



*Vững bước hôm nay,
tỏa sáng ngày mai*

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

www.khangan.com

NỘI DUNG

03 THÔNG ĐIỆP	
Thông điệp của chủ tịch HĐQT	03
04 LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG	
Lịch sử hình thành và phát triển	06
Tầm nhìn, sứ mệnh, chiến lược phát triển	08
Thông tin tổng quan	10
Các lĩnh vực hoạt động chính	12
13 TỔ CHỨC NHÂN SỰ	
Sơ đồ cơ cấu tổ chức	14
Hội Đồng Quản Trị	15
Ban Kiểm Soát	17
Ban Tổng Giám Đốc	18
Lao động và chế độ chính sách	19
21 BÁO CÁO	
Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị	22
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	24
Báo cáo của Ban Kiểm Soát	25
28 THÔNG TIN CỔ ĐÔNG	
29 GIỚI THIỆU DỰ ÁN	
Bản đồ các dự án	30
Dự án đã triển khai	31
35 BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Báo cáo ban giám đốc	36
Báo cáo kiểm toán	38
Bảng cân đối kế toán	40
Bảng báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	41
Bảng báo cáo lưu chuyển tiền tệ	42
Thuyết minh báo cáo tài chính	44



Thông điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

Năm 2013, tình hình 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 bi đát 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.

Trong những tháng cuối năm 2012 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 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



LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Thông tin tổng quan

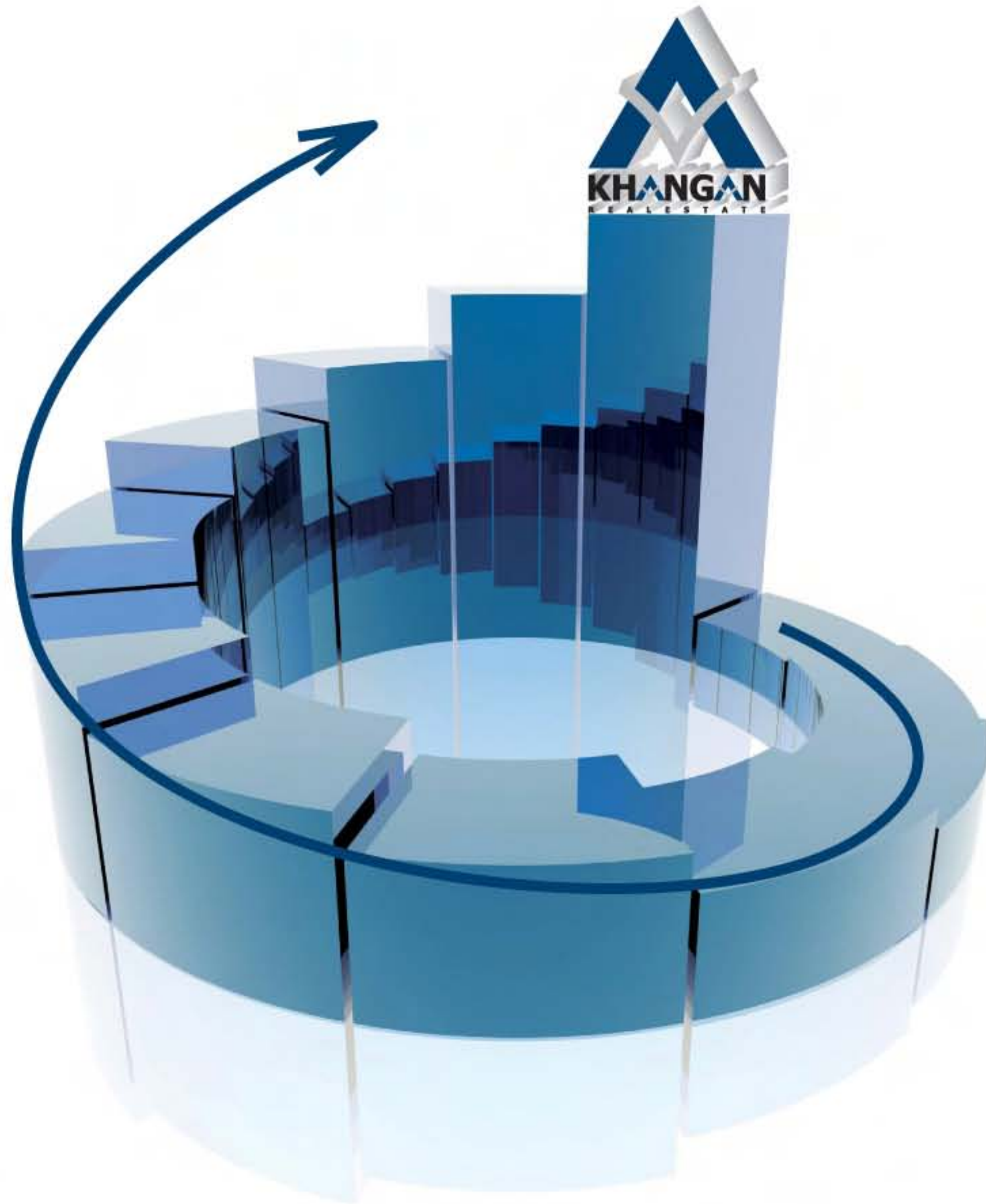
Các lĩnh vực hoạt động

Tâm 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 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 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 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 đặc 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 liền kề, 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 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 Giờ, TP.HCM; phường Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM; Càng Cây Khô, huyện Nhà Bè, TP.HCM.

