

Số: 01 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

**CHƯƠNG TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012**  
**CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

Thời gian	Nội dung chương trình	Thực hiện
13h30 - 14h00	<b>Tiếp đón cổ đông; thực hiện thủ tục đăng ký và kiểm tra thành phần cổ đông, trao tài liệu Đại hội</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiếp đón cổ đông và khách mời</li> <li>▪ Hoàn tất thủ tục đăng ký tham dự Đại hội cho cổ đông, trao tài liệu Đại hội và phiếu biểu quyết cho cổ đông</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lễ tân</li> <li>▪ Lễ tân và BKS</li> </ul>
14h00- 14h20	<b>Khai mạc Đại hội</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Đọc báo cáo kiểm tra thành phần cổ đông</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BKS</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MC</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Giới thiệu và biểu quyết thông qua quy chế tổ chức Đại hội</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MC</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biểu quyết thông qua ban chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu Đại hội</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MC</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Giới thiệu và biểu quyết thông qua chương trình Đại hội</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MC</li> </ul>
14h20- 14h50	<b>Nội dung Đại hội</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HĐQT</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Báo cáo kết quả kinh doanh 2011 và kế hoạch kinh doanh năm 2012</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BTGD</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Báo cáo của Ban kiểm soát</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BKS</li> </ul>
	<p>Các nội dung khác:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2011</li> <li>▪ Tờ trình phương án chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2012</li> <li>▪ Tờ trình về việc Chủ tịch HĐQT được kiêm chức vụ Tổng Giám đốc</li> <li>▪ Tờ trình thông qua Báo Cáo Tài Chính năm 2011 đã kiểm toán</li> <li>▪ Tờ trình về việc lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BTGD</li> </ul>

	cho năm 2012 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tờ trình về việc sửa đổi Điều lệ Công ty</li> <li>▪ Tờ trình hủy kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2011</li> </ul>	
14h50- 15h10	<b>Tiệc trà</b>	
15h10-	<b>Thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung Đại hội</b>	
15h40	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Thảo luận các nội dung báo cáo và Tờ trình</li> <li>▪ Biểu quyết thông qua báo cáo và tờ trình</li> </ul>	▪ Đại hội
15h40- 16h30	<b>Tổng kết Đại hội</b>	
	▪ Công bố biên bản kiểm phiếu biểu quyết	▪ Ban kiểm phiếu
	▪ Công bố biên bản họp Đại hội, dự thảo nghị quyết Đại hội	▪ Thư ký
	▪ Biểu quyết thông qua nghị quyết Đại hội – Bế mạc	▪ Chủ tọa

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**

*(Đã ký)*

**NGUYỄN HOÀNG MINH**

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2012
- Lưu Vp-H ĐQT



nghiệp năm 2005, theo đó, mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT và Ban Kiểm Soát và cổ đông có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên, và được thực hiện theo phương thức quy định tại Điều 29 Nghị định 102/2010/NĐ-CP.

### III/ PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

Các cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền tham dự Đại hội muốn phát biểu ý kiến phải:

1. Được sự chấp thuận của Đoàn Chủ Tịch.
2. Nội dung phát biểu phải ngắn gọn và phù hợp với chương trình đại hội.
3. Thời gian phát biểu không quá 05 phút cho 01 lần phát biểu.

### III/ ĐOÀN CHỦ TỊCH

- Danh sách Đoàn Chủ Tịch được đại hội thông qua bằng biểu quyết.
- **Trách nhiệm của Đoàn Chủ tịch:**
  1. Điều khiển đại hội theo chương trình và quy chế đã được đại hội thông qua, Đoàn Chủ Tịch làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số.
  2. Hướng dẫn đại hội thảo luận, biểu quyết các vấn đề trong chương trình đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình đại hội.
  3. Giải quyết các vấn đề phát sinh trong thời gian đại hội tiến hành.

