

MỤC LỤC

I. Lịch sử hoạt động của Công ty	2
1. Những sự kiện quan trọng :.....	2
a. Thành lập :	2
b. Cổ phần hóa:	3
c. Niêm yết :.....	3
d. Quá trình tăng vốn điều lệ :	3
- Các sự kiện quan trọng khác:.....	3
2. Quá trình phát triển:.....	4
+ Ngành nghề đăng ký kinh doanh:	4
+ Tình hình hoạt động:	4
3. Định hướng phát triển:.....	5
3.1. Mục tiêu chiến lược:	5
3.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:	6
II. Báo cáo của Hội đồng quản trị.....	8
1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2009.....	8
2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch năm 2009:.....	8
3. Những thay đổi chủ yếu trong năm.....	10
4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:.....	10
III. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc.....	11
1. Báo cáo tình hình tài chính.....	11
- Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán.....	11
- Phân tích các hệ số.....	12
- Phân tích những biến động - những thay đổi lớn so với dự kiến và nguyên nhân dẫn đến biến động.....	12
- Phân tích một số nhân tố làm biến động chỉ tiêu về tài sản và nguồn vốn năm 2009: ..	13
- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12 của năm báo cáo	16
- Những thay đổi về vốn cổ đông:.....	16
- Tổng số cổ phiếu theo từng loại (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi...)	16
- Tổng số trái phiếu đang lưu hành theo từng loại (trái phiếu có thể chuyển đổi, trái phiếu không thể chuyển đổi...).....	16
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại:	16
- Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại (nếu có)	17
- Cổ tức:	17
2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	17
3. Những tiến bộ công ty đã đạt được	19
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	20
4.1. Kế hoạch SXKD năm 2010.....	20
4.2. Hoạt động đầu tư.....	21
IV. Báo cáo tài chính.....	22
V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán.....	22

1. Kiểm toán độc lập	22
- Đơn vị kiểm toán độc lập:	22
Ý kiến kiểm toán độc lập:.....	22
- Các nhận xét đặc biệt:	23
2. Kiểm toán nội bộ	24
- Ý kiến kiểm toán nội bộ :	24
- Các nhận xét đặc biệt của Ban Kiểm soát:	24
VI. Các công ty có liên quan	24
- <i>Tình hình đầu tư vào các Cty có liên quan:</i>	24
- <i>Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên quan:</i>	24
VII. Tổ chức và nhân sự	26
- <i>Cơ cấu tổ chức của công ty</i>	26
- <i>Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:</i>	26
- <i>Quyền lợi của Ban Tổng Giám đốc: (Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban TGD)</i>	28
- <i>Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:</i>	28
- <i>Đội ngũ cán bộ, công nhân lao động (tính đến 31/12/2009):</i>	28
- <i>Chính sách đối với người lao động:</i>	29
VIII. Thông tin về cổ đông và quản trị công ty	29
1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:	29
- Thành phần của HĐQT :	29
- Hoạt động của HĐQT:	29
- Hoạt động của Ban Kiểm soát	31
- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT, Chủ tịch và thành viên Ban Kiểm soát.....	34
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của thành viên HĐQT (không tính phần vốn đại diện Nhà nước):.....	34
- Thông tin về các giao dịch cổ phiếu, chuyển nhượng phần vốn góp của công ty của các thành viên HĐQT, cổ đông lớn và các giao dịch khác của thành viên HĐQT/ Ban Giám đốc, Ban KS và những người có liên quan:	35
2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông (tính đến 05/02/2010)	35
Cổ đông trong nước:.....	35
2.2 Cổ đông nước ngoài	36
* Thông tin bổ sung	37
Tình hình biến động giá cổ phiếu và khối lượng giao dịch trong năm qua:.....	37

Mẫu CBTT-02 – Báo cáo thường niên

(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2009/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2009



- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**
- Tên giao dịch: **KHANH HOI EXPORT – IMPORT JOINSTOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **KHAHOMEX**
- Địa chỉ trụ sở chính: **360C Bến Vân Đồn – Phường 1 – Quận 4 – TP.Hồ Chí Minh**
- Điện thoại: **84-8-39451027** - Fax: **84-8-39451028**
- E-mail: khahomex@khahomex.com.vn
- Website: www.khahomex.com.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0302251673 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2001.
- Ngành nghề kinh tế: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh, dịch vụ, thương mại, bất động sản, giáo dục mầm non.
- Mã số thuế: 0302251673.
- Mã chứng khoán: **KHA**.
- Vốn điều lệ (tính đến 31/12/2009): **141.203.090.000 đồng.** (Một trăm bốn mươi một tỷ, hai trăm lẻ ba triệu, chín mươi ngàn đồng)
- Vốn chủ sở hữu (tính đến 31/12/2009): **285.113.020.171 đồng.**
- Tổng tài sản (tính đến 31/12/2009): **383.334.093.352 đồng.**

I. Lịch sử hoạt động của Công ty

1. Những sự kiện quan trọng :

a. Thành lập :

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Khánh Hội (KHAHOMEX) trước đây là doanh nghiệp nhà nước, được thành lập vào ngày 17 tháng 02 năm 1982 với tên gọi là Công ty Cung ứng Hàng xuất khẩu Quận 4. Năm 1988 đổi tên là Liên hiệp sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu Khánh Hội và từ năm 1990 đổi thành Công ty Xuất Nhập khẩu Khánh Hội.

b. Cổ phần hóa:

Đến tháng 3 năm 2001, Công ty thực hiện cổ phần hóa, theo Quyết định số 26/2001/QĐ-Ttg của Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 07/03/2001 và chính thức hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần kể từ ngày 01/04/2001 với tên gọi Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Khánh Hội.

c. Niêm yết :

Sau hơn một năm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, KHAHOMEX là doanh nghiệp thứ 18 được phép niêm yết trên thị trường chứng khoán TP. Hồ Chí Minh vào ngày 19/08/2002 theo giấy phép số 22/GPPH ngày 25/07/2002 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước với mã chứng khoán là KHA.

d. Quá trình tăng vốn điều lệ :

+ Vốn điều lệ năm 2001 sau khi cổ phần hóa: 19.000.000.000 đồng.

+ Năm 2003: Tăng vốn điều lệ 10% từ lợi nhuận tích lũy, tương đương 1.900.000.000 đồng theo giấy phép số 27/GPPH ngày 09/06/2003 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Theo đó, vốn điều lệ là 20.900.000.000 đồng.

+ Năm 2004: Tăng vốn điều lệ lên 50% bằng cách phát hành cổ phiếu bổ sung để thực hiện Dự án mở rộng XN Chế biến Lâm sản Khánh Hội theo giấy đăng ký phát hành số 03/UBCK-ĐKPH ngày 28/09/2004 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, nâng vốn điều lệ lên 31.350.000.000 đồng.

+ Năm 2006: Tăng vốn điều lệ 5% bằng cách phát hành cổ phiếu chia cổ tức đợt 3/2005 theo giấy đăng ký phát hành số 25/UBCK-ĐKPH ngày 05/04/2006 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, và tiếp sau, phát hành thêm cổ phiếu để triển khai Dự án Chung cư Khánh Hội 2 theo Giấy chứng nhận đăng ký phát hành số 42/UBCK-ĐKPH ngày 05/07/2006 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, nâng vốn Điều lệ lên 65.376.320.000 đồng.

+ Năm 2007: Tăng vốn điều lệ 100% bằng cách phát hành cổ phiếu mới theo giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu số 132/UBCK-ĐKCB ngày 17/07/2007 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, nâng vốn Điều lệ lên 130.748.670.000 đồng.

+ Năm 2008: Tăng vốn điều lệ 8% bằng cách phát hành cổ phiếu thưởng theo công văn chấp thuận phát hành cổ phiếu thưởng số 1209/UBCK-QLPH ngày 10/12/2007 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, nâng vốn Điều lệ lên 141.203.090.000 đồng.

- Các sự kiện quan trọng khác:

▪ Tháng 03/2001, Công ty đã vinh dự đón nhận Huân chương Lao động hạng Ba do Phó Chủ tịch nước Nguyễn Thị Bình tặng thưởng theo Quyết định số 140/2001/QĐ/CTN cấp ngày 12/03/2001.

▪ Ngày 31/05/2004, phần vốn Nhà nước 29% tại Công ty được chuyển giao về Tổng Công ty Bến Thành quản lý và bắt đầu từ đây, KHAHOMEX trở thành một trong 47 doanh nghiệp thành viên trong hệ thống Bến Thành Group.

▪ Ngày 03/02/2007, Công ty vinh dự đón nhận Huân chương Lao động hạng Nhì do Chủ tịch Nước tặng thưởng theo Quyết định số 1065/QĐ-CTN ngày 03/10/2006.

▪ Ngày 27/06/2007, KHAHOMEX thành lập chi nhánh Trung tâm Giao dịch Bất động sản Khánh Hội (KHA REAL) theo Giấy phép hoạt động số 4113028183 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh.

▪ Ngày 12/11/2007, KHAHOMEX tham gia cổ đông sáng lập Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Khánh Hội – Căn nhà mơ ước (KHA-DREAM HOUSE Deco) hoạt động chuyên nghiệp trên lĩnh vực tư vấn và thiết kế kiến trúc công trình.

▪ Trong hai năm 2008 - 2009, Công ty được vinh dự nhận Cờ thi đua Đơn vị xuất sắc năm 2008 và 2009 của Ủy Ban Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh.

2. Quá trình phát triển:

+ Ngành nghề đăng ký kinh doanh:

- Xuất nhập khẩu hàng hóa tiêu dùng và vật tư sản xuất.
- Xuất khẩu nông sản, thủy hải sản, lâm sản và các sản phẩm sản xuất từ lâm sản, hàng may mặc, hàng da.
- Nhập khẩu, mua bán và bảo hành hàng kim khí điện máy, máy móc thiết bị, linh kiện điện, điện tử hàng hải, nguyên nhiên liệu và hàng hóa phục vụ sản xuất và tiêu dùng.
- Sản xuất, kinh doanh thực phẩm, chế biến lâm sản.
- Sản xuất, gia công hàng may mặc, bao bì, da và giả da, giày dép.
- Cho thuê nhà và văn phòng, du lịch.
- Ủy thác xuất nhập khẩu, thủ tục hải quan, vận tải hàng hóa.
- Đầu tư xây dựng các khu thương mại, siêu thị, các loại nhà ở phục vụ nhu cầu của nhân dân ở thành phố và đô thị, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Giáo dục mầm non.

Là Công ty hoạt động đa ngành nghề theo Giấy phép kinh doanh, song hiện nay, Công ty chỉ đang tập trung chuyên sâu vào lĩnh vực kinh doanh và dịch vụ bất động sản (*đầu tư kinh doanh căn hộ chung cư, khu dân cư, cao ốc văn phòng cho thuê, căn hộ dịch vụ*), dịch vụ thương mại và giáo dục mầm non. Các lĩnh vực khác sẽ được triển khai khi có điều kiện cho phép (*như hoạt động du lịch, khách sạn, v.v...*)

+ Tình hình hoạt động:

Trải qua 28 năm hoạt động, Công ty đã không ngừng phát triển cả chiều rộng và đầu tư chiều sâu trên các lĩnh vực kinh doanh xuất nhập khẩu và sản xuất, gia công các mặt hàng xuất khẩu. Trong từng giai đoạn phát triển có lúc Công ty có đến 6 xí nghiệp sản xuất trực thuộc với trên 4.000 công nhân lao động.

Trong vòng năm năm trở lại đây, Công ty tiến hành tái cấu trúc lại ngành nghề hoạt động trên cơ sở thu hẹp và chấm dứt các hoạt động gia công sử dụng nhiều lao động để chuyển sang kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản cho phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của địa bàn Thành phố, do đó trong lĩnh vực sản xuất, hiện nay Công ty chỉ còn 1 xí nghiệp sản xuất trực thuộc hạch toán báo sổ và đang chuẩn bị cổ phần hóa xí nghiệp này.

Số liệu lịch sử cho thấy, trong giai đoạn 1982-1990, doanh thu của Công ty tăng gấp 10 lần so với thời kỳ gốc (15.907 triệu năm 1990 so 1.566 triệu năm 1982), lợi nhuận tăng 7 lần (1.296 triệu/175 triệu năm 1982). Trong giai đoạn 1991-2000, doanh thu tăng hơn 10 lần (135.728 triệu năm 2000 so 12.722 triệu năm 1991), lợi nhuận tăng 7,9

lần (4.585 triệu / 581 triệu). Trong giai đoạn 2001-2006, doanh thu tăng bình quân 3%, lợi nhuận trước thuế tăng bình quân 24%, so thời kỳ gốc tăng 2,33 lần (14 tỷ/6 tỷ). Riêng năm 2008 so với năm 2007, doanh thu thuần tăng 3 lần (228,81 tỷ/74,82 tỷ) và lợi nhuận trước thuế tăng gấp 3 lần (50,65 tỷ/16,59 tỷ) chủ yếu là từ hoạt động kinh doanh BĐS và dịch vụ BĐS.

Khác với hoạt động trước đây, đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động có chu kỳ kinh doanh dài, mang tính chuyên nghiệp cao và đặc biệt là đòi hỏi vốn đầu tư lớn. Từ năm 2005 trở lại đây, Công ty đang từng bước đi sâu và chuyên nghiệp hóa hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong thực tế, mô hình kinh doanh bất động sản đầu tiên của Công ty là Chung cư Khánh Hội 1 và Chung cư Khánh Hội 2 đã mang lại hiệu quả cao, được người tiêu dùng tin nhiệm. Nhiều khách hàng đã từng mua căn hộ Chung cư Khánh Hội hiện nay đang và sẽ là những khách hàng tiềm năng trong dự án Chung cư Khánh Hội 3 mà Công ty đang triển khai trong năm 2009-2010.

Cùng với chuyển hướng sang kinh doanh bất động sản, Công ty đã và đang tiếp tục tái cấu trúc nguồn nhân lực và các nguồn lực khác như vốn, tài sản ... để đáp ứng tốt nhất yêu cầu điều hành, tạo nên sức cạnh tranh và mang lại hiệu quả trong hoạt động kinh doanh. Công ty đã và đang tiếp tục triển khai các dự án đầu tư trong năm 2009 như: Cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê (*Khahomex – Savico Tower*) tại 56 Bến Vân Đồn (hợp tác với Cty Savico), Chung cư Khánh Hội 3 (hợp tác với Cty Dịch vụ Công ích Quận 4), Trung tâm thương mại và căn hộ (*Titco Plaza*) tại 1014B Thoại Ngọc Hầu, quận Tân Phú (hợp tác với Cty Titco và Cty Savico), Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ Hóc Môn (*Hoc Mon Plaza*) tại khu chợ rau quả Hóc Môn (hợp tác với Cty Hotraco) để chuẩn bị cho thời kỳ khôi phục kinh tế trong thời gian tới.

3. Định hướng phát triển:

3.1. Mục tiêu chiến lược:

Mục tiêu chiến lược của Công ty là phấn đấu trở thành một trong những doanh nghiệp mạnh và có uy tín trên thị trường kinh doanh BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS.