» **Năm 2010 - Niêm yết cổ phiếu, bước tiên đề 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 đặc 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 niêm 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 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 dự án phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP.HCM;
- » Triển khai phát triển dự án KDC Phước Thiện tại Nhơn Trạch Đồng Nai
- » 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	: Tầng trệt tòa nhà The Manor (G-BLK-3) 91 Nguyễn Hữu Cảnh, P. 22, 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) 3514 4751
Fax	: (84.8) 3512 5367
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
Bảng 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 3, quận Phú Nhuận, TP. HCM
Điện thoại	: (08) 35 171 936
Fax	: (08) 35 171 935
Website	: www.cpahanoi.com



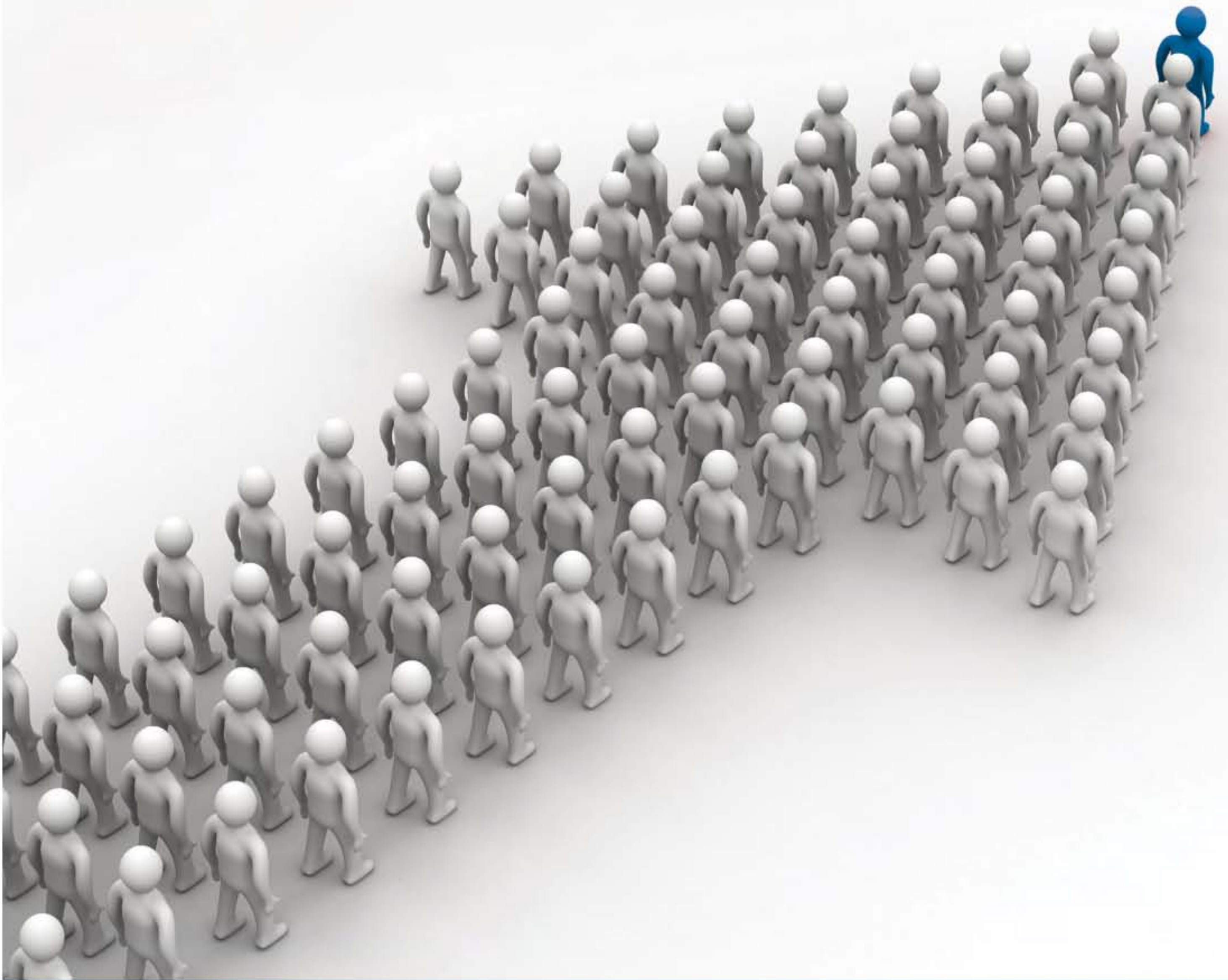
CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Kinh doanh nhà ở