### IV/ THƯ KÝ ĐẠI HỘI

- Danh sách ban thư ký được đại hội thông qua bằng biểu quyết.
- **Trách nhiệm của ban thư ký:**
  1. Ghi chép đầy đủ những ý kiến phát biểu, tham luận của Đại hội và tổng hợp các báo cáo của Đoàn Chủ tịch.
  2. Soạn thảo các Nghị quyết được thông qua tại đại hội.
  3. Lập và thông qua biên bản đại hội.

### VI/ BAN KIỂM PHIẾU

- Danh sách ban kiểm phiếu được đại hội thông qua bằng biểu quyết.
- **Trách nhiệm của Ban kiểm phiếu:**
  1. Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại đại hội
  2. Thông qua quy chế đề cử - ứng cử - bầu cử bổ sung thành viên HĐQT.

3. Báo cáo kết quả bầu cử.
4. Xem xét và báo cáo với đại hội quyết định những trường hợp vi phạm thể lệ bầu cử hoặc đơn từ khiếu nại về bầu cử.

Trên đây là quy chế làm việc tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An. Kính trình đại hội thông qua.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**

*(Đã ký)*

**NGUYỄN HOÀNG MINH**

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2012
- Lưu Vp-H HĐQT



**Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An**

ME LINH POINT TOWER – Phòng 2101, tầng 21

Số 2 Ngô Đức Kế, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Số: 03 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2011**

**(V/v: Thông qua danh sách Đoàn Chủ Tịch, Ban Thư Ký, Ban Kiểm Phiếu)**

**Kính gửi:**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

Để Đại hội bắt đầu tiến hành, ban tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An kính trình Đại hội thông qua danh sách Đoàn Chủ Tịch, Ban Thư Ký như sau:

#### **I. ĐOÀN CHỦ TỊCH:**

- |                             |                               |               |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| 1. Ông Nguyễn Hoàng Minh    | Chức vụ: Chủ tịch HĐQT        | Chủ tịch Đoàn |
| 2. Bà Nguyễn Thị Kim Phượng | Chức vụ: thành viên HĐQT&PTGD | Thành viên    |
| 3. Ông Lê Xuân Thành        | Chức vụ: trưởng ban kiểm soát | Thành viên    |

#### **II. BAN THƯ KÝ:**

- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| 1. Ông: Trần Hoàng Hải | Chức vụ: Trưởng ban thư ký |
| 2. Ông: Phạm Đức Đạt   | Chức vụ: Thành viên        |
| 3. Bà Phạm Thị Đào     | Chức vụ: Thành viên.       |

#### **III. BAN KIỂM PHIẾU:**

- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. Ông: Hồ Ngọc Tuyền    | Chức vụ: Trưởng ban kiểm phiếu. |
| 2. Ông: Trương Minh Nhật | Chức vụ: Thành viên.            |
| 3. Bà: Phạm Thị Thu Thảo | Chức vụ: Thành viên             |

Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2012
- Lưu VP-HĐQT

**TM.BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

*(Đã ký)*

**NGUYỄN HOÀNG MINH**

Số: 04 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2011 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2012**

**Kính gửi:                  ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An, tôi xin báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2011 và định hướng năm 2012 như sau:

### **1. 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 chung trì trệ, thị trường bất động vẫn còn đóng băng, niềm tin về kinh tế vĩ mô chưa được cải thiện trong năm 2011, 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 và để đối phó kịp thời với các tình 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 rơi vào tình trạng 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 giá trị cho Công ty và lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

### **2. 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:

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. 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 vị trí 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.



Trên đây là toàn bộ nội dung báo cáo hoạt động của HĐQT và kế hoạch hoạt động năm 2012.

Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**

(Đã ký)

**NGUYỄN HOÀNG MINH**

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2012
- Lưu Vp-H ĐQT

Số: 05 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2011**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc Khang An, tôi xin báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông tình hình hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2011 và kế hoạch năm 2012 như sau:

### **1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

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

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 2011 là một năm cực kỳ 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. 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. Việc không đạt được các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận năm 2011 chủ yếu là do việc chậm hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc hợp tác dự án khu A KDC Tân Tạo A, quận Bình Tân.

