

# MỤC LỤC

<b>I. Lịch sử hoạt động của Công ty .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Những sự kiện quan trọng :.....</b>	<b>1</b>
a. Thành lập : .....	1
b. Cổ phần hóa: .....	2
c. Niêm yết :.....	2
d. Quá trình tăng vốn điều lệ : .....	2
<b>- Các sự kiện quan trọng khác:.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Quá trình phát triển:.....</b>	<b>3</b>
+ Ngành nghề đăng ký kinh doanh: .....	3
+ Tình hình hoạt động: .....	3
<b>3. Định hướng phát triển:.....</b>	<b>4</b>
3.1. Mục tiêu chiến lược: .....	4
3.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn: .....	5
<b>II. Báo cáo của Hội đồng quản trị.....</b>	<b>7</b>
<b>1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2010.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch năm 2010:.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Những thay đổi chủ yếu trong năm.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai:.....</b>	<b>9</b>
<b>III. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Báo cáo tình hình tài chính.....</b>	<b>10</b>
- Khả năng sinh lời, khả năng thanh toán.....	10
- Phân tích các hệ số.....	10
- Phân tích những biến động - những thay đổi lớn so với dự kiến và nguyên nhân dẫn đến biến động.....	11
- Phân tích một số nhân tố làm biến động chỉ tiêu về tài sản và nguồn vốn năm 2010 ...	12
- Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12 của năm báo cáo .....	15
- Những thay đổi về vốn cổ đông.....	15
- Tổng số cổ phiếu theo từng loại (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi...) .....	15
- 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) .....	16
- Cổ tức .....	16
<b>2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Những tiến bộ công ty đã đạt được .....</b>	<b>18</b>
<b>4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....</b>	<b>19</b>
4.1. Kế hoạch SXKD năm 2011.....	19
4.2. Hoạt động đầu tư.....	20
<b>IV. Báo cáo tài chính.....</b>	<b>21</b>
<b>V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán.....</b>	<b>22</b>

<b>1. Kiểm toán độc lập</b> .....	<b>22</b>
- Đơn vị kiểm toán độc lập: .....	22
- Ý kiến kiểm toán độc lập:.....	22
- Các nhận xét đặc biệt: .....	23
<b>2. Kiểm toán nội bộ</b> .....	<b>23</b>
- Ý kiến kiểm toán nội bộ : .....	23
- Các nhận xét đặc biệt của Ban Kiểm soát: .....	23
<b>VI. Các công ty có liên quan</b> .....	<b>23</b>
- <i>Tình hình đầu tư vào các Cty có liên quan:</i> .....	<b>23</b>
- <i>Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên quan:</i> .....	<b>24</b>
<b>VII. Tổ chức và nhân sự</b> .....	<b>25</b>
- <i>Cơ cấu tổ chức của công ty</i> .....	<b>25</b>
- <i>Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:</i> .....	<b>26</b>
- <i>Quyền lợi của Ban Tổng Giám đốc: (Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban TGD)</i> .....	<b>28</b>
- <i>Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:</i> .....	<b>28</b>
- <i>Đội ngũ cán bộ, công nhân lao động (tính đến 31/12/2010):</i> .....	28
- <i>Chính sách đối với người lao động:</i> .....	29
<b>VIII. Thông tin về cổ đông và quản trị công ty</b> .....	<b>29</b>
<b>1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:</b> .....	<b>29</b>
- Thành phần của HĐQT : .....	29
- Hoạt động của HĐQT: .....	30
- 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: .....	34
<b>2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông (tính đến 17/02/2011)</b> .....	<b>35</b>
2.1 Cổ đông trong nước:.....	35
2.2 Cổ đông nước ngoài .....	36
<b>* Thông tin bổ sung</b> .....	<b>36</b>
Tình hình biến động giá cổ phiếu và khối lượng giao dịch trong năm qua:.....	36

**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 2010



- 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: **Lầu 6 – Khahomex Building**  
**Số 360A Bến Vân Đồn – P.1 – Q.4 – TP.Hồ Chí Minh**
- Điện thoại: **84-8-39451027** - Fax: **84-8-39451028**
- E-mail: [khahomex@khahomex.com.vn](mailto:khahomex@khahomex.com.vn)
- Website: [www.khahomex.com.vn](http://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 31/12/2010): **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 31/12/2010): **294.397.256.624 đồng.**
- Tổng tài sản (tính đến 31/12/2010): **431.163.614.630 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:*

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.

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 tín nhiệm. Nhiều khách hàng đã từng mua căn hộ Chung cư

Khánh Hội hiện nay đã và đang là những khách hàng tiềm năng trong dự án Chung cư Khánh Hội 3 đang triển khai xây dựng.

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*), 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 Company Limited – Công ty Cổ phần Quản lý cao ốc Khánh Hội (đã thành lập Cty TNHH MTV Quản lý cao ốc Khánh Hội cuối năm 2010).

