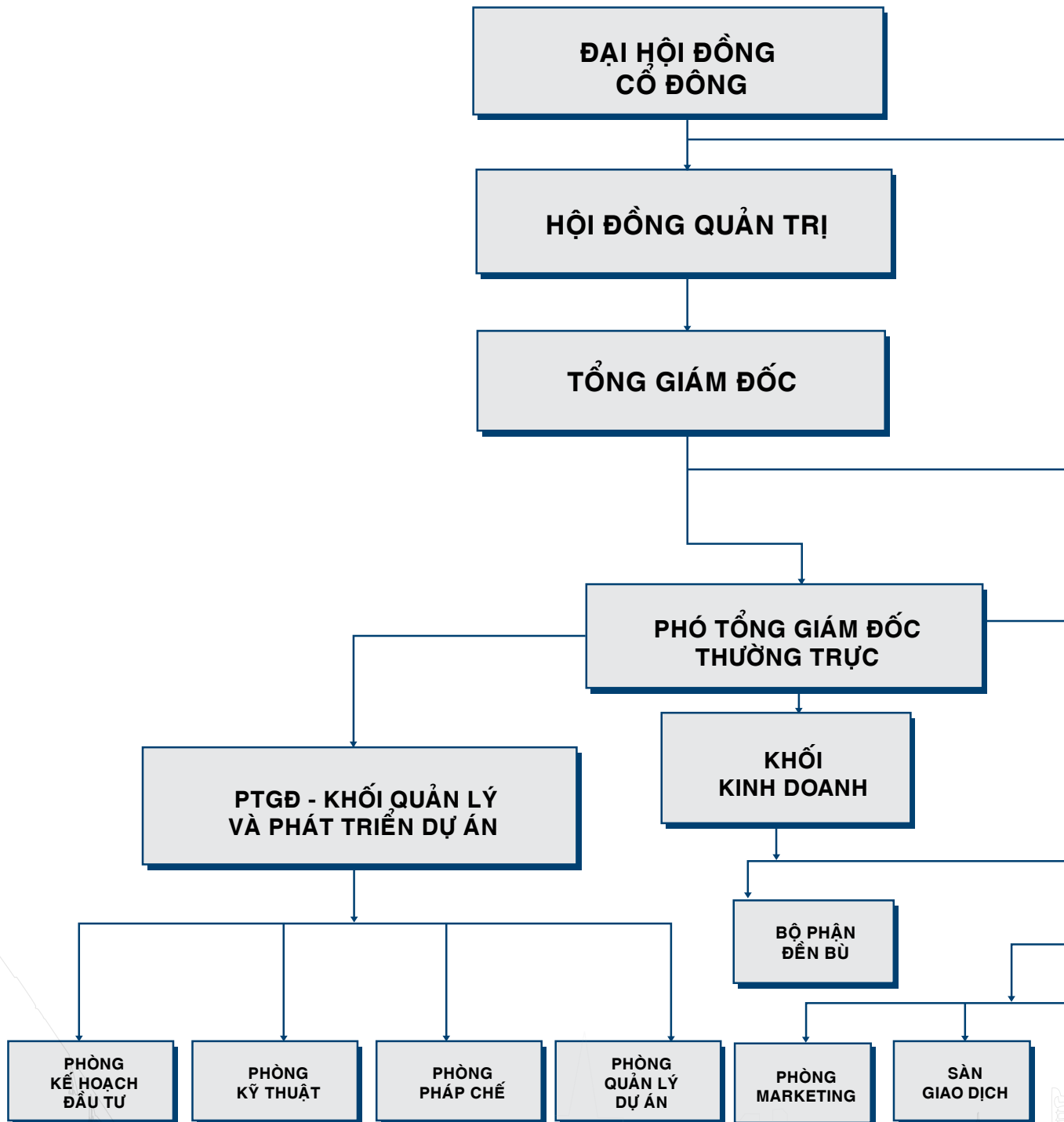
Ban Kiểm Soát

Ban Điều Hành

Lao động và chế độ chính sách



SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC



BAN KIỂM SOÁT

**PHÒNG KIỂM SOÁT
NỘI BỘ**

**PTGD
KHỐI ĐIỀU HÀNH**

**BỘ PHẬN
BÁN HÀNG**

**PHÒNG
NGHIÊN CỨU
& PHÁT TRIỂN
THỊ TRƯỜNG**

**PHÒNG
HẬU MÃI**

**PHÒNG TÀI CHÍNH
& KẾ TOÁN**

**PHÒNG
HÀNH CHÍNH
& NHÂN SỰ**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **Nguyễn Hoàng Minh**
Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị
kiêm Tổng Giám Đốc
Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Ông là một trong những người đi tiên phong trong lĩnh vực đầu tư và phát triển tại các khu dân cư mới: Quận 2, quận 9... là người sáng lập Công Ty CP Đầu Tư Địa Ốc Khang An. Với hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực này, dưới sự lãnh đạo và điều hành của ông, Công Ty CP Đầu Tư Địa Ốc Khang An đã có những bước phát triển vượt bậc trong thời gian qua, với những mục tiêu chiến lược rõ ràng ông đã tạo cho công ty một nền tảng vững chắc làm tiền đề cho sự phát triển bền vững trong tương lai.



Bà **Nguyễn Thị Kim Phượng**
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị
kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Bà Phượng gia nhập Công Ty Khang An từ tháng 01/2009 với chức danh Giám Đốc Tài Chính. Đầu năm 2010, bà được bổ nhiệm vào vị trí Phó TGD phụ trách khối Tài Chính - Kế Toán và Nhân Sự và được bầu làm TV HĐQT từ tháng 03/2010. Trước khi tham gia Khang An, bà Phượng làm việc tại Công Ty Khang Việt với chức danh Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế Toán Trưởng trong thời gian 05 năm. Từ năm 2001 đến 2004, bà công tác tại Công Ty CP Địa Ốc An Phú với vị trí Kế Toán Trưởng. Trải qua 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính - kế toán trong ngành bất động sản, bà đã trực tiếp quản lý và điều hành thành công bộ máy tài chính kế toán, quản lý chi phí, huy động nguồn vốn phát triển các dự án cho Công Ty Khang An.



Ông Nguyễn Văn Gấm

Thành Viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Ông Gấm hiện đang là Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Vạn Thành Lợi, ông được bầu vào thành viên HĐQT của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An từ tháng 03 năm 2010. Ông đã từng đảm nhận vị trí lãnh đạo và điều hành thành công các công ty kinh doanh lĩnh vực bất động sản, với nhiều năm kinh nghiệm thực tế ông Gấm đã đóng góp nhiều ý kiến, tư vấn nhiều chiến lược thiết thực và hữu ích trong việc đầu tư và phát triển dự án cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An.



Bà Lâm Thị Kim Chi

Thành Viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Bà Chi hiện đang đảm trách chức vụ TGD Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Văn Minh Mới. Trước đó bà từng là Giám Đốc Dự Án Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang Việt, phụ trách mảng đến bù giải phóng mặt bằng, phát triển quỹ đất. Đây là lĩnh vực quan trọng giúp các công ty bất động sản tồn tại và phát triển. Bà đã có gần 10 năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực đến bù giải phóng mặt bằng, nhìn nhận vị trí chiến lược. Bằng kiến thức và kinh nghiệm tích lũy, bà cho ra nhiều ý tưởng, đóng góp hữu ích, hỗ trợ phòng ban chuyên môn định hướng và thực hiện thành công công tác đến bù giải phóng mặt bằng.



Ông Phạm Phú Cường

Thành Viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ, kiến trúc sư

Ông Cường hiện đang là giảng viên trường Đại Học Kiến Trúc TP. HCM, ông được bầu vào thành viên HĐQT Công Ty Khang An từ tháng 03/2010. Với kiến thức chuyên môn sâu rộng trong lĩnh vực kiến trúc, ông đã góp phần đóng góp ý tưởng, hỗ trợ các bộ phận chuyên môn của công ty trong công tác thiết kế quy hoạch các dự án của công ty trong nhiều năm liền.



BAN KIỂM SOÁT



3

1

2



1. Ông **Lê Xuân Thành**

Trưởng Ban Kiểm Soát

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Ông Thành tốt nghiệp Đại Học Kinh Tế TP. HCM, hiện đang đảm trách chức vụ Phó TGĐ Cty Văn Minh Mới, trước đó ông từng là Kế Toán Trưởng Cty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín và là Giám Đốc Điều Hành Cty Đầu Tư Và Kinh Doanh Nhà Khang Điền. Với gần 10 năm hoạt động trong ngành tài chính, bất động sản đã giúp ông tích lũy nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý rủi ro tài chính kinh doanh bất động sản. Ông góp phần cùng BKS đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như tham gia ý kiến trong việc hoạch định chiến lược đầu tư của Công Ty Khang An.

2. Ông **Nguyễn Thành Khương**

Thành Viên Ban Kiểm Soát

Trình độ chuyên môn: Địa chính, đo đạc bản đồ

Ông Khương tốt nghiệp ngành đo đạc địa chất, ông có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực xây dựng và đo đạc địa chất, đã từng là trưởng Ban Quản Lý của nhiều dự án. Là thành viên BKS, ông đã có những đóng góp chuyên môn hữu ích trong việc cải tiến và quản lý rủi ro về hoạt động đầu tư xây dựng các dự án của công ty.

3. Ông **Nguyễn Hoàng Dũng**

Thành Viên Ban Kiểm Soát

Trình độ chuyên môn: Cử nhân luật, luật sư

Ông Dũng tốt nghiệp Đại Học Luật TP. HCM, có chứng chỉ hành nghề luật sư, các chứng chỉ hành nghề quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản, chứng chỉ hành nghề định giá, chứng chỉ hành nghề môi giới. Ông có nhiều năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đặc biệt là các quy trình phát triển và quản lý dự án. Với vai trò thành viên Ban Kiểm Soát, ông Dũng cùng các đồng nghiệp đã xây dựng các quy trình phát triển dự án và thực hiện các thủ tục pháp lý cho việc xin quy hoạch dự án, đóng góp đáng kể sự phát triển chung cho công ty.