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. Mọi thủ tục pháp lý liên quan đến hợp tác liên doanh khu đất này với Dacin đã được hoàn thành và thu được tiền trong nửa đầu năm 2012.

## 2. Cơ cấu tài chính:

### ❖ Tóm tắt Bảng cân đối kế toán

<b>TÀI SẢN</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Tỷ trọng</b>
<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%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>22.2</b>	<b>23,80</b>	<b>4%</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>602.5</b>	<b>654,57</b>	<b>100%</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>			
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>
<b>Khả năng sinh lời</b>			
<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
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 từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	33%	48.5%	48,1%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Hệ số thanh toán hiện hành			
<i>Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn</i>	3.9	2.83	2,20
Hệ số thanh toán nhanh			
<i>(Tài sản lưu động -Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	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.

### 3. Các hoạt động lớn khác

Ngoài các hoạt động đã phản ảnh 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.

Trên đây là toàn bộ nội dung báo cáo hoạt động của ban Tổng Giám Đốc năm 2011. Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

**TM.BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

**NGUYỄN HOÀNG MINH**

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2012
- Lưu Vp-H ĐQT



**Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An**

ME LINH POINT TOWER – Phòng 2101, tầng 21

Số 2 Ngô Đức Kế, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Số: 06 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012**

*(V/v: Kế hoạch kinh doanh năm 2012)*

**Kính gửi:**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

Hội Đồng Quản trị và Ban tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An trình Đại Hội Đồng Cổ Đông kế hoạch kinh doanh năm 2012 của Công ty như sau:

#### **1. Kế hoạch kinh doanh năm 2012:**

Theo nhận định của HĐQT thì năm 2012, tiếp tục là một năm khó khăn cho ngành bất động sản. Tuy nhiên, với nỗ lực của Chính phủ đang đưa ra các quyết sách nhằm giảm lạm phát, giảm lãi suất, gia hạn nộp thuế cho doanh nghiệp ... thì nền kinh tế vĩ mô đang từng bước ổn định và có dấu hiệu lạc quan hơn. Dựa trên xu hướng thị trường năm 2012 và những năm sắp tới Ban giám đốc lên kế hoạch đầu tư hợp lý và tái cơ cấu sản phẩm phù hợp với thị trường cũng như việc cắt giảm chi phí nhằm đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty trong năm 2012 và phát triển tốt trong những năm sắp tới.

Với nhận định tình hình kinh tế vĩ mô như trên, Trong năm 2012 công ty sẽ tiếp tục khai thác kinh doanh 2 dự án chính để ghi nhận doanh thu – lợi là:

#### **📌 Dự án KDC Khang An – Phú Hữu Quận 9, TP.Hồ Chí Minh.**

Đây là dự án Công ty đã phát triển, hoàn thành cơ sở hạ tầng và đã bán hàng được hơn 80% diện tích đất có thể khai thác. Hiện công ty đang triển khai xây dựng nhà để bàn giao cho khách hàng. Trong năm 2012, Công ty tiếp tục triển khai bán phần đất nền còn lại và tiếp tục đẩy nhanh tiến độ xây dựng nhà để bàn giao cho khách hàng cũng như xem xét triển khai đầu tư khu chung cư thấp tầng nhằm tạo ra một khu đô thị mới phù hợp với việc kết nối hạ tầng, cụ thể đường vành đai trong, nối xa lộ Hà Nội với cầu Phú Mỹ.

#### **📌 Khu dân cư phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (Khu A)**

KDC Bình Tân – Khu A: đây là khu dự án với diện tích 5,9 ha nằm tại vị trí tốt của Quận Bình Tân. Công ty đã ký thỏa thuận liên doanh phần lớn dự án này cho Da Cin Hodings Singapore. Trong năm 2012 Công ty sẽ ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ dự án này.

Bên cạnh đó Công ty sẽ xem xét tái cơ cấu lại các dự án, quỹ đất hiện có của Công ty, sẽ xem xét việc bán bớt một số dự án, quỹ đất không phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong những năm tới để cơ cấu lại nguồn tiền tập trung cho việc phát triển các dự án có hiệu quả cao hơn.