Để đạt được mục tiêu này, trong vài năm tới, Công ty phải tổ chức thực hiện chuyên môn hóa các hoạt động của Công ty bằng cách cổ phần hóa một số đơn vị trực thuộc và thành lập mới các công ty con, các công ty liên kết hạch toán độc lập và hoạt động chuyên nghiệp trong các ngành nghề phục vụ cho chiến lược hoạt động của công ty. Đây là các công ty hoạt động chuyên nghiệp trong ngành hẹp hỗ trợ cho việc phát triển tổng thể của KHA (KHANH HOI-DREAMHOUSE Deco Corp, KHANH HOI Buildings Management Corp, KHANH HOI Construction Corp, KHANH HOI Floor Transaction Property Company Limited).

Mô hình chiến lược:

KHA – Công ty KHAHOMEX hiện hữu

KHB – KHANH HOI Buildings Management Corp – Công ty Cổ phần Quản lý cao ốc Khánh Hội

KHC – KHANH HOI Construction Corp – Công ty Cổ phần Xây dựng Khánh Hội.

KHD – KHANH HOI DREAMHOUSE Deco Corp – Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Khánh Hội – Căn nhà mơ ước (đã thành lập cuối năm 2007).

KHE – **KHANH HOI** Education Investment Corp – Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Khánh Hội (đã thành lập Cty TNHH Một thành viên Trường Mầm non Khánh Hội năm 2009).

KHF – **KHANH HOI** Floor Transaction Property Company Limited (đã thành lập Cty TNHH Một thành viên Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Khánh Hội năm 2009).

Việc thành lập mới các công ty con được thực hiện trên cơ sở tuyển dụng và thu hút nguồn nhân lực mới có năng lực và chuyên nghiệp trong từng lĩnh vực chuyên ngành, đồng thời mở rộng việc hợp tác chiến lược với một số đối tác có tiềm năng trong cùng ngành nghề hoạt động.

3.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Sản phẩm chủ lực của Công ty là đầu tư các chung cư, đầu tư và khai thác các cao ốc văn phòng, căn hộ dịch vụ và trung tâm thương mại – dịch vụ tại một số vị trí dọc tuyến đường Bến Vân Đồn (khu vực nhánh cầu Nguyễn Văn Cừ nối liền Quận 1, Quận 5 và Quận 8 và khu vực đối diện với Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM mà trong tương lai sẽ trở thành khu trung tâm tài chính, ngân hàng của Quận 4).

Để phát triển và mở rộng các sản phẩm này trong vài năm tới, Công ty đang tiến hành hợp tác đầu tư với các thành viên trong hệ thống Tổng Công ty Bến Thành (Bến Thành Group) như Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn (SAVICO), Công ty Cổ phần SXKD Hàng Xuất khẩu Tân Bình (TITCO), Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO) trên các địa bàn của quận Tân Bình, Tân Phú, và huyện Hóc Môn. Xúc tiến việc hợp tác với Cảng Sài Gòn trên một số lĩnh vực về bất động sản và dịch vụ (*khu vực ụ tàu Sitic và đường Nguyễn Tất Thành*). Tăng cường hợp tác với Công ty Cổ phần Dream House trên các lĩnh vực về đầu tư, thiết kế và phát triển dự án.

Cùng với quản lý cao ốc văn phòng, Công ty sẽ mở rộng các loại hình dịch vụ phục vụ văn phòng, gắn việc đầu tư kinh doanh bất động sản với tư vấn và thiết kế công trình xây dựng. Ngoài ra, khi Cảng Sài Gòn trở thành Cảng du lịch, Công ty cũng nghiên cứu và phát triển những loại hình dịch vụ phù hợp.

Xây dựng thương hiệu “**KHAHOMEX**” gắn liền với việc phát triển thương hiệu “**Chung cư Khánh Hội**”, chuyên nghiệp hóa công tác quản lý đầu tư từ quá trình triển khai dự án, quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành và đưa vào thị trường, đảm bảo cho khách hàng những sản phẩm tốt nhất với giá cả hợp lý và các dịch vụ phục vụ làm hài lòng và thỏa mãn khách hàng. Ra sức xây dựng **KHAHOMEX** trở thành một trong những thương hiệu mạnh và có uy tín trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh - dịch vụ bất động sản.

Căn cứ để Công ty khẳng định mục tiêu trên xuất phát từ những tiền đề sau:

+ Về thế mạnh và lợi thế:

- Thương hiệu Chung cư Khánh Hội đang lan tỏa, tạo niềm tin cho người tiêu dùng và nhiều người biết đến;
- Căn hộ chung cư Khánh Hội được nhiều khách hàng hài lòng về chất lượng, độ thông thoáng và an toàn;
- Cấp lãnh đạo có tầm nhìn chiến lược trong việc chuyển hướng hoạt động của Công ty đúng lúc, kịp thời;

- Đội ngũ nhân viên, chuyên viên có năng lực và kinh nghiệm trong việc triển khai các dự án cao tầng về mặt thủ tục, thiết kế và quản lý thi công xây dựng;
- Một số nhà xưởng, cửa hàng hiện hữu có khả năng chuyển đổi mục đích để phát triển dự án bất động sản;
- Khả năng huy động vốn: Là doanh nghiệp niêm yết trên HOSE, Công ty có khả năng và thuận lợi trong việc huy động vốn đáp ứng cho yêu cầu đầu tư;
- Có mối quan hệ tốt, đáng tin cậy với các đối tác kinh doanh, các nhà cung cấp;
- Có khả năng hợp sức, hợp tác với các đơn vị thành viên trong hệ thống Bến Thành Group;
- Đội ngũ nhân viên cam kết gắn bó, có ý thức trách nhiệm và phát huy tinh thần văn hóa tập thể.
- Với vị trí trở thành quận trung tâm của Thành phố, phát triển Cảng du lịch, nhiều công trình hạ tầng, cầu đường đang lần lượt triển khai nối liền nhiều tuyến giao thông sang các quận 1, 2, 5, 7, 8, Quận 4 vẫn là nơi thu hút các nhà đầu tư trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng và dịch vụ, do đó nhu cầu về văn phòng làm việc, nhu cầu về các căn hộ chung cư ngày càng gia tăng tại khu vực này, đặc biệt là trên tuyến đường Bến Vân Đồn chạy dọc theo kênh Bến Nghé đối diện với Quận 1 có vị trí đầy tiềm năng và lợi thế cạnh tranh tốt.

+ Thị trường và cạnh tranh:

Theo đánh giá của các nhà phân tích, kinh tế thế giới đã trải qua thời kỳ 2008 - 2009 đầy khó khăn nhưng cho đến nay, cuộc khủng hoảng tài chính thế giới đã được kiểm soát nhờ Chính phủ các nước đã can thiệp kịp thời bằng nhiều biện pháp tích cực khiến nền kinh tế toàn cầu trở nên khả quan hơn. Nền kinh tế Việt Nam hồi phục và ổn định sớm hơn và người ta tin tưởng rằng trong vòng 5 -10 năm tới, Việt Nam sẽ là một trong những quốc gia có tốc độ phát triển kinh tế nhanh nhất thế giới, theo đó, mức thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước cho nền kinh tế tiếp tục gia tăng, tốc độ đô thị hóa nhanh hơn, thị trường tài chính phát triển và có sức bật mới.

Gắn liền với viễn cảnh này, pháp luật về bất động sản và thị trường bất động sản ngày càng hoàn thiện và đồng bộ hơn. Với quy định bắt buộc các tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án phải thông qua sàn giao dịch BĐS đồng thời với những điều chỉnh thuế nhà đất theo hướng hạn chế đầu cơ sẽ làm cho môi trường cạnh tranh, đặc biệt là cạnh tranh về giá cả sẽ càng gay gắt và quyết liệt hơn.

Một số vấn đề mà Công ty phải đối mặt trong thời gian tới:

- Những dự án chung cư không còn thuận lợi về vị trí như trước đây: Đòi hỏi phải tăng cường hoạt động quảng bá và tiếp thị dưới nhiều hình thức;
- Nguồn cung căn hộ sẽ tăng mạnh nên khách hàng sẽ có nhiều lựa chọn và ngày càng trở nên khó tính hơn;
- Giá đất đang được Nhà nước điều chỉnh tăng cao, do đó tỷ suất lợi nhuận của hoạt động đầu tư kinh doanh nhà ở, căn hộ sẽ giảm mạnh đáng kể;

- Đội ngũ nhân viên chưa có kinh nghiệm trong các dự án về cao ốc văn phòng, marketing, mua bán đất, dự án;

- Áp lực về nguồn tài chính: Từ những dự án ngắn hạn và trung hạn (*từ 1-3 năm*) như các dự án chung cư, có thể huy động được nguồn vốn ứng trước, Công ty đang đầu tư một số dự án dài hạn (*văn phòng, căn hộ cho thuê*), đòi hỏi vừa phải tăng quy mô vốn, đồng thời cũng phải tái cấu trúc mạnh về tài chính;

II. Báo cáo của Hội đồng quản trị

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2009

- Dự án Chung cư Khánh Hội 2 đã xây dựng hoàn thành và bàn giao khoảng 50% căn hộ vào cuối năm 2008, còn 50% căn hộ và khu vực văn phòng đã được khai thác tốt trong năm 2009 nên mặc dù không hoàn thành kế hoạch về doanh thu nhưng kế hoạch về lợi nhuận tăng 102% so với năm 2008.

- Dự án Chung cư Khánh Hội 3 hợp tác với Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4, là dự án gói đầu cho năm 2010, đang triển khai phần ngầm công trình vào tháng 10/2009, dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2010.

- Trường mầm non Khánh Hội cũng đã hoàn thành và chính thức đi vào hoạt động vào tháng 9/2009. Đây vừa là mô hình để gia tăng giá trị cho các căn hộ chung cư trong khu vực 360 Bến Vân Đồn và khu vực lân cận, vừa là lĩnh vực kinh doanh mới của Công ty với nguồn khách hàng đầy tiềm năng và hứa hẹn trong thời gian tới.

- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Khánh Hội được chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Sàn Giao Dịch BĐS Khánh Hội vào cuối năm 2009 và chính thức đi vào hoạt động vào đầu năm 2010.

Mặt khác, trong năm 2009, với phương châm “**Mở rộng hợp tác để phát triển bền vững**”, Công ty đã không ngừng tìm kiếm cơ hội đầu tư, tìm đến các đối tác, các công ty có tiềm năng phát triển về bất động sản, từ đó đã liên tiếp ký kết được các hợp đồng hợp tác về đầu tư cao ốc văn phòng và chung cư tại quận Tân Bình, Tân Phú và Hóc Môn với quy mô đầu tư dự kiến lên tới 3.451 tỷ đồng, trong đó phần góp vốn của Công ty vào khoảng 1.019 tỷ đồng, dự kiến sẽ lần lượt triển khai trong giai đoạn 2010-2012.

Trên đây là một số nét nổi bật trong năm 2009, làm tiền đề cho việc phát triển hoạt động SXKD những năm sau.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch năm 2009:

Như đã dự báo ngay từ cuộc họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2009, năm 2009 là năm tình hình tế thế giới nói chung và ở Việt Nam nói riêng diễn biến rất phức tạp (Thị trường chứng khoán lên xuống thất thường không theo quy luật chung, Lạm phát gia tăng, giá cả nguyên liệu đầu vào tăng ...) nên cũng đã ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu của năm 2009 công ty đã đặt ra. Tuy nhiên, Công ty đã phân đấu tổ chức nên kế hoạch về lợi nhuận tăng 102% so với năm 2008, mặc dù doanh thu chỉ đạt 78% so với năm 2008.

Đơn vị tính: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	TH 2008	KH 2009	TH 2009	% so	
				TH 2008	KH 2009
Doanh thu thuần	228.809	230.000	178.493	78%	78%
Lợi nhuận trước thuế	50.651	60.000	61.107	121%	102%
Lợi nhuận sau thuế	38.428	45.000	47.541	124%	106%
Cổ tức	20%	15-20%	20%	100%	100%

Về mặt tài chính, quá trình tái cấu trúc vốn cũng đã thể hiện rõ qua sự biến động cơ cấu tài sản và nguồn vốn như trong bảng dưới đây:

+ Cơ cấu tài sản :

Bố trí cơ cấu tài sản	Đơn vị tính	Năm 2008	Năm 2009	Tăng (+) Giảm (-)
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	78,22	71,22	- 6,00
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	21,78	28,78	+6,00

Số liệu trên cho thấy cơ cấu tài sản của Công ty trong năm không thay đổi nhiều. Sự thay đổi trong cơ cấu tài sản ngắn hạn và dài hạn chỉ xoay quanh trong tỷ lệ vào khoảng 6 % vào thời điểm cuối kỳ so với đầu năm, trong đó *tỷ trọng tài sản dài hạn trên tổng tài sản* tăng chủ yếu là do trong năm Công ty đầu tư vào các công ty con (Công ty TNHH MTV Mâm non Khánh Hội; Công ty TNHH MTV Sàn Giao Dịch BĐS Khánh Hội; Công ty CP TVTK Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước) với mức đầu tư tăng trong năm khoảng 27,5 tỷ đồng.

Cũng ghi chú rằng các khoản đầu tư vào các dự án chung cư hình thành căn hộ thương mại được xem là hàng hóa nên việc hạch toán được áp dụng vào các tài khoản mang tính chất *ngắn hạn* mặc dù việc đầu tư này có thể kéo dài từ 1,5 đến 2 năm kể từ khi phát sinh chi phí lập dự án đầu tư cho đến khi hoàn tất. Vì vậy, tỷ trọng tài sản ngắn hạn trong cơ cấu tài sản chiếm trên 70% tổng tài sản.

+ Cơ cấu nguồn vốn :

Tổng nguồn vốn Công ty tính đến 31/12/2009 là 383,33 tỷ, tăng 36,54 tỷ so đầu năm, tương ứng với việc *giảm nợ phải trả* là 28,58 tỷ, trong đó *nợ ngắn hạn giảm* 27,69 tỷ, *nợ dài hạn giảm* 0,89 tỷ, đồng thời *vốn chủ sở hữu tăng* 61,09 tỷ, được thể hiện trong Bảng Cân đối kế toán và qua phân tích về cơ cấu nguồn vốn dưới đây:

Bố trí cơ cấu nguồn vốn	Đơn vị tính	Năm 2008	Năm 2009	Tăng (+) Giảm (-)
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	35,40	24,57	- 10,83
- Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	64,60	75,43	+10,83

Bảng trên cho thấy, trong năm 2009, tình hình bố trí cơ cấu nguồn vốn thể hiện qua chỉ tiêu Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn và Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn không có sự thay đổi đáng kể. Nếu như cơ cấu Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn năm trước là 35,40% thì năm nay giảm: 10,83% thành 24,57% do giảm các khoản người mua trả trước tiền mua căn hộ, giảm các khoản thuế phải nộp nhà nước và giảm vay vốn Ngân hàng để thực hiện dự án Chung Cư Khánh Hội 2. Cơ cấu Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn năm trước là 64,60% thì năm nay tăng 10,83% thành 75,43% vào cuối năm 2009, **chủ yếu là do tốc độ giảm nợ phải trả (Công ty xuất bán căn hộ nên khoản nợ người mua trả trước giảm 88,59 tỷ và đã trả nợ vay dài hạn năm 2009 là 2,22 tỷ; Các khoản phải trả phải nộp khác tăng 61,1 tỷ)** thấp hơn tốc độ tăng vốn chủ sở hữu (do năm 2009, công ty đã bán cổ phiếu quỹ 22,23 tỷ và thặng dư từ bán cổ phiếu quỹ là 19,57 tỷ + lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 8,74 tỷ + các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu tăng 8,1 tỷ).