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông **Nguyễn Hoàng Minh**
Tổng Giám Đốc
(Xem trang 18)



Bà **Nguyễn Thị Kim Phượng**
Phó Tổng Giám Đốc
(Xem trang 18)



Bà **Đặng Việt Tú Uyên**

Phó Tổng Giám Đốc

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Bà Uyên được đào tạo tại Hoa Kỳ (USA), đã từng là Giám Đốc Điều Hành Công Ty Help You Own Real Estate (Giúp Bạn Sở Hữu Bất Động Sản) tại Hoa Kỳ rất thành công, là một người năng động, nhạy bén và nhiều kinh nghiệm về thị trường bất động sản quốc tế, bà Uyên đã xây dựng những kế hoạch kinh doanh và tiếp thị khả thi, hiệu quả phù hợp với bối cảnh thị trường trong từng giai đoạn. Ngoài ra, bà Uyên đã đóng góp trong việc thu hút vốn từ các nhà đầu tư tiềm năng, đặc biệt là các nhà đầu tư nước ngoài trong việc liên kết đầu tư xây dựng các dự án mang tính hiệu quả cao.



Ông **Hồ Xuân Bình**

Phó Tổng Giám Đốc

Trình độ chuyên môn: Xây dựng dân dụng và công nghiệp

Ông tốt nghiệp khoa xây dựng của Đại Học Bách Khoa, là thạc sỹ trong việc quản lý xây dựng và đầu tư, với hơn 10 năm kinh nghiệm trong việc quản lý và đầu tư xây dựng trong ngành kinh doanh bất động sản, ông trực tiếp tham gia và điều hành việc hoạch định đầu tư và quản lý xây dựng các dự án mà công ty đang triển khai nhằm đảm bảo chất lượng và hiệu quả các dự án.





NHỮNG CON SỐ ẢN TƯỢNG

84 tỷ đồng

Dư nợ vay đến 31/12/2010

335,5 tỷ đồng
Vốn chủ sở hữu

200 ha
Quỹ đất

1.500 tỷ đồng
NAV



LAO ĐỘNG VÀ CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH

LAO ĐỘNG VÀ CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH

TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG

Khang An tập hợp đội ngũ nguồn nhân lực có năng lực và kinh nghiệm, tâm huyết trong lĩnh vực bất động sản, có những đóng góp tích cực nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm của công ty. Đội ngũ nhân viên công ty được thường xuyên đào tạo nâng cao chất lượng tay nghề, sáng tạo trong lao động, luôn tìm tòi để cải tiến chất lượng sản phẩm, dịch vụ.

Tính đến thời điểm 31/12/2010, tình hình lao động của Công Ty Khang An như sau:

Yếu tố	31/12/2010	Tỷ lệ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	43	100 %
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	9.279.535	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên đại học (người)	25	58 %
- Cao đẳng, trung cấp (người)	13	30 %
- Khác (người)	5	12 %
Phân theo hợp đồng		
- Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	30	70 %
- Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	13	30 %

CHIẾN LƯỢC NHÂN SỰ

Chiến lược nguồn nhân lực là nền tảng cho sự phát triển bền vững của KAC. Nguồn nhân lực là một trong những tài sản quan trọng làm tăng giá trị công ty thông qua việc hoàn thành các kế hoạch kinh doanh và duy trì sự tăng trưởng lâu dài cho công ty.

Thay đổi và từng bước xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và cạnh tranh tích cực nhằm thúc đẩy sự phát triển và đóng góp của tất cả nhân viên. Hướng tới hình thành phong cách làm việc chuyên nghiệp, linh hoạt, thích hợp với sự thay đổi chiến lược và chiến thuật phát triển công ty để tích cực đón nhận những sự thay đổi của chính sách pháp luật, xã hội và phù hợp với thị trường để tạo ra giá trị cốt lõi đặc trưng của KAC.



CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC KHANG AN

Khang An thực hiện chính sách sử dụng nguồn nhân lực lâu dài bằng các chương trình huấn luyện đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài, phân công công việc đúng người, đúng năng lực và chuyên môn. Cơ chế điều hành hoạt động linh hoạt và năng động trên tinh thần phát huy sức mạnh trí tuệ sức mạnh tổng hợp.

Chú trọng phát triển nguồn nhân lực kế thừa, đồng thời tuyển dụng bổ sung nguồn nhân lực từ bên ngoài thông qua các chương trình “đãi cát tìm vàng”.

Nguồn nhân lực hòa nhập văn hóa công ty và đảm bảo tính toàn vẹn giá trị cốt lõi mà tập thể đã sàng lọc trong thực tiễn nhiều năm phát triển.

CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, CHẾ ĐỘ ĐÃI NGỘ VÀ PHÚC LỢI

Khang An thực hiện chính sách lương, thưởng và chế độ phúc lợi cho người lao động trên phương châm “mỗi người lao động làm giàu cho chính mình, làm giàu cho công ty và làm giàu cho xã hội”.

Đảm bảo thu nhập của CBCNV cạnh tranh và tương xứng với năng lực chuyên môn, hiệu quả công việc và sự cống hiến của chính bản thân.

Chế độ khen thưởng cá nhân và tập thể định kỳ giữa năm và cuối năm, đột xuất trên hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Công ty thực hiện đầy đủ quy định pháp luật về thời gian làm việc, chế độ nghỉ phép, lễ, tết... chế độ lương, thưởng, bảo hiểm, phúc lợi...

Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.

Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của công ty nhằm gia tăng về chất.

Đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và thị trường; Thu nhập của người lao động luôn được cải thiện và năm sau cao hơn năm trước.

Phát triển bền vững



BÁO CÁO

Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Báo cáo của Ban Kiểm Soát

Thông tin cổ đông



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2010

Môi trường đầu tư và kinh doanh bất động sản năm 2010 vẫn chưa có thay đổi tích cực như những nhận định của các chuyên gia hay các tổ chức kinh doanh uy tín vào cuối năm 2009 và đầu năm 2010. Các yếu tố kinh tế vĩ mô như tỷ lệ lạm phát, lãi suất vay vốn của các ngân hàng ở mức cao, đặc biệt là việc thắt chặt tín dụng trong hoạt động bất động sản, đã thật sự gây nhiều khó khăn cho các công ty kinh doanh bất động sản và khách hàng khi đầu tư vào bất động sản.

Bên cạnh đó, hệ thống pháp luật liên quan đến bất động sản hiện nay đang là một trở ngại rất lớn đến tất cả các đối tượng tham gia trong lĩnh vực bất động sản (người phát triển bất động sản, cơ quan nhà nước thực thi) đặc biệt vấn đề liên quan đến xác định tiền sử dụng đất, có rất ít doanh nghiệp thực hiện việc đóng tiền sử dụng đất để thực hiện dự án trong năm 2010. Vấn đề liên quan đến tiền sử dụng đất đã ít nhiều ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An.

Trong năm qua, các thành viên của Hội Đồng Quản Trị thường xuyên tổ chức các cuộc họp chính thức để trao đổi, hội ý, thống nhất các giải pháp về chiến lược đầu tư, kế hoạch kinh doanh và các vấn đề thủ tục pháp lý dự án. Bên cạnh đó, Hội Đồng Quản Trị cũng thường xuyên làm việc với Ban Tổng Giám Đốc để giám sát và đưa ra các ý kiến chỉ đạo kịp thời nhằm xây dựng công ty phát triển lâu dài chứ không hướng đến những kết quả kinh doanh trong ngắn hạn.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2011

Theo nhận định của HĐQT thì trong năm 2011, ngành bất động sản sẽ tiếp tục còn nhiều khó khăn với chính sách tiền tệ bị thắt chặt tín dụng do chính phủ sẽ kiểm chế lạm phát để đảm bảo an sinh và ổn định kinh tế vĩ mô. Do vậy, Hội Đồng Quản Trị sẽ theo sát thị trường và điều chỉnh kế hoạch phù hợp với thị trường tại từng thời điểm. Kế hoạch hoạt động cho năm 2011 bao gồm một số hoạt động chính như sau:

QUẢN LÝ DANH MỤC ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Với tình hình kinh tế như hiện nay, để gia tăng giá trị lợi nhuận cho cổ đông, nhà đầu tư, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An sẽ không đầu tư dàn trải mà sẽ tập trung vào các dự án trọng điểm nhất mà hiện nay công ty đang có sẵn quỹ đất, có sẵn khách hàng, có khả năng sinh lợi cao, giá trị đầu tư hợp lý, khả năng thu hồi vốn tốt để tập trung đầu tư như: Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu A); Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu B); Dự án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP.HCM.

TIẾP TỤC TRIỂN KHAI CÔNG TÁC ĐỀN BÙ GIẢI TỎA CÁC DỰ ÁN CHƯA HOÀN TẤT VIỆC ĐỀN BÙ

Đẩy mạnh triển khai công tác đền bù tại dự án có vị trí chiến lược, có lợi thế cạnh tranh nhưng chưa hoàn tất việc đền bù như dự án Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai nhằm thực hiện mục tiêu phát triển bền vững cho những năm tới...

TẬP TRUNG HOÀN CHỈNH CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ CỦA CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

Đối với doanh nghiệp đầu tư bất động sản, ngoài đầu tư quỹ đất thì tiến độ thực hiện thủ tục pháp lý của dự án là công tác rất quan trọng trong việc thu hồi vốn và gia tăng lợi nhuận của dự án.



Trước tình hình pháp luật bất động sản và các chính sách liên quan đến bất động sản gần đây có nhiều thay đổi nhanh, nhưng việc thực thi các chính sách, các văn bản luật đã ban hành còn nhiều bất cập do vậy đã ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ thực hiện dự án của các doanh nghiệp bất động sản.

Do vậy để thu hồi vốn nhanh và gia tăng giá trị lợi nhuận, trong năm 2011 sẽ đẩy mạnh triển khai để hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý của các dự án.

ĐẨY MẠNH HOẠT ĐỘNG LIÊN DOANH LIÊN KẾT VỚI CÁC ĐỐI TÁC NƯỚC NGOÀI

Để gia tăng giá trị sản phẩm, nâng cao năng lực cạnh tranh, cũng như đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, thu hồi vốn nhanh trong việc triển khai các dự án, sẽ mời gọi đối tác nước ngoài có tiềm lực tài chính mạnh và công nghệ phát triển dự án cao để khai thác dự án đạt hiệu quả cao nhất.

NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ, CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

HRDQT xác định con người là nhân tố quan trọng trong sự phát triển của doanh nghiệp. Do vậy, trong năm 2011 công ty sẽ tập trung đầu tư nguồn nhân lực thông qua tuyển dụng các chức danh còn thiếu và thay thế các nhân sự chưa đáp ứng nhu cầu của công ty, thường xuyên và định kỳ đánh giá kết quả làm việc và năng lực nguồn nhân lực.

Tiến hành nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua các chính sách thu hút và đãi ngộ cán bộ nhân viên và cán bộ quản lý cấp cao, duy trì đội ngũ nhân lực có trình độ, giàu kinh nghiệm đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty trong thời gian tới.

Tổ chức đào tạo, huấn luyện kiến thức và phương pháp quản lý, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc cho các cấp quản lý và nhân viên.

