



*Vững bước hôm nay,  
tỏa sáng ngày mai*

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012**

[www.khangan.com](http://www.khangan.com)

# NỘI DUNG

## THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 07 LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

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

### 15 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

### 28 BÁO CÁO

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

### 36 THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

### 38 GIỚI THIỆU DỰ ÁN

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

### 52 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





**Kinh 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, tôi 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 hai quả tim yếu tố 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 cấp 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 số 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 những định hướng hiệu của mình trong giới đầu tư kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên, năm 2011 đã khép lại với nhiều biến động lớn về tình hình lạm phát, nền kinh tế luôn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, khả năng kinh tế vĩ mô của Việt Nam nhìn chung đang căng thẳng. Ngân sách tiếp tục bị cắt giảm, cần cân thành toán hiệu suất, giữ quỹ đổi mới ngày càng tăng, tạo sự ép cho việc phá giá đồng nội tệ. Bên cạnh là thị trường chứng khoán chậm hồi phục, chỉ số CPI tăng quá mức kỷ 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 "đông băng". Các khách hàng thế chấp nợ, đã bỏ các các căn thực thụ cư của các nhà đầu tư ngày càng bị giảm do tình thanh khoản của thị trường yếu, sự nhập và chi tiêu của người dân bị ảnh hưởng lớn bởi lạm phát gia tăng không ngừng, mặt khác là do sự ép của lãi suất vay Ngân hàng càng lúc càng tăng, khó thẩm sát được, nên hầu như không tìm ra được nguồn "dầu" cho các sản phẩm nhà đất. Bên cạnh đó, việc duy 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 tình thanh khoản và niềm tin của các nhà đầu tư đã giảm sút, đồng tiền của nhà đầu tư nước ngoài bắt đầu có dấu hiệu rút vốn đi... Có thể nói, năm 2011 được đánh giá 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 2012, tình hình càng trở nên khó khăn hơn khi ngày từ đầu năm, chính phủ bắt buộc phải sử dụng những biện pháp mạnh để kiềm 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, nới rộng ra khối lượng thông bằng cách siết chặt tín dụng (trên là tín dụng BĐS) đã làm cho thị trường nhà đất càng đi xuống; thị trường chứng khoán thì giảm hẳn tình thanh khoản và giao dịch rất ít nhớt, 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 dần thoát khỏi tình trạng bán cấp kéo dài như điện, xăng dầu, kéo theo việc tăng giá ở cả của nhiều mặt hàng khác.

Trong tình hình đó, Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc công ty, cũng 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, dự án đã hoạch định ban đầu, nhằm đảm bảo có túc 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 2011, 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 2011, 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.

Nhân 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 đang vững, cụ thể là công ty đã thực hiện được việc duy trì có túc cho các cổ đông, làm tăng giá trị đất đầu tư, tăng nguồn vốn thực hiện các dự án đang trong tăng giá trị tài sản cho công ty.

Trong những tháng cuối năm 2012 và những năm tới, tôi sẵn lòng và sẵn lòng "thả phanh" một số 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 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 mặt 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 và nền tảng cho sự thành công của công ty trong những năm tiếp theo.

Ngoài ra, sự thành công của công ty sẽ rất gắn sự hợp tác, hỗ trợ và chia sẻ kinh nghiệm từ phía các đối tác, các quý khách hàng và các ban đồng nghiệp trong giới đầu tư kinh doanh bất động sản hiện nay, cũng như sự thấu hiểu 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, cũng các ban 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



## LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Thông tin tổng quan

Các lĩnh vực hoạt động

Tầm nhìn - Sứ mệnh - Chiến lược phát triển

Lịch sử hình thành và phát triển





## 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 rất sớm nên các dự án mà Công ty đang sở hữu và thực hiện đều đạt 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 Công ty Khang An được tóm lược hoạt động theo từng năm như sau:

- » **Năm 2002 - Khởi nghiệp**  
 Công ty chính thức hoạt động với vốn đầu tư 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 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 sân golf 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 đầu tư lên thành 30 tỷ đồng.
- » **Năm 2007 và 2008 - Mở rộng quỹ đất**  
 Giai đoạn này, thị trường bất động sản 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 để phát triển để có giá trị cao hơn cho Công ty nên các thành viên thống nhất tăng vốn đầu tư 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 đa 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 tại 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 Giuộc, TP.HCM; phường Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM; Quận 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 lên 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 kỹ lưỡng quản lý Công ty tuân thủ theo các yêu cầu cơ bản 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 tại 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.



## TÂM NHÌN - SỨ MỆNH CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

### TÂM NHÌN

Trở thành Công ty Bất động sản uy tín và luôn tăng trưởng bền vững

### SỨ MỆNH

#### Đối với cổ đông:

Mang lại giá trị 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 xây 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.

### 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.



## 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	: 17 Nguyễn Hữu Cảnh, P.19, Q. Bình Thạnh
Địa chỉ VP đại diện	: Số 2 Ngô Đức Kế, quận 1, tầng 21, cao ốc Mê Linh Point
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 VND
Bảng chữ	: Hai trăm tỷ đồng Việt Nam
Mệnh giá cổ phần	: 10.000 VND
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 3, quận Phú Nhuận, TP. HCM
Điện thoại	: (08) 35 171 936
Fax	: (08) 35 171 935
Website	: www.cpahanoi.com