Xây dựng đầu giá

Đo đạc địa chính

Tư vấn, môi giới

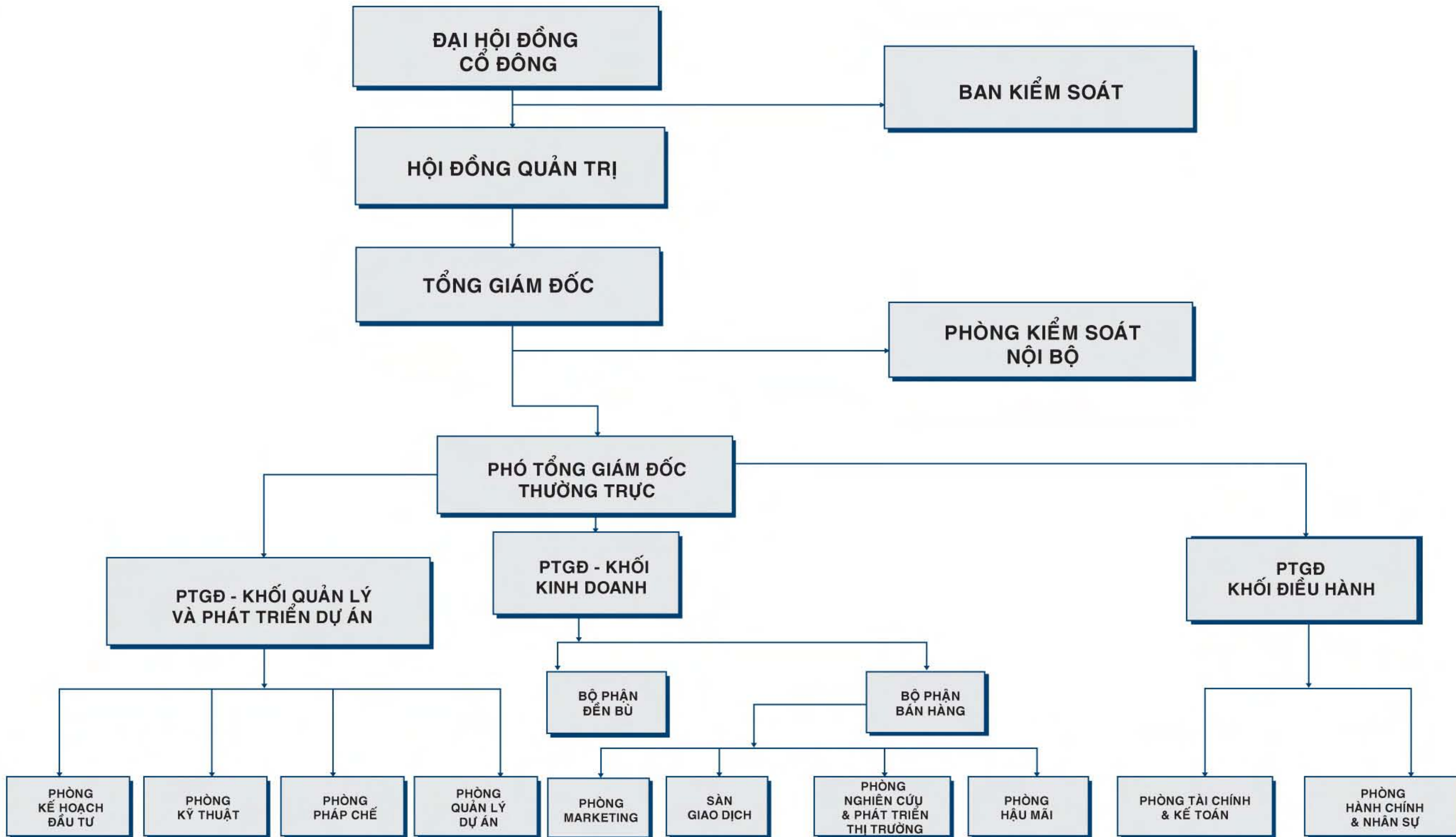


TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Đối với Khang An, nguồn nhân lực là yếu tố then chốt để vươn 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





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.

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.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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 đền 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 đền 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 Đền bù Giải phóng mặt bằng.



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 TGD 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 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 15)



Bà Nguyễn Thị Kim Phượng
Phó Tổng Giám Đốc
(Xem trang 15)



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.



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 31/12/2011, tình hình lao động của Công Ty Khang An như sau:

Yếu tố	32/12/2012	Tỷ lệ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	23	100 %
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	10.500.000	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên đại học (người)	15	65 %
- Cao đẳng, trung cấp (người)	05	22 %
- Khác (người)	03	13 %
Phân theo hợp đồng		
- Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	20	87 %
- Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	03	13 %

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.

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 2012

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 2012 gắn rời 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 tình huống xấu của thị trường, trong năm 2012 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 2013

Theo nhận định của HĐQT thì trong năm 2013, 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 2013, 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 2013 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 2013 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 2013, 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 2013 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 2013 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

Chi tiêu	2011	2012	So sánh 2012 va 2011 tăng/(giảm)
Doanh thu thuần	39,25	283,30	86,15 %
Lợi nhuận gộp	18,89	94,70	80,05%
Lợi nhuận sau thuế	0,53	5,30	90%
Vốn chủ sở hữu	253,35	243,80	(3,92%)
Tổng tài sản	654,57	410,30	(37,32%)
ROA	0,08%	1,31%	
ROE	0,21%	2,2 %	

Trong điều kiện khó khăn của nền kinh tế, sự thắt chặt tín dụng đối với bất động sản và lãi suất tăng cao. Năm 2012 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.

TÀI SẢN	31/12/2011	31/12/2012	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn	630,77	320,06	96%
Tiền mặt	5,09	1,285	1%
Các khoản phải thu	18,66	45,51	3%
Hàng tồn kho	589,56	268,08	90%
Tài sản ngắn hạn khác	17,46	4,96	3%
Tài sản dài hạn	23,80	89,07	4%
Tổng cộng	654,57	410,03	100%
NGUỒN VỐN			
Nợ phải trả	401,21	116,05	61%
Nguồn vốn chủ sở hữu	253,36	243,08	39%
Tổng cộng	654,57	410,03	100%
Khả năng sinh lợi			
CHI TIÊU	2010	2011	2012
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	21.8%	1,35%	1,09%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	6.7%	0,21%	2,02%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản	3.7%	0,08%	1,31%
Tỷ suất lợi nhuận tự hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	48.5%	48,1%	19,01%



Khả năng thanh toán			
CHỈ TIÊU	2010	2011	2012
Hệ số thanh toán hiện hành			
<i>Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn</i>	2.83	2,20	3,55
Hệ số thanh toán nhanh			
<i>(Tài sản lưu động -Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	0.42	0.14	0.57
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ /Tổng tài sản	44%	61%	41%
Hệ số nợ /Vốn chủ sở hữu	80%	158%	68%

Trong năm 2012, công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng và góp vốn Dự Án Tân Tạo (Khu A) vào công ty liên doanh (công ty TNHH DACIN Việt Nam Tân Tạo). Tỷ lệ góp 20% (bao gồm 10% của công ty Phước Thành).