Công ty sẽ tiến hành cơ cấu lại bộ máy quản lý, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý điều hành nhằm tiết kiệm thời gian và chi phí, nhằm quản trị nguồn nhân lực hiệu quả hơn.

Xác định giá trị cốt lõi và khác biệt của Khang An để triển khai áp dụng triệt để trong toàn công ty nhằm tạo nên một môi trường văn hóa doanh nghiệp hướng đến hiệu quả, hoàn thành công việc và có thể thay đổi để thích nghi với môi trường kinh doanh.



Đầu tư chọn lọc





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2010

ĐVT: Tỷ đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	2009	2010	So sánh 2010 và 2009 tăng/giảm	
Doanh thu thuần	130,6	102,7	(27,9)	(21,3%)
Lợi nhuận gộp	70,0	49,8	(20,2)	(28,8%)
Lợi nhuận sau thuế	35,8	22,38	(13,42)	(37,4%)
Vốn chủ sở hữu	305,4	335,5	30,1	9,9%
Tổng tài sản	492,5	602,5	110	22,3%
ROA	7,27%	6,67%		
ROE	11,72%	3,7%		

Vi sự thay đổi của chính sách tiền sử dụng đất, và tình hình khó khăn chung của thị trường tài chính, tiền tệ trong năm 2010, Ban Tổng Giám Đốc đã chủ động xem xét lại các kế hoạch kinh doanh và bán hàng nhằm mang lại giá trị cao nhất cho công ty và cổ đông.

Do vậy, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010 phần lớn đến từ dự án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP. HCM. Riêng dự án khu dân cư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu A), do việc xác định và nộp tiền sử dụng đất chưa hoàn thành trong năm 2010 nên toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của dự án này chưa được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh năm 2010.

Khả năng sinh lợi trên doanh thu của công ty đáng được quan tâm vì cơ cấu sản phẩm của công ty đến chủ yếu từ đất nền có hạ tầng và hợp tác đầu tư dự án mà công ty góp bằng quyền sử dụng đất đã tích lũy từ các năm trước.

CƠ CẤU TÀI CHÍNH

Tóm tắt bảng cân đối kế toán

TÀI SẢN		31/12/2010	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn		580.3	96%
Tiền mặt		12.8	2%
Các khoản phải thu		12.1	2%
Hàng tồn kho		494.4	82%
Tài sản ngắn hạn khác		61.0	10%
Tài sản dài hạn		22.2	4%
Tổng cộng		602.5	100%
NGUỒN VỐN			
Nợ phải trả		267.0	44%
Nguồn vốn chủ sở hữu		335.5	56%
Tổng cộng		602.5	100%
Khả năng sinh lời			
CHỈ TIÊU	2008	2009	2010
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	18%	27%	21.8%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	3%	12%	6.7%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản	1%	7%	3.7%
Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	21%	33%	48.5%



Khả năng thanh toán			
CHỈ TIÊU	2008	2009	2010
Hệ số thanh toán hiện hành			
Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn	1.28	3.9	2.83
Hệ số thanh toán nhanh			
(Tài sản lưu động - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0.05	1.2	0.42
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	7%	38%	44%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	27%	61%	80%

Nhận thức được sự khó khăn của thị trường bất động sản và thị trường tài chính, tiền tệ, thực hiện sự chỉ đạo của HĐQT công ty đã điều chỉnh chiến lược kinh doanh hợp lý thông qua việc chậm triển khai đầu tư xây dựng chung cư, mà tăng cường tập trung vào việc hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý của dự án và giải tòa đền bù các dự án đang đền bù dở dang để tăng thêm quỹ đất dự trữ cho công ty. Điều này thể hiện rất rõ ràng là gần như toàn bộ tài sản của Khang An được bảo đảm bằng đất với chi phí đền bù rất hợp lý.

Với sự thận trọng cần thiết, HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc cũng đưa ra một cơ cấu tài chính bảo thủ nhằm hạn chế chi phí lãi vay thể hiện qua chỉ tiêu nợ trên tổng tài sản chỉ là 44%, điều đáng lưu ý là hơn 50% tổng số nợ là khoản nhà đầu tư trả trước cho việc liên doanh dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu A). Do vậy tỷ lệ vay trên tổng tài sản chỉ khoảng dưới 20%. Với cơ cấu tài chính này thì chi phí vốn của công ty thuộc vào loại thấp nhất trong các công ty cùng ngành bất động sản. Cơ cấu tài chính như hiện nay là tiền đề cho sự phát triển nhanh cho công ty khi thị trường hồi phục và khả năng chuyển đổi các dự án đất nền sẽ nhanh hơn các dự án chung cư, thời gian thu tiền cũng nhanh hơn và khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng của công ty cũng dễ dàng hơn để tiếp nhận các cơ hội đầu tư.

CÁC HOẠT ĐỘNG LỚN KHÁC

Ngoài các hoạt động đã phản ánh trên kết quả kinh doanh và báo cáo tài chính, công ty đã tích cực chuẩn bị các nguồn lực cho sự phát triển trong tương lai, một số hoạt động tiêu biểu sau:

- ▶ Hoàn tất thủ tục và niêm yết thành công cổ phiếu KAC trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh vào cuối tháng 10 năm 2010. Qua việc niêm yết này, HĐQT và Ban Giám Đốc thể hiện cam kết nâng cao một bước mới về quản trị doanh nghiệp và quản trị rủi ro.
- ▶ Quan hệ cổ đông: Bộ phận quan hệ cổ đông được thành lập và duy trì nhằm truyền thông các hoạt động và sự kiện quan trọng của công ty đến thị trường chứng khoán cũng như giải đáp các thắc mắc của các cổ đông.
- ▶ Thay đổi cách thức điều hành: Mạnh dạn việc phân quyền cho các trưởng bộ phận chủ động trong việc điều hành công việc hàng ngày, tuần và tháng. Khuyến khích tinh thần sáng tạo và chịu trách nhiệm của nhân viên.
- ▶ Quan tâm đến các hoạt động xã hội đặc biệt tại các nơi và công ty triển khai dự án thông qua việc đầu tư công trình công cộng có chất lượng và các hoạt động cùng với chính quyền địa phương quan tâm đến đời sống của người dân.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, điều lệ và các quy định của công ty, nghị quyết của đại hội đồng cổ đông năm 2010, trong việc quản trị điều hành toàn bộ hoạt động của công ty, cụ thể:

- ▶ Xem xét tính phù hợp của các quyết định của Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc trong việc: (i) quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, (ii) tổ chức công tác kế toán tài chính, (iii) trình tự và thủ tục ban hành các văn bản của công ty;
- ▶ Kiểm tra tính tuân thủ các quy định về nguyên tắc, quy trình nghiệp vụ, thủ tục quản lý của toàn bộ cũng như của toàn khâu công việc, của từng biện pháp trong hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm phát hiện những thiếu sót hoặc những rủi ro tiềm tàng, từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp;
- ▶ Xem xét các báo cáo tài chính định kỳ: Kiểm tra các báo cáo tài chính quý, 06 tháng và cả năm trên cơ sở chứng từ gốc và chứng từ kế toán, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của chứng từ nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu trình bày trên báo cáo tài chính, báo cáo quản trị;
- ▶ Tham gia vào các cuộc họp của Hội Đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của đại hội đồng cổ đông đối với Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG

Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình trong việc thực thi các nhiệm vụ đã được giao theo đúng quy định, cũng như việc kết hợp chặt chẽ với Ban Kiểm Soát trong công tác giám sát hoạt động của công ty. Các nghị quyết, quyết định của Hội Đồng Quản Trị đều tập trung vào việc triển khai thực hiện nghị quyết của đại hội đồng cổ đông năm 2009 như xem xét, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý, 06 tháng và cả năm, đồng thời đưa ra kế hoạch cho các quý tiếp theo; tập trung triển khai các dự án đầu tư lớn và trọng điểm: Dự án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP.HCM; Dự án Khu Dân Cư Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu A)...

Về công tác điều hành, các quyết định của Ban Tổng Giám Đốc đều được ban hành một cách hợp lệ, đúng thẩm quyền và kịp thời, thực hiện đúng chủ trương và chỉ đạo của Hội Đồng Quản Trị.

Thông qua việc tái cấu trúc, mô hình quản lý và hoạt động của công ty đã từng bước được tổ chức, sắp xếp một cách hợp lý và hiệu quả hơn.

Công tác tự kiểm tra chấn chỉnh và việc thực hiện chính sách tiết kiệm và chống lãng phí đã được triển khai thực hiện một cách nghiêm túc trong toàn đơn vị.

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Kiểm soát đã thực hiện việc thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 06 tháng và cả năm của công ty trong năm tài chính 2010 và thống nhất các số liệu như sau:

Báo cáo tài chính năm 2010 của công ty đã được lập kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành về hệ thống kế toán Việt Nam.

Các số liệu phản ánh trên báo cáo tài chính năm 2010 đã được thể hiện rõ ràng, chính xác, trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2010 đã được kiểm toán bởi Công Ty Kiểm Toán Và Kế Toán Hà Nội.



KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ

ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội Đồng Quản Trị gồm có 05 thành viên, trong năm 2010 đã hoạt động tích cực, với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra các quyết định kịp thời, hợp lý tạo điều kiện cho Ban Điều Hành thực hiện nhiệm vụ.

Các thành viên trong HĐQT làm việc đúng quyền và nhiệm vụ được giao, thường xuyên kiểm tra, bám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của đại hội đồng cổ đông, của HĐQT, đảm bảo đúng vai trò định hướng, đưa ra các chính sách chủ trương của công ty; các thành viên HĐQT có năng lực, đạo đức tốt luôn trung thành với lợi ích của công ty.

ĐỐI VỚI BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên trong Ban Tổng Giám Đốc và cán bộ quản lý điều hành là những người có năng lực và đạo đức trong công tác, thực hiện tốt các nghị quyết, quyết định của ĐHCĐ, của HĐQT; Sử dụng và phát huy tốt các nguồn lực về vốn, tài sản, lao động phục vụ tích cực các mục tiêu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước và các chế độ chính sách cho người lao động; Tuy nhiên với tình hình thị trường hiện tại và các chính sách về vĩ mô kinh tế đã kiểm hãm thị trường bất động sản, dẫn đến công ty không thể hoàn thành kế hoạch.