Dựa trên cơ sở đó, HĐQT và Ban tổng giám đốc đặt ra các chỉ tiêu Doanh thu – Lợi nhuận năm 2012 như sau:

**📌 Kế hoạch – lợi nhuận 2012:**

*ĐVT: 1.000 đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện 2011	Kế hoạch 2012	Tăng trưởng so với 2010
<b>Doanh thu thuần</b>	39.251.583	317.000.000	707,6 %
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	781.209	27.000.000	3.356 %
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	534.666	20.250.000	3.687 %
<b>Cổ tức(%/Vốn điều lệ)</b>	-	5%	-

**2. Tiếp tục triển khai thực hiện đầu tư và hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án còn lại.**

Ngoài ra, trong năm 2012 Công ty cũng sẽ tiếp tục đầu tư và hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án còn lại để chuẩn bị nguồn sản phẩm bán ra cho năm 2013 và 2014 là:

**📌 Khu dân cư phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (Khu B)**

KDC Bình Tân – Khu B: đây là khu dự án với diện tích 2,9 ha nằm bên cạnh dự án Tân Tạo A, Quận Bình Tân (khu A) và nằm trong khu dân cư hiện hữu. Dự án đã được đền bù 100%, hiện công ty đang hoàn thiện quy hoạch 1/500, đầu tư cơ sở hạ tầng và chuẩn bị cho kế hoạch đưa vào khai thác kinh doanh trong đầu năm 2013.

**📌 Khu dân cư phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (Khu C)**

KDC Bình Tân – Khu C: đây là khu dự án với diện tích 4,2 ha nằm bên cạnh dự án Tân Tạo A, Quận Bình Tân (Khu B). Dự án đã được đền bù được 70%, Công ty sẽ bồi thường phần còn lại cũng như hoàn thiện pháp lý của dự án để chuẩn bị cho kế hoạch kinh doanh trong năm 2013 khi thị trường bất động sản hồi phục.

**📌 Khu dân cư tại Xã Phước Thiện – Nhơn Trạch –Đồng Nai**

Dự án KDC Phước Thiện – Nhơn Trạch – Đồng Nai: đây là khu dự án với diện tích 38,3 ha, vị trí dự án tiếp giáp đường cao tốc Sài Gòn – Long Thành – Dầu Giây, giáp với Quận 9 Thành Phố Hồ Chí Minh. Dự án hiện đã hoàn thành thiết kế quy hoạch 1/500 và đang triển khai thu hồi – giao đất. Trong năm 2012 Công ty sẽ tiến hành đẩy nhanh việc thu hồi và giao đất để chuẩn bị sẵn nguồn hàng cho khai thác kinh doanh trong những năm sắp tới.

### **3. Tìm kiếm cơ hội đầu tư và mở rộng quy mô vốn**

Tuy thị trường bất động sản đang trong giai đoạn rất khó khăn, Song với việc nền kinh tế vĩ mô đang tốt dần lên thì thị trường bất động sản cũng sẽ hồi phục và phát triển tốt trong những năm sắp tới.

Với quy mô vốn hơn 200 tỷ như hiện nay là khá nhỏ để cạnh tranh và phát triển tốt, nên trong năm 2012 ngoài việc duy trì sự ổn định cho Công ty, Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng giám đốc Công ty sẽ tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới bằng việc đầu tư thêm dự án đã có pháp lý đầy đủ để có thể thu hồi vốn nhanh và đem lại hiệu quả cao cho Công ty, song song đó tìm kiếm thêm các cơ hội từ các công ty cùng ngành phù hợp với định hướng phát triển của Công ty để hợp nhất, sát nhập nhằm tăng quy mô vốn, Quỹ đất, lợi thế thương mại để tăng tính cạnh tranh và phát triển tốt cho Công ty trong thời gian sắp tới.