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 ĐHĐCĐ, 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 kiềm hãm thị trường BĐS, tình hình kinh doanh tại thị trường bị trầm lắng, tính 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 thông 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.



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 31/12/2012

LOẠI CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU SỞ HỮU	% SỞ HỮU
Trong nước	19.945.600	99,73%
- Cá nhân	19.825.120	99.13%
- Tổ chức	120.480	0.60%
Nước ngoài	54.400	0,27%
- Cá nhân	4.400	0,02%
- Tổ chức	50.000	0.25%
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)	17.000
Giá thấp nhất trong năm (đồng/CP)	9.100
Tổng khối lượng giao dịch 2012 (CP)	1.838.130
Khối lượng giao dịch khớp lệnh trung bình trong năm 2012(CP)	11.073
Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành (CP)	20.000.000
Giá trị vốn hóa (31/12/2012) (đồng)	170.000.000



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





DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



Phối cảnh



Nhà liên kế



Nhà Song Lập

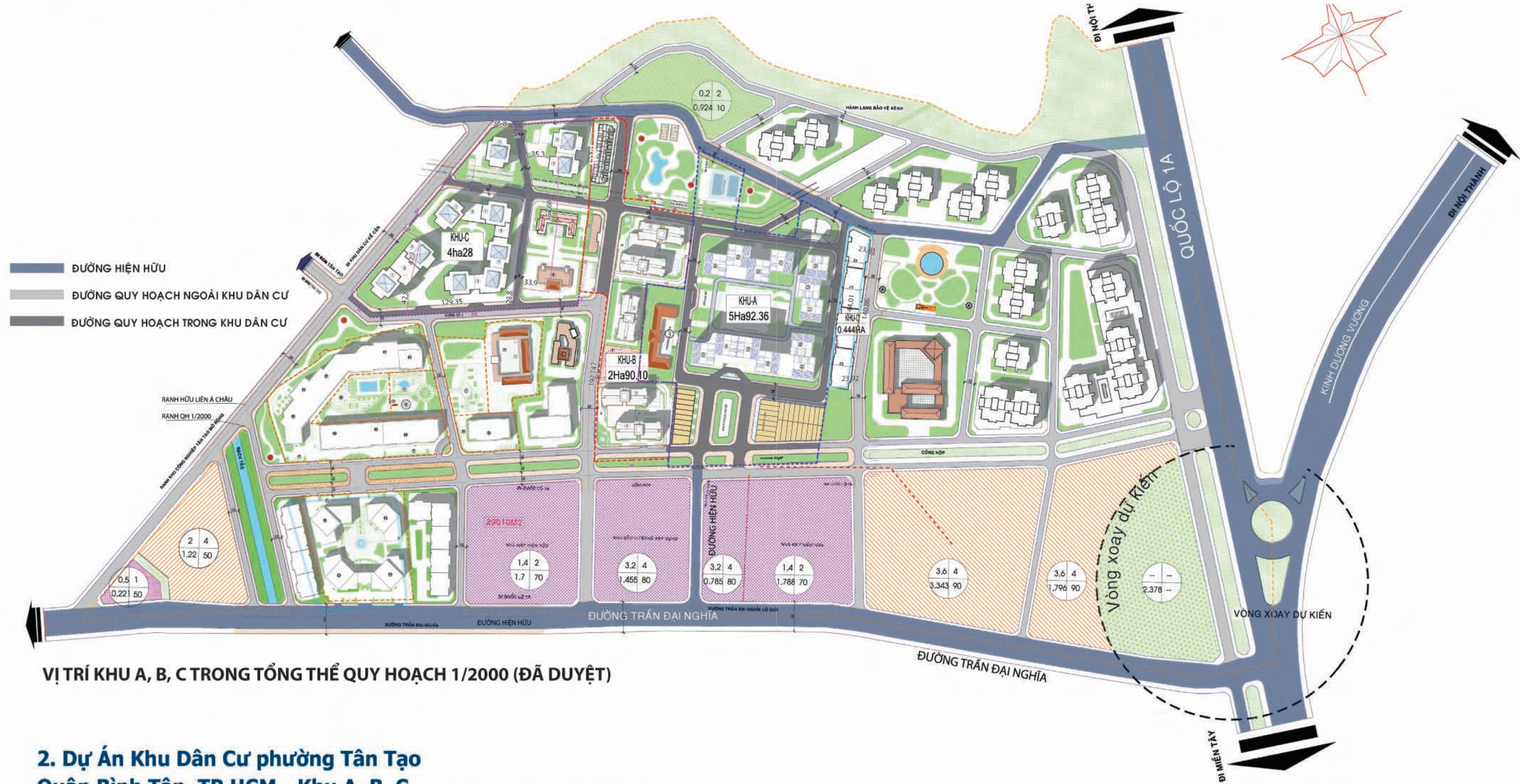


Mặt bằng tổng thể khu dân cư Khang An - Phú Hữu

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 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, công ty Khang An sẽ cho ra đời những khu biệt thự đơn lập, song lập, liên kế 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 m², 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 Đông 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 liên kế 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 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 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 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.