Công tác kế toán: Trong năm 2010, các quy định về công tác hạch toán kế toán, các thay đổi về chính sách kê khai, ưu đãi miễn giảm thuế ... đã được đơn vị ghi nhận và phản ánh đầy đủ, đúng quy định. Số liệu trên báo cáo tài chính phản ánh toàn bộ giá trị tài sản hiện có của đơn vị theo cơ cấu của tài sản, nguồn vốn và cơ cấu nguồn vốn hình thành các tài sản đó đã được thể hiện chính xác, trung thực và hợp lý được thông qua bởi Công Ty Kiểm Toán Và Kế Toán Hà Nội.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN TGD VÀ CỔ ĐÔNG

Nhìn chung thông qua năm 2010 Ban Kiểm Soát được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc công ty.

Tuy nhiên trong năm 2010 sự liên lạc, trao đổi hoặc hoạt động phối hợp giữa Ban Kiểm Soát với các cổ đông vẫn chưa được đầy đủ. Vấn đề này sẽ được cải thiện trong những năm tới nhằm cung cấp thông tin kịp thời và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các cổ đông công ty.

Tương lai tỏa sáng





THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Thị trường chứng khoán Việt Nam đã hoạt động hơn 10 năm, một chặng đường cũng không còn ngắn, tuy nhiên công tác quan hệ nhà đầu tư của công ty niêm yết trên TTCK Việt Nam (IR) nhìn chung chưa thực sự tốt, nhiều công ty còn chưa xem trọng công tác IR này. Với một thị trường nhạy cảm về thông tin như thị trường chứng khoán thì sự minh bạch hóa thông tin của doanh nghiệp niêm yết, sự chuyển tải thông tin một cách đầy đủ, chính xác và kịp thời tới nhà đầu tư sẽ là chìa khóa then chốt cho sự phát triển bền vững về giá trị của công ty, tạo dựng niềm tin cho nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán.

Mặc dù là một công ty mới niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam (ngày 27/10/2010) tuy vậy, HĐQT, BTGD công ty xác định minh bạch hóa thông tin, chuyển tải thông tin chính xác, kịp thời tới nhà đầu tư là trách nhiệm và quyền lợi của Công Ty Khang An. Với tinh thần, trách nhiệm cao trong năm 2010 Ban Quan Hệ Nhà Đầu Tư của Khang An luôn thiết lập, tăng cường và duy trì mối quan hệ với nhà đầu tư, cổ đông, đặc biệt là mở rộng giao tiếp với nhà đầu tư nước ngoài, các quỹ đầu tư... qua đó truyền tải thông tin chính xác, kịp thời tới nhà đầu tư, cổ đông cũng như tiếp nhận và giải đáp các thắc mắc, góp ý của nhà đầu tư, cổ đông một cách hiệu quả nhất.

Cơ cấu cổ đông KAC chốt ngày 27/10/2010

LOẠI CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU SỞ HỮU	% SỞ HỮU
Trong nước	19.630.000	98,15%
- Cá nhân	19.337.000	96,69%
- Tổ chức	293.000	1,46%
Nước ngoài	370.000	1,85%
- Cá nhân	20.000	0,10%
- Tổ chức	350.000	1,75%
Tổng cộng	20.000.000	100,00%

Thông tin CP KAC từ khi niêm yết đến ngày 31/12/2010

THÔNG TIN CP KAC	
Giá cao nhất trong năm (đồng/CP)	35.000
Giá thấp nhất trong năm (đồng/CP)	23.800
Tổng khối lượng giao dịch 2010 (CP)	2.604.160
Khối lượng giao dịch bình quân trong năm (CP)	54.253
Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành (CP)	20.000.000
Giá trị vốn hóa (31/12/2010) (đồng)	588.000.000.000

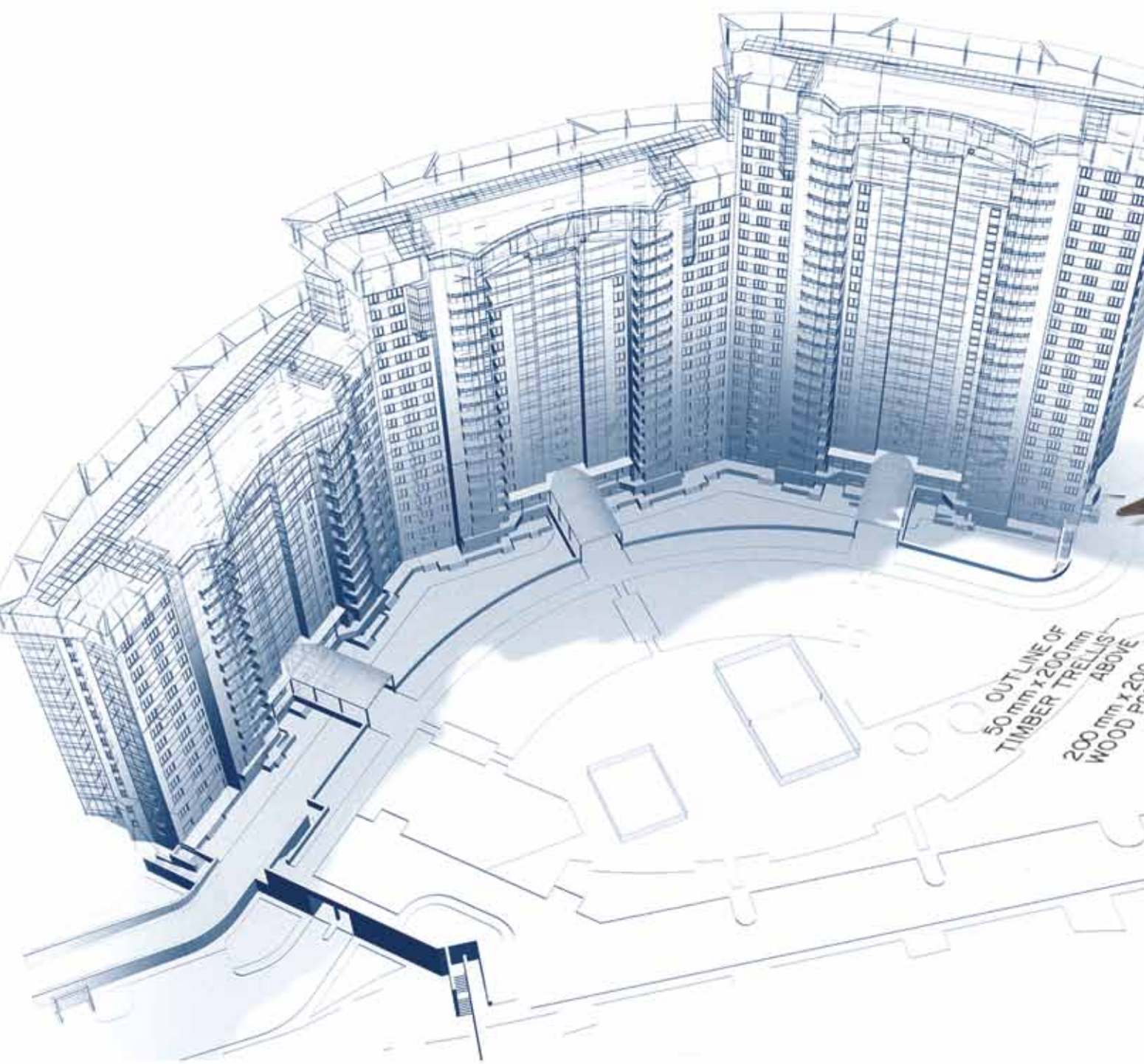
THỐNG KÊ GIÁ	THÁNG 10	THÁNG 11	THÁNG 12
Cao nhất (đồng/CP)	35.000	32.500	31.200
Thấp nhất (đồng/CP)	30.400	23.800	25.500
Trung bình (đồng/CP)			



Ngày 27/10/2010 KAC chính thức niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh



*Với kỹ thuật
và sáng tạo không ngừng*





GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Bản đồ các dự án

Danh mục các dự án

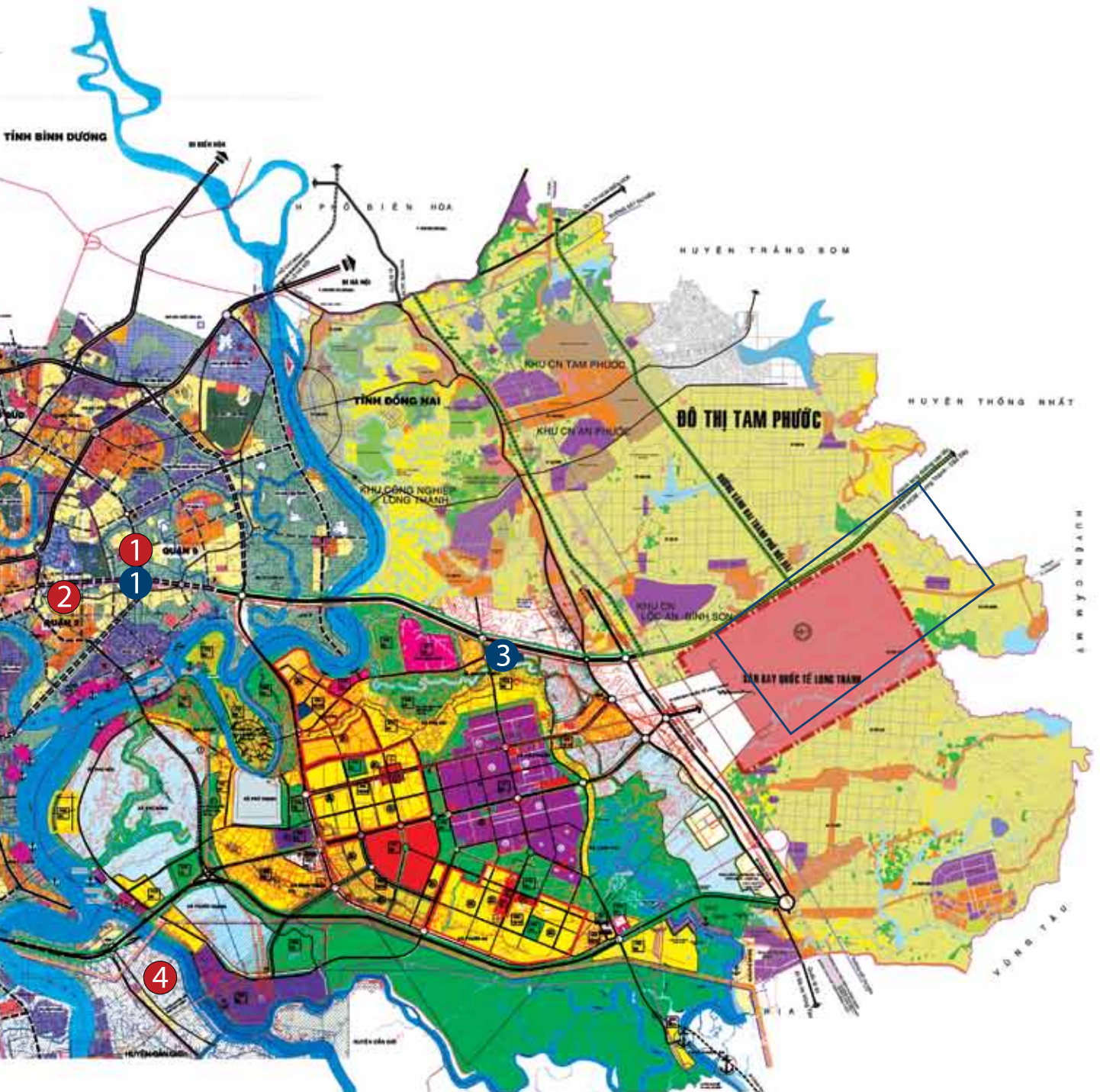
Quy đất của công ty

QUỸ ĐẤT

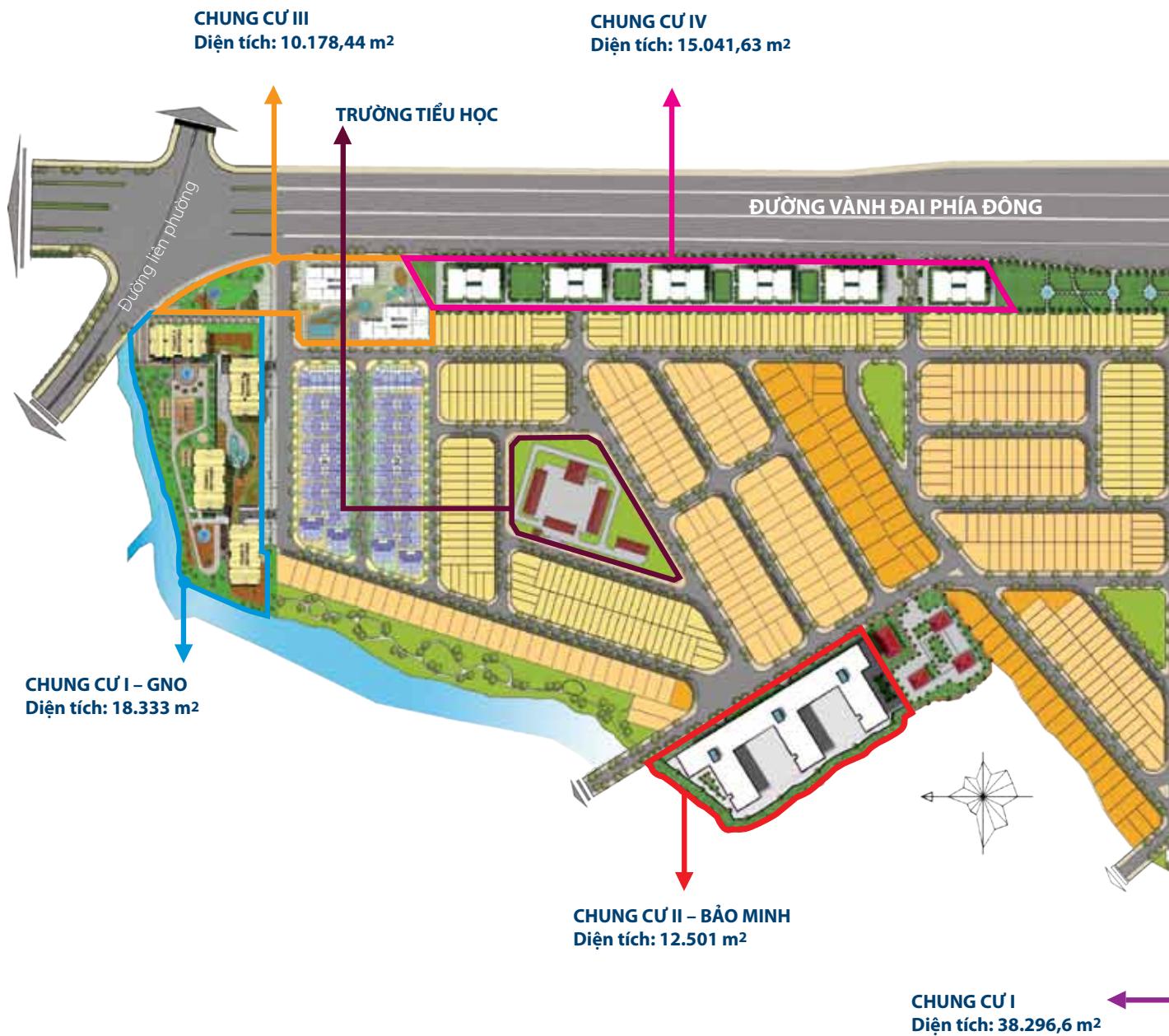
- 1 DỰ ÁN KHANG AN - PHÚ HỮU, Q.9 (MỞ RỘNG)
- 2 DỰ ÁN BÌNH TRUNG ĐÔNG, Q.2
- 3 DỰ ÁN BÌNH HÙNG, H. BÌNH CHÁNH
- 4 DỰ ÁN BÌNH KHÁNH, H. CẦN GIỜ
- 5 DỰ ÁN CẢNG CÂY KHÔ, H. NHÀ BÈ

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

- 1 DỰ ÁN KHANG AN - PHÚ HỮU, Q.9
- 2 DỰ ÁN PHƯỜNG TÂN TẠO, Q. BÌNH TÂN (KHU A, B, C)
- 3 DỰ ÁN PHƯỚC THIÊN, H. NHƠN TRẠCH, T. ĐỒNG NAI



DANH MỤC CÁC DỰ ÁN



1. Dự án Khu Dân Cư Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP. HCM

Dự án Khu Dân Cư Khang An thuộc phường Phú Hữu, quận 9, TP. HCM. Với diện tích: 115.419 m², nằm trên ngã tư đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây (đại lộ Đông Tây nối dài), đây là trục đường chính nối trung tâm quận 2, Khu Công Nghệ Cao Quận 9 và trung tâm đô thị mới Nhơn Trạch nối liền đường Vành Đai Phía Đông. Dự án này là điều kiện thuận lợi để kết nối với vùng kinh tế phát triển phía Đông TP. HCM và khu trung tâm thành phố vì đường Vành Đai Phía Đông thông qua cầu Phú Mỹ và các con đường kết nối vào xa lộ Đông Tây. Công Ty Khang An hiện sở hữu 100% quỹ đất, đã nhận quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng nền đất. Công ty đang làm thủ tục hoàn công và xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho khách hàng đã xây dựng nhà trong dự án. Theo đúng kế hoạch, Khang An sẽ cho ra đời những khu biệt thự đơn lập, song lập, liền kề vườn, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại.



Mô hình nhà đơn lập

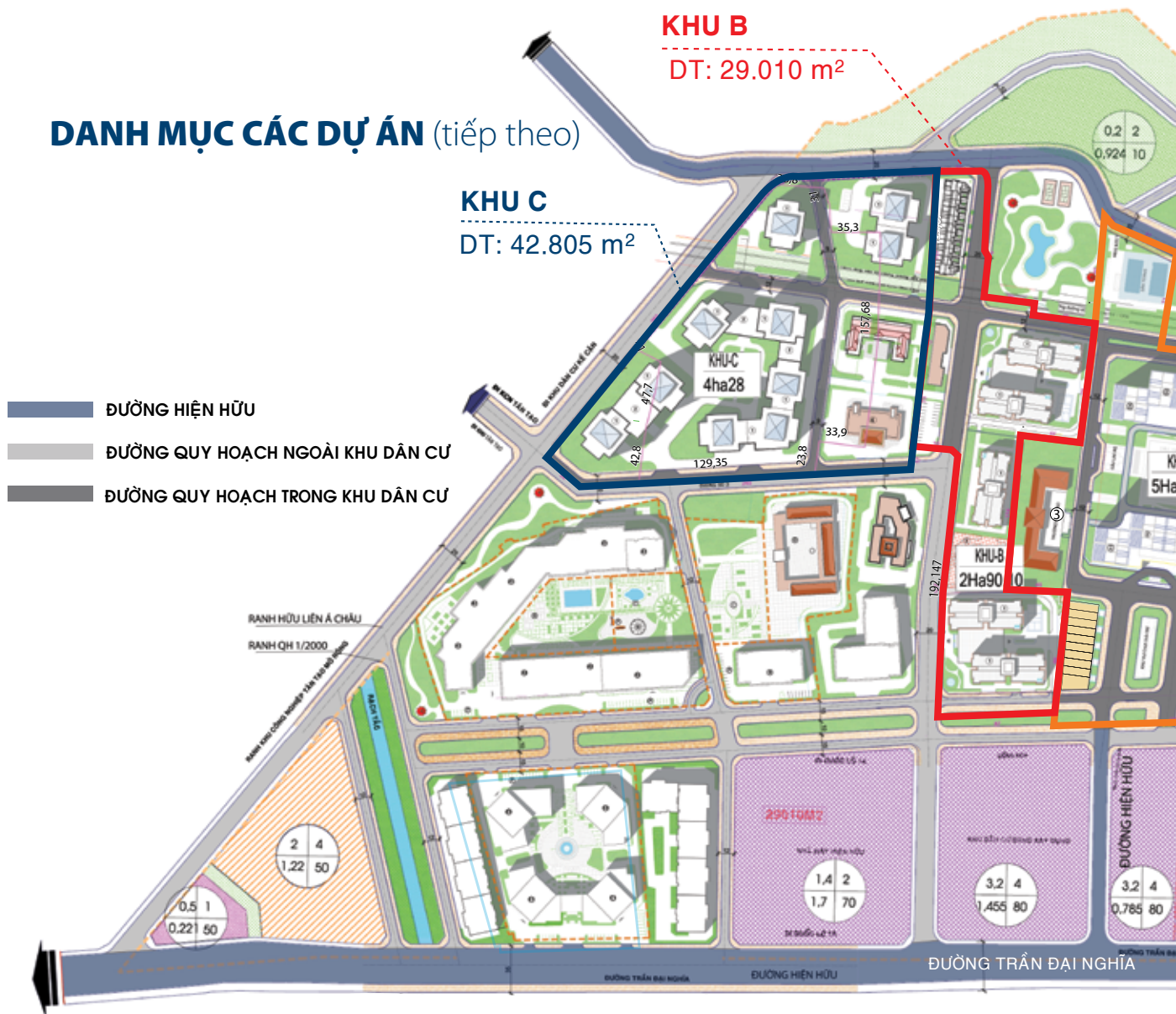


Mô hình nhà song lập



Phối cảnh khu nhà ở Thương mại - Dịch vụ trong dự án

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN (tiếp theo)