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm

Trong năm 2009, Công ty tập trung vào việc khai thác bán căn hộ và văn phòng khu vực Chung cư Khánh Hội 2, đồng thời triển khai các dự án theo kế hoạch đề ra như Dự án Chung cư Khánh Hội 3, bổ sung thêm công năng căn hộ cho thuê trong Dự án Cao ốc văn phòng số 56 Bến Vân Đồn để hạn chế rủi ro, đồng thời tiếp tục hoàn tất các thủ tục đầu tư cho các dự án hợp tác với Công ty Titco (Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ Titco), Hotraco (Dự án Trung tâm Thương mại – dịch vụ và căn hộ Hóc Môn) để có thể tiến hành thi công vào giữa năm 2010.

Riêng lĩnh vực sản xuất công nghiệp hoạt động không hiệu quả vì vậy Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc quyết định giải thể Xí nghiệp Chế biến Thực phẩm Quận 4 vào cuối năm 2009, và Xí nghiệp Chế biến Lâm sản Khánh Hội sẽ chấm dứt hoạt động vào tháng 4 năm 2010 để chuyển nhượng và thu hồi vốn nhằm sử dụng vốn hiệu quả hơn.

4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:

Công ty đã xây dựng và hoàn chỉnh chiến lược phát triển của Công ty trong giai đoạn 2010-2015 với một số mục tiêu cụ thể như sau:

- Tầm nhìn và mục tiêu chiến lược:

“Nỗ lực trở thành một Công ty mạnh và có uy tín trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản và các dịch vụ khác; xây dựng và phát triển dịch vụ thương mại, chú trọng phát triển nguồn nhân lực và chuyên nghiệp hóa đội ngũ nhân viên.”,.

- Các chỉ tiêu phát triển (giai đoạn 2010-2015):

- + Tốc độ phát triển doanh thu trong giai đoạn 2010 – 2015 tăng bình quân 23%/ năm.
- + Lợi nhuận trước thuế tăng bình quân 19% /năm
- + Tỷ lệ cổ tức 20% - 25%
- + Vốn điều lệ : 282 tỷ (tăng gấp 2 lần so năm 2009)
- + Vốn chủ sở hữu: 497 tỷ (tăng 1,8 lần so năm 2009)

- Phương châm phát triển:

+ Tiếp tục mở rộng hợp tác với đơn vị bạn để khai thác có hiệu quả hơn về quỹ đất, hợp tác có chọn lọc trên cơ sở đánh giá thị trường của từng vị trí dự án đầu tư để đảm bảo an toàn và có hiệu quả về mặt tài chính;

+ Ngay từ khâu thiết kế, chú trọng cập nhật công nghệ hiện đại đối với nhà cao tầng cả về chất liệu, trang thiết bị. Mặt khác, tùy vào phân khúc thị trường về văn phòng, căn hộ dịch vụ hoặc căn hộ thương mại của từng dự án mà Công ty nhắm đến, việc thiết kế ngay từ đầu phải định dạng phong cách (style) nội thất phù hợp với đối tượng khách hàng;

+ Đối với căn hộ chung cư: Mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng, chú trọng vào phong thủy, không gian kiến trúc và đảm bảo an toàn ngay từ khi thiết kế với giá cả phù hợp và những dịch vụ tiện ích đáp ứng những nhu cầu ngày càng cao của cư dân đô thị;

+ Đối với lĩnh vực văn phòng cho thuê và căn hộ dịch vụ: Trước mắt, thuê công ty quản lý có uy tín để quản lý và khai thác cao ốc;

+ Phát triển các loại hình dịch vụ bất động sản như quản lý cao ốc, tổ chức các loại hình dịch vụ khác để phục vụ những nhu cầu đa dạng trong sinh hoạt của dân cư;

+ Chú trọng và không ngừng nâng cao trình độ nghiệp vụ chuyên môn, tiếp cận những kiến thức mới về công nghệ và nâng cao kỹ năng quản lý cho đội ngũ nhân viên.

III. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

1. Báo cáo tình hình tài chính

- Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2009 phản ánh một số chỉ tiêu về khả năng sinh lời và khả năng thanh toán như sau:

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2008	Năm 2009	So sánh
Khả năng thanh toán				
- Khả năng thanh toán hiện hành	lần	2,82	4,22	+1,42
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	2,29	3,00	+0,71
- Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,56	1,46	+0,90
Tỷ suất sinh lời				
1. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu				
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	22,14	34,23	+12,09
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	16,79	26,63	+9,84
2. Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản				
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	14,61	15,94	+1,33
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	11,08	12,40	+1,32
3. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn CSH	%	13,68	16,92	+3,24

- Phân tích các hệ số

Các chỉ số thanh toán cho thấy tổng quát tình hình tài chính của Công ty là rất tốt, có độ an toàn tương đối cao, đảm bảo được khả năng thanh toán hiện hành (*tài sản có giá trị gấp 4,07 lần các khoản nợ*). Tương tự, chỉ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn là 4,22 lần, biểu hiện đủ khả năng thanh toán nợ đến hạn mà không phải vay thêm.

Riêng chỉ số khả năng thanh toán nhanh là chỉ đạt 146%, tăng hơn so với năm 2008 là 90%. Điều này phản ánh Công ty không có khả năng trả nợ ngay bằng tiền cùng một lúc tất cả các khoản nợ đáo hạn vào thời điểm cuối năm. Năm 2009 khả năng thanh toán nhanh tăng so với năm 2008 chủ yếu là các khoản tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng. Do đầu năm 2010 cần lượng tiền để thanh toán chi phí phát sinh của các dự án Công ty đang triển khai và các dự án liên kết với đối tác.

Tính hiệu quả khá ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2009 của Công ty thể hiện rõ trong các chỉ tiêu về tỷ suất sinh lời với tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu là 22,14% năm 2008 và năm 2009 là 34,23%, tăng so với năm 2008.

Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận trước và sau thuế trên tổng tài sản (**ROA**) năm 2009 tăng hơn so năm 2008 với mức tương ứng là 15,94% và 14,61%, thể hiện suất sinh lời của tài sản năm 2009 tốt hơn năm 2008.

Tương tự, đối với chỉ tiêu hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu (**ROE**), nếu như trong năm 2008, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu là 13,68% thì năm 2009 đã tăng lên 3,24% với tỷ suất đạt được là 16,92%, nghĩa là cứ 1 đồng vốn chủ sở hữu, Công ty tạo ra được 0,17 đồng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế trong năm 2009.

- Phân tích những biến động - những thay đổi lớn so với dự kiến và nguyên nhân dẫn đến biến động

Công ty bước vào thực hiện nhiệm vụ kế hoạch năm 2009 trong tình hình khủng hoảng kinh tế năm 2008 có biểu hiện kéo dài và thị trường chứng khoán trời sập bất thường với chỉ số VN-Index sụt giảm ở mức thấp nhất vào tháng 3/2009. Bên cạnh đó, chính sách về kinh doanh BĐS của Nhà nước có những điều chỉnh so với trước đây như quy định từ tháng 4/2009, giao dịch BĐS của các dự án phải thông qua sàn giao dịch; ngân hàng hạn chế trong việc cho vay đầu tư chứng khoán và BĐS làm ảnh hưởng khá lớn đến thị trường giao dịch BĐS trong thời gian qua. Vì thế, thị trường căn hộ tuy từng lúc có ấm lên, nhưng thị trường văn phòng cho thuê vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc.

Tuy vậy thuận lợi cơ bản của Công ty trong năm 2009 là công trình Chung cư Khánh Hội 2 đã hoàn thành kịp lúc từ cuối năm 2008 trong điều kiện thuận lợi về phát triển kết cấu hạ tầng xung quanh khu vực như cầu Nguyễn Văn Cừ được khai thông, đường Bến Vân Đồn đang được cải tạo và mở rộng song song với đại lộ Đông Tây.

Trước tình hình đó, Công ty đã xác định nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2009 là tiếp tục khai thác có hiệu quả Chung cư Khánh Hội 2, tăng cường hoạt động môi giới của Trung tâm Giao dịch BĐS, quản lý và khai thác tốt mặt bằng, tiến hành khởi công dự án Khahomex-Savico Tower và dự án Chung cư Khánh Hội 3; cố gắng duy trì hoạt động sản xuất của hai xí nghiệp, đưa trường Mầm non Khánh Hội vào hoạt động và chính thức khai giảng vào tháng 9/2009. Để hoạt động Công ty được ổn định bền vững, năm 2009 cũng là năm Công ty đẩy mạnh quan hệ hợp tác với các đối tác để triển khai các dự án BĐS gói đầu những năm sau, đáp ứng cho mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty trong 5 năm tới.

- Phân tích một số nhân tố làm biến động chỉ tiêu về tài sản và nguồn vốn năm 2009:

+ Về tài sản:

Tổng tài sản Công ty (theo số liệu trên Bảng Cân đối Kế toán đã được kiểm toán) tính đến 31/12/2009 là 383,26 tỷ, tăng 36,46 tỷ so với đầu năm, chủ yếu là do các nhân tố sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	Tăng (+) Giảm (-)	Chi tiết tăng, giảm
A. Tài sản ngắn hạn	+ 1,75	
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	+20,74	- Số dư Tiền tính đến 31/12/2009 là 85,32 tỷ (trong đó tiền mặt tỷ, tiền gửi ngân hàng 10,84 tỷ) + Tiền gửi kỳ hạn 74,48 tỷ.
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	+45,33	- Tăng đầu tư tài chính ngắn hạn 45,33 tỷ. Chủ yếu tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng.
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	- 10,40	
Trong đó:		
- Phải thu và trả trước cho người bán	- 3,09	- Tăng 5,33 tỷ khoản nợ phải thu và giảm 8,42 tỷ trả trước cho nhà cung cấp (chủ yếu là các hợp đồng thực hiện dự án Chung cư Khánh Hội 2)
- Phải thu khác	- 6,70	- Số dư 1,86 tỷ trên bảng cân đối kế toán bao gồm: + Phải thu cổ tức từ đầu tư dài hạn: 118 triệu + Lãi tiền gửi kỳ hạn còn phải thu 590 triệu + Khoản lỗ hợp tác kinh doanh: 150 triệu. + Lãi tiền sử dụng vốn: 413 triệu. + Cty Scitec: 162 triệu. + Tiền ủy thác nhập khẩu cho Cty TMDV Đại Thắng: 95 triệu. + Phải thu khác: 332 triệu.
4. Hàng tồn kho, Trong đó:	- 54,05	
- Nguyên vật liệu	- 17,93	- Giảm giá trị vật liệu dự trữ tại XN CBLS Khánh Hội, XNCBTP chuẩn bị đưa vào sản xuất 17,93 tỷ
- Chi phí SXKD dở dang	- 32,54	Chủ yếu bao gồm các thay đổi sau: - Tăng chi phí SXKD dở dang của Công trình cao ốc VP cho thuê 56 Bến Vân Đồn: 16,66 tỷ. - Giảm chi phí SXKD dở dang của Công trình chung cư Khánh Hội 02: 49 tỷ - Tăng chi phí SXKD dở dang của các công trình khác: 124 triệu. - Tăng SP dở dang của các XN sản xuất: 1,83 tỷ. - Tăng chi phí SXKD dở dang dịch vụ tư vấn thiết kế 701 triệu.
- Thành phẩm hàng hóa tồn kho	- 2,15	- Giảm tồn kho thành phẩm các xí nghiệp 2,15 tỷ.

- Dự phòng giảm giá HTK	+ 1,42	- Tăng dự phòng giảm giá mặt hàng gỗ tồn kho ở Xí nghiệp CBL: 1,42 tỷ.
5. Tài sản ngắn hạn khác	+ 0,13	- Giảm tiền thuế GTGT đầu vào được khấu trừ 135 triệu., tài sản ngắn hạn khác giảm 152 triệu, giảm chi phí trả trước ngắn hạn 145 triệu.
B. Tài sản dài hạn	+ 34,79	
1. Các khoản phải thu dài hạn	- 0,56	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc.
2. Tài sản cố định	- 3,94	
a. TSCĐ hữu hình	+ 7,79	
- Nguyên giá	+ 3,37	- Tăng do mua thiết bị, dụng cụ quản lý 17,42 tỷ. - Giảm do thanh lý, nhượng bán MMTB: 6,2 tỷ. - Giảm do chuyển sang Bất động sản: 7,85 tỷ
- Khấu hao	- 4,42	- Tăng do trích khấu hao trong kỳ 1,93 tỷ - Giảm khấu hao do chuyển sang Bất động sản đầu tư: 2,30 tỷ. - Giảm khấu hao do thanh lý, nhượng bán MMTB: 4,04 tỷ.
b. TSCĐ vô hình	- 3,93	
- Nguyên giá	- 4,22	- Giảm do chuyển sang Bất động sản.
- Khấu hao	- 0,27	- Giảm do chuyển sang Bất động sản.
c. Chi phí XDCB dở dang	- 7,80	- Giảm 10,88 tỷ do chuyển giá trị công trình trường Mầm non Khánh Hội thành vốn kinh doanh ở Cty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội và 0,84 tỷ mua sắm tài sản cố định. - Tăng 3,93 tỷ chi phí XDCB dở dang VP làm việc: Cty XNK Khánh Hội và Cty TVTK Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước
3. Bất động sản đầu tư	+ 4,65	
- Nguyên giá	+ 6,91	- Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang Bất động sản đầu tư 6,91 tỷ.
- Khấu hao	+ 2,26	- Tăng do trích khấu hao trong kỳ: 2,13 tỷ. - Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang Bất động sản đầu tư: 2,62 tỷ. - Giảm do thanh lý nhượng bán: 2,49 tỷ.
4. Đầu tư tài chính dài hạn	+ 32,94	
- Khoản đầu tư tài chính dài hạn	+ 26,82	- Tăng do đầu tư góp vốn 5,05 tỷ vào Cty CP TVTK Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước (nâng tỷ lệ góp vốn lên 55 %). - Tăng do đầu tư góp vốn mua 150.000 cổ phần của Cty CP Du Lịch Bến Thành Long Hải 1,88 tỷ. - Tăng do đầu tư góp vốn vào Cty CP TM Hóc Môn để thực hiện các dự án: 22,54 tỷ
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	- 6,11	- Giảm do hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.
5. Tài sản dài hạn khác	+ 1,70	- Tăng chi phí trả trước chờ phân bổ; tăng tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Bảng phân tích trên cho thấy, việc chuyển dịch cơ cấu tài sản của Công ty trong năm 2009 là do những nhân tố sau:

+ Tài sản ngắn hạn tăng 1,75 tỷ so với đầu năm chủ yếu là do lượng tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ tăng so năm trước là 20,74 tỷ, tăng khoản đầu tư tài chính ngắn hạn 45,33 tỷ (*đây là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn*), giảm các khoản phải thu 10,40 tỷ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình đang xây dựng như Chung cư Khánh Hội 2 là tỷ, tăng chi phí xây dựng dự án cao ốc 56 Bến Vân Đồn tỷ, tăng chi phí SXKD dở dang của Công trình chung cư Khánh Hội 4: tỷ.