Trên đây là toàn bộ kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty Khang An trong năm 2012 Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2012
- Lưu VP-HĐQT

**TM.BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

**NGUYỄN HOÀNG MINH**

Số: 07 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**Kính gửi:**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

Thay mặt Ban kiểm Soát Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An, tôi xin báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông về hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2011 như sau:

- Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm Soát đã được quy định trong Điều lệ của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa ốc Khang An;
- Căn cứ vào báo cáo kiểm toán niên độ 2011 của đơn vị đã được thực hiện kiểm toán bởi Công Ty Kiểm Toán Và Kế Toán Hà Nội,
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra giám sát của ban Kiểm soát năm 2011.

Thay mặt Ban Kiểm Soát Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa ốc Khang An, tôi xin báo cáo trước đại hội về kết quả kiểm tra, giám sát các hoạt động của công ty trong năm 2011 như sau:

### **I. 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.

## **II. 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.

## **III. 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.

#### **IV. Kết quả giám sát đối với thành viên hội đồng quản trị, thành viên ban Tổng giám Đốc và các cán bộ quản lý:**

##### **1. 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 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.

##### **2. 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.

#### **V. 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.

#### **VI. Nhận xét và kiến nghị của BKS:**

- Hội đồng quản trị và Ban Điều hành quan tâm chỉ đạo đến các hoạt động : (1) Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát tình hình thực hiện các dự án đã và đang triển khai nhằm giám sát chi phí, giảm thiểu rủi ro ... ; (2) Củng cố danh mục đầu tư và tất toán các khoản mục đầu tư không hiệu quả; Chi phối không phục vụ cho định hướng phát triển của toàn Công ty...;(3) hạn chế tối đa các chi phí phát sinh, tái cơ cấu Công ty theo định hướng chiến lược dài hạn với những mục tiêu cụ thể để đón đầu các cơ hội khi thị trường phát triển trở lại.

- Tăng cường công tác triển khai việc xây dựng kế hoạch nhằm nắm vững và chỉ đạo kịp thời kế hoạch sản xuất kinh doanh từng thời kỳ, từng giai đoạn theo các Quyết/Nghị của ĐHĐCĐ, HĐQT, BĐH đã đề ra;

- Xây dựng, hiệu chỉnh và hoàn thiện hơn nữa các quy trình nghiệp vụ, tăng cường công tác kiểm tra quản lý nội bộ hướng đến nâng cao trách nhiệm và tính chuyên nghiệp trong hoạt động của Công ty;

Thông qua kết quả hoạt động của Công ty năm 2011 cho thấy với tình hình kinh tế gặp rất nhiều khó khăn, các chính sách kinh tế vĩ mô vẫn chưa được thực thi cụ thể, lãi vay khá cao trong khi đó tính thanh khoản của thị trường Bất động sản khá thấp làm ảnh hưởng hầu hết tất cả các Công ty ty Kinh doanh Bất động sản không hoàn thành kế hoạch đề ra năm 2011, nhiều Công ty Bất động sản không hoạt động hiệu quả dẫn đến lỗ thì Công ty cổ phần Địa ốc Khang An vẫn đạt được lợi nhuận > 500 triệu đồng, đây là một tín hiệu tích cực trong thời điểm hiện tại và là cơ sở để Công ty Khang An tạo niềm tin với các cổ đông cho việc

định hướng phát triển trong các năm sau khi thị trường phát triển trở lại và các chính sách vĩ mô của Nhà nước trong việc hỗ trợ cho thị trường Bất động sản trong các năm sau.

#### **IV. Kiến Nghị:**

1. Tiếp tục hoàn thiện công tác tái cấu trúc, nâng cao mô hình quản lý và hoạt động của công ty đồng thời kiểm soát tốt các rủi ro (nếu có).
2. Chính sách tiết kiệm và chống lãng phí phải được triển khai thực hiện một cách nghiêm túc trong năm 2011, cần được củng cố và nâng cao trong năm 2012.
3. Công ty phát huy hơn nữa trong việc khẳng định vị trí, uy tín và thương hiệu của đơn vị trên thị trường bất động sản. Cần có những chiến lược, chính sách mới để mở rộng thị trường và phát triển bền vững.
4. Về công tác tổ chức nhân sự kế thừa, công tác tuyển dụng và đào tạo tại chỗ những cán bộ quản lý có năng lực, nên có chế độ chính sách đãi ngộ kịp thời và phù hợp hơn nhằm đảm bảo sự ổn định về nhân sự giúp Công ty hoạt động an toàn và hiệu quả hơn.