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 2012.

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 I 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). Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10 tháng 8 năm 2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 2 năm 2012;

Ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (kinh doanh nhà ở); Giáo dục mầm non; Hoạt động tư vấn quản lý (không tư vấn tài chính, kế toán); Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (tư vấn bất động sản); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng dân dụng, công nghiệp); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (đo đạc địa chính: với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép theo quy định của pháp luật).

Công ty có trụ sở tại: Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, p. 22, 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 2012 của Công ty là **464.544.618** 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 (từ nhiệm từ ngày 5/10/2012)

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 Đặng Việt Tú Uyên	Phó Tổng Giám đốc
3. Bà Nguyễn Thị Kim Phượng	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 5/11/2012)
4. Ông Hồ Xuân Bình	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 5/10/2012)
5. Ông Võ Hồng Văn	Kế toán trưởng (từ nhiệm từ ngày 1/11/2012)
3. Bà Huỳnh Thị Thanh Trúc	Kế toán trưởng (từ nhiệm từ ngày 1/11/2012)



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

1. Ông Lê Xuân Thành	Trưởng Ban (từ nhiệm từ ngày 05/01/2013)
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 2012 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 2012, 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 chế độ 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 29 tháng 3 năm 2013



BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Số tham chiếu: 13-2-048/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 2012

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập ngày 29 tháng 03 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Khang An từ trang 4 đến trang 25 kèm theo.


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 công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

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 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với các Chuẩn mực và 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 29 tháng 3 năm 2013	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		320.618.648.738	630.767.396.957
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.285.880.929	5.091.572.510
1. Tiền	111	3	1.285.880.929	5.091.572.510
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		45.517.904.924	18.656.306.419
1. Phải thu khách hàng	131		7.083.600.241	15.950.657.336
2. Trả trước cho người bán	132		7.782.753.700	2.703.458.100
3. Các khoản phải thu khác	135	4	30.832.132.140	182.772.140
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139		(180.581.157)	(180.581.157)
III. Hàng tồn kho	140	5	268.852.844.254	589.559.925.649
1. Hàng tồn kho	141		268.852.844.254	589.559.925.649
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.962.018.631	17.459.592.379
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	3.585.766.292	15.814.853.030
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		154.663.341	185.406.550
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	1.221.588.998	1.459.332.799
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		89.709.194.453	23.798.899.399
I. Tài sản cố định	220		3.103.925.101	3.614.941.828
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	3.103.925.101	3.614.941.828
- Nguyên giá	222		5.557.311.040	5.543.529.222
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.453.385.939)	(1.928.587.394)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		80.372.033.600	16.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	9	64.372.033.600	-
2. Đầu tư dài hạn khác	258	10	16.000.000.000	16.000.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		6.233.235.752	4.183.957.571
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	428.051.059	878.685.866
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.934.782.573	2.434.869.585
3. Tài sản dài hạn khác	268	12	870.402.120	870.402.120
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		410.327.843.191	654.566.296.356

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		166.504.413.253	401.207.411.036
I. Nợ ngắn hạn	310		90.304.599.156	286.114.756.799
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	27.774.182.296	144.420.673.622
2. Phải trả người bán	312		1.411.783.037	40.022.165.964
3. Người mua trả tiền trước	313		23.308.237.209	78.807.421.782
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	14	32.308.074.376	16.661.557.783
5. Phải trả người lao động	315		-	414.534.214
6. Chi phí phải trả	316	15	1.038.696.644	2.359.920.904
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	2.763.003.627	1.679.860.563
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.700.621.967	1.748.621.967
II. Nợ dài hạn	330		76.199.814.097	115.092.654.237
1. Phải trả dài hạn khác	333	17	38.199.814.097	33.290.963.177
2. Vay và nợ dài hạn	334	18	38.000.000.000	81.794.976.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	6.715.060
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		243.823.429.938	253.358.885.320
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	243.823.429.938	253.358.885.320
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.542.524.567	3.542.524.567
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.422.997.567	2.422.997.567
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		37.857.907.804	47.393.363.186
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		410.327.843.191	654.566.296.356

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ			
- USD		934,80	510,08

Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 3 năm 2013



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 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		290.513.615.591	39.251.583.039
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.192.000.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	283.321.615.591	39.251.583.039
4. Giá vốn hàng bán	11	21	188.575.233.441	20.362.193.816
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		94.746.382.150	18.889.389.223
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	528.444.915	9.290.747.694
7. Chi phí tài chính	22	23	27.256.400.748	12.806.754.160
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.659.407.981	12.294.754.156
8. Chi phí bán hàng	24	24	1.177.465.556	618.198.670
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	25	11.232.796.551	12.449.723.902
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		55.608.164.210	2.305.460.185
11. Thu nhập khác	31	26	17.011.553.828	245.728.350
12. Chi phí khác	32	27	65.371.483.736	1.769.978.565
13. Lợi nhuận khác	40		(48.359.929.908)	(1.524.250.215)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.248.234.302	781.209.970
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	4.375.751.752	2.681.413.405
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28	(2.499.912.988)	(2.434.869.585)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		5.372.395.538	534.666.150
18. Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác kinh doanh		29	(4.907.850.920)	-
19. Lợi nhuận của cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			464.544.618	534.666.150
20. Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân			20.000.000	20.000.000
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	23	27



Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 3 năm 2013



Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.248.234.302	781.209.970
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao	02	8	524.798.545	532.000.046
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(60.970)	(98.164.710)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.457.182.782)	(1.074.327.654)
- Chi phí lãi vay	06		22.659.407.981	12.294.754.156
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.975.197.076	12.435.471.808
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(35.726.028.161)	(6.605.403.183)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		285.966.424.737	(95.134.770.989)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(80.728.388.291)	(25.447.698.573)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		12.679.721.545	(15.290.375.292)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(28.537.664.499)	(11.073.777.700)
- Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.283.483.660)	(4.699.459.509)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		19.317.104.166	63.484.701.405
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(18.477.902.560)	(3.928.255.994)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		166.184.980.353	(86.259.568.027)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
- Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(13.781.818)	(29.640.909)
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		460.141.240	1.074.327.654
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		446.359.422	1.044.686.745

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		173.718.039.244	158.638.899.130
- Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(334.159.506.570)	(81.128.008.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.995.625.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(170.437.092.326)	77.510.891.130
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(3.805.752.551)	(7.703.990.152)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	5.091.572.510	12.795.562.662
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		60.970	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	1.285.880.929	5.091.572.510





Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

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 (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). Trong quá trình hoạt động, công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh như sau:

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 29 tháng 9 năm 2009;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 10 tháng 8 năm 2011;
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 22 tháng 2 năm 2012.

Ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (kinh doanh nhà ở); Giáo dục mầm non; Hoạt động tư vấn quản lý (không tư vấn tài chính, kế toán); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (tư vấn bất động sản); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng dân dụng, công nghiệp); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (đo đạc địa chính: đối với đo đạc bản đồ chỉ hoạt động khi được cấp giấy phép theo quy định của pháp luật).

Công ty có trụ sở tại: Tầng trệt (G-BLK-3), Tòa nhà The Manor, 91 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, 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.

Năm tài chính

Năm tài chính công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Bộ Tài Chính ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là Nhật ký chung, kế toán trên máy vi tính.

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 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 kết thúc 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 và chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Phần vốn góp của Công ty trong Công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 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.

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU(tiếp theo)

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 năm tài chính 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 chính tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày kết thúc năm tài chính. 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 trong 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 luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	1.087.290.451	78.697.971
Tiền gửi ngân hàng	198.590.478	5.012.874.539
Tổng cộng	1.285.880.929	5.091.572.510

CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	2.014.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	1.830.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	1.830.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Gấm	23.215.360.000	-
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	1.760.000.000	-
Phải thu khác	182.772.140	182.772.140
Tổng cộng	30.832.132.140	182.772.140

HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	266.434.700.254	563.180.158.649
Hàng hóa bất động sản đầu tư	2.418.144.000	26.379.767.000
Tổng cộng	268.852.844.254	589.559.925.649

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí chờ phân bổ	3.585.766.292	1.646.308.608
Chi phí phạt hợp đồng	-	14.168.544.422
Tổng cộng	3.585.766.292	15.814.853.030

TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tạm ứng	1.199.527.448	544.354.583
2. Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.061.550	914.978.216
- Ngân hàng HD Bank – CN Hiệp Phú	-	892.916.666
- Ký quỹ thuê nhà	22.061.550	22.061.550
Tổng cộng (1) + (2)	1.221.588.998	1.459.332.799

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	5.032.614.777	510.914.445	5.543.529.222
Mua mới trong năm	-	13.781.818	13.781.818
Số dư cuối năm	<u>5.032.614.777</u>	<u>524.696.263</u>	<u>5.557.311.040</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.443.027.680	485.559.714	1.928.587.394
Khấu hao tăng trong năm	504.496.512	20.302.033	524.798.545
Số dư cuối năm	<u>1.947.524.192</u>	<u>505.861.747</u>	<u>2.453.385.939</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	<u>3.589.587.097</u>	<u>25.354.731</u>	<u>3.614.941.828</u>
Tại ngày cuối năm	<u>3.085.090.585</u>	<u>18.834.516</u>	<u>3.103.925.101</u>

ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	64.372.033.600	-
Tổng cộng	64.372.033.600	-

Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo được thành lập theo Giấy chứng nhận Đầu tư số 411022000646 do Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 12 năm 2011. Theo Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, Công ty góp vốn 64.372.033.600 đồng, tương ứng 20% vốn điều lệ, bằng tiền và 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 59.236 m²) tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân. Trong số vốn góp liên doanh này, Công ty có 10% lợi ích và 10% còn lại thuộc về Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành (xem thêm thuyết minh 17b).

ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	16.000.000.000	16.000.000.000
Tổng cộng	16.000.000.000	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 Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt 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.

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	428.051.059	425.685.873
Chi phí phát hành trái phiếu	-	452.999.993
Tổng cộng	428.051.059	878.685.866

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	870.402.120
Tổng cộng	870.402.120	870.402.120

VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	23.149.206.296	95.795.665.622
- VIB	-	8.600.000.000
- Sea bank	-	5.000.000.000
- BIDV (a)	3.949.206.296	8.435.899.130
- Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Rạch Chiếc	-	5.700.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	-	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	-	5.000.000.000
- Vay cá nhân (b)	5.200.000.000	60.059.766.492
- HD Bank (c)	14.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 18)	4.624.976.000	48.625.008.000
Tổng cộng	27.774.182.296	144.420.673.622

- (a) 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 từ 13% đến 15%/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 Ông Nguyễn Văn Gấm: số tiền vay 5.200.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 28 tháng 12 năm 2012 đến ngày 28 tháng 1 năm 2013, lãi suất 15%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo;
- (c) 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 (lãi suất hiện hành từ 14,5% đến 16%/năm), hợp đồng bán trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty, tiền dùng để bổ sung vốn kinh doanh. Số dư nợ gốc còn lại 14.000.000.000 đồng được gia hạn từ ngày 26 tháng 11 năm 2012 đến ngày 26 tháng 11 năm 2013 hoặc vào thời điểm Công ty mua lại trái phiếu, lãi suất áp dụng trong thời gian gia hạn là 17%/năm.