+ Tài sản dài hạn cũng tăng 34,79 tỷ so với đầu năm chủ yếu là do đầu tư tài chính dài hạn tăng 32,94 tỷ, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang 7,80 tỷ; tăng tài sản cố định hữu hình 7,79 tỷ do mau sắm TSCĐ trong năm 2009; giảm tài sản vô hình 3,93 tỷ; bất động sản đầu tư tăng 4,65 tỷ do chuyển từ TSCĐ hữu hình và vô hình sang Bất động sản đầu tư; dự phòng giảm giá đầu tư tài chính giảm 6,11 tỷ.

+ Về nguồn vốn:

Tổng nguồn vốn Công ty (*theo số liệu trên Bảng Cân đối Kế toán đã được kiểm toán*) tính đến 31/12/2009 là 383,33 tỷ đồng, tăng 36,54 tỷ so đầu năm, chủ yếu là do các nhân tố sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	Tăng(+) Giảm(-)	Chi tiết tăng, giảm
A. Nợ phải trả	- 28,58	
I. Nợ ngắn hạn	- 27,69	
1. Vay và nợ ngắn hạn	+ 4,66	- Vay ngắn hạn 4,66 tỷ
2. Phải trả người bán	+ 2,35	- Tăng nợ phải trả nhà cung cấp: 2,35 tỷ
3. Người mua trả tiền trước	- 88,56	- Giảm nợ phải trả chủ yếu là do người mua ứng trước các căn hộ chung cư Khánh Hội 2.
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	- 5,83	- Giảm thuế phải nộp năm 2008
5. Phải trả người lao động	0	
6. Chi phí phải trả	- 1,41	- Chi phí chung cư Khánh Hội 2
7. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	+ 61,10	- Tăng nợ phải trả chủ yếu là do nhận vốn góp đầu tư các dự án: CCKH04 6,81 tỷ - HOCMON + Cao ốc 56 Bến Vân Đồn 37,65 tỷ - SAVICO - Cổ tức đợt 2 phải trả: 9,88 tỷ. - Các khoản phải trả khác 425 triệu
II. Nợ dài hạn	- 0,89	
1. Vay và nợ dài hạn	- 2,22	- Giảm vay dài hạn đầu tư xây Chung Cư Khánh Hội 2,22 tỷ
2. Phải trả dài hạn khác	+ 1,33	- Tăng tiền ký quỹ, ký cược của khách hàng thuê kho, văn phòng
B. Vốn chủ sở hữu	+ 61,09	
I. Vốn chủ sở hữu	+ 58,70	
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	0	- Không thay đổi

2. Thặng dư vốn cổ phần	+ 19,57	- Chênh lệch giá mua và giá bán cổ phiếu quỹ
3. Cổ phiếu quỹ	- 22,24	- Bán cổ phiếu quỹ
4. Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	+ 8,15	- Tăng quỹ Đầu tư phát triển 3,84 tỷ. - Tăng quỹ Dự phòng tài chính 3,84 tỷ,
5. Lợi nhuận chưa phân phối	+ 8,74	- Tăng lợi nhuận chưa phân phối từ lợi nhuận sau thuế năm 2009.
II. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	+ 2,39	- Tăng do trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối năm 2008.
C. Lợi ích cổ đông thiểu số	+ 4,03	- Vốn góp của cổ đông thiểu số ở công ty con cuối năm 2009

Theo bảng phân tích trên, việc thay đổi khá lớn trong cơ cấu nguồn vốn của Công ty trong năm 2009 là do những nhân tố sau:

+ Trong năm 2009, Công ty đã tăng các khoản nợ phải trả người bán 2,35 tỷ. Đồng thời vay ngắn hạn tăng 4,66 tỷ để bổ sung vốn lưu động phục sản xuất kinh doanh, giảm khoản thuế và các khoản phải nộp nhà nước 5,83 tỷ, các khoản phí trích trước giảm 1,41 tỷ và nhất là giảm khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ chung cư 88,57 tỷ, từ đó đã dẫn đến nợ ngắn hạn giảm 27,69 tỷ.

+ Nợ dài hạn giảm 0,89 tỷ, do công ty đã thanh toán khoản nợ vay dài hạn ngân hàng 2,22 tỷ để xây Chung cư Khánh hội 2, tăng tiền ký quỹ, ký cược của khách hàng thuê kho, văn phòng 1,33 tỷ..

+ Vốn chủ sở hữu tăng 58,7 tỷ, bao gồm: bán cổ phiếu quỹ 22,23 tỷ, tăng thặng dư vốn do bán cổ phiếu quỹ 19,57 tỷ, tăng lợi nhuận sau thuế còn lại chưa phân phối là 8,74 tỷ, quỹ khen thưởng phúc lợi tăng 2,39 tỷ.

- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12 của năm báo cáo

Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009 là 19.893 đồng/ cổ phiếu.

- Những thay đổi về vốn cổ đông:

Trong năm 2009, vốn Điều lệ Công ty không thay đổi, **141.203.090.000 đồng**.

- Tổng số cổ phiếu theo từng loại (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi...)

Tổng số cổ phiếu: **14.120.309 cp** (toàn bộ là cổ phiếu thường)

- Tổng số trái phiếu đang lưu hành theo từng loại (trái phiếu có thể chuyển đổi, trái phiếu không thể chuyển đổi...)

Không có.

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại:

14.120.309 cp (toàn bộ là cổ phiếu thường)

Trong đó:

- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 131.010 **cổ phần**

- Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại (nếu có)

Không có.

- Cổ tức:

+ Tổng giá trị cổ tức đã chia năm 2009 là **20.076.968.300 đồng**. (trương ứng tỷ lệ đã chia là 15% mệnh giá tại thời điểm chia cổ tức)

+ Tỷ lệ cổ tức năm 2009: **20%** mệnh giá vào thời điểm chia cổ tức.

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2009 Công ty cũng đã nỗ lực phấn đấu, vượt qua những khó khăn thách thức, đạt được kết quả như sau:

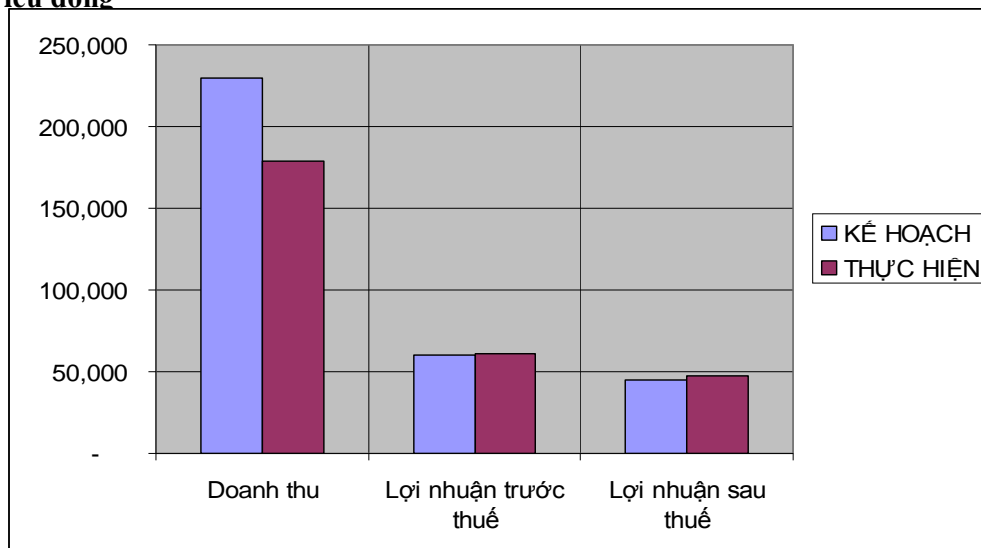
Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2009	THỰC HIỆN 2009	% SO KH
1	Doanh thu thuần	230.000	178.493	78%
2	Lợi nhuận kế toán trước thuế	60.000	61.107	102%
3	Thuế TNDN	15,000	14.975	99%
4	Lợi nhuận sau thuế	45.000	47.541	106%
5	Tỷ lệ cổ tức	15-20%	20%	100%

(Theo số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2009)

BIỂU ĐỒ SO SÁNH TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2009

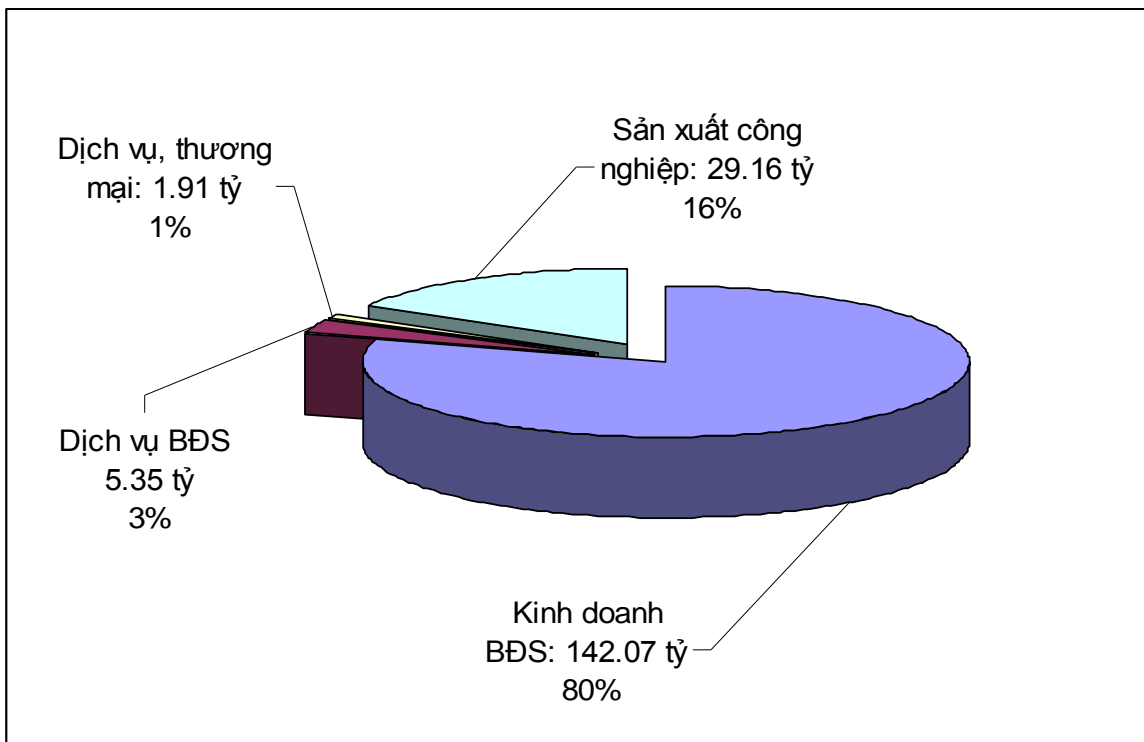
Triệu đồng



- Phân tích cơ cấu doanh thu:

Tổng doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ:	178,49 tỷ , trong đó:
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản:	142,07 tỷ
+ Doanh thu dịch vụ bất động sản:	5,35 tỷ
+ Doanh thu dịch vụ thương mại:	1,91 tỷ
+ Doanh thu sản xuất công nghiệp:	29,16 tỷ

BIỂU ĐỒ CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2009



- Phân tích cơ cấu lợi nhuận trước thuế:

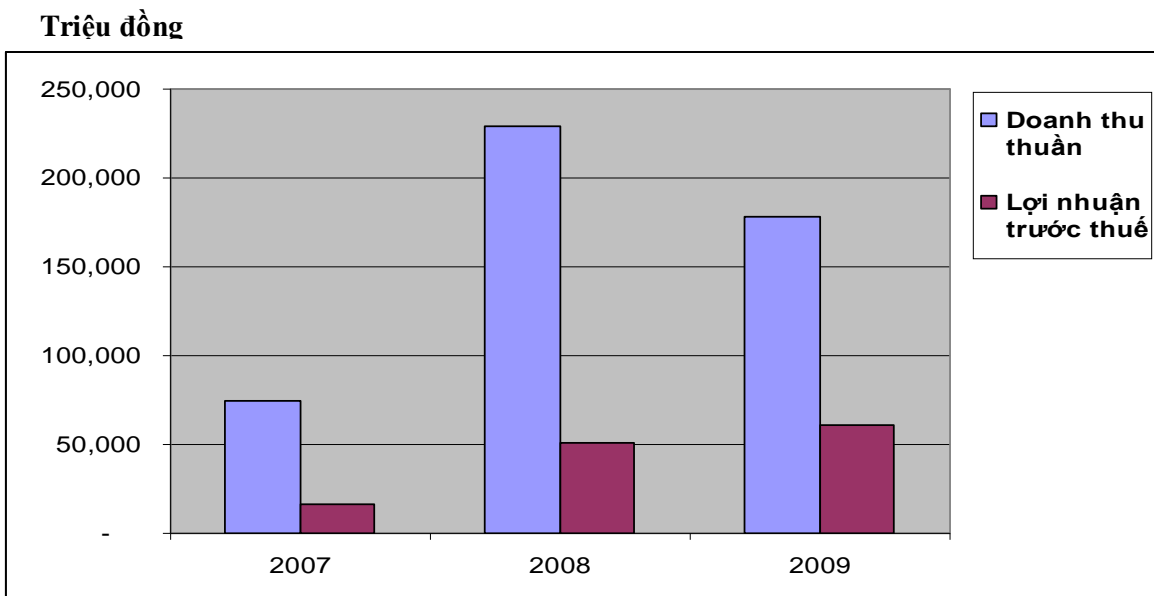
Tổng lợi nhuận trước thuế:	61,11 tỷ , trong đó:
+ Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:	44,48 tỷ
+ Lĩnh vực dịch vụ bất động sản:	2,54 tỷ
+ Lĩnh vực dịch vụ thương mại:	0,17 tỷ
+ Lĩnh vực sản xuất công nghiệp:	(2,63 tỷ)
+ Hoạt động tài chính:	18,49 tỷ
+ Hoạt động khác:	(1,95 tỷ)

Lĩnh vực sản xuất công nghiệp trong năm 2009 tuy có lãi 120 triệu, nhưng do trích lập khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho là 2,42 tỷ. nên tổng cộng lỗ trong năm là 2,63 tỷ.

Hoạt động tài chính lãi 18,49 tỷ chủ yếu là do khoản thu nhập từ lãi tiền gửi về khoản ứng trước tiền bán căn hộ chung cư tạm thời nhân rồi chưa sử dụng và khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn là 6,11 tỷ đồng.