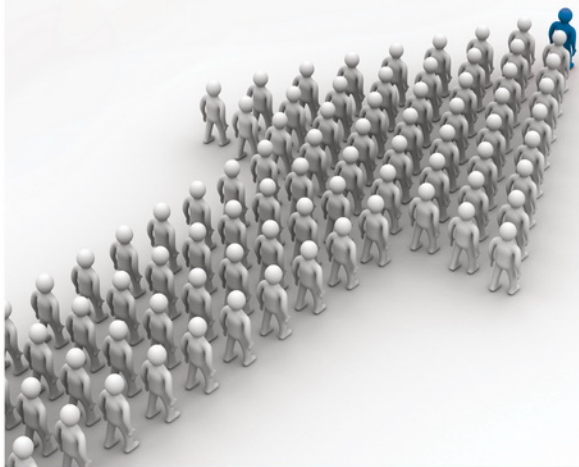


## CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

**Kinh doanh nhà ở**

**Xây dựng**

**Đo đạc địa chính**



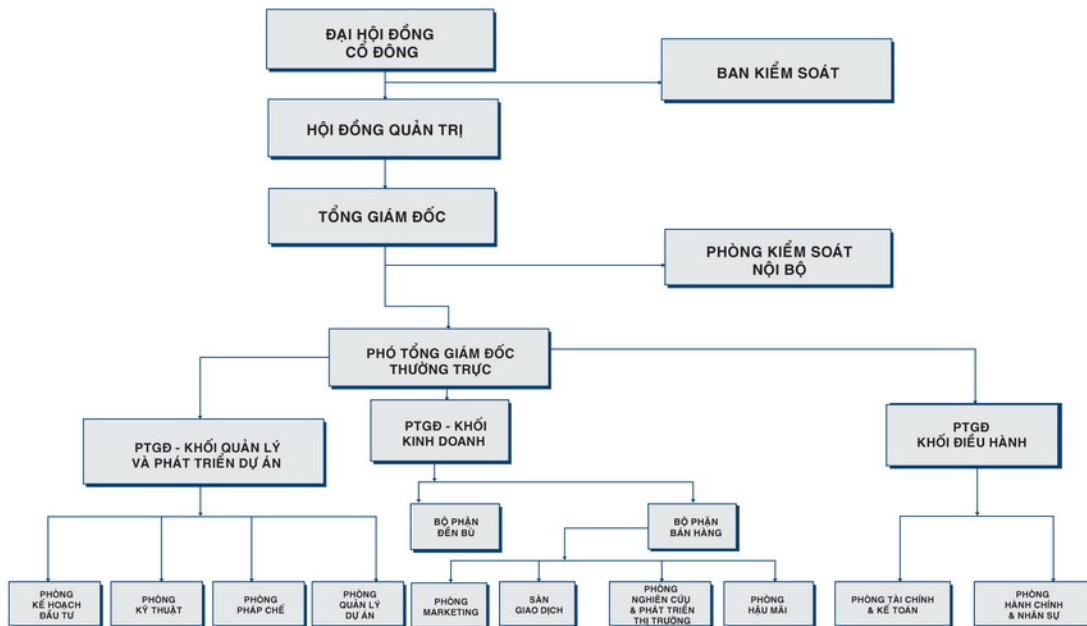
## TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Đối với Khang An, nguồn nhân lực là yếu tố then chốt để vượt tới những thành công của Doanh nghiệp. Qua gần 10 năm hoạt động, Khang An đã xây dựng được đội ngũ cán bộ quản lý cấp trung và cao đầy nhiệt huyết, có kinh nghiệm dày dặn trong ngành. Khang An tự hào được dẫn dắt bởi tập thể Hội đồng Quản trị và ban Tổng Giám đốc với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Phát triển, Xây dựng Dự án Bất động sản.





## SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC





**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.  
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

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 CP Đầu Tư Địa Ốc Văn Minh Mới. 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.



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 Công ty Văn Minh Mới, trước đó ông từng là Kế Toán Trưởng Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín và là Giám Đốc Điều Hành Công ty 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 sản giao dịch bất động sản, 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 22)



**Bà Nguyễn Thị Kim Phượng**  
Phó Tổng Giám Đốc  
(Xem trang 22)



**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.



## 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	31/12/2011	Tỷ lệ (%)
<b>Số lượng cán bộ công nhân viên (người)</b>	37	100 %
<b>Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)</b>	10.000.000	
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>		
- Đại học và trên đại học (người)	26	58 %
- Cao đẳng, trung cấp (người)	09	30 %
- Khác (người)	03	12 %
<b>Phân theo hợp đồng</b>		
- Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	30	70 %
- Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	07	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 "đài 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.





## 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 2011

Năm 2011 tiếp tục là một năm đầy khó khăn của nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Lạm phát, lãi suất tăng cao, kinh tế trì trệ, lòng tin giảm sút thị trường bất động sản năm 2011 gắn rọi vào tình trạng bế tắc, hàng loạt công ty mất thanh khoản, không trả được lãi vay và nợ vay ngân hàng, 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.

Nhận biết tình hình khó khăn, để đối phó kịp thời với các tính huống xấu của thị trường, trong năm 2011 vừa qua các thành viên của Hội Đồng Quản Trị thường xuyên tổ chức các cuộc họp chính thức để trao đổi, hội ý, và cùng bàn bạc với Ban Tổng giám đốc Công ty đưa ra nhiều giải pháp để tháo gỡ khó khăn, không để cho Công ty mất thanh khoản, đảm bảo tình hình hoạt động kinh doanh của công ty diễn ra bình thường. Đây là một nỗ lực lớn của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong năm qua.

Bên cạnh đó HĐQT cũng luôn giám sát chặt chẽ công tác của Ban điều hành nhằm đảm bảo hoạt động của công ty tuân thủ điều lệ Công ty và đúng với pháp luật, các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ đông và HĐQT được thực hiện đầy đủ, đúng chủ trương. Chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế để từng bước khắc phục các điểm còn yếu, đảm bảo tính minh bạch, tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích cho Công ty, cổ đông và nhà đầu tư.

### ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2012

Theo nhận định của HĐQT thì trong năm 2012, ngành bất động sản sẽ tiếp tục còn nhiều khó khăn, mặc dù Chính Phủ đang nỗ lực thực hiện nhiều chính sách để giải tỏa phần nào khó khăn cho doanh nghiệp như giảm thuế, nới lỏng tín dụng ... nhưng nhìn chung năm 2012, lãi suất cho hoạt động đầu tư bất động sản vẫn còn cao, việc huy động nguồn vốn có chi phí rẻ cho đầu tư bất động sản sẽ còn hạn chế, cùng với đó việc giảm giá bán ồ ạt của nhiều Công ty sẽ gây ra nhiều xáo trộn trên thị trường và việc bán hàng, huy động vốn từ khách hàng cũng sẽ gặp nhiều khó khăn. Do vậy, trong năm 2012 Hội Đồng Quản Trị sẽ theo sát và điều hành một cách linh hoạt phù hợp với thị trường tại từng thời điểm và để phù hợp với sự phát triển của thị trường bất động sản trong thời gian tới, trong năm 2012 HĐQT sẽ tập trung vào các nhiệm vụ chính sau:

#### **+ Tái cơ cấu danh mục đầu tư các dự án phù hợp với định hướng phát triển bền vững trong dài hạn.**

Trong năm 2012, Công ty sẽ xem xét để tái cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án của Công ty. Bên cạnh việc đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, hoàn thiện pháp lý để đưa dự án vào khai thác kinh doanh đưa lại nguồn thu cho Công ty như: Dự án Khu Dân Cư Phước Thiện, dự án KDC tại phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (Khu B) và (Khu C) thì công ty cũng sẽ thanh lý bớt một số dự án, quỹ đất tại các khu vực không còn phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty.



#### **+ Đẩy mạnh hoạt động liên doanh liên kết với các đối tác nước ngoài:**

Trong năm qua Công ty đã hợp tác thành công với đối tác Dacin Singapore. Trong năm 2012, Công ty sẽ tìm kiếm thêm các đối tác nước ngoài có năng lực tài chính, trình độ quản lý, đầu tư xây dựng để cùng hợp tác, liên doanh làm 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, qua đó có thể giảm thiểu rủi ro và chi phí tài chính cho Công ty.

#### **+ Nâng cao năng lực quản lý, cơ cấu bộ máy quản lý doanh nghiệp:**

HĐQT xác định con người là nhân tố quan trọng trong sự phát triển của Doanh Nghiệp. Do vậy trong năm 2012 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.





## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chỉ tiêu	2010	2011	So sánh 2011 va 2010 tăng/(giảm)	
Doanh thu thuần	102,7	39,25	(63,45)	(61,78%)
Lợi nhuận gộp	49,8	18,89	(30,91)	(62,07%)
Lợi nhuận sau thuế	22,38	0,53	(21,85)	(97,63%)
Vốn chủ sở hữu	335,5	253,35	(82,15)	(24,49%)
Tổng tài sản	602,5	654,57	52,07	8,64%
ROA	3,71%	0,08%		
ROE	6,67%	0,21%		

Trong điều kiện khó khăn của nền kinh tế, sự thất chặt tin dụng đối với bất động sản và lãi suất tăng cao. Năm 2011 là một năm khó khăn và thách thức với doanh nghiệp bất động sản, an toàn tài chính và cân đối thanh khoản của dòng tiền được Công ty đặt lên hàng đầu. Tuy trong năm 2011, công ty không đạt được Doanh thu và lợi nhuận như kế hoạch đặt ra song việc không bị lỗ và đảm bảo an toàn về tài chính cũng như thanh khoản dòng tiền của công ty là một nỗ lực của Ban giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty Khang An.

Bên cạnh đó, trong năm 2011 Ban giám đốc công ty cũng đã có những quyết định đầu tư vào dự án KDC Tân Tạo A, Quận Bình Tân (Khu A) bằng việc mua lại 80% vốn góp đầu tư dự án này của Công ty Vạn Phát Hưng, cũng như đã thúc đẩy và hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và các thủ tục pháp lý của dự án để tiến hành liên doanh đầu tư xây dựng với Công ty DaCin Singapore hứa hẹn sẽ mang lại hiệu quả cao cho công ty trong năm 2012.

TÀI SẢN	31/12/2010	31/12/2011	Tỷ trọng
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>580.3</b>	<b>630,77</b>	<b>96%</b>
Tiền mặt	12.8	5,09	1%
Các khoản phải thu	12.1	18,66	3%
Hàng tồn kho	494.4	589,56	90%
Tài sản ngắn hạn khác	61.0	17,46	3%
Tài sản dài hạn	22.2	23,80	4%
<b>Tổng cộng</b>	<b>602.5</b>	<b>654,57</b>	<b>100%</b>
NGUỒN VỐN			
Nợ phải trả	267.0	401,21	61%
Nguồn vốn chủ sở hữu	335.5	253,36	39%
<b>Tổng cộng</b>	<b>602.5</b>	<b>654,57</b>	<b>100%</b>
Khả năng sinh lợi			
CHỈ TIÊU	2009	2010	2011
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	27%	21.8%	1,35%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	12%	6.7%	0,21%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản	7%	3.7%	0,08%
Tỷ suất lợi nhuận tự hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	33%	48.5%	48,1%



Khả năng thanh toán	2009	2010	2011
<b>CHỈ TIÊU</b>			
Hệ số thanh toán hiện hành			
Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn	3.9	2.83	2,20
Hệ số thanh toán nhanh			
(Tài sản lưu động -Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1.2	0.42	0.14
<b>Cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ /Tổng tài sản	38%	44%	61%
Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu	61%	80%	158%

Trong năm 2011, việc mua lại 80% vốn góp của Công ty Vạn Phát Hưng vào dự án KDC tại phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (Khu A) và hoàn tất việc nộp tiền sử dụng đất tại dự án này, Công ty đã vay thêm vốn ngân hàng để đầu tư làm số nợ Công ty tăng lên so với năm 2010 nhưng vẫn nằm trong giới hạn an toàn của Công ty. Nhất là sự đầu tư này sẽ mang lại nguồn thu sớm và lợi nhuận tốt trong ngắn hạn, điều này sẽ giúp Công ty giảm nợ vay và chi phí vay trong điều kiện lãi suất cao như hiện nay.

### 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:

### 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 2011, 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 2010 như xem xét, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý, 06 tháng và cả năm và tùy theo yếu tố thị trường mà có sự linh hoạt và thay đổi 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 Phú Hữu mở rộng, Dự án Phước Thiện, Dự án Tân Tạo B...