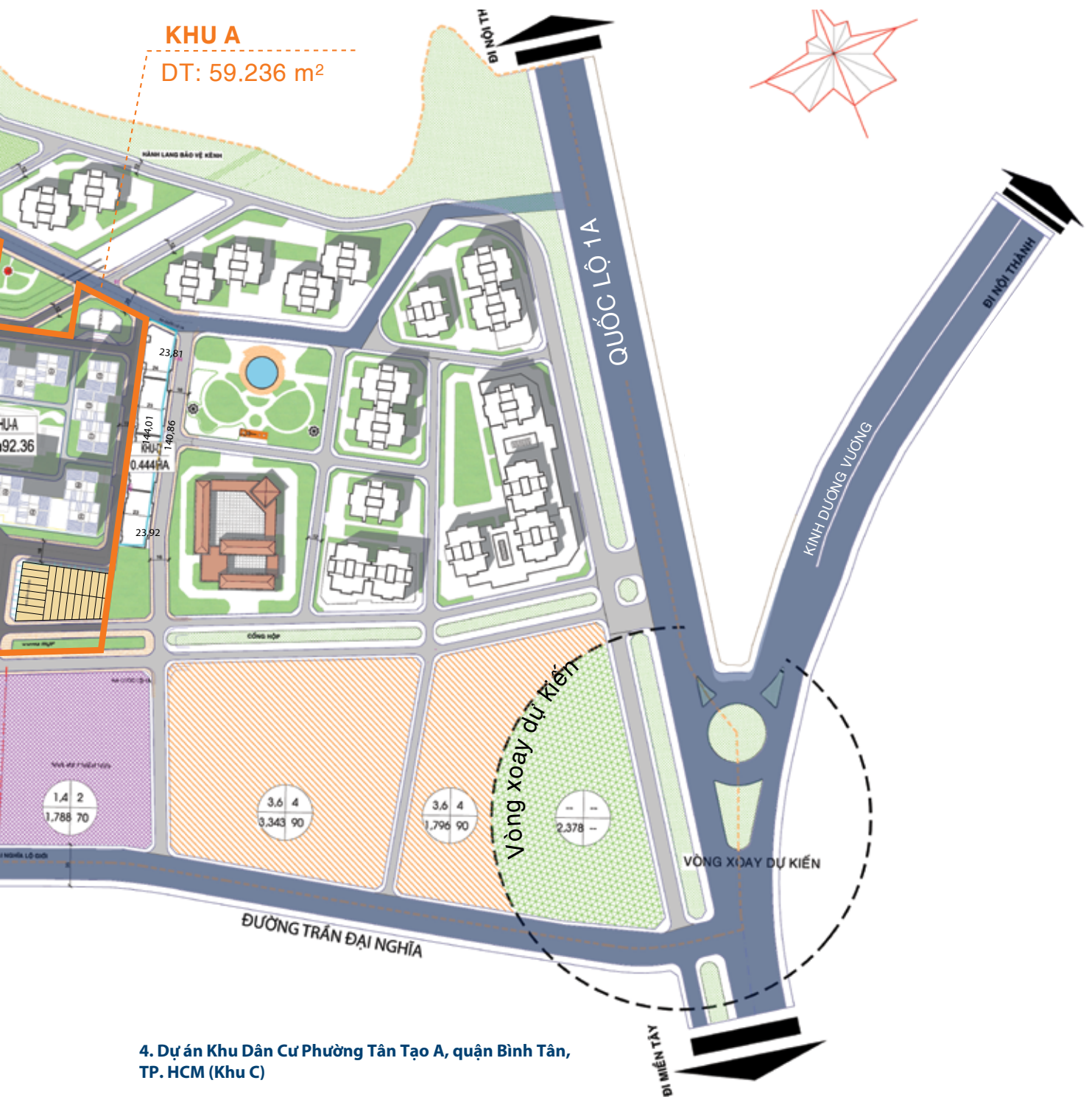
VỊ TRÍ KHU A, B, C TRONG TỔNG THỂ QUY HOẠCH 1/2000 (ĐÃ DUYỆT)

2. Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu A)

Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu A) có diện tích: 59.236 m², đã đến bù 100% và nhận quyết định giao đất, 1/500 cũng như thiết kế cơ sở đã được phê duyệt. Nằm ở vị trí giao thông thuận tiện trên đường Trần Đại Nghĩa, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân. Từ dự án này có thể đến các tỉnh miền Tây rất dễ dàng qua trục quốc lộ 1A kết nối trung tâm thành phố qua trục đường Kinh Dương Vương và đại lộ Đồng Tây. Đây là khu vực thuộc dự án trọng điểm xây dựng khu đô thị Tân Tạo, quận Bình Tân. Dự án sẽ cho ra đời sản phẩm: Chung cư, nhà liên kế vườn và trung tâm thương mại.

3. Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu B)

Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu B) có diện tích: 29.010 m². Nằm trên đường Trần Đại Nghĩa, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân (gần ngã ba An Lạc - cửa ngõ phía Tây TP. HCM), bên cạnh dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM (Khu A). Sản phẩm của dự án là nhà liên kế và cụm chung cư. Dự án đã có chấp thuận địa điểm của UBND TP. HCM. Công ty đã hoàn tất đến bù 100% và chuẩn bị nhận phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.



4. Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu C)

Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu C) là một trong những dự án liên hoàn nằm trong hệ thống các dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu A, B, C). Nằm trên đường Trần Đại Nghĩa, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, cạnh Dự án Khu Dân Cư Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM (Khu B). Dự án có diện tích: 42.806 m², đã được UBND TP. HCM chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được khoảng 62%, sẽ hoàn tất đền bù trong năm 2011. Sản phẩm của dự án là chung cư cao tầng sẽ tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hầm móng.

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN (tiếp theo)



5. Dự án Khu Dân Cư Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Dự án Khu Dân Cư Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận địa điểm. Hiện tại, Khang An đã đền bù và thỏa thuận đền bù khoảng 80% diện tích đất, đang trình phê duyệt 1/500 và sẽ hoàn tất đền bù trong năm 2011.

Dự án này có diện tích 380.331 m² nằm ở vị trí chiến lược giáp với đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây, kết nối với trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm (khoảng 17 km) và đường 319B nối dài đến khu công nghiệp Hiệp Phước (khoảng 2 km). Khang An sở hữu 100% quỹ đất; sản phẩm khi hoàn thành là: Biệt thự đơn lập, song lập, liền kề vườn, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại.



QUỸ ĐẤT CỦA CÔNG TY

1. Dự án Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP.HCM (mở rộng)

Dự án Khang An - Phú Hữu, quận 9, TP.HCM (mở rộng) nằm ở vị trí ngã tư đường cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây (đại lộ Đông Tây nối dài) và đường Vành Đai Phía Đông thuộc phường Phú Hữu, quận 9, có diện tích: 2.41 ha. Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, hiện nay đã đến bù được trên 80%, dự kiến hoàn tất đến bù trong năm 2011. Công ty Khang An đang sở hữu 100% dự án, Khi đi vào sử dụng, sản phẩm chính của dự án này là: Căn hộ và trung tâm thương mại.



2. Dự án Bình Trưng Đông, quận 2, TP.HCM

Dự án Bình Trưng Đông, quận 2, TP.HCM có diện tích: 5.824 m². Nằm trong khu vực dân cư mới phường Bình Trưng Đông, quận 2, TP. HCM. Phía Bắc giáp sông Giồng Ông Tố, phía Nam giáp đường Nguyễn Cư Trinh. Sản phẩm xây dựng khi đi vào sử dụng của dự án là căn hộ chung cư.



3. Dự án Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM

Dự án Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM có diện tích: 469.553 m², phía Bắc giáp đường giao thông dự phòng, phía Nam giáp đường Vành Đai Trong, phía Đông giáp Rạch Xà Tồn, phía Tây giáp Khu Dân Cư Công Ty Linh Phong Conic (gần đường Nguyễn Văn Linh, quận 7). Vị trí rất thuận lợi để tới trung tâm thành phố. Hiện nay Khang An đã có chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đến bù được khoảng 30%. Sản phẩm của dự án Bình Hưng là khu nhà phố và căn hộ chung cư.



4. Dự án Khu Dân Cư Bình Khánh, huyện Cần Giờ, TP.HCM

Dự án Khu Dân Cư Bình Khánh, huyện Cần Giờ, TP.HCM trên địa bàn xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, TP.HCM. Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An làm chủ dự án và sở hữu 100%, diện tích dự án: 860.000 m², hiện nay đã đến bù và thỏa thuận đến bù được khoảng 10%. Sản phẩm của khu đô thị khi hình thành gồm: Biệt thự, căn hộ chung cư và trung tâm thương mại.



5. Dự án Khu Dân Cư Cảng Cây Khô, huyện Nhà Bè, TP.HCM

Dự án Khu Dân Cư Cảng Cây Khô, huyện Nhà Bè, TP.HCM có diện tích: 105.004 m², công ty sở hữu 100%. Vị trí dự án thuộc xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè, phía Đông giáp Khu Dân Cư hiện hữu, phía Bắc giáp Kênh Cây Khô, phía Nam giáp đường Nhơn Đức - Phước Lộc, phía Tây - Nam giáp đường Đào Sư Tích. Sản phẩm: Biệt thự cao cấp và trung tâm thương mại. Hiện nay dự án Khu Dân Cư Cảng Cây Khô, huyện Nhà Bè, TP.HCM đã đến bù được 45.057,7 m² tương đương 43%.







BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị

Báo cáo kiểm toán

Bảng cân đối kế toán

Bảng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An (gọi tắt là “công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

CÔNG TY

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302569547 ngày 30 tháng 5 năm 2009 (được chuyển đổi từ Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Khang An theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102008398 ngày 01 tháng 02 năm 2002) do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của công ty: Xây dựng và kinh doanh bất động sản; đo đạc địa chính (đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép); Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Giáo dục mầm non.

Công ty có trụ sở tại A19/4 (phải) Cư xá Cửu Long, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Lợi nhuận thuần sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 của công ty là 22.388.683.069 đồng Việt Nam.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám Đốc của công ty trong kỳ báo cáo và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. Ông Nguyễn Hoàng Minh | Chủ tịch |
| 2. Ông Nguyễn Văn Gấm | Thành viên |
| 3. Bà Nguyễn Thị Kim Phượng | Thành viên |
| 4. Bà Lâm Thị Kim Chi | Thành viên |
| 5. Ông Phạm Phú Cường | Thành viên |

Ban giám đốc:

- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| 1. Ông Nguyễn Hoàng Minh | Tổng Giám Đốc |
| 2. Bà Nguyễn Thị Kim Phượng | Phó Tổng Giám Đốc |
| 3. Ông Võ Hồng Văn | Kế Toán Trưởng |

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Giám Đốc đã:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục.