Doanh thu và lợi nhuận toàn Công ty tăng cao so với dự kiến là nhờ vào dự án xây dựng chung cư Khánh Hội 2 đã hoàn thành bàn giao được 50% căn hộ cuối năm 2009, do đó mức chi trả cổ tức dự kiến năm 2009 là 20% mệnh giá.

BIỂU ĐỒ SO SÁNH DOANH THU THUẦN VÀ LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ TỪ NĂM 2007 ĐẾN 2009



3. Những tiên bộ công ty đã đạt được

Năm 2009 là năm Công ty tiếp tục đẩy mạnh quá trình tái cấu trúc ngành nghề hoạt động và bộ máy điều hành; ***tổ chức thực hiện tốt vai trò quản lý và kiểm soát của HĐQT với vai trò điều hành của Tổng Giám đốc.***

Bộ máy điều hành và đội ngũ cán bộ chủ chốt của Công ty tuy không có sự thay đổi lớn về nhân sự, nhưng bước đầu đã có sự chuyển biến về cung cách quản lý, gắn trách nhiệm cá nhân với chức trách, nhiệm vụ được giao, hoàn chỉnh các quy chế hoạt động nhằm tăng cường khả năng kiểm tra, kiểm soát nội bộ, nâng cao chất lượng quản lý.

Trong năm, Công ty đã đưa nhiều cán bộ nhân viên theo học các lớp đào tạo, bồi dưỡng kiến thức nghiệp vụ chuyên môn và quản lý nhằm chuyên nghiệp hóa các hoạt động, đồng thời xây dựng, bổ sung, sửa đổi một số quy trình nhằm tăng cường tính chủ động của các Giám đốc bộ phận đề thực thi vai trò điều hành trong quá trình tái cấu trúc bộ máy.

Năm 2009 cũng là năm Công ty tăng cường hợp tác với nhiều đối tác trong hệ thống Tổng Công ty Bến Thành (SUNIMEX), tiêu biểu như Công ty Cổ phần SXKD Hàng Xuất khẩu Tân Bình (TITCO), Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO), Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO)... tạo thế phát triển

vững chắc cho những năm sau, thực hiện đúng phương châm “*Mở rộng hợp tác để phát triển bền vững*”.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

4.1. Kế hoạch SXKD năm 2010

Dự báo tình hình chung năm 2010 vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp, sức mua trên thị trường thế giới và trong nước suy giảm. Cạnh tranh ngày càng gay gắt trên các lĩnh vực hàng hoá và dịch vụ. Thị trường vốn và tài chính trước mắt vẫn còn khó khăn. Thị trường bất động sản vẫn chưa biểu hiện những xu hướng tích cực, đặc biệt giá cho thuê và tỷ lệ khai thác cho thuê văn phòng trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh trên đà sụt giảm. Do đó, việc đầu tư vào các dự án bất động sản dài hạn đòi hỏi phải thận trọng và cân nhắc kỹ lưỡng cho từng dự án để giảm thiểu rủi ro ngoài dự kiến.

Trước những dự báo trên, Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2010 (Chưa tính hoạt động tài chính + hoạt động khác) như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2009	KH 2010	% so TH 2009
1	Doanh thu thuần	178.493	220.000	123%
2	Lợi nhuận kế toán trước thuế	44.567	60.000	135%
3	Thuế TNDN	13.061	15.000	115%
4	Lợi nhuận sau thuế (Chưa tính hoạt động tài chính + hoạt động khác)	31.506	45.000	143%
5	Tỷ lệ cổ tức	20%	20%	100%

- Phân tích kế hoạch doanh thu 2010:

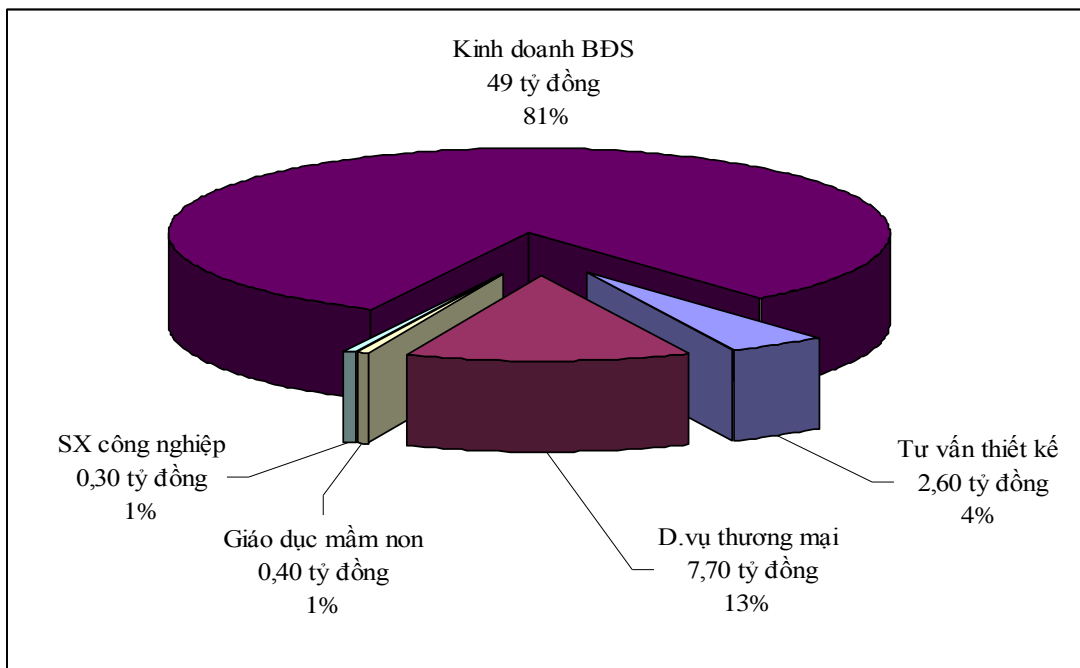
- + Doanh thu thương mại và dịch vụ bất động sản: 30,9 tỷ, Trong đó:
 - Dịch vụ thương mại + dịch vụ khác: 20 tỷ
 - Dịch vụ bất động sản (cho thuê VP, môi giới): 10,9 tỷ
- + Doanh thu sản xuất công nghiệp: 8 tỷ, giảm 72% so thực hiện năm 2009
- + Doanh thu kinh doanh bất động sản 169 tỷ, tăng 27% so thực hiện năm 2009
- + Trường Mầm non Khánh Hội: 4,5 tỷ
- + Dịch vụ tư vấn thiết kế: 7,6 tỷ

- Kế hoạch lợi nhuận 2010

Lợi nhuận trước thuế năm 2010 dự kiến 60 tỷ, phân ra như sau:

- + Lĩnh vực thương mại & dịch vụ: 7,7 tỷ, Trong đó :
 - Dịch vụ thương mại & dịch vụ khác: 1,7 tỷ
 - Dịch vụ bất động sản (cho thuê VP, môi giới): 6,0 tỷ
- + Lĩnh vực sản xuất công nghiệp: 0,3 tỷ
- + Lợi nhuận kinh doanh bất động sản: 49,0 tỷ
- + Tư vấn thiết kế: 2,6 tỷ
- + Trường Mầm non: 0,4 tỷ

CƠ CẤU LỢI NHUẬN KẾ HOẠCH NĂM 2010



4.2. Hoạt động đầu tư

Trong năm 2010, ngoài các dự án đang triển khai tới phần ngầm công trình trong năm 2009 như Chung cư Khánh Hội 3, dự án Cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê tại số 56 Bến Vân Đồn, Công ty tiếp tục đầu tư 3 Dự án sau:

1. Dự án Trung tâm Thương mại và Cao ốc văn phòng 360 Bến Vân Đồn (KHAHOMEX PLAZA) với tổng mức đầu tư khoảng 409 tỷ;
2. Dự án Trung tâm TM và căn hộ Titco Plaza 1014B Thoại Ngọc Hầu với tổng mức đầu tư 721 tỷ, trong đó vốn góp Công ty là 216 tỷ (30%).
3. Dự án Khu dịch vụ TM và căn hộ tại chợ rau quả Hóc Môn (Hotraco-Khahomex Plaza) với tổng mức đầu tư 446 tỷ, trong đó Công ty góp vốn 223 tỷ (50%)

Tổng kinh phí đầu tư cho 3 dự án này vào khoảng 1.576 tỷ đồng, trong đó tính theo tỷ lệ góp vốn thì mức đầu tư của Công ty là 848 tỷ. Ban Tổng Giám đốc Công ty sẽ tiếp tục cân đối nhu cầu tài chính trong năm 2010-2011 để có kế hoạch phát hành thêm vốn điều lệ trong năm 2010.

Một số biện pháp tổ chức thực hiện:

1. Hoàn chỉnh công tác tái cấu trúc bộ máy nhằm mục tiêu chuyên nghiệp hóa các bộ phận, cải tiến chế độ tiền lương, nâng cao năng suất, hiệu suất và hiệu quả công việc, đáp ứng tốt nhất việc thực hiện các chiến lược đã được xác lập.

2. Để đáp ứng cho nhu cầu vốn đầu tư Dự án Trung tâm Thương mại – Văn phòng Khahomex Plaza, phát hành thêm 14,1 triệu cổ phiếu hoặc trái phiếu chuyển đổi vào Quý III hoặc Quý IV/2010.

3. Tiếp tục xây dựng và phát triển Phòng Đầu tư, gắn kết Phòng Đầu tư với Cty Cổ phần Tư vấn thiết kế Kha-DreamHouse để chủ động trong quá trình thiết kế kết hợp với việc lập dự án đầu tư nhằm đáp ứng nhanh chóng và kịp thời các thủ tục đầu tư cho các dự án đã xác định trong giai đoạn 2010-2015. Mỗi dự án đều phải được kiểm soát bằng sơ đồ Gant từ khi có quyết định triển khai dự án cho đến khi hoàn thành đưa vào khai thác để quản lý tiến độ đầu tư, xây dựng kế hoạch vốn – tài chính đáp ứng tốt quá trình đầu tư.

4. Đưa các hoạt động dịch vụ kinh doanh BĐS như Sàn Giao dịch BĐS, Công ty Tư vấn Thiết kế Kha-DreamHouse, Công ty quản lý vận hành nhà chung cư đi vào hoạt động, nâng cao tính chuyên nghiệp và có hiệu quả.

5. Ứng dụng có hiệu quả hơn công nghệ thông tin (CNTT) vào công tác quản lý điều hành, trước mắt CNTT phải đáp ứng được yêu cầu trao đổi thông tin thông suốt, quản lý và cập nhật thường xuyên website Công ty.

6. Phát triển các dịch vụ thương mại, cung cấp các loại vật tư xây dựng nhập khẩu chất lượng cao và tổ chức các loại hình dịch vụ khác để phục vụ những nhu cầu đa dạng trong sinh hoạt của dân cư như dịch vụ sửa chữa căn hộ, trang trí nội thất, dịch vụ giữ xe, gara ô tô ...

7. Chuyển nhượng phân xưởng 1 và 2 Xí nghiệp CB lâm sản và chuyển nhượng phân xưởng 4 hoặc cổ phần hóa để thu hồi vốn đầu tư và giải quyết các tồn tại ở xí nghiệp.

8. Tăng cường quảng bá thương hiệu KHAHOMEX trên thương trường.

IV. Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính năm 2009 đã được Công ty TNHH Kiểm toán DTL tiến hành kiểm toán theo quy định của pháp luật về kế toán, chuẩn mực kế toán và chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. *(Phụ lục đính kèm)*

V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán

1. Kiểm toán độc lập

- Đơn vị kiểm toán độc lập:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

Ý kiến kiểm toán độc lập:

CÔNG TY KIỂM TOÁN DTL

Số: 10.288/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Các Cổ đông
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội (dưới đây gọi tắt là Công ty) và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn). Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có cơ sở kết luận là các báo cáo tài chính hợp nhất có tránh khỏi sai sót trọng yếu hay không. Trên cơ sở thử nghiệm, chúng tôi đã khảo sát một số bằng chứng làm căn cứ cho các số liệu chi tiết trong báo cáo tài chính hợp nhất. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Công ty thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2010.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
(*đã ký*)

TẶNG QUỐC THẮNG
Chứng chỉ KTV số Đ.0075/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN
(*đã ký*)

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯƠNG
Chứng chỉ KTV số 1191/KTV

- Các nhận xét đặc biệt:

(*Không có*)

2. Kiểm toán nội bộ

- Ý kiến kiểm toán nội bộ :

Ban kiểm soát đã thống nhất việc chọn đơn vị kiểm toán độc lập và các kết luận của biên bản kiểm toán do Công ty TNHH Kiểm toán DTL công bố.

- Các nhận xét đặc biệt của Ban Kiểm soát:

(Không có)

VI. Các công ty có liên quan

- Tình hình đầu tư vào các Cty có liên quan:

+ Tính đến 31/12/2009, KHAHOMEX có đầu tư vào các công ty con sau:

1. Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội: 16 tỷ (Tỷ lệ góp vốn 100%)
2. Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch BĐS Khánh Hội: 6 tỷ (Tỷ lệ góp vốn 100%)
3. Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Khánh Hội: 5,5 tỷ (Tỷ lệ góp vốn 55%)

+ Tính đến 31/12/2009, KHAHOMEX có đầu tư mua cổ phần (đầu tư dài hạn) của các đơn vị sau:

1. Cty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PN TECHCONS)

* Số lượng cổ phần nắm giữ: 6.750 cổ phần, chiếm 1,67% vốn điều lệ.

2. Cty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (CIDICO)

* Số lượng cổ phần nắm giữ: 417.000 cổ phần, chiếm 4,63% vốn điều lệ.

3. Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam (Dong Nam Dream House Co)

* Số lượng cổ phần nắm giữ: 600.000 cổ phần, chiếm 2% vốn điều lệ.

4. Cty CP Thương Mại Phú Nhuận (PNCó)

* Số lượng cổ phần nắm giữ: 100.000 cổ phần, chiếm 4,17 % vốn điều lệ.

5. Cty CP Du Lịch Bến Thành Long Hải

* Số lượng cổ phần nắm giữ: 150.000 cổ phần, chiếm 3,48% vốn điều lệ.

- Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên quan:

1. Cty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PN TECHCONS)

Là đơn vị thành viên của Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn, cổ phần hóa vào tháng 7/2005, chuyên ngành thi công xây dựng, thiết kế xây dựng, kinh doanh nhà, thi công hạ tầng ... với số vốn điều lệ là 41 tỷ đồng. Hiện nay PN TECHCONS đã và đang triển khai một số dự án như Dự án Cao ốc PNTECHCONS với quy mô 18 tầng, 41.610m² sàn xây dựng; Dự án Văn phòng PNTECHCONS với quy mô 8 tầng, 2.267m² sàn xây dựng; Dự án Khu dân cư Rạch Miễu; Dự án Khu nghỉ dưỡng tại xã Long Hòa, huyện Cần Giò; Dự án Khu dân cư dộc Hương lộ 33, Phường Phú Hữu, Quận 9; Dự án Khu dân cư

Ngã ba Gò Trang, Phường Phú Hữu, Quận 9, và nhiều dự án hợp tác khác trên địa bàn Quận Phú Nhuận, Quận 12, Quận 2.