Trên đây là toàn bộ nội dung Báo cáo hoạt động của BKS trong năm 2011. Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2012
- Lưu VP-BKS

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

(Đã ký)

**LÊ XUÂN THÀNH**

Số: 08 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

(V/v: *Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2011  
và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2012*)

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An
- Căn cứ Báo cáo Tài chính và Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An đã được Công Ty Kiểm Toán và Kế Toán Hà Nội kiểm toán.
- Căn cứ tình hình hoạt động thực tế của Công ty hiện nay và kế hoạch tài chính năm 2011.

Hội đồng quản trị kính trình đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2011 và kế hoạch phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2012 như sau:

### 1. ĐỀ XUẤT PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2011

Đơn vị tính: 1.000 đồng

STT	Diễn giải	Tỷ lệ (%)	Số tiền
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2011		534.666
2	<i>Quỹ khen thưởng và phúc lợi</i>	-	-
3	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	-	-
4	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-
5	Không chia cổ tức năm 2011	-	-
6	Lợi nhuận còn lũy kế năm 2011 giữ lại		534.666

Năm 2011, Công ty chỉ đạt lợi nhuận là 534 triệu đồng, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án Không chia cổ tức năm 2011, toàn bộ lợi nhuận năm 2011 giữ lại để bổ sung vốn kinh doanh cho Công ty. Riêng cổ tức 2010 là 10% đã được Đại Hội đồng 2011 thông qua Hội Đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc sẽ sắp xếp nguồn tiền để chia trong năm 2012.

## 2. KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2012

Đơn vị tính: 1.000 đồng

STT	Diễn giải	Tỷ lệ (%)	Số tiền
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2012 dự kiến		20.250.000
2	<i>Quỹ khen thưởng và phúc lợi</i>	5%	1.012.500
3	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	5%	1.012.500
4	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	10%	2.025.000
5	Dự kiến chia cổ tức 5%/ mệnh giá cổ phiếu	5%	10.000.000
6	Lợi nhuận lũy giữ lại bổ sung vốn kinh doanh		6.200.000

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho hội đồng quản trị xem xét tình hình tài chính và kế hoạch hoạt động của công ty để xác định thời điểm chia cổ tức năm 2010 và tạm ứng cổ tức năm 2012 .

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2012
- Lưu VP

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
**CHỦ TỊCH HĐQT**

(Đã ký)

NGUYỄN HOÀNG MINH



**Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An**

ME LINH POINT TOWER – Phòng 2101, tầng 21

Số 2 Ngô Đức Kế, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Số: 09 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2011**

**(V/v: Chi trả thu lao HĐQT & BKS năm 2011 và dự kiến mức thù lao HĐQT & BKS năm 2012)**

**Kính gửi:**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An.
- Căn cứ tình hình hoạt động thực tế của Công ty hiện nay.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An kính trình Đại hội đồng cổ đông báo cáo thù lao của HĐQT, BKS năm 2011 và đề xuất thù lao, tiền thưởng của HĐQT, BKS năm 2012 như sau:

### **1. Thù lao hội đồng quản trị năm 2011**

Tại đại hội đồng cổ đông năm 2011 đã quyết định mức thù lao của Hội đồng Quản trị & Ban Kiểm soát là 300.000.000 đồng cho một năm kể từ năm 2011 và Mức chi cho từng thành viên sẽ do chủ tịch hội đồng quản trị phê duyệt.

Tuy nhiên năm 2011, đã không hoàn thành kế hoạch doanh thu lợi nhuận theo như kế hoạch đề ra, do vậy Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát tình nguyện không nhận thù lao.