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính kèm theo, báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với hệ thống kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám Đốc



Nguyễn Hoàng Minh

Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 02 năm 2011

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An (gọi tắt là "công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 từ trang 4 đến trang 21.

Việc lập báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc của công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

CƠ SỞ LÝ KIẾN

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các Báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám Đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, phù hợp với hệ thống kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Tô Quang Tùng
Giám đốc chi nhánh
Số đăng ký: 0270/KTV

Tô Đình Hoài
Kiểm toán viên
Số đăng ký: 1174/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		580.256.576.684	486.381.257.747
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		12.795.562.662	21.569.084.026
1. Tiền	111	3	12.795.562.662	21.569.084.026
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.050.223.616	122.125.934.950
1. Phải thu khách hàng	131		3.269.313.450	3.364.424.950
2. Trả trước cho người bán	132		5.941.410.166	118.761.510.000
3. Các khoản phải thu khác	135		3.020.081.157	180.581.157
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(180.581.157)	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	140	4	494.425.154.660	339.174.924.668
1. Hàng tồn kho	141		494.425.154.660	339.174.924.668
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		60.985.635.746	3.511.314.103
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		44.888.180	281.500.000
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	5	60.940.747.566	3.229.814.103
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		22.247.813.799	6.138.553.675
I. Tài sản cố định	220		4.117.300.965	4.664.731.979
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6	4.117.300.965	4.664.731.979
- Nguyên giá	222		5.513.888.313	6.073.537.837
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.396.587.348)	(1.408.805.858)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		15.000.000	15.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.000.000)	(15.000.000)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		16.000.000.000	-
1. Đầu tư dài hạn khác	261	7	16.000.000.000	-
III. Tài sản dài hạn khác	260		2.130.512.834	1.473.821.696
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.358.275.424	1.473.821.696
2. Tài sản dài hạn khác	268	8	772.237.410	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		602.504.390.483	492.519.811.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		266.975.296.830	187.067.956.010
I. Nợ ngắn hạn	310		205.206.812.830	125.159.453.446
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	9	28.225.008.000	15.624.999.996
2. Phải trả người bán	312		41.941.433.791	1.029.236.541
3. Người mua trả tiền trước	313		94.338.424.941	91.041.323.355
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	10	16.874.705.952	15.260.242.152
5. Phải trả người lao động	315		-	(6.500.000)
6. Chi phí phải trả	316	11	799.916.670	895.144.335
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	12	22.254.042.509	11.350.500
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		773.280.967	1.303.656.567
II. Nợ dài hạn	330		61.768.484.000	61.908.502.564
1. Phải trả dài hạn khác	333		1.348.500.000	850.000.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	13	60.419.984.000	61.045.000.004
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	13.502.560
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		335.529.093.653	305.451.855.412
I. Vốn chủ sở hữu	410		335.529.093.653	305.451.855.412
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	14	200.000.000.000	200.000.000.000
2. Vốn khác	413	14	79.292.623.315	71.356.451.329
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	14	(55.616.814)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	14	1.303.656.567	1.303.656.567
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	14	1.303.656.567	1.303.656.567
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	14	53.684.774.018	31.488.090.949
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		602.504.390.483	492.519.811.422



Võ Hồng Văn

Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 02 năm 2011



Nguyễn Hoàng Minh

Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	15	126.446.522.175	75.947.062.128
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		23.662.500.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		102.784.022.175	75.947.062.128
4. Giá vốn hàng bán	11	16	52.943.157.298	37.316.763.071
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		49.840.864.877	38.630.299.057
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	444.350.896	262.095.375
7. Chi phí tài chính	22	18	12.719.459.002	2.264.246.474
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.007.292.335	1.788.413.141
8. Chi phí bán hàng	24	19	729.830.218	990.269.092
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	20	10.254.319.314	3.484.645.631
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.581.607.239	32.153.233.235
11. Thu nhập khác	31		3.579.807.405	919.333.802
12. Chi phí khác	32		184.335.919	1.418.486.568
13. Lợi nhuận khác	40		3.395.471.486	(499.152.766)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.977.078.725	31.654.080.469
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	21	7.588.395.656	5.580.949.125
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		22.388.683.069	26.073.131.344
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.119	1.304



Võ Hồng Văn

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh

Tổng giám đốc

Ngày 18 tháng 02 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.977.078.725	31.654.080.469
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao	02		547.431.014	271.084.643
- Các khoản dự phòng	03		-	90.290.578
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(444.350.896)	475.148.874
- Chi phí lãi vay	06		12.007.292.335	1.788.413.141
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		42.087.451.178	34.279.017.705
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		52.309.161.057	(38.484.307.186)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(155.250.229.992)	23.428.688.498
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		60.475.493.342	(46.394.395.631)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(420.079.318)	(1.473.821.696)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(12.007.292.335)	(2.051.011.252)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(323.540.178)	(500.071.005)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	1.001.313.333
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(10.290.743.687)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(13.129.036.246)	(40.485.330.921)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(3.649.294.130)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	25		-	600.000.000
- Chi tiền đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(16.000.000.000)	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		444.350.896	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.555.649.104)	(3.049.294.130)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		7.936.171.986	-
- Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(692.674.715)
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		32.600.000.000	59.170.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(20.625.008.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		19.911.163.986	58.477.325.285
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(8.773.521.364)	14.942.700.234
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	21.569.084.026	6.626.383.792
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	12.795.562.662	21.569.084.026



Võ Hồng Văn

Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 02 năm 2011



Nguyễn Hoàng Minh

Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302569547 ngày 30 tháng 5 năm 2009 (được chuyển đổi từ Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Khang An theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102008398 ngày 01 tháng 02 năm 2002) do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của công ty: Xây dựng và kinh doanh bất động sản; đo đạc địa chính (đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép); Môi giới bất động sản; Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Giáo dục mầm non.

Công ty có trụ sở tại A19/4 (phải) Cư xá Cửu Long, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tài chính của công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với hệ thống kế toán và chuẩn mực kế toán Việt Nam. Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của công ty là chứng từ ghi sổ.

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Kỳ kế toán trước bắt đầu từ ngày 01 tháng 6 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm cuối kỳ báo cáo. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong kỳ.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển và chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định của công ty được phản ánh theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Nguyên giá bao gồm giá mua cộng chi phí vận chuyển, lắp đặt. Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính hữu ích của tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Công cụ dụng cụ quản lý, tài sản khác	03 - 05 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ các khoản được vốn hóa và liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản. Cụ thể như sau:

- Chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm và xây dựng tài sản cố định cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định.
- Chi phí lãi vay liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản được hạch toán vào tài khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi phát sinh doanh thu từ việc bán các sản phẩm từ các dự án bất động sản.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của công ty được xác lập.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc niên độ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm tài chính tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại của các khoản công nợ dài hạn được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm tài sản và công nợ ngắn hạn được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế hiện hành được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho nhà nước, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

3. TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	199.885.848	4.476.694.317
Tiền gửi ngân hàng	12.595.676.814	17.092.389.709
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>4.595.676.814</i>	<i>17.092.389.709</i>
<i>Tiền gửi có kỳ hạn (*)</i>	<i>8.000.000.000</i>	-
Tổng cộng	12.795.562.662	21.569.084.026

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân Hàng HD Bank với thời gian gửi 3 tháng, lãi suất 14%/năm, khoản tiền này đáo hạn vào ngày 14/3/2011.

4. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	468.045.387.660	309.158.076.168
Hàng hóa bất động sản đầu tư	26.379.767.000	30.016.848.500
Tổng cộng	494.425.154.660	339.174.924.668

5. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	730.440.753	133.514.103
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	60.210.306.813	3.096.300.000
Ngân hàng HD Bank - CN Sài Gòn (a)	58.497.529.036	-
+ Tiền đô la Mỹ là 3.089.823	58.496.529.036	-
+ Tiền Việt Nam đồng	1.000.000	-
Ngân hàng HD Bank - CN Hiệp Phú (b)	1.712.777.777	3.096.300.000
Tổng cộng	60.940.747.566	3.229.814.103

(a) Đây là khoản tiền ký quỹ tại Ngân Hàng HD Bank - Chi nhánh Sài Gòn, mục đích để bảo lãnh cho việc thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng Dự án Tân Tạo A, quận Bình Tân với Công Ty Da Cin Holdings (PTE) LTD, việc bảo lãnh sẽ đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2011 (xem thuyết minh bổ sung tại thuyết minh số 22).

(b) Đây là khoản tiền cọc cho Ngân Hàng HD Bank - Chi nhánh Hiệp Phú, ký quỹ chi phí lãi vay trả trước 6 tháng cho hợp đồng vay vốn bằng trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

6. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	5.592.264.301	481.273.536	6.073.537.837
Thanh lý, nhượng bán	(559.649.524)	-	(559.649.524)
Số dư cuối năm	5.032.614.777	481.273.536	5.513.888.313
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	996.154.257	412.651.601	1.408.805.858
Khấu hao tăng trong năm	503.261.473	44.169.541	547.431.014
Thanh lý, nhượng bán	(559.649.524)	-	(559.649.524)
Số dư cuối năm	939.766.206	456.821.142	1.396.587.348
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	4.596.110.044	68.621.935	4.664.731.979
Tại ngày cuối năm	4.092.848.571	24.452.394	4.117.300.965

7. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư dài hạn khác (*)	16.000.000.000	-
Tổng cộng	16.000.000.000	-

(*) Đầu tư dài hạn khác thể hiện số tiền thanh toán lần một của hợp đồng hợp tác đầu tư giữa công ty và một công ty đầu tư phát triển bất động sản khác trong việc phát triển một khu chung cư cao cấp với diện tích đất để xây dựng chung cư là 7.500 m² tại phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ sở hữu 50% giá trị của dự án phát triển bất động sản này.

8. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	772.237.410	-
Tổng cộng	772.237.410	-

(*) Theo hợp đồng thuê văn phòng số MLP/HĐTVP/2001-04/0186 với Công Ty TNHH Trung Tâm Mê Linh, số tiền công ty đặt cọc là 41.790 USD tương đương với 772.237.410 đồng, thời hạn thuê văn phòng 3 năm, kết thúc hợp đồng thuê văn phòng vào ngày 28/2/2013, tiền đặt cọc không được tính lãi và sẽ hoàn trả khi Hợp đồng thuê văn phòng kết thúc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

9. VAY NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn (*)	27.600.000.000	10.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 13)	625.008.000	5.624.999.996
Tổng cộng	28.225.008.000	15.624.999.996

(*) Khoản vay ngắn hạn bao gồm:

- Vay ngắn hạn Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh (Vietbank), số hợp đồng 87.DN/HĐTD.VB.HGI.10 ngày 01 tháng 6 năm 2010, hạn mức tín dụng 14.000.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất 1,25%/tháng, tài sản đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của công ty và tài sản đảm bảo của bên thứ ba với trị giá đảm bảo của hợp đồng là 20.183.000.000 đồng, mục đích sử dụng tiền vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản, số dư của hợp đồng vay này tại ngày 31/12/2010 là 9.000.000.000 đồng.
- Vay ngắn hạn Ngân Hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (MIB) theo hợp đồng số 0555/HĐTD2-VIB625/10 ngày 18/10/2010, khoản vay có hạn mức 18.600.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất 17,5%/năm, tài sản đảm bảo bất động sản của bên thứ ba bảo lãnh với giá trị 23.366.000.000 đồng, mục đích sử dụng tiền vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản, số dư của hợp đồng vay này tại ngày 31/12/2010 là 18.600.000.000 đồng.

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.976.597.427	7.635.660.298
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.845.552.061	7.580.696.583
Thuế thu nhập cá nhân	52.556.464	43.885.271
Tổng cộng	16.874.705.952	15.260.242.152

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí thuê văn phòng	442.000.000	409.936.000
Chi phí phải trả dự án Tân Tạo A	-	45.208.335
Chi phí lãi trái phiếu	357.916.670	440.000.000
Tổng cộng	799.916.670	895.144.335

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

12. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội	2.521.799	386.340
Phải trả phải nộp khác	22.251.520.710	10.964.160
Tổng cộng	22.254.042.509	11.350.500

13. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
1.1 Vay dài hạn	31.044.992.000	36.670.000.000
- Ngân Hàng TMCP Sài Gòn (a)	29.170.000.000	29.170.000.000
- Ngân Hàng TMCP Phát Triển Nhà	-	5.000.000.000
- Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (b)	1.874.992.000	2.500.000.000
1.2 Vay dài hạn đến hạn trả	(625.008.000)	(5.624.999.996)
- Ngân Hàng TMCP Phát Triển Nhà	-	(5.000.000.000)
- Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (b)	(625.008.000)	(624.999.996)
Tổng vay dài hạn	30.419.984.000	31.045.000.004
2/ Trái phiếu	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng cộng	60.419.984.000	61.045.000.004

1/ Vay dài hạn

(a) Vay dài hạn Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn với hạn mức tín dụng đến 64.000.000.000 đồng, thời gian vay 36 tháng, dùng để đền bù đất của dự án Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất khoảng 12% đến 19%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty, khoản vay sẽ trả nợ vào năm 2012.

(b) Vay dài hạn Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Kỹ Thương Việt Nam với hạn mức tín dụng là 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng, dùng mua ô tô với lãi suất 12%-19%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Tại ngày 31/12/2010 số tiền gốc của khoản vay còn lại là 1.874.992.000 đồng.

2/ Trái phiếu

2.1 Theo hợp đồng số 125/2009/HĐMBTP-HDBANK đơn vị bán trái phiếu cho Ngân Hàng Phát Triển Nhà với kỳ hạn 36 tháng, số lượng 20 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng cho một trái phiếu, dùng để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 6 tháng điều chỉnh 1 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của ngân hàng phát triển nhà cộng với 3,5%/năm, hợp đồng bán trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất của công ty.

2.2 Theo hợp đồng số 139/2009/HĐMBTP-HDBANK đơn vị bán trái phiếu cho Ngân Hàng Phát Triển Nhà với kỳ hạn 36 tháng, số lượng 10 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng cho một trái phiếu, dùng để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 6 tháng điều chỉnh 1 lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của ngân hàng phát triển nhà cộng với 3,5%/năm, hợp đồng bán trái phiếu này được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất của công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu và các quỹ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Khoản mục	Vốn cổ phần	Vốn khác (14.b)	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	200.000.000.000	71.356.451.329	-	1.303.656.567	1.303.656.567	31.488.090.949	305.451.855.412
Tăng vốn trong năm	-	7.936.171.986	-	-	-	-	7.936.171.986
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	22.388.683.069	22.388.683.069
Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	-	(192.000.000)	(192.000.000)
Tăng (giảm) khác	-	-	(55.616.814)	-	-	-	(55.616.814)
Số dư cuối năm	200.000.000.000	79.292.623.315	(55.616.814)	1.303.656.567	1.303.656.567	53.684.774.018	335.529.093.653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

b. Chi tiết vốn khác

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Cuối năm	Đầu năm
Bà Trần Tú Duyên (a)	8.036.067.604	7.911.961.618
Công Ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng (b)	52.904.774.023	46.892.708.023
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành (c)	18.351.781.688	16.551.781.688
Tổng cộng	79.292.623.315	71.356.451.329

(a) Theo hợp đồng tham gia góp vốn dự án số 02/HĐ-GV-KA ngày 20 tháng 3 năm 2003 giữa công ty và bà Trần Tú Duyên về việc góp vốn đầu tư xây dựng Khu Dân Cư phường Phú Hữu, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích dự án là 11,1256 ha do công ty làm chủ đầu tư, bà Trần Tú Duyên sẽ góp vốn bằng các lô đất có diện tích 10.216m² tương đương với 7,25% trên tổng mức đầu tư của dự án và sẽ được phân chia sản phẩm tương đương với tỷ lệ vốn góp sau khi dự án hoàn thành.

(b) Theo hợp đồng hợp tác số 001/HĐHT-TTA-BT ngày 1 tháng 12 năm 2005 và HĐ hợp tác số 02/2007/HĐHT-TTA-BT/KA ngày 17 tháng 5 năm 2007 giữa công ty và Công Ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng về việc góp vốn đầu tư dự án dân cư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, với quy mô diện tích 59.236m², Công Ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng góp vốn đầu tư 60%, dự án này sẽ phân phối sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp đầu tư cho dự án.

(c) Theo hợp đồng hợp tác số 01/HĐGV-KA-PT ngày 28 tháng 11 năm 2007 về việc góp vốn đầu tư dự án Khu Dân Cư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành góp vốn đầu tư 10% vào dự án, sau khi kết thúc dự án thì Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Phước Thành sẽ được chia 10% lợi nhuận từ dự án này.

c. Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
Tổng cộng	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu lưu hành là: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

15. DOANH THU BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
Doanh thu nền đất	97.043.802.912	63.651.705.806
Doanh thu nhà	29.402.719.263	12.295.356.322
Hàng bán bị trả lại	(23.662.500.000)	-
Tổng cộng	102.784.022.175	75.947.062.128

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Kỳ trước(01/06/2009 đến 31/12/2009)
Giá vốn nền đất	25.345.112.848	25.961.497.959
Giá vốn bán nhà	27.598.044.450	11.355.265.112
Tổng cộng	52.943.157.298	37.316.763.071

17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
Lãi tiền gửi ngân hàng	444.350.896	262.095.375
Tổng cộng	444.350.896	262.095.375

18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
Chi phí lãi vay	5.969.708.998	1.788.413.141
Chi phí lãi trái phiếu	6.037.583.337	440.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	712.166.667	35.833.333
Tổng cộng	12.719.459.002	2.264.246.474

19. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
Chi phí nhân viên	517.383.454	56.653.370
Chi phí khấu hao TSCĐ	203.081.310	87.715.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.365.454	845.900.165
Tổng cộng	729.830.218	990.269.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
Chi phí nhân viên quản lý	4.135.261.319	1.986.357.935
Chi phí vật liệu quản lý	10.057.909	42.447.244
Chi phí đồ dùng văn phòng	298.297.860	96.556.991
Chi phí khấu hao TSCĐ	244.785.800	175.072.094
Thuế, phí và lệ phí	21.140.000	5.821.455
Chi phí dự phòng	-	90.290.578
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.045.222	129.372.952
Chi phí bằng tiền khác	5.396.731.204	958.726.382
Tổng cộng	10.254.319.314	3.484.645.631

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Mã số	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
Hoạt động kinh doanh bất động sản			
Thu nhập chịu thuế	(1)	26.137.256.343	31.891.137.860
Các khoản điều chỉnh tăng	(2)	376.503.899	-
<i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>		<i>376.503.899</i>	<i>-</i>
Thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	(3) = (1) + (2)	26.513.760.242	31.891.137.860
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	(4)	25%	25%
Thuế thu nhập của hoạt động kinh doanh bất động sản	(5) = (3) x (4)	6.628.440.061	7.972.784.465
Thu nhập tính thuế của hoạt động khác	(6)	3.839.822.382	(194.057.391)
Thuế thu nhập của hoạt động khác	(7) = (6) x (4)	959.955.596	-
Thuế thu nhập phải nộp	(8) = (5) + (7)	7.588.395.656	7.972.784.465
Thuế thu nhập được giảm	(9)	-	2.391.835.340
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(10) = (8) - (9)	7.588.395.656	5.580.949.125

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

22. THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC

Theo thỏa thuận giữa công ty và Da Cin Holdings PTE (LTD) ký ngày 14/4/2010 về việc chuyển nhượng Dự án Tân Tạo A với diện tích đất là 59.236m² tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế chuyển mục đích sử dụng ước tính khoảng 15.624.280 USD. Công Ty Da Cin Holdings PTE (LTD) đã thanh toán 3.089.823 USD và công ty phải đặt cọc toàn bộ số tiền này vào Ngân Hàng Cổ Phần Phát Triển Nhà để bảo lãnh cho việc thực hiện hợp đồng. Thời gian thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng này sẽ kết thúc chậm nhất vào ngày 30/4/2011. Trong dự án này công ty chỉ có 30% quyền lợi và lợi ích và phần còn lại 70% giá trị quyền lợi và lợi ích thuộc hai đối tác khác. Công ty chưa ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của việc chuyển nhượng dự án này.

23. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tổng tiền lương và thưởng của các thành viên lãnh đạo chủ chốt

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Kỳ trước (01/06/2009 đến 31/12/2009)
Thành viên Hội Đồng Quản Trị	172.790.870	0
Ban Giám Đốc	513.952.924	97.200.000
Ban Kiểm Soát	387.407.582	0
Cộng	1.074.151.376	97.200.000



Võ Hồng Văn

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Minh

Tổng giám đốc

Ngày 18 tháng 02 năm 2011

www.khangan.com

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

A19/4 (Phải) Cư Xá Cửu Long, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Văn phòng đại diện

Tầng 21 Tòa nhà Mê Linh Point - 2 Ngõ Đức Kế
Phường Bến Nghé, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-8) 3829 4703 F: (84-8) 3829 0553