Báo cáo tài chính năm 2009 của PN TECHCONS (*đã được kiểm toán*) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 216,56 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 49,85 tỷ đồng.

2. Cty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp - Thương mại Củ Chi (CIDICO)

Là doanh nghiệp cổ phần hóa vào tháng 5/2002, với chức năng kinh doanh thương mại, dịch vụ, đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, quản lý khu công nghiệp, hiện nay CIDICO là chủ đầu tư Khu Công nghiệp Tây Bắc Củ Chi và đang triển khai Dự án mở rộng khu công nghiệp này. Ngoài ra CIDICO cũng đang hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch Khu tái định cư 34,2 ha, trong đó đã triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng 4,7 ha.

Báo cáo tài chính năm 2009 của CIDICO (*đã được kiểm toán*) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 164,52 tỷ đồng
- + Lợi nhuận trước thuế: 27,46 tỷ đồng trong đó, lợi nhuận thuần từ hoạt động KD là 27,40 tỷ đồng.

3. Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam (Dong Nam Dream House Co)

Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam là công ty con của Công ty DREAM HOUSE, chuyên tổ chức tiếp thị bán chung cư, căn hộ cao cấp. Bằng việc nghiên cứu vận dụng thành công những đặc điểm nổi bật của công nghệ bán nhà số 1 của Mỹ và của Việt Nam, đồng thời lấy phong cách chuyên nghiệp lấy chất lượng dịch vụ làm trọng tâm, tạo điều kiện cho khách hàng, Dream House đã tiếp thị và bán thành công hàng ngàn căn hộ thuộc dự án Hoàng Anh 1, 2, 3, Tây Nguyên Plaza Cần Thơ do tập đoàn Hoàng Anh Gia Lai làm chủ đầu tư, cũng như nhiều dự án khác.

Hiện Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam đang tập trung đầu tư vào một số dự án tại Nhơn Trạch (*Đồng Nai*) nên chưa có doanh thu và lợi nhuận. Theo Ban lãnh đạo Công ty DreamHouse cho biết, trong năm 2010, Công ty sẽ tiến hành niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM và hợp nhất các công ty con (*trong đó có Cty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam*) để tạo thế phát triển trong thời gian tới.

4. Cty Cổ phần Thương Mại Phú Nhuận (PNCo)

Công ty Cổ phần Thương Mại Phú Nhuận tên giao dịch viết tắt là “PNCo” là doanh nghiệp được cổ phần hoá từ doanh nghiệp nhà nước, hoạt động trên các lĩnh vực xuất nhập khẩu, kinh doanh thương mại, dịch vụ ăn uống nhà hàng tiệc cưới và sản xuất. Trong thời gian tới, Công ty đẩy mạnh phát triển các loại hình dịch vụ như đầu tư Dự án Trung tâm hội nghị tiệc cưới tại số 82 Trần Huy Liệu; Dự án Trung tâm Thương mại – cao ốc văn phòng tại 6/8 Hoàng Minh Giám và 38 Trương Quốc Dung, Phú Nhuận.

Báo cáo tài chính năm 2009 của PNCO (*đã được kiểm toán*) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 141,32 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 8,57 tỷ đồng.

VII. Tổ chức và nhân sự

- Cơ cấu tổ chức của công ty

Công ty được quản lý và điều hành theo cơ cấu tổ chức gồm:

- + Đại Hội đồng cổ đông.
- + Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát
- + Ban điều hành (*Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng*)

• Đại Hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông bầu ra Hội đồng quản trị gồm 7 thành viên, là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty giữa hai nhiệm kỳ Đại hội đồng cổ đông, đứng đầu là Chủ tịch Hội đồng quản trị, người chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị là cơ quan đưa ra những định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, quyết định bộ máy điều hành của Công ty bao gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và đội ngũ cán bộ quản lý bao gồm Giám đốc các Phòng chức năng, Giám đốc và Phó Giám đốc các xí nghiệp trực thuộc. Hội đồng quản trị Công ty hiện nay có gần 1/2 thành viên hoạt động độc lập không điều hành, và trong kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên đều tổ chức bầu lại 1/3 thành viên Hội đồng quản trị và 1/3 thành viên Ban Kiểm soát theo Điều lệ Công ty.

• Tổng Giám đốc Công ty là người chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc tổ chức, quản lý, điều hành mọi hoạt động trong Công ty, sử dụng có hiệu quả các nguồn lực của Công ty và tổ chức thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị theo nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

• Các Phó Tổng Giám đốc là những người giúp Tổng Giám đốc trong quản lý và điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các nhiệm vụ được phân công.

• Kế toán trưởng là người tham mưu cho Tổng Giám đốc về công tác quản lý tài chính - kế toán tại đơn vị, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các vấn đề có liên quan đến công tác tài chính - kế toán, quyết toán tài chính, thuế và tình hình thực hiện chế độ quản lý tài chính của Công ty và các đơn vị trực thuộc.

- Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:

A. Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

1. Ông Ngô Văn Lộc: Tổng Giám đốc điều hành
2. Ông Lê Văn Nam: Phó Tổng Giám đốc, Chủ tịch Công đoàn Công ty
3. Bà Nguyễn Thị Vân: Kế toán trưởng

B. Tóm tắt lý lịch cá nhân trong Ban điều hành:

1. Ông NGÔ VĂN LỘC

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 21/01/1956
- Nơi sinh: Bến Tre
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Đỗ Động, Thanh Oai, Hà Tây
- Địa chỉ thường trú: 324/56 Hoàng Văn Thụ, Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 3 9 451 032
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Ngoại thương
- Quá trình công tác:
 - 1974 – 1976 : Sinh viên khoa Toán-Lý trường Đại học Sư phạm TP.HCM
 - 1976 – 1981 : Tham gia Quân đội.
 - 1981 – 1982 : Nhân viên Ban Quản lý HTX Mua bán - Quận 4.
 - 1982 – 2001 : Kế toán trưởng Công ty Cung ứng hàng xuất khẩu Quận 4, sau đổi tên là Công ty Xuất nhập khẩu Khánh Hội
 - 2001 – 3/2007 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội.
 - 4/2007 đến nay : Tổng Giám đốc Công ty
- Chức vụ công tác hiện nay : Tổng Giám đốc, TV.HĐQT
- Số cổ phần sở hữu (tính đến 05/02/2010):
 - Cá nhân: 29.701 cổ phần, tỷ lệ 0,21%
 - Đại diện vốn Nhà nước: 1.075.315 cổ phần, tỷ lệ 7,62%

Cam kết không có quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty; chưa vi phạm pháp luật lần nào.

2. Ông LÊ VĂN NAM

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10/10/1956
- Nơi sinh: Bình Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Phước Hòa, Tuy Phước, Bình Định
- Địa chỉ thường trú: 4A đường Vĩnh Hội, P.4, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 3 9 400 757
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Quản lý kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 1975 – 1977 : Nhân viên kế toán UBND Phường 4, Phó Bí thư Chi đoàn Phường, Quận 4.
 - 1977 – 1981 : Phó Chủ tịch UBND Phường 4 - Quận 4.
 - 1988 – 1989 : Bí thư Đảng bộ Phường 4 - Quận 4
 - 1989 – 1996 : Bí thư Chi bộ, Phó Giám đốc XN May Quận 4
 - 1996 – 1999 : Giám đốc XN May Khánh Hội
 - 1999 – 2002 : Bí thư Đảng ủy, Phó Giám đốc Cty XNK Khánh Hội
 - 2002 – 3/2007: Phó Tổng Giám đốc, Phó CT HĐQT, Chủ tịch Công đoàn
 - 4/2007 đến nay: Phó Tổng Giám đốc, UV. HĐQT, Chủ tịch Công đoàn.
- Chức vụ công tác hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty, UV HĐQT, Giám đốc Ban Quản lý Dự án Chung cư Khánh Hội 2, Chủ tịch Công đoàn.
- Số cổ phần sở hữu (tính đến 05/02/2010): 9.639 cổ phần, tỷ lệ 0,07%.

Cam kết không có quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty; chưa vi phạm pháp luật lần nào.

3. Bà NGUYỄN THỊ VÂN

- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 21/09/1955
- Nơi sinh: TPHCM
- Dân tộc: Hoa
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Quảng Đông, Trung Quốc
- Địa chỉ thường trú: 354/14 Đoàn Văn Bơ, P.10, Quận 4, TPHCM
- Số điện thoại liên hệ: 9451034
- Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng
- Bằng cấp: Trung cấp kế toán, cử nhân Anh Văn
- Quá trình công tác:
 - Tháng 12/1982 – 11/2004: Phó phòng kế toán
 - Tháng 12/2004 – 02/2008: Trưởng phòng kinh doanh
 - Tháng 02/2008 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội.
- Số cổ phần sở hữu (tính đến 05/02/2010): 13.547 cổ phần, tỷ lệ 0,10%.

Cam kết không có quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty; chưa vi phạm pháp luật lần nào.

- Quyền lợi của Ban Tổng Giám đốc: (Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban TGD)

Đơn vị tính: đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Tiền lương, thưởng năm 2009	Ghi chú
01	Ngô Văn Lộc	Tổng Giám đốc	175.477.549	
02	Lê Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	135.327.693	
03	Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng	110.023.184	
	TỔNG CỘNG		644.110.450	

- Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

- *Đội ngũ cán bộ, công nhân lao động (tính đến 31/12/2009):*

Tổng số: 435 người (giảm 304 người so cuối năm 2008).

+ Trong đó, chia ra:

- Trực tiếp: 304 người, tỷ lệ: 69,89 %
- Gián tiếp: 131 người, tỷ lệ: 30,11 %

+ Trong đó, về chuyên môn nghiệp vụ:

- Đại học và trên Đại học: 43 người, tỷ lệ: 9,89 %
- Cao đẳng: 14 người, tỷ lệ: 3,22 %
- Trung cấp: 17 người, tỷ lệ: 3,91 %

- Chính sách đối với người lao động:

Là Công ty có lực lượng công nhân lao động khá đông đảo, Công ty luôn quan tâm thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động theo quy định của Bộ Luật Lao động và các chế độ, chính sách hiện hành của Nhà nước.

VIII. Thông tin về cổ đông và quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

- Thành phần của HĐQT :

Hội đồng quản trị Công ty năm 2009 gồm 7 người, trong đó 4 thành viên điều hành và 3 thành viên độc lập không điều hành, bao gồm:

*** Thành viên HĐQT tham gia điều hành:**

- + Ông Lê Văn Truong, Phó Chủ tịch HĐQT chuyên trách
- + Ông Ngô Văn Lộc, UV.HĐQT , Tổng Giám đốc
- + Ông Lê Văn Nam, UV.HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
- + Bà Võ Thị Vân Anh, UV.HĐQT, Giám đốc phòng nhân sự hành chính

*** Thành viên HĐQT độc lập, không tham gia điều hành:**

- + Ông Nguyễn Thi, Chủ tịch HĐQT, đại diện Tổng Công ty Bến Thành, là đơn vị trực tiếp quản lý 19,04 % vốn Nhà nước.
- + Ông Đinh Lê Chiến, là cổ đông Công ty
- + Ông Nguyễn Ngọc Đức, là cổ đông Công ty

- Thành phần của Ban kiểm soát :

Ban Kiểm soát Công ty năm 2009 gồm 3 người độc lập không tham gia điều hành, gồm:

- + Ông Lê Hữu Mên, Trưởng ban Kiểm soát, chuyên viên tài chính, cán bộ Chi cục Quản lý Tài chính Doanh nghiệp TP.HCM đã nghỉ hưu.
- + Ông Trần Minh Đạt, Phó phòng TC - KH Cty CP Văn hoá Tổng hợp Bến Thành .
- + Bà Nguyễn Thị Thủy, Phó Chủ tịch Công đoàn Công ty CP. XNK Khánh Hội.

- Hoạt động của HĐQT:

Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2009 :

1. Hội đồng quản trị Công ty gồm 07 thành viên, trong đó có 3 thành viên không trực tiếp điều hành. Năm 2009 Hội đồng quản trị Công ty đã họp 11 phiên và ban hành 12 Nghị quyết để giải quyết các công việc của Công ty theo thẩm quyền, cụ thể như sau :

- Nghị quyết về qui chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty và mua 10% cổ phiếu của Công ty để lập cổ phiếu quỹ, (tháng 04/2009).

- Nghị quyết về giải quyết các tồn tại của Xí nghiệp chế biến lâm sản Khánh Hội, (tháng 05/2009).
- Nghị quyết về bổ sung qui chế hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty và thành lập Công ty TNHH một thành viên Trường mầm non Khánh Hội, (tháng 06/2009).
- Nghị quyết về việc hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần TM Hóc Môn về thực hiện 02 dự án : Khu dịch vụ và căn hộ tại chợ rau quả Tân Xuân, Khu dân cư 5 ha tại Xã Xuân Thới Thượng, (tháng 06/2009).
- Nghị quyết về việc hợp tác với Công ty cổ phần dịch vụ tổng hợp Sài Gòn (Savico) để đầu tư dự án 56 Bến Vân Đồn, thành lập Công ty TNHH 2 thành viên Savico - Khánh Hội để làm chủ đầu tư của dự án, (tháng 07/2009).
- Nghị quyết về hợp tác với Công ty Savico – Công ty CP SX hàng xuất khẩu Tân Bình (Titco) về đầu tư dự án Trung tâm thương mại và nhà ở tại 1014B Thoại Ngọc Hầu, Quận Tân Phú, (tháng 07/2009).
- Nghị quyết về việc bán 10% cổ phiếu quỹ, nâng mức đầu tư vào Công ty cổ phần thiết kế KhaDream house lên 51% vốn Điều lệ và Nghị quyết về thành lập Công ty TNHH một thành viên Sàn giao dịch bất động sản Khánh Hội, (tháng 09/2009).
- Nghị quyết về dự thảo kế hoạch năm 2010 và chiến lược phát triển giai đoạn 2010 - 2015 để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2010, (tháng 11/2009).
- Nghị quyết về chấm dứt hoạt động của Xí nghiệp chế biến thực phẩm và Trung tâm giao dịch bất động sản, (tháng 12/2009).

Trong năm qua tuy phải đối mặt với không ít những khó khăn nhưng Hội đồng quản trị Công ty đã không ngừng nỗ lực để giữ vững sự ổn định và phát triển Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty đề ra. Ngoài việc tiếp tục khai thác có hiệu quả sản phẩm từ chung cư Khánh Hội 2, giải quyết những tồn tại vướng mắc trong sản xuất kinh doanh, Hội đồng quản trị Công ty chủ trương đẩy mạnh sự hợp tác, liên kết với các đối tác, đơn vị bạn để mở rộng đầu tư, triển khai thực hiện các dự án bất động sản theo chiến lược phát triển Công ty.