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 2011 và thống nhất các số liệu như sau:

Báo cáo tài chính năm 2011 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 2011 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 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty Tư vấn và Kiểm toán CPA 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 trong năm 2011 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; tuy nhiên do tình hình kinh tế gặp rất nhiều khó khăn, ảnh hưởng khá lớn đối với kinh doanh Bất động sản, chi phí lãi vay cao, hàng hóa hóa kinh doanh chậm đã ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh hoạt động của công ty.

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 phù hợp với tình hình tại từng thời điểm; 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 SXKD, 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 BĐS, tình hình kinh doanh tại thị trường bị trầm lắng, tình thanh khoản khá thấp, hàng loạt các doanh nghiệp Bất động sản rơi vào tình trạng không tiêu thụ được sản phẩm, trong khi đó chi phí lãi vay khá cao dẫn đến hầu hết các công ty cùng ngành nghề không thể hoàn thành các kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông năm 2010 đề ra, ảnh hưởng đến tình hình thị trường chung do đó Công ty cũng không thể hoàn thành kế hoạch.

Công tác kế toán: Trong năm 2011, 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 thống qua bởi Công ty Tư vấn và Kiểm toán CPA 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 2011 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 2011 tình hình Kinh tế gặp rất nhiều khó khăn, sự liên lạc, trao đổi hoặc hoạt động phối hợp giữa Ban Kiểm soát với các cổ đông vẫn chưa được khắc phục. 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.



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 nhay 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 04/01/2012

LOẠI CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU SỞ HỮU	% SỞ HỮU
<b>Trong nước</b>	<b>19.779.640</b>	<b>98,9%</b>
- Cá nhân	19.644.160	98.32%
- Tổ chức	115.480	0.58%
<b>Nước ngoài</b>	<b>220.360</b>	<b>1,10%</b>
- Cá nhân	4.600	0,02%
- Tổ chức	216.360	0,08%
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

THÔNG TIN CP KAC	
Giá cao nhất trong năm (đồng/CP)	28.400
Giá thấp nhất trong năm (đồng/CP)	13.100
Tổng khối lượng giao dịch 2011 (CP)	4.152.530
Khối lượng giao dịch bình quân trong năm (CP)	16.744
Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành (CP)	20.000.000
Giá trị vốn hóa (31/12/2011) (đồng)	280.000.000.000