KHC – KHANH HOI Construction Corp – Công ty CP 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*).

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 chuyên 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:**

Năm 2010, tình hình kinh tế - xã hội nước ta gặp nhiều khó khăn, thách thức do quá trình phục hồi kinh tế thế giới diễn ra chậm chạp và đầy mâu thuẫn, đặc biệt có những diễn biến xấu đi vào những tháng cuối năm. Thị trường chứng khoán cũng lên xuống bất thường theo chiều hướng giảm với VN-Index đầu năm từ 517 điểm xuống 482 điểm vào tháng 2, tăng lên 549 điểm vào tháng 5, giảm xuống 426 điểm vào tháng 11 và ở mức 484 điểm vào cuối năm.

Cung và cầu (có khả năng thanh toán) trên thị trường bất động sản năm 2010 có những biểu hiện mất cân đối khác nhau trên những phân khúc khác nhau. Nếu như thị trường văn phòng cho thuê, tình hình vẫn tiếp tục ảm đạm, giá cho thuê vẫn theo chiều hướng giảm, tỷ lệ trống tại các tòa nhà văn phòng hạng A và B vẫn ở mức khá cao do cung vẫn lớn hơn cầu thì đối với thị trường bán lẻ và trung tâm thương mại tại khu vực trung tâm thành phố vẫn khá nóng, lợi thế cán cân cung cầu đang nghiêng về cầu. Riêng thị trường căn hộ chung cư đã phân thành 2 xu hướng rõ rệt. Các căn hộ chung cư cao cấp giảm giá sâu và ít người quan tâm, trong khi đó các dự án chung cư thuộc phân khúc giá trung bình và thấp tuy mang tính cạnh tranh cao do lượng cung rất lớn nhưng vẫn được nhiều người đón nhận. Đặc biệt, việc chuyển nhượng, mua đi bán lại căn hộ chung cư trong thời gian gần đây đang bị rào cản pháp lý khá chặt chẽ và chịu sự tác động của thuế thu nhập cá nhân, làm ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh và môi giới của các sàn giao dịch bất động sản.

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 2010

- 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, đã xây dựng hoàn thành và bàn giao một phần căn hộ vào cuối năm 2010, phần căn hộ còn lại sẽ được khai thác trong năm 2011 nên mặc dù không hoàn thành kế hoạch về doanh thu nhưng kế hoạch về lợi nhuận tăng 103% so với năm 2009.

- Trường mầm non Khánh Hội cũng đã hoàn thành và chính thức đi vào hoạt động từ niên học 2009-2010 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, hiện nay đã dần dần đi vào ổn định và có hiệu quả.

- 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. Đã phục vụ tốt các giao dịch mua bán căn hộ chung cư Khánh Hội 3 vào cuối năm 2010.

- Trong năm 2010, Công ty đã đầu tư thành lập 2 công ty con: Công ty Cổ phần Dịch vụ- Thương mại Khánh Hội (KHATRA) với vốn điều lệ 10 tỷ, trong đó, Khahomex chiếm 55% và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý Cao ốc Khánh Hội (KHASERVICE) với mức vốn điều lệ 2 tỷ đồng để đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ bất động sản và kinh doanh thương mại, tạo thế phát triển vững chắc cho Công ty trong thời gian tới. Vừa qua, Công ty KhaService đã ký được hợp đồng quản lý tòa nhà Orient Apartment, là tín hiệu tốt cho hoạt động dịch vụ BĐS của Công ty trong thời gian tới.

Trên đây là một số nét nổi bật trong năm 2010, làm tiền đề cho việc phát triển hoạt động SXKD những năm sau.

### 2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch năm 2010:

Như đã dự báo ngay từ cuộc họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2010, năm 2010 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 2010 công ty đã đặt ra. Tuy nhiên, Công ty đã phấn đấu tổ chức nên kế hoạch về lợi nhuận tăng 103% so với năm 2009, mặc dù doanh thu chỉ đạt 73% so với năm 2009.

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

CHỈ TIÊU	TH 2009	KH 2010	TH 2010	% so	
				TH 2009	KH 2010
Doanh thu thuần	178.493	220.000	129.371	73%	59%
Lợi nhuận trước thuế	61.107	60.000	61.632	101%	103%
Lợi nhuận sau thuế	47.299	45.000	45.646	98%	103%
Cổ tức	20%	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 2009	Năm 2010	Tăng (+) Giảm (-)
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	71,22	68,82	- 2,40
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	28,78	31,18	+ 2,40

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 3% 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 thành lập các công ty con (Công ty TNHH Tổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội; Công ty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội; Công ty CP DVTM Khánh Hội) với mức đầu tư tăng trong năm khoảng 10,56 tỷ đồng và các khoản đầu tư góp vốn vào công ty khác thực hiện các dự án (góp vốn vào Cty CP TM Hóc Môn để thực hiện các dự án: 7,49 tỷ; góp vốn vào Cty Dịch Vụ Công Ích Quận 4 dự án chung cư KH3: 19,52 tỷ).