Thực hiện các chủ trương, Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty, Tổng Giám đốc điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả, hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch năm 2009 do Đại hội đồng cổ đông giao và từng bước mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

2. Về kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty:

+ Số dư đến ngày 31/12/2008 :	110.305.574 đ
+ Trích lập kinh phí hoạt động HĐQT & Ban kiểm soát Cty năm 2009 :	768.555.194 đ
+ Chi phí hoạt động trong năm 2009 :	305.316.397 đ
+ Số dư đến ngày 31/12/2009 :	573.544.371 đ

Chương trình hoạt động trong năm 2010 của Hội đồng quản trị:

1. Duy trì nền nếp sinh hoạt thường xuyên mỗi tháng một lần để có chủ trương, giải pháp cho hoạt động của Công ty và kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình điều hành SXKD. Năm 2010 là năm khởi công nhiều dự án nên trọng tâm là kiểm tra, giám sát việc sử dụng đồng vốn của Công ty một cách có hiệu quả, đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2010.

2. Tiếp tục mở rộng hợp tác với các đơn vị bạn để cùng lập dự án đầu tư cho những năm sau.

3. Hoàn chỉnh chiến lược phát triển Cty giai đoạn 2010 - 2015 nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

4. Xây dựng chiến lược phát triển nguồn nhân lực, chiến lược phát triển thương hiệu của Công ty.

- Hoạt động của Ban Kiểm soát

Năm 2009 là năm thứ 9 mà Ban kiểm soát hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn đã được Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Khánh Hội qui định.

Sau một năm làm việc, Ban kiểm soát báo cáo hoạt động của mình trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 theo những nội dung sau :

1. Giám sát hoạt động hội đồng quản trị (HDQT), Ban tổng giám đốc:

- Sau Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009, HDQT đã có sự thay đổi về nhân sự : Chủ tịch HDQT cũ được nghỉ hưu theo chế độ không còn đại diện phần vốn Nhà nước 21,93% mà Tổng công ty Bến Thành nắm giữ. HDQT đã bầu lại Chủ tịch HDQT mới mà Tổng công ty Bến Thành cử người đại diện. Việc thay đổi này Ban kiểm soát Công ty đã giám sát thực hiện các qui định bầu cử và phân công đúng Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty cổ phần XNK Khánh Hội.

- Ban kiểm soát tham gia những ý kiến rất cụ thể vào Quy chế hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty sao cho hoạt động của Ban Tổng giám đốc mang lại hiệu quả nhất, đáp ứng với lòng tin của các nhà đầu tư khi giao tài sản vốn liếng của họ cho mình.

- Với phương pháp xây dựng là chính, Ban kiểm soát đã góp phần vào việc xây dựng đội ngũ Ban điều hành Công ty vừa có tâm huyết, vừa có kiến thức quản lý trong cơ chế pháp luật ngày càng hoàn thiện.

2. Giám sát việc quản lý, sử dụng vốn của doanh nghiệp :

- Vốn hoạt động của Công ty đến 31/12/2009 lên đến con số 280.778.263.748 đồng ngang bằng với một số doanh nghiệp vừa và lớn trên địa bàn Thành phố đòi hỏi việc giám sát hoạt động điều hành quản lý số vốn này của Ban kiểm soát phải được chú trọng về mặt tâm huyết, trách nhiệm và phải có trình độ nghiệp vụ.

- Năm 2009 Ban kiểm soát đã tiến hành 2 đợt kiểm toán nội bộ với nội dung là : kết quả đầu tư, quản lý vốn và tài sản sau khi có báo cáo quyết toán tài chính quý 1 và cả năm 2009 do phòng Tài chính – Kế toán cung cấp. Kết quả nhận xét như sau :

a/. Tổng vốn chủ sở hữu có đến 31/12/2009 là : 280.901.027.210 đồng.

Cơ cấu : + Vốn điều lệ (của 14.120.309 cổ phần) : 141.203.090.000 đồng
 + Thặng dư vốn cổ phần : 95.682.643.118 đồng
 + Lãi chưa phân phối và các quỹ : 44.015.294.092 đồng

b/. Công ty đã sử dụng vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp đến 31/12/2009 :

- Đầu tư cổ phiếu : 36.270.000.000 đồng.

- Đầu tư vào Công ty liên kết: 1.000.000.000 đồng (*Công ty cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản Bến Thành*).

- Đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản tại Công ty cổ phần Thương mại Hóc Môn: 22.544.626.000 đồng mua đất để làm dự án nhà ở 5 ha ở xã Xuân Thới Thượng và chung cư 13.764.106.686 đồng.

- Đầu tư liên kết với Công ty cổ phần SX hàng xuất khẩu Tân Bình: 900.000.000 đồng để xây dựng Trung tâm thương mại và căn hộ Titco Plaza.

c/. Hiệu quả sử dụng các nguồn vốn này được xem xét về *phương thức hạch toán doanh thu, chi phí, dự phòng giảm giá*, theo chế độ hiện hành của Bộ Tài chính và UBCK Nhà nước đối với Công ty niêm yết.

Ban kiểm soát kết luận: Đầu tư ra ngoài doanh nghiệp là có hiệu quả mặc dù phải chi phí một khoản dự phòng đáng kể để bảo toàn vốn khi thị trường tài chính diễn biến phức tạp (*Quỹ dự phòng vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp còn lại sau khi hoàn nhập cuối năm 2009 là 6.476.000.000 đồng*).

3. Xem xét đầu tư vốn vào các công ty con :

- Công ty TNHH một thành viên trường mầm non Khánh Hội: Vốn điều lệ theo giấy phép là 16 tỷ đồng, Công ty đã đầu tư vào giá trị tài sản là 100% vốn điều lệ (16 tỷ đồng).

- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Kha-DreamHouse: Vốn điều lệ là 10 tỷ đồng, Công ty đã đầu tư 5,5 tỷ đồng (55% vốn điều lệ).

- Công ty TNHH một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản: Vốn điều lệ là 6 tỷ đồng, Công ty đầu tư 100% vốn điều lệ.

Ban kiểm soát đánh giá đầu tư theo phương thức Công ty TNHH một thành viên mà Công ty góp vốn vào các Công ty con là một phương thức hiệu quả nhất tránh được bao cấp, nâng cao trách nhiệm quản lý sử dụng vốn của mỗi đơn vị.

4. Ban kiểm soát xem xét lý do và kết quả phải giải thể XN Chế biến thực phẩm.

5. Ban kiểm soát tham gia vào phương hướng phát triển Công ty năm 2010-2015:

Ban kiểm soát nghiên cứu tham gia nội dung này với ý kiến sau :

- Công ty cổ phần XNK Khánh Hội phải giữ vững thương hiệu và làm công tác quảng cáo thương hiệu của mình với phương châm uy tín, chất lượng, hiệu quả và ổn định lâu dài.

- Về nội lực: tận dụng vốn hiện có, đất đai hiện có, liên doanh liên kết và con người phải có tâm huyết và kinh nghiệm kinh doanh bất động sản.

- Về ngoại lực: nắm bắt chính sách kịp thời và áp dụng sáng tạo nhanh nhạy cơ chế thị trường, liên doanh liên kết tạo quỹ đất và việc làm.

- Về hoạt động chính: kinh doanh, xây dựng, mua bán, cho thuê, môi giới bất động sản.

- Ban điều hành: có tâm huyết, năng lực, bản lĩnh điều hành giao dịch tiếp thị, có trách nhiệm trước cổ đông, các nhà đầu tư, tôn trọng pháp luật. . .

Những ý kiến này đã được HĐQT, Ban Tổng giám đốc tham khảo và bổ sung vào phương hướng phát triển trước mắt và lâu dài của Công ty.

6. Ban kiểm soát tham gia ý kiến vào xử lý tồn kho, công nợ khó thu :

Theo đề xuất của các đơn vị trực tiếp phát sinh tồn kho lâu ngày và công nợ khó thu, Phòng Tài chính – Kế toán đã đề xuất xin ý kiến xử lý như sau:

- Công nợ phải thu nợ khó đòi: Ban kiểm soát yêu cầu phải lập dự phòng theo chế độ hiện hành của Bộ Tài chính. Tổng công nợ đã dự phòng vào chi phí năm 2009 là 601.270.000 đồng.

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho tổng số tiền dự phòng giảm giá hàng tồn kho hạch toán vào chi phí năm 2009 là 3.839.116.035 đồng là hợp lý theo tờ trình của Phòng Tài chính – Kế toán.

Ngoài ra các tờ trình xin thanh lý vật tư, hàng hóa, thành phẩm khi giải thể, Ban kiểm soát cũng yêu cầu Phòng kế toán chuẩn bị chứng từ theo chế độ khi đưa ra xử lý.

Ý kiến của ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2009:

- Kết quả về tài chính vẫn được thực hiện theo kế hoạch đã thông qua Đại hội đồng cổ đông. Các chỉ tiêu doanh thu, chi phí và kết quả tài chính đã được xem xét đánh giá là hạch toán phù hợp theo chuẩn mực kế toán hiện hành.

- Kết quả tài chính năm 2009 chủ yếu tiền bán căn hộ chung cư Khánh Hội 2.

- Giải thể Xí nghiệp Chế biến lâm sản Khánh Hội, phần đầu giải quyết hết tồn tại của Xí nghiệp trong quý 1/2010, cổ phần hóa phân xưởng 4 và bán phân xưởng 1 & 2.

- Việc mở rộng tầm hoạt động của Ban điều hành còn hạn chế. Công tác Marketing còn chưa làm được nhiều.

Nhiệm vụ Ban kiểm soát năm 2010:

- Việc nâng cao và cập nhật kiến thức nhất là tài chính, kinh doanh bất động sản, chủ trương chính sách chế độ của Ban kiểm soát phải được coi trọng trên tài liệu hoặc trên phương tiện thông tin đại chúng hàng ngày.

- Ban kiểm soát vẫn còn hạn chế về thời gian dành cho công việc tại Công ty mà năm tới phải khắc phục.

- Kết quả hoạt động năm 2009 của Ban kiểm soát là do có sự giúp đỡ tạo điều kiện của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, CB.CNV Công ty cổ phần XNK Khánh Hội và các quý cổ đông.

- Đề xuất Công ty Kiểm toán năm 2010 là Công ty TNHH Kiểm toán DTL, Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học - AISC và Công ty cổ phần Kế toán - Kiểm toán Chuẩn Việt. Ban kiểm soát kính đề nghị Hội đồng quản trị chọn 1 trong 3 Công ty Kiểm toán nêu trên là đơn vị thực hiện nhiệm vụ kiểm toán cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Khánh Hội năm 2010.

- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT, Chủ tịch và thành viên Ban Kiểm soát

Đơn vị tính: đồng

STT	Họ tên	Chức Vụ	Số tiền thù lao năm 2009	Tiền lương, thưởng năm 2009	Ghi Chú
01	Nguyễn Thi	Chủ tịch HĐQT	34.000.000		
02	Lê Văn Trường	P. Chủ tịch HĐQT		223.282.024	Chuyên trách
03	Ngô Văn Lộc	Ủy viên HĐQT	30.600.000		
04	Lê Văn Nam	Ủy viên HĐQT	29.000.000		
05	Đình Lê Chiến	Ủy viên HĐQT	29.000.000		
06	Võ Thị Vân Anh	Ủy viên HĐQT	29.000.000		
07	Nguyễn Ngọc Đức	Ủy viên HĐQT	29.000.000		
08	Lê Hữu Mên	Trưởng Ban KS	29.000.000		
09	Trần Minh Đạt	TV. Ban KS	20.500.000		
10	Nguyễn Thị Thủy	TV. Ban KS	20.500.000		
TỔNG CỘNG			250.600.000	223.282.024	

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của thành viên HĐQT (không tính phần vốn đại diện Nhà nước):

Họ tên thành viên HĐQT	Chức vụ	Xác định đến ngày 06/02/2009		Xác định đến ngày 05/02/2010		Tăng (+) Giảm (-) %
		Số lượng CP	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Tỷ lệ %	
Nguyễn Thi	Chủ tịch HĐQT	20.533	0,15	20.533	0,15	-
Lê Văn Trường	Phó CT. HĐQT	480.423	3,40	436.383	3,09	- 0,31

Ngô Văn Lộc	Ủy viên HĐQT	28.741	0,20	29.701	0,21	+0,01
Lê Văn Nam	Ủy viên HĐQT	24.679	0,17	9.639	0,07	- 0,10
Võ Thị Vân Anh	Ủy viên HĐQT	20.279	0,14	21.239	0,15	+0,01
Đình Lê Chiến	Ủy viên HĐQT	66.933	0,47	66.933	0,47	-
Nguyễn Ngọc Đức	Ủy viên HĐQT	5.000	0,03	5.000	0,03	-
CỘNG		646.588	4,56	589.428	4,17	- 0,39

- Thông tin về các giao dịch cổ phiếu, chuyển nhượng phần vốn góp của công ty của các thành viên HĐQT, cổ đông lớn và các giao dịch khác của thành viên HĐQT/ Ban Giám đốc, Ban KS và những người có liên quan:

Trong năm 2009, các giao dịch cổ phiếu của các thành viên HĐQT diễn ra như sau:

Ngày Tháng	Số CV công bố	Họ tên	Chức vụ	Số lượng đăng ký	Thực hiện	
					Mua	Bán
18/06/09	04/CV- HĐQT -KHM	Lê Văn Truông	Chủ tịch HĐQT	5.000	5.000	
18/06/09	05/CV- HĐQT -KHM	Lê Hữu Mên	Trưởng Ban KS	15.797		2.340
16/09/09	08/CV-HĐQT -KHM	Lê Văn Truông	P.Chủ tịch HĐQT	50.000		50.000
21/10/09	13/CV-HĐQT -KHM	Lê Văn Nam	TV. HĐQT	16.000		16.000
21/10/09	14/CV-HĐQT -KHM	Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng	5.700		5.700
23/11/09	18/CV-HĐQT -KHM	NguyễnThị Thủy	TV. Ban KS	10.000		10.000
CỘNG SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH NỘI BỘ				102.497	5.000	84.040

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông (tính đến 05/02/2010)

Cổ đông trong nước:

- Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông trong nước:

STT	DANH MỤC	SỐ LƯỢNG CP NĂM GIỮ	TỶ LỆ %
1	Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	3.895.797	27,59%
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	3.042.790	21,55%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	6.682.152	47,32%
TỔNG CỘNG		13.620.739	96,46%

- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn trong nước:

STT	TÊN	ĐỊA CHỈ	NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG	SỐ LƯỢNG CP NĂM GIỮ	TỶ LỆ %	GHI CHÚ
1	Tổng Công ty Bến Thành (Sunimex) (*)	79 Đồng Khởi, Q1, TP.HCM	Đa ngành nghề	2.688.287	19,04%	Cổ đông Nhà nước
2	Ông Nguyễn Văn Mạnh	Số 8, Ngõ 10, Vân Hồ 3, Lê Đại Hành – Hà Nội		1.207.510	8,55%	Cổ đông cá nhân
3	Ông Trần Quốc Hùng	148 Lò Đúc – Hà Nội		704.980	4,99%	Cổ đông cá nhân
4	Công ty CP Quản lý Quỹ ĐTCK An Phúc	307/4 Nguyễn Văn Trỗi, Q.TB, P.HCM	Đầu tư tài chính	527.350	3,73%	
5	Ông Lê Văn Trương	122 Nguyễn Trọng Tuyển, P15- Phú Nhuận		436.383	3,09%	Phó CT HĐQT Công ty
TỔNG CỘNG				5.564.510	39,41%	

(*) Tính đến ngày 05/02/2010 số lượng cổ phần năm giữ của Tổng Công ty Bến Thành giảm so với đầu năm 2009 là 409.640 cổ phần.