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





## GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Bản đồ dự án

Dự án đã triển khai

Dự án đang triển khai







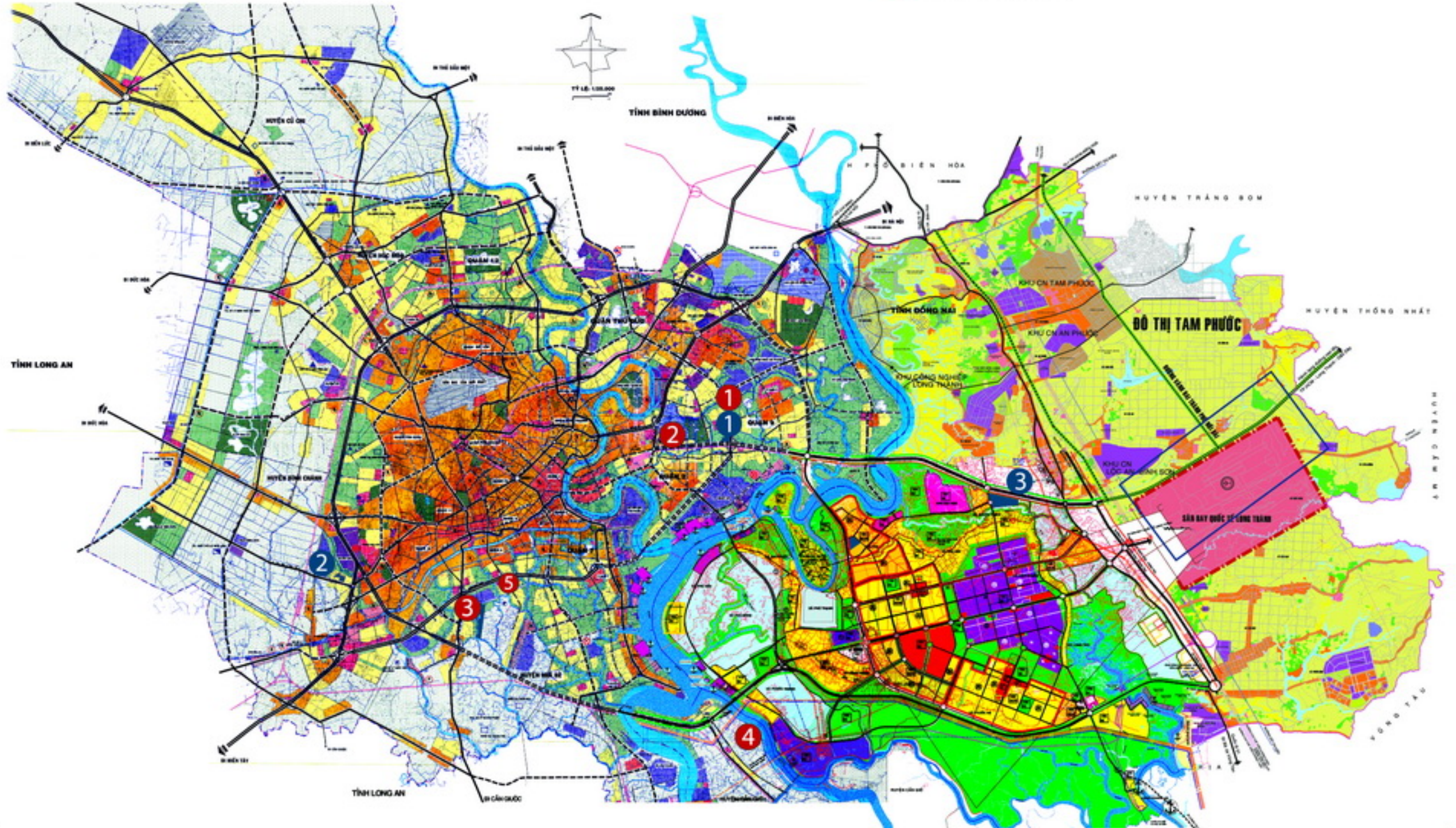
## BẢN ĐỒ CÁC DỰ ÁN

### QUÝ ĐẤT

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

### DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

- 1 DỰ ÁN KHANG AN - PHÙ 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







## DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



Phố cảnh



Nhà Mìn Mì



Nhà Song Lập



Mặt bằng tổng thể khu dân cư Khang An - Phú Hữu

### 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 m<sup>2</sup>, nằm trên ngã tư đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây (đại lộ Đông Tây nổi 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 Vĩnh Đại 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 Vĩnh Đại 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, công ty 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.





## DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



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

### 2. Dự Án Khu Dân Cư phường Tân Tạo Quận Bình Tân, TP.HCM - Khu A, B, C

Dự án tiếp giáp điểm kết nối của đường cao tốc TP.HCM – Trung Lương và đại lộ Đông Tây tại phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM. Tọa lạc trong khu vực quy hoạch tổng thể khu đô thị Tân Tạo – quận Bình Tân có quy mô lên đến 750 ha, dự án khu dân cư phường Tân Tạo án ngữ ngay cửa ngõ phía Tây của thành phố, trong một khu vực có hạ tầng đồng bộ và hiện đại. Dễ dàng ra vào trung tâm TP.HCM qua trục đường Kinh Dương Vương hay đại lộ Đông Tây, dự án mang lại cho cư dân một phong cách sống hiện đại, hòa nhập với nhịp đập sôi động của thành phố.





## DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



### 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 m<sup>2</sup>, đã đền 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 dòng sản phẩm: Chung cư, nhà liền kề vườn và trung tâm thương mại.

### 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 m<sup>2</sup>. 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 liền kề và cụm chung cư. Dự án đã có chấp thuận địa điểm của UBND TP. HCM. Công ty đã hoàn tất đền bù 100% và chuẩn bị nhận phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

### 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 m<sup>2</sup>, 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.





## DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

### 3. Dự án Khu Dân Cư Phước Thiên, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Dự án Khu Dân Cư Phước Thiên, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận địa điểm. Hiện tại, công ty 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 m<sup>2</sup> 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). Công ty 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.







## DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

### 1. Dự án Khang An – Phú Hữu mở rộng, quận 9, TP.HCM

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, phía Bắc giáp đường giao thông dự phòng, phía Nam giáp đường Vành Đai Trong, phía Đông giáp Rạch Xã 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 Công ty 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 2011.

## 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 5 năm 2009 và thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2010 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4102008398 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 2 năm 2002).

Hoạt động chính của Công ty bao gồm: 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 2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty là 534.666.150 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, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

**Các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

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

**Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

1. Ông Nguyễn Hoàng Minh	Tổng Giám đốc
2. Bà Nguyễn Thị Kim Phượng	Phó Tổng Giám đốc
3. Bà Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc
4. Ông Hồ Xuân Bình	Phó Tổng Giám đốc
5. Ông Võ Hồng Văn	Kế toán trưởng

**Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

1. Ông Lê Xuân Thành	Trưởng Ban kiểm soát
2. Ông Nguyễn Thành Khương	Thành viên
3. Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên

## 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 2011 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 số 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 số 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 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và 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 28 tháng 3 năm 2012

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Số tham chiếu: 12-2-045/CPAHANOI/HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về 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 2011

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An**

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (gọi tắt là "Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày từ trang 4 đến trang 21.

Việc lập các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban 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 Ý KIẾN KIỂM TOÁN

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 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 KIỂM TOÁN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



  
**Hồ Đình Phúc**  
 Kiểm toán viên  
 Số đăng ký: 1268/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2012

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>630.767.396.957</b>	<b>580.256.576.684</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5.091.572.510</b>	<b>12.795.562.662</b>
1. Tiền	111	3	5.091.572.510	12.795.562.662
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>18.656.306.419</b>	<b>12.050.223.616</b>
1. Phải thu khách hàng	131		15.950.657.336	3.269.313.450
2. Trả trước cho người bán	132		2.703.458.100	5.941.410.166
3. Các khoản phải thu khác	135		182.772.140	3.020.081.157
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(180.581.157)	(180.581.157)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4</b>	<b>589.559.925.649</b>	<b>494.425.154.660</b>
1. Hàng tồn kho	141		589.559.925.649	494.425.154.660
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17.459.592.379</b>	<b>60.985.635.746</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	15.814.853.030	44.888.180
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		185.406.550	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	6	1.459.332.799	60.940.747.566
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>23.798.899.399</b>	<b>22.247.813.799</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.614.941.828</b>	<b>4.117.300.965</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	3.614.941.828	4.117.300.965
- Nguyên giá	222		5.543.529.222	5.513.888.313
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.928.587.394)	(1.396.587.348)
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)
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>		<b>16.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>
1. Đầu tư dài hạn khác	261	8	16.000.000.000	16.000.000.000
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.183.957.571</b>	<b>2.130.512.834</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	878.685.866	1.358.275.424
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	24	2.434.869.585	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	10	870.402.120	772.237.410
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>654.566.296.356</b>	<b>602.504.390.483</b>



Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>401.207.411.036</b>	<b>348.808.447.127</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>286.114.756.799</b>	<b>207.747.339.812</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	11	144.420.673.622	28.225.008.000
2. Phải trả người bán	312		40.022.165.964	41.941.433.791
3. Người mua trả tiền trước	313		78.807.421.782	94.338.424.941
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	12	16.661.557.783	19.415.232.934
5. Phải trả người lao động	315		414.534.214	-
6. Chi phí phải trả	316	13	2.359.920.904	799.916.670
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	14	1.679.860.563	22.254.042.509
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.748.621.967	773.280.967
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>115.092.654.237</b>	<b>141.061.107.315</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	15	33.290.963.177	80.641.123.315
2. Vay và nợ dài hạn	334	16	81.794.976.000	60.419.984.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		6.715.060	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>253.358.885.320</b>	<b>253.695.943.356</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>253.358.885.320</b>	<b>253.695.943.356</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	17	200.000.000.000	200.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	17	-	(55.616.814)
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	17	3.542.524.567	1.303.656.567
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	17	2.422.997.567	1.303.656.567
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	17	47.393.363.186	51.144.247.036
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>654.566.296.356</b>	<b>602.504.390.483</b>


Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng Giám đốc

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	39.251.583.039	126.446.522.175
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18	-	23.662.500.000
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>39.251.583.039</b>	<b>102.784.022.175</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	19	20.362.193.816	52.943.157.298
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>18.889.389.223</b>	<b>49.840.864.877</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	9.290.747.694	444.350.896
7. Chi phí tài chính	22	21	12.806.754.160	12.719.459.002
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.294.754.156	12.007.292.335
8. Chi phí bán hàng	24	22	618.198.670	729.830.218
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	12.449.723.902	10.254.319.314
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>2.305.460.185</b>	<b>26.581.607.239</b>
11. Thu nhập khác	31		245.728.350	3.579.807.405
12. Chi phí khác	32		1.769.978.565	184.335.919
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(1.524.250.215)</b>	<b>3.395.471.486</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>781.209.970</b>	<b>29.977.078.725</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	2.681.413.405	7.588.395.656
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	(2.434.869.585)	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>534.666.150</b>	<b>22.388.683.069</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	25	<b>27</b>	<b>1.119</b>


Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng Giám đốc



Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>781.209.970</b>	<b>29.977.078.725</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao	02	7	532.000.046	547.431.014
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(98.164.710)	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.074.327.654)	(444.350.896)
- Chi phí lãi vay	06		12.294.754.156	12.007.292.335
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>12.435.471.808</b>	<b>42.087.451.178</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(6.605.403.183)	52.309.161.057
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(95.134.770.989)	(155.250.229.992)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(25.447.698.573)	60.475.493.342
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(15.290.375.292)	(420.079.318)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(11.073.777.700)	(12.007.292.335)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.699.459.509)	(323.540.178)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		63.484.701.405	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.928.255.994)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(86.259.568.027)</b>	<b>(13.129.036.246)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn khác	21		(29.640.909)	-
- 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		1.074.327.654	444.350.896
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.044.686.745</b>	<b>(15.555.649.104)</b>

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	7.936.171.986
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		158.638.899.130	32.600.000.000
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(81.128.008.000)	(20.625.008.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>77.510.891.130</b>	<b>19.911.163.986</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(7.703.990.152)</b>	<b>(8.773.521.364)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	3	<b>12.795.562.662</b>	<b>21.569.084.026</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	3	<b>5.091.572.510</b>	<b>12.795.562.662</b>


Võ Hồng Văn  
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Hoàng Minh  
Tổng Giám đốc

**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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 5 năm 2009 và thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2010 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Khang An theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4102008398 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 2 năm 2002).

Hoạt động chính của Công ty bao gồm: 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 (phái) Cư xá Cửu Long, phường 2, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

**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 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 số.

**Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**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 không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong năm.

**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, chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

**Tài sản cố định và khấu hao**

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán 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
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Phần mềm máy tính	03 năm

**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 ghi nhận vào chi phí dự án.

**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 dồn tích 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 năm 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 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 cuối năm được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

**Thuế****Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế phải nộp được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

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



**TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	78.697.971	199.885.848
Tiền gửi ngân hàng	5.012.874.539	12.595.676.814
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.091.572.510</b>	<b>12.795.562.662</b>

**HÀNG TỐN KHO**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	563.180.158.649	468.045.387.660
Hàng hóa bất động sản đầu tư	26.379.767.000	26.379.767.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>589.559.925.649</b>	<b>494.425.154.660</b>

**CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí chờ phân bổ	1.646.308.608	44.888.180
Chi phí phạt hợp đồng (*)	14.168.544.422	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.814.853.030</b>	<b>44.888.180</b>

(\*): Tiền phạt thanh lý hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư dự án dân cư tại Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân với Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng. Khoản chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi ghi nhận doanh thu của dự án này.

**TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	544.354.583	730.440.753
<b>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>914.978.216</b>	<b>60.210.306.813</b>
Ngân hàng HD Bank – CN Sài Gòn	-	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 (*)	892.916.666	1.712.777.777
Ký quỹ thuê nhà	22.061.550	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.459.332.799</b>	<b>60.940.747.566</b>

(\*) Ký quỹ đảm bảo khoản lãi trả trước 6 tháng cho hợp đồng vay vốn bằng trái phiếu.

**TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Phương tiện Vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	5.032.614.777	481.273.536	5.513.888.313
Tăng trong năm	-	29.640.909	29.640.909
Số dư cuối năm	5.032.614.777	510.914.445	5.543.529.222
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	939.766.206	456.821.142	1.396.587.348
Khấu hao tăng trong năm	503.261.474	28.738.572	532.000.046
Số dư cuối năm	1.443.027.680	485.559.714	1.928.587.394
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	4.092.848.571	24.452.394	4.117.300.965
Tại ngày cuối năm	3.589.587.097	25.354.731	3.614.941.828

**ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư dài hạn khác	16.000.000.000	16.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>

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 m<sup>2</sup> 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.

**CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	425.685.873	393.275.427
Chi phí phát hành trái phiếu	452.999.993	964.999.997
<b>Tổng cộng</b>	<b>878.685.866</b>	<b>1.358.275.424</b>

**TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ thuê văn phòng	870.402.120	772.237.410
<b>Tổng cộng</b>	<b>870.402.120</b>	<b>772.237.410</b>

## VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	95.795.665.622	27.600.000.000
- Vietbank	-	9.000.000.000
- VIB (a)	8.600.000.000	18.600.000.000
- Sea bank (b)	5.000.000.000	-
- BIDV (c)	8.435.899.130	-
- Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Rạch Chiếc (d)	5.700.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới (d)	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi (d)	5.000.000.000	-
- Vay cá nhân (e)	60.059.766.492	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 16)</b>	48.625.008.000	625.008.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>144.420.673.622</b>	<b>28.225.008.000</b>

(a): Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB): hạn mức tín dụng 8.600.000.000 đồng, thời gian vay 9 tháng, lãi suất vay từ 21,25% đến 21,45%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản của bên thứ ba, tiền vay được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

(b): Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank): hạn mức tín dụng 5.000.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất vay 24%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản của bên thứ ba, tiền vay được dùng để thanh toán chi phí hoạt động.

(c): Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV): hạn mức tín dụng 20.000.000.000 đồng, thời gian vay 9 tháng, lãi suất vay 17%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản của bên thứ ba, tiền vay được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

(d): Vay các tổ chức kinh tế với lãi suất vay 24%/năm, không tài sản đảm bảo, thời gian vay từ 5 đến 7 tháng, tiền vay được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

(e): Vay cá nhân không lãi suất, không tài sản đảm bảo, không thời hạn, tiền mượn được dùng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản.

## VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	547.919.052	1.976.597.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.090.672.855	16.108.718.959
Thuế thu nhập cá nhân	58.540.058	52.556.464
Các loại thuế khác	1.964.425.818	1.277.360.084
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.661.557.783</b>	<b>19.415.232.934</b>

## CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng	432.000.000	442.000.000
Chi phí lãi vay	1.857.920.904	-
Chi phí lãi trái phiếu	-	357.916.670
Chi phí phải trả khác	70.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.359.920.904</b>	<b>799.916.670</b>

## CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	73.501.903	2.521.799
Thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát	-	192.000.000
Ông Nguyễn Minh Tri	-	15.000.000.000
Bà Trần Thị Thu Hương	-	6.000.000.000
Phải trả khác	1.606.358.660	1.059.520.710
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.679.860.563</b>	<b>22.254.042.509</b>

## PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Trần Tú Duyên (a)	8.036.067.604	8.036.067.604
Công ty cổ phần xây dựng Phước Thành (b)	23.556.895.573	18.351.781.688
Công ty cổ phần Vạn Phát Hưng	-	52.904.774.023
Phải trả khác	1.698.000.000	1.348.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.290.963.177</b>	<b>80.641.123.315</b>

(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 10.216m<sup>2</sup> 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 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.



## VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>1. Vay dài hạn</b>	<b>100.419.984.000</b>	<b>31.044.992.000</b>
- SCB (a)	29.170.000.000	29.170.000.000
- Techcombank (b)	1.249.984.000	1.874.992.000
- BIDV (c)	70.000.000.000	-
<b>2. Trái phiếu (d)</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
<b>3. Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>(48.625.008.000)</b>	<b>(625.008.000)</b>
- Techcombank	(625.008.000)	(625.008.000)
- BIDV	(18.000.000.000)	-
- Trái phiếu	(30.000.000.000)	-
<b>Tổng cộng (1) + (2) + (3)</b>	<b>81.794.976.000</b>	<b>60.419.984.000</b>

(a): Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (SCB): hạn mức tín dụng 64.000.000.000 đồng, thời gian vay 36 tháng, lãi suất vay từ khoảng 12% đến 19%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty và tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để đến bù đất của dự án Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

(b): Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank): hạn mức tín dụng 2.500.000.000 đồng, thời gian vay 48 tháng, lãi suất vay từ khoảng 12% đến 19%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để mua xe ô tô.

(c): Vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV): hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng, lãi suất vay từ khoảng 18,5% đến 24%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để đầu tư dự án khu dân cư Tân Tạo A.

(d): Công ty bán trái phiếu cho Ngân hàng Phát triển Nhà: kỳ hạn 36 tháng, số lượng 30 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng, lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi trả sau 12 tháng của Ngân hàng Phát triển Nhà cộng 3,5%/năm, lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần, hợp đồng bán trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty, tiền dùng để bổ sung vốn kinh doanh.

## VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	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	(55.616.814)	1.303.656.567	1.303.656.567	51.144.247.036	253.695.943.356
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	534.666.150	534.666.150
Chia các quỹ	-	-	2.238.868.000	1.119.341.000	(4.477.550.000)	(1.119.341.000)
Tặng (giảm) khác	-	55.616.814	-	-	192.000.000	247.616.814
Số dư cuối năm	200.000.000.000	-	3.542.524.567	2.422.997.567	47.393.363.186	253.358.885.320

Theo Nghị quyết số 01/DHĐCĐ-NQ-2011 ngày 31 tháng 5 năm 2011 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 của Công ty, lợi nhuận năm 2010 được phân phối như sau:

- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 1.119.341.000 đồng
- Trích quỹ dự phòng tài chính 1.119.341.000 đồng
- Trích quỹ đầu tư phát triển 2.238.868.000 đồng
- Chia cổ tức 20.000.000.000 đồng

Cổ tức sẽ được thanh toán sau khi chốt danh sách cổ đông.