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	12.121.959.079	547.919.052
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.182.940.947	14.090.672.855
Thuế thu nhập cá nhân	703.387.925	58.540.058
Các loại thuế khác	2.299.786.425	1.964.425.818
Tổng cộng	32.308.074.376	16.661.557.783

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
Chi phí lãi vay	373.999.786	1.857.920.904
Chi phí phải trả khác	664.696.858	70.000.000
Tổng cộng	1.038.696.644	2.359.920.904

CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	35.069.967	73.501.903
Phải trả khác	2.727.933.660	1.606.358.660
Tổng cộng	2.763.003.627	1.679.860.563

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)	28.464.746.493	23.556.895.573
Nhận ký quỹ xây dựng	1.699.000.000	1.698.000.000
Tổng cộng	38.199.814.097	33.290.963.177

- (a) Theo hợp đồng tham gia góp vốn dự án số 02/HĐ-GV-KA ngày 28 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 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. Căn cứ vào thỏa thuận giữa Công ty và Công ty cổ phần Xây dựng Phước Thành ngày 13 tháng 4 năm 2010, Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành đồng ý chuyển tất cả việc góp vốn này vào vốn góp của Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo, tương đương với 10% vốn góp trong Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo (xem thuyết minh số 9). Số dư phải trả bao gồm 23.556.895.573 đồng tiền vốn góp ban đầu và 4.907.850.920 đồng thu nhập sau thuế được chia từ việc định giá tài sản góp vốn liên doanh (xem thuyết minh số 32).

VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay dài hạn	42.624.976.000	100.419.984.000
- SCB	-	29.170.000.000
- Techcombank (a)	624.976.000	1.249.984.000
- BIDV (b)	42.000.000.000	70.000.000.000
2. Trái phiếu (c)	-	30.000.000.000
3. Vay dài hạn đến hạn trả	(4.624.976.000)	(48.625.008.000)
- Techcombank	(624.976.000)	(625.008.000)
- BIDV	(4.000.000.000)	(18.000.000.000)
- Trái phiếu	-	(30.000.000.000)
Tổng cộng (1) + (2) + (3)	38.000.000.000	81.794.976.000

(a) 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 hiện hành 15%/năm, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tiền vay được dùng để mua xe ô tô;

(b) 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 hiện hành 15%/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;

(c) Xem thuyết minh 13c.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Cổ phiếu

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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
Tổng cộng	20.000.000	20.000.000

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

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Vốn cổ phần	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	3.542.524.567	2.422.997.567	47.393.363.186	253.358.885.320
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	464.544.618	464.544.618
Chia cổ tức	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số dư cuối năm	200.000.000.000	3.542.524.567	2.422.997.567	37.857.907.804	243.823.429.938

Theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ-2011 ngày 31 tháng 5 năm 2011 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 của Công ty, tỷ lệ cổ tức chia cho cổ đông là 10%. Trong năm 2012, Công ty tạm chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ 5% tương ứng 10.000.000.000 đồng.

DOANH THU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	229.280.283.264	-
Doanh thu nền đất	12.712.970.772	9.943.229.208
Doanh thu nhà	10.520.361.555	23.308.353.831
Doanh thu dịch vụ	38.000.000.000	6.000.000.000
Hàng bán bị trả lại (nền đất)	(7.192.000.000)	-
Tổng cộng	283.321.615.591	39.251.583.039

GIÁ VỐN

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	156.311.507.015	-
Giá vốn bán nền đất	23.137.044.649	2.126.394.358
Giá vốn nhà	9.126.681.777	18.235.799.458
Tổng cộng	188.575.233.441	20.362.193.816

DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	460.141.240	1.074.327.654
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	60.970	6.168.050.300
Lãi phạt chậm thanh toán, chậm góp vốn	68.242.705	2.048.369.740
Tổng cộng	528.444.915	9.290.747.694

CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	18.702.109.376	7.030.031.939
Chi phí lãi trái phiếu	3.555.194.441	5.264.722.217
Chi phí phát hành trái phiếu	402.104.164	512.000.004
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.592.131.656	-
Chi phí tài chính khác	4.861.111	-
Tổng cộng	27.256.400.748	12.806.754.160

CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	807.424.385	533.605.567
Chi phí khấu hao TSCĐ	105.005.322	31.325.301
Chi phí dịch vụ mua ngoài	88.214.055	-
Chi phí bằng tiền khác	176.821.794	42.131.864
Tổng cộng	1.177.465.556	618.198.670

CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.694.703.927	5.021.619.729
Chi phí đồ dùng văn phòng	352.213.482	524.570.455
Chi phí khấu hao TSCĐ	307.227.520	500.674.745
Thuế, phí và lệ phí	420.491.341	445.116.634
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.133.962.556	2.610.943.299
Chi phí bằng tiền khác	3.324.197.725	3.346.799.040
Tổng cộng	11.232.796.551	12.449.723.902

THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn liên doanh	16.997.041.542	-
Thu nhập khác	14.512.286	245.728.350
Tổng cộng	17.011.553.828	245.728.350

CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Thanh lý các dự án bất động sản	65.334.492.000	-
Tiền phạt chậm nộp	-	1.022.426.341
Chi phí khác	36.991.736	747.552.224
Tổng cộng	65.371.483.736	1.769.978.565

THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Hoạt động kinh doanh bất động sản			
Thu nhập chịu thuế	(1)	(10.254.772.705)	(9.913.112.639)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	(2)	255.120.752	173.634.298
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	(3)	-	-
Thu nhập chịu thuế sau điều chỉnh	(4)=(1)+(2)-(3)	(9.999.651.953)	(9.739.478.341)
Chuyển lỗ năm trước	(5)	(9.739.478.341)	-
Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	(6)=(4)-(5)	(19.739.130.294)	-
Thu nhập tính thuế		-	-
Thuế suất thuế TNDN	(7)	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(8)=(6)x(7)	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(9)=(10)+(11)+(12)	(2.499.912.988)	(2.434.869.585)
<i>- Thuế TNDN hoãn lại phải trả</i>	(10)=(3)x(7)	-	-
<i>- Tài sản thuế TNDN hoãn lại</i>	(11)=(4)x(7)	(2.499.912.988)	(2.434.869.585)
<i>- Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại</i>	(12)=(5)x(7)	-	-
Hoạt động khác			
Thu nhập tính thuế	(13)	17.503.007.007	10.694.322.609
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		-	31.331.013
Thu nhập tính thuế		17.503.007.007	10.725.653.622
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(14)=(13)x(7)	4.375.751.752	2.681.413.405
Tổng chi phí thuế			
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(15)=(8)+(14)	4.375.751.752	2.681.413.405
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(16)=(9)	(2.499.912.988)	(2.434.869.585)

LỢI NHUẬN CHIA ĐỐI TÁC HỢP TÁC KINH DOANH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay
Doanh thu từ tài sản góp vốn liên doanh (*)	(1)	64.372.033.600
Giá vốn tài sản góp vốn liên doanh	(2)	47.374.992.058
Lợi nhuận từ tài sản góp vốn liên doanh	(3)=(1)-(2)	16.997.041.542
Trừ chi phí đầu tư hạ tầng đối tác chưa góp	(4)	3.909.439.088
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động hợp tác	(5)=(3)-(4)	13.087.602.454
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(6)=(5)*25%	3.271.900.614
Lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác (**)	(7)=(5-6)*50%	4.907.850.920

(*) Doanh thu từ tài sản đem góp vốn liên doanh là giá trị góp vốn trong liên doanh (thuyết minh số 9).

(**) Tỷ lệ lợi nhuận chia cho đối tác hợp tác là tỷ lệ góp vốn của các bên hợp tác trong việc góp vốn vào liên doanh (xem thuyết minh số 9 và 17b).

LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận của cổ đông hiện hữu	(1)	464.544.618	534.666.150
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	(2)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3)=(1)/(2)	23	27

CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	352.213.482	535.706.393
Chi phí nhân công	5.502.128.312	5.555.225.296
Chi phí khấu hao tài sản cố định	412.232.842	532.000.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.324.274.782	32.182.432.805
Chi phí bằng tiền khác	68.777.984.600	102.524.246.120
Tổng cộng	92.368.834.018	141.329.610.660

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
Ban Giám đốc	873.135.528	879.335.573
Tổng cộng	873.135.528	879.335.573

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên có liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Ông Nguyễn Hoàng Minh	Tổng Giám đốc	Cho mượn tiền	50.000.000.000
		Vay ngắn hạn	64.906.018.594
Ông Nguyễn Văn Gấm	Thành viên HĐQT	Thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	23.215.360.000
		Tạm ứng tiền đền bù	26.467.200.000
		Vay ngắn hạn	6.750.000.000
Công ty TNHH Gia Phú	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	1.830.000.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi thanh toán hộ	1.760.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	Cùng thành viên ban điều hành	Thu nợ	2.400.000.000
		Chi hộ	1.400.000.000
		Vay ngắn hạn	10.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	Cùng thành viên ban điều hành	Chi tạm ứng tiền xây dựng	14.014.000.000
		Trả nợ gốc vay	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	1.830.000.000
		Trả nợ gốc vay	3.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Rạch Chiếc	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	3.305.000.000
		Trả nợ gốc vay	5.700.000.000

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư của các bên liên quan như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Phải thu/ (Phải trả)
Ông Nguyễn Văn Gám	Thành viên HĐQT	Thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản Vay ngắn hạn	23.215.360.000 (5.200.000.000)
Công ty Bất Động Sản Gia Phú	Công ty Liên kết	Cho mượn tiền	1.830.000.000
Công ty TNHH Dacin Việt Nam Tân Tạo	Công ty Liên kết	Góp vốn đầu tư Chi thanh toán hộ	64.372.033.600 1.760.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt	Cùng thành viên ban điều hành	Hợp tác đầu tư Cung cấp dịch vụ tư vấn	16.000.000.000 3.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Văn Minh Mới	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	1.830.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vạn Thành Lợi	Cùng thành viên ban điều hành	Cho mượn tiền	2.014.000.000





Huỳnh Thị Thanh Trúc
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN

Tầng Trệt (G-BLK-3) tòa nhà The Manor số

91 Nguyễn Hữu Cảnh, P.22,

Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Tel: 08. 35144751 - Fax: 08. 35125367