2.2 Cổ đông nước ngoài

- Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông nước ngoài:

STT	DANH MỤC	SỐ LƯỢNG CP NĂM GIỮ	TỶ LỆ %
1	Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	0	0
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	0	0
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	499.570	3,54%
TỔNG CỘNG		499.570	3,54%

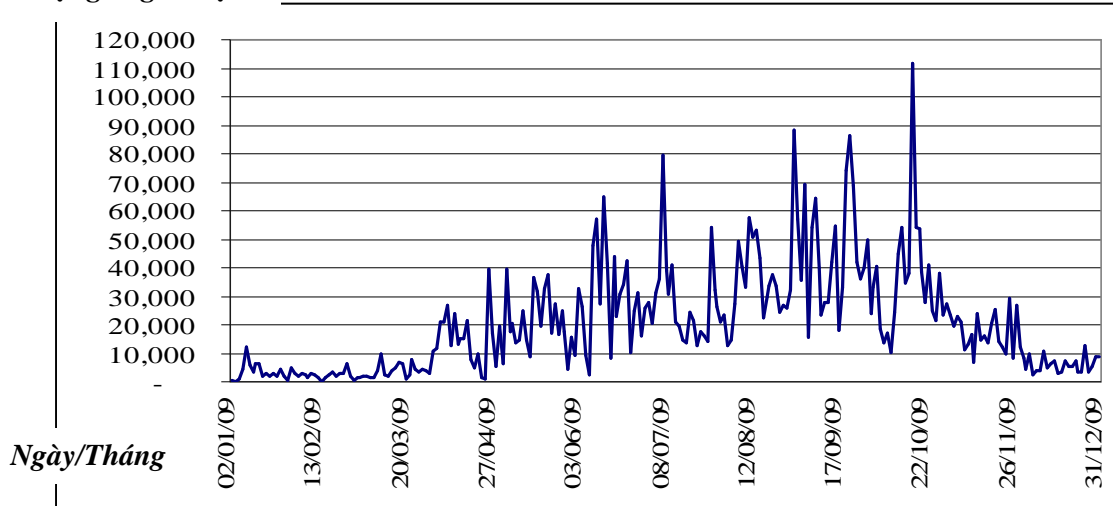
- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn nước ngoài: (không có)

*** Thông tin bổ sung**

Tình hình biến động giá cổ phiếu và khối lượng giao dịch trong năm qua:

**BIỂU ĐỒ KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU KHA
NĂM 2009**

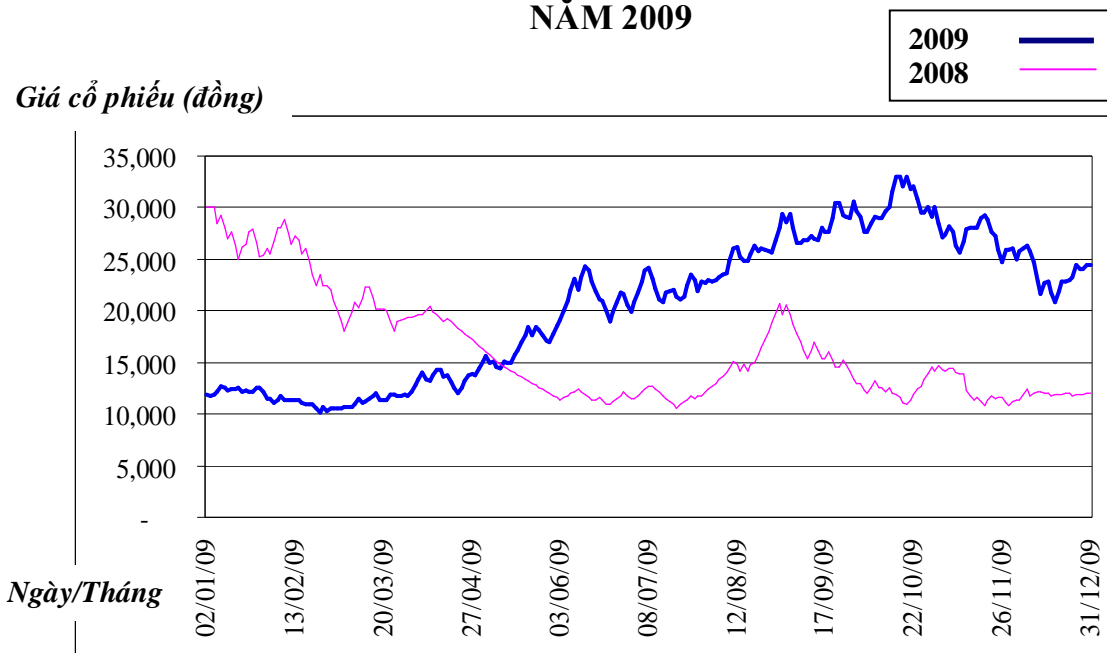
Số lượng lô giao dịch



Tổng khối lượng giao dịch năm 2009 là 51.895.370 lượt cổ phần, so năm 2008 là 12.073.810 lượt cổ phần, giảm 429,82%. Khối lượng giao dịch lớn nhất thành công trong ngày là 111.548 lô (1.115.480 cp) (ngày 16/10/2009). Khối lượng giao dịch nhỏ nhất thành công trong ngày là 211 lô (2.330 cp) (ngày 16/02/2009).

**BIỂU ĐỒ GIÁ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU KHA
NĂM 2009**

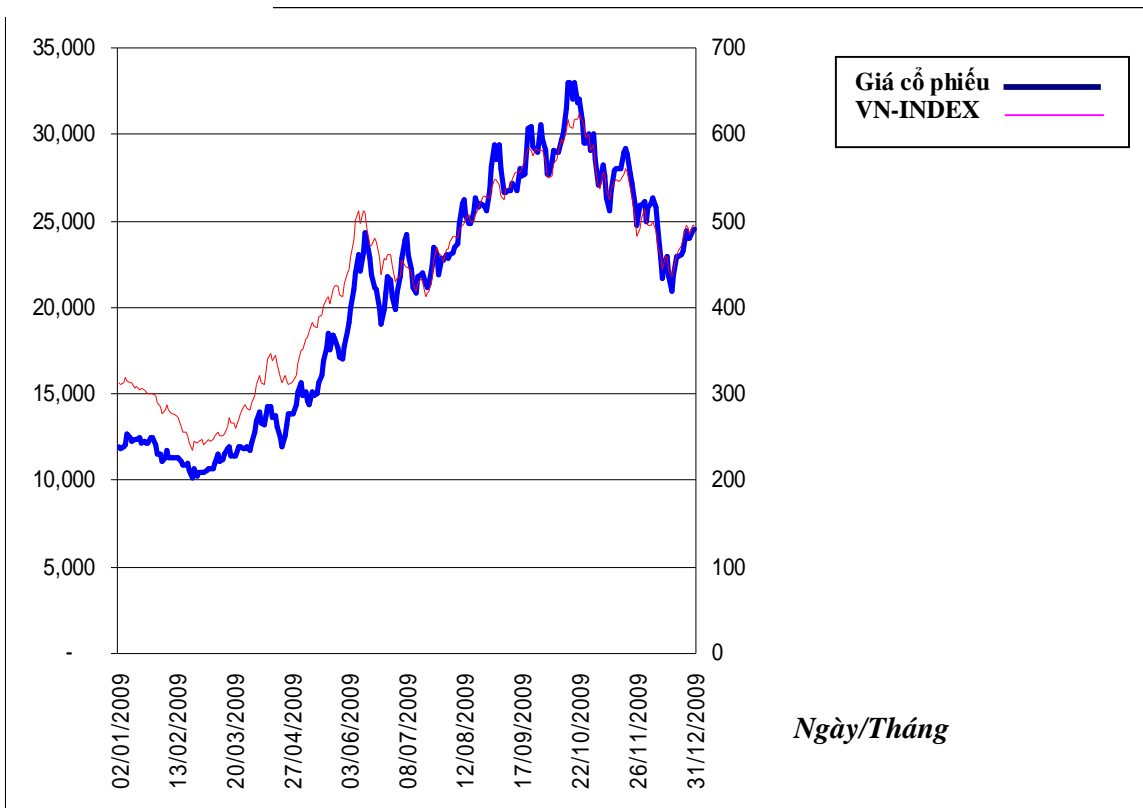
Giá cổ phiếu (đồng)



Giá giao dịch cao nhất trong năm 2009 là 33.000 đồng (ngày 16/10/2009), thấp nhất 10.200 đồng (ngày 24/02/2009).

**BIỂU ĐỒ SO SÁNH GIÁ CỔ PHẦN CÔNG TY CP XNK KHÁNH HỘI
(MÃ CP: KHA) VỚI CHỈ SỐ VN-INDEX NĂM 2009**

Giá cổ phiếu (đồng)



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGÔ VĂN LỘC

PHỤ LỤC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2009

1. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
2. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		273,021,851,138	271,272,374,530
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	85,317,739,251	64,578,426,267
1. Tiền	111		10,836,064,736	13,378,426,267
2. Các khoản tương đương tiền	112		74,481,674,515	51,200,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		47,000,000,000	1,670,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121	5.2	47,000,000,000	1,670,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.3	25,577,673,645	35,977,633,417
1. Phải thu khách hàng	131		25,405,496,545	20,074,499,098
2. Trả trước cho người bán	132		445,795,785	8,868,954,958
3. Phải thu nội bộ	133		20,091,756	25,431,756
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		1,675,954,762	8,377,142,808
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1,969,665,203)	(1,368,395,203)
IV. Hàng tồn kho	140	5.4	113,496,954,104	167,544,248,807
1. Hàng tồn kho	141		117,336,070,139	169,964,128,137
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3,839,116,035)	(2,419,879,330)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,629,484,138	1,502,066,039
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		305,571,232	160,916,926
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		715,766,459	631,971,496
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		68,579,547	17,147,835
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	539,566,900	692,029,782

(Phần tiếp theo ở trang 03)

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		110,312,242,214	75,522,801,487
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	557,057,567
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	557,057,567
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		24,069,342,039	28,006,313,328
1. TSCĐ hữu hình	221	5.6	20,125,776,036	12,336,037,395
+ Nguyên giá	222		30,395,068,308	27,028,021,216
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10,269,292,272)	(14,691,983,821)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.7	10,625,000	3,941,720,290
+ Nguyên giá	228		234,821,000	4,450,677,000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(224,196,000)	(508,956,710)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	3,932,941,003	11,728,555,643
III. Bất động sản đầu tư	240	5.9	30,028,151,824	25,378,067,922
+ Nguyên giá	241		50,346,320,657	43,436,233,136
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(20,318,168,833)	(18,058,165,214)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	54,277,121,215	21,340,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1,038,495,215	450,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		59,714,626,000	33,480,000,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(6,476,000,000)	(12,590,000,000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		1,937,627,136	241,362,670
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		762,042,654	241,362,670
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.11	1,166,784,482	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		8,800,000	-
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		383,334,093,352	346,795,176,017

(Phần tiếp theo ở trang 04)

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		94,194,483,821	122,772,452,519
I. Nợ ngắn hạn	310		90,808,926,387	118,495,842,261
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.12	9,707,470,379	5,047,859,073
2. Phải trả người bán	312	5.13	9,378,862,014	7,025,234,920
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	2,364,306,270	90,932,662,425
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	3,240,687,442	9,069,507,646
5. Phải trả người lao động	315		1,278,835,156	1,274,096,899
6. Chi phí phải trả	316	5.15	3,172,428,000	4,577,625,391
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.16	61,666,337,126	568,855,907
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3,385,557,434	4,276,610,258
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.17	3,234,486,188	1,903,954,440
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	2,220,856,808
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		151,071,246	151,799,010
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		285,113,020,171	224,022,723,498
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	280,901,027,210	222,203,291,953
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		141,203,090,000	141,203,090,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		95,682,643,118	76,112,884,867
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		-	(22,235,231,031)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		5,571,063,274	1,728,287,303
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		9,901,522,678	6,058,746,706
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		573,544,371	110,305,574
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		27,969,163,769	19,225,208,534
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		4,211,992,961	1,819,431,545
1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		4,211,992,961	1,819,431,545
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500	5.19	4,026,589,360	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		383,334,093,352	346,795,176,017

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	Th.	Số cuối năm	Số đầu năm
	minh		
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		25,763,734	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		629,702,728	486,085,536
5. Ngoại tệ các loại (USD)		566,084.04	556,524.71
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2010.

KẾ TOÁN TRƯỞNG 



NGUYỄN THỊ VÂN



CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		182,773,500,778	228,960,023,838
2. Các khoản giảm trừ	02	6.1	4,280,737,102	151,225,485
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	178,492,763,676	228,808,798,353
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	124,260,944,326	173,712,446,657
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		54,231,819,350	55,096,351,696
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	18,900,057,670	20,227,174,863
7. Chi phí tài chính	22	6.4	407,854,260	14,166,518,282
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		397,609,834	1,413,411,936
8. Chi phí bán hàng	24		1,711,645,856	5,220,905,019
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7,950,474,204	6,856,480,472
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		63,061,902,700	49,079,622,786
11. Thu nhập khác	31	6.5	8,443,025,659	7,812,845,765
12. Chi phí khác	32	6.6	10,394,889,177	6,240,977,651
13. Lợi nhuận khác	40		(1,951,863,518)	1,571,868,114
14. Phần lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	45		(3,049,178)	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		61,106,990,004	50,651,490,900
16.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	14,975,057,083	12,223,731,186
16.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	(1,166,784,482)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		47,298,717,403	38,427,759,714
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		(242,608,457)	-
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		47,541,325,860	38,427,759,714
18. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu của Công ty mẹ	70	5.18	3,636	2,853

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2010.

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ VÂN

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGÔ VĂN LỘC

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp trực tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		153,412,258,163	247,354,217,967
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(50,594,671,126)	(118,276,610,567)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(12,033,380,125)	(17,414,216,654)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(277,752,975)	(774,753,984)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(20,867,832,358)	(4,692,469,877)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		66,999,319,225	54,862,842,241
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(82,424,986,959)	(31,058,752,316)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		54,212,953,845	130,000,256,810
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2,204,485,304)	(1,067,305,018)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2,143,438,926	2,588,310,161
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(48,700,000,000)	(34,685,508,800)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3,370,000,000	33,015,508,800
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23,669,626,000)	(15,850,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16,602,878,956	10,358,608,910
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(52,457,793,422)	(5,640,385,947)

(Phần tiếp theo ở trang 07)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp trực tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		44,161,490,000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(22,231,641,031)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		4,711,400,000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(15,652,275,276)	(31,493,804,518)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(16,574,722,000)	(26,262,965,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		16,645,892,724	(79,988,410,549)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		18,401,053,147	44,371,460,314
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		66,597,314,844	19,976,765,196
ngoại tệ	61		319,371,260	230,200,757
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		85,317,739,251	64,578,426,267

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ VÂN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2010.

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGÔ VĂN LỘC