**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**b. Cổ phiếu**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số 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
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>

**DOANH THU**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Doanh thu nền đất	9.943.229.208	97.043.802.912
Doanh thu nhà	23.308.353.831	29.402.719.263
Doanh thu dịch vụ tư vấn	6.000.000.000	-
Hàng bán bị trả lại	-	(23.662.500.000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>39.251.583.039</b>	<b>102.784.022.175</b>

**GIÁ VỐN**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán nền đất	2.126.394.358	25.345.112.848
Giá vốn bán nhà	18.235.799.458	27.598.044.450
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.362.193.816</b>	<b>52.943.157.298</b>

**DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.074.327.654	444.350.896
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.168.050.300	-
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn	2.048.369.740	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.290.747.694</b>	<b>444.350.896</b>

**CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.030.031.939	5.969.708.998
Chi phí lãi trái phiếu	5.264.722.217	6.037.583.337
Chi phí phát hành trái phiếu	512.000.004	712.166.667
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.806.754.160</b>	<b>12.719.459.002</b>

**CHI PHÍ BÁN HÀNG**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	533.605.567	517.383.454
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	11.135.938	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	31.325.301	203.081.310
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	9.365.454
Chi phí bằng tiền khác	42.131.864	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>618.198.670</b>	<b>729.830.218</b>

**CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.021.619.729	4.135.261.319
Chi phí vật liệu quản lý	-	10.057.909
Chi phí đồ dùng văn phòng	524.570.455	298.297.860
Chi phí khấu hao TSCĐ	500.674.745	244.785.800
Thuế, phí và lệ phí	445.116.634	21.140.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.610.943.299	148.045.222
Chi phí bằng tiền khác	3.346.799.040	5.396.731.204
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.449.723.902</b>	<b>10.254.319.314</b>



**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>			
Thu nhập chịu thuế	(1)	(9.913.112.639)	26.137.256.343
Các khoản điều chỉnh tăng	(2)	173.634.298	376.503.899
Thu nhập chịu thuế	(3) = (1)+(2)	(9.739.478.341)	26.513.760.242
Thu nhập tính thuế	(4)	-	26.513.760.242
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	(5)	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(6) = (4)x(5)	-	6.628.440.061
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(7) = (3)x(5)	(2.434.869.585)	-
<b>Hoạt động khác</b>			
Thu nhập chịu thuế	(8)	10.694.322.609	3.839.822.382
Các khoản điều chỉnh tăng	(9)	31.331.013	-
Thu nhập tính thuế	(10) = (8)+(9)	10.725.653.622	3.839.822.382
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(11)=(10)x(5)	2.681.413.405	959.955.596
<b>Tổng chi phí thuế</b>			
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(12)=(6)+(11)	2.681.413.405	7.588.395.657
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(13) = (7)	(2.434.869.585)	-

**LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế	(1)	534.666.150	22.388.683.069
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu	(2)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu (3) = (1) + (2)	(3)	534.666.150	22.388.683.069
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	(4)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (5) = (3) / (4)	(5)	27	1.119

**GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Thu nhập của các thành viên lãnh đạo chủ chốt trong năm như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị	-	172.790.870
Ban Giám đốc	879.335.573	513.952.924
Ban Kiểm soát	-	387.407.582
<b>Tổng cộng</b>	<b>879.335.573</b>	<b>1.074.151.376</b>

**NHỮNG THAY ĐỔI VỀ SỐ LIỆU SO SÁNH****a. Thay đổi do sai sót**

Theo Quyết định số 717/QĐ-CCT-KKT5 ngày 26 tháng 6 năm 2011 của Chi cục thuế Quận Bình Thạnh, số thuế bị truy thu và phạt hành chính của các năm 2007, 2008 và 2009 là 2.540.526.982 đồng. Sai sót này ảnh hưởng đến số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2011 như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Tăng/(Giảm)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.415.232.934	16.874.705.952	2.540.526.982
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	51.144.247.036	53.684.774.018	(2.540.526.982)

**b. Thay đổi do trình bày lại**

Các khoản nhận góp vốn từ hợp đồng hợp tác kinh doanh được trình bày lại như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Bảng Cân đối kế toán	Số liệu tại ngày 1/1/2011 (trình bày lại)	Số liệu tại ngày 1/1/2011	Tăng/(Giảm)
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>80.641.123.315</b>	<b>1.348.500.000</b>	<b>79.292.623.315</b>
- Phải trả dài hạn khác	80.641.123.315	1.348.500.000	79.292.623.315
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>-</b>	<b>79.292.623.315</b>	<b>(79.292.623.315)</b>
- Vốn khác của chủ sở hữu	-	79.292.623.315	(79.292.623.315)

#### NHỮNG THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC

Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An góp 64.372.033.600 đồng chiếm 20% vốn điều lệ Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo theo giấy chứng nhận đầu tư số 411022000646 cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2011. Vốn góp của Công ty bao gồm 8.240.000.000 đồng bằng tiền mặt và 56.132.033.600 đồng bằng giá trị quyền sử dụng đất tương đương một phần giá trị khu đất ở (chiếm 37,14% trên tổng diện tích toàn khu đất 59.236m<sup>2</sup>) tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị của toàn khu đất 59.236 m<sup>2</sup> của dự án này được hai bên xác định là 285.412.316.864 đồng tương đương với 13.624.280 USD chưa bao gồm tiền sử dụng đất mà Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo đồng ý thanh toán lại cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An và thuế giá trị gia tăng. Tuy nhiên, tiền sử dụng đất mà Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo đồng ý thanh toán lại cho Công ty là số tiền thanh toán thực tế cho Nhà nước nhưng không vượt quá 2.000.000 USD.

Ngày 9 tháng 1 năm 2012, Công ty và công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo đã ký hợp đồng công chứng để góp vốn bằng quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển tên quyền sử dụng khu đất này sang cho công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo hoàn thành vào ngày 28 tháng 2 năm 2012. Do đó, Công ty chưa ghi nhận việc vốn góp, doanh thu và lợi nhuận của việc góp vốn và chuyển nhượng quyền sử dụng 59.236m<sup>2</sup> đất tại Phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh trong báo cáo tài chính năm 2011. Trong dự án đất góp vốn và chuyển nhượng cho Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty có 90% lợi ích và phần 10% còn lại thuộc về Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành (xem thêm thuyết minh 15b).

**Võ Hồng Văn**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Hoàng Minh**  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

17 Nguyễn Hữu Cảnh, P.19  
Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN**

Tầng 21 Tòa nhà Mễ Linh Point - Số 2 Ngô Đức Kế,  
Phường Bến Nghé Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
Tel: 08. 3829 4703 – Fax: 08. 3829 0553