### **2. Đề xuất thù lao và thưởng Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2012**

Căn cứ vào kế hoạch hoạt động năm 2012 và tình hình thị trường chung, Hội đồng Quản trị kính đề nghị Đại hội xem xét chấp thuận mức thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2012 là 300.000.000 đồng/năm (Ba trăm triệu đồng/năm) và mức chi cho từng thành viên sẽ do chủ tịch hội đồng quản trị phê duyệt.

Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2012
- Lưu VP-HĐQT

**TM.CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

(Đã ký)

**NGUYỄN HOÀNG MINH**

Số: 10 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012**

(V/v: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)

**Kính gửi:**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC KHANG AN**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp được quốc hội nước Cộng Hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội khóa 11 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Khang An đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 25/05/2010.
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc Khang An

Với xu hướng phát triển của Công ty trong một nền kinh tế ngày càng phát triển đòi hỏi Công ty ngày càng phải hoàn thiện bộ máy điều hành, đặc biệt việc xây dựng chiến lược của Công ty cần phải tách bạch việc điều hành hoạt động nhằm nâng cao tính minh bạch, nâng cao vai trò giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành.

Bên cạnh đó, Chủ tịch HĐQT cũng có thêm quỹ thời gian để xây dựng chiến lược phát triển dài hạn, cải tiến mô hình quản trị doanh nghiệp phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Công ty. Trong những năm qua và kế hoạch phát triển nhân sự năm 2012 chúng tôi vẫn đang tìm kiếm một ứng viên phù hợp để đảm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc của Công ty.

Ứng viên phải là người có trình độ chuyên môn cao, dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản và tài chính; nhiệt huyết và sáng tạo trong công việc; đồng thời quan trọng hơn hết là vì Khang An và cùng với Khang An phát triển vững mạnh trong những năm sắp tới. Sau khi lựa chọn được ứng viên phù hợp chúng tôi sẽ tiến hành ngay các thủ tục cần thiết để bổ nhiệm vị trí Tổng giám đốc.

Do đó, kính trình Đại Hội xem xét thông qua việc Ông Nguyễn Hoàng Minh vẫn tiếp tục giữ vị trí Chủ Tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2012
- Lưu VP-HĐQT

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**

(Đã ký)

**NGUYỄN HOÀNG MINH**



Số: 11 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012**

*(V/v Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán 2011)*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

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

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2011 và Báo cáo kiểm toán độc lập của Công Ty Kiểm Toán và Kế Toán Hà Nội.
- Căn cứ vào Báo cáo của Ban Kiểm Soát năm 2011

Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông xem xét và thông qua báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán này được trình bày đầy đủ trong Báo cáo thường niên 2011 và công bố tại website của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, website của Công Ty cũng như trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2012
- Lưu VP-HĐQT

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**

(Đã ký)

**NGUYỄN HOÀNG MINH**



**Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An**

ME LINH POINT TOWER – Phòng 2101, tầng 21

Số 2 Ngô Đức Kế, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Số: 12 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012**

*(V/v : Ủy quyền cho HĐQT chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2012)*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

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

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005
- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa ốc Khang An

Hội đồng quản trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị quyết định chọn lựa đơn vị kiểm toán độc lập được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp nhận để thực hiện công tác soát xét báo cáo giữa niên độ và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012.

Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ thường niên 2012
- Lưu VP-HĐQT

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**

(Đã ký)

**NGUYỄN HOÀNG MINH**

Số: 13 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012**

*(V/v : Sửa đổi Điều lệ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Khang An )*

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

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

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005
- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa ốc Khang An

Hội đồng quản trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty như sau:

1. **Điều 20:** Thông qua quyết định của Đại Hội Đồng Cổ đông

Bổ sung khoản 3 như sau:

“Những nội dung thông qua quyết định của Đại Hội Đồng cổ đông tại khoản 1 và khoản 2 Điều này có thể được thực hiện dưới hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo quyết định của Hội Đồng Quản Trị. Thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản được thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Điều lệ này.”

2. **Điều 21:** Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại Hội Đồng cổ đông.

**Sửa đổi khoản 4 như sau:**

Điều lệ hiện hành	Đề nghị sửa đổi	Lý do sửa đổi
<p>“Phiếu lấy ý kiến đã được trả lại phiếu có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo uỷ quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.</p> <p><u>Phiếu lấy ý kiến gửi về công ty phải được đóng trong phong bì dán kín và không ai được quyên mớ trớ khi kiểm phiếu. Các phiếu lấy ý kiến gửi về công ty sau thời hạn đã xác định nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bỏ mớ đều không hợp lệ;”</u></p>	<p>“Phiếu lấy ý kiến đã được trả lại phiếu có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo uỷ quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.</p> <p>Phiếu lấy ý kiến được gửi về Công ty bằng đường bưu điện hoặc chuyển fax. Phiếu lấy ý kiến gửi về công ty bằng đường bưu điện phải được đóng trong phong bì dán kín và không ai được quyên mớ trớ khi kiểm phiếu. Các phiếu lấy ý kiến phải được gửi về công ty đúng thời hạn quy định mới được coi là hợp lệ, các phiếu lấy ý kiến gửi về công ty sau thời hạn đã xác định nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bỏ mớ đều không hợp lệ. Tại thời điểm Công ty tổ chức kiểm phiếu lấy ý kiến, trường hợp Công ty chưa nhận được Phiếu lấy ý kiến từ các cổ đông thì được coi như cổ đông đó đồng ý thông qua những nội dung xin ý kiến tại tờ trình của Hội Đồng Quản trị Công ty;”</p>	<p>Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông, phù hợp với quy định của Pháp luật và văn bản số 3017/UBCK-QLPH ngày 05/10/2010 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.</p>

**Sửa đổi khoản 8 như sau:**

<b>Điều lệ hiện hành</b>	<b>Đề nghị sửa đổi</b>	<b>Lý do sửa đổi</b>
“Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.”	“Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông <u>nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận.</u> ”	Đảm bảo quyền lợi của Cổ đông, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 104 Luật Doanh Nghiệp.

Trên đây là những nội dung sửa đổi Điều lệ Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An, HĐQT kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2012
- Lưu VP-HĐQT

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
**CHỦ TỊCH HĐQT**

(Đã ký)

NGUYỄN HOÀNG MINH



Số: 14 /2012/KA

TP.HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2012

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012**

**(V/v : Hủy kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2011)**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

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

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005
- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa ốc Khang An
- Căn cứ vào nghị quyết Đại Hội Đồng cổ đông thường niên năm 2011, phiên họp ngày 31/05/2011.

Theo đó Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An dự kiến tăng vốn trong năm 2011 như sau:

- Công ty dự kiến phát hành 10.600.000 cổ phiếu – mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 200.000.000.000 đ lên 306.000.000.000 đ theo phương án phát hành:

+ Phát hành cho cổ đông hiện hữu và CBCNV: 36.000.000.000 VNĐ

+ Phát hành cho cổ đông chiến lược: 70.000.000.000 VNĐ

- Kế hoạch sử dụng vốn tăng thêm:

- Đền bù giai đoạn hai Dự án Phước Thiện: 40.000.000.000 đồng

- Xây dựng cơ sở hạ tầng Dự án Tân Tạo B: 60.000.000.000 đồng

(đền bù dự án tân tạo C) giai đoạn 1

- Bổ sung nguồn vốn lưu động: 6.000.000.000 đồng

Tổng cộng 106.000.000.000 đồng

Tuy nhiên, trong năm 2011 tình hình kinh tế và thị trường chứng khoán không thuận lợi nên việc phát hành tăng vốn điều lệ sẽ không hiệu quả và không có lợi cho cổ đông.



**Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Khang An**

ME LINH POINT TOWER – Phòng 2101, tầng 21  
Số 2 Ngô Đức Kế, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

---

Nay, Hội Đồng Quản trị kính trình Đại Hội đồng cổ đông hủy kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 200.000.000.000 đ lên 306.000.000.000 đ đã được Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2011 thông qua ngày 31/05/2011.

Kính trình Đại Hội xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2012
- Lưu VP-HĐQT

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**

(Đã ký)

**NGUYỄN HOÀNG MINH**