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 65% tổng tài sản.

**+ Cơ cấu nguồn vốn:**

Tổng nguồn vốn Công ty tính đến 31/12/2010 là 431,16 tỷ, tăng 47,83 tỷ so đầu năm, tương ứng với việc *tăng nợ phải trả* là 26,57 tỷ, trong đó *nợ ngắn hạn tăng* 15,92 tỷ, *nợ dài hạn tăng* 10,66 tỷ, đồng thời *vốn chủ sở hữu tăng* 13,50 tỷ, trong đó *lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng* 2,18 tỷ, *các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu tăng* 11,32 tỷ từ *lợi nhuận được phân phối năm 2009*. *Lợi ích cổ đông thiểu số tăng* 7,76 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 2009	Năm 2010	Tăng (+) Giảm (-)
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	24,57	28,99	+ 4,42
- Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	75,43	71,01	- 4,42

Bảng trên cho thấy, trong năm 2010, 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 24,57% thì năm nay tăng: 4,42% thành 28,99% do tăng các khoản người mua trả trước tiền mua căn hộ, tăng các khoản thuế phải nộp nhà nước và tăng vay vốn Ngân hàng để bổ sung vốn lưu động, doanh thu chưa thực hiện của dự án chung cư KH3 chưa bàn giao cho khách hàng. Cơ cấu Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn năm trước là 75,43% thì năm nay giảm 4,42% thành 71,01% vào cuối năm 2010.

### 3. Những thay đổi chủ yếu trong năm

Trong năm 2010, Công ty tập trung vào việc khai thác bán căn hộ và văn phòng khu vực Chung cư Khánh Hội 2, một phần Dự án Chung cư Khánh Hội 3 đã hoàn thành và bàn giao. 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).

Xí nghiệp Chế biến Lâm sản Khánh Hội đã chấm dứt hoạt động vào tháng 4 năm 2010; hiện đang làm thủ tục pháp lý 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 2011-2015 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 2011-2015):

- + Tốc độ phát triển doanh thu trong giai đoạn 2011 – 2015 tăng bình quân 20%/năm.
- + Lợi nhuận trước thuế tăng bình quân 15% /năm
- + Tỷ lệ cổ tức 15% - 20%
- + Vốn điều lệ : 282 tỷ (tăng gấp 2 lần so năm 2010)
- + Vốn chủ sở hữu: 497 tỷ (tăng 1,8 lần so năm 2010)

#### - 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 2010 phản ánh một số chỉ tiêu về khả năng sinh lời và khả năng thanh toán như sau:

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2009	Năm 2010	So sánh
<b>Khả năng thanh toán</b>				
- Khả năng thanh toán hiện hành	lần	3,09	3,45	+ 0,36
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	2,87	2,68	- 0,19
- Khả năng thanh toán nhanh	lần	1,39	0,52	- 0,87
<b>Tỷ suất sinh lời</b>				
<b>1. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</b>				
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	34,23	47,64	+ 13,41
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	26,63	35,28	+ 8,65
<b>2. Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</b>				
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	16,74	15,13	- 1,64
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	13,02	11,13	- 2,19
<b>3. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn CSH</b>	%	18,90	15,76	- 3,14

##### - 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 3,45 lần các khoản nợ*). Tương tự, chỉ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn là 2.68 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 0,52 lần giảm hơn so với năm 2009 là 62%. 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. Tuy nhiên, các khoản nợ phải trả của Công ty chủ yếu là tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ chung cư và các khoản thu góp vốn thực hiện các dự án liên kết với đối tác. Ngoài ra, trong năm 2010 Công ty đã thanh toán chi phí phát sinh của các dự án Công ty đang triển khai và các dự án liên kết với đối tác nên không còn tiền tạm thời nhận rồi chưa sử dụng như năm 2009.

Tính hiệu quả khá ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010 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 năm 2009 là 34,23% và năm 2010 là 47,64%, tăng 13,41% so với năm 2009.

Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận trước và sau thuế trên tổng tài sản (**ROA**) năm 2010 giảm hơn so năm 2009 với mức tương ứng là 1,64% và 2,19%, thể hiện suất sinh lời của tài sản năm 2010 không tốt như năm 2009. Do trong năm 2010 nguồn vốn của công ty hiện nằm trong các dự án đang xây dựng dở dang và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Tương tự, đối với chỉ tiêu hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu (**ROE**), nếu như trong năm 2009, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu là 18,90% thì năm 2010 là 15,76% , nghĩa là cứ 1 đồng vốn chủ sở hữu, Công ty tạo ra được 0,15 đồng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế trong năm 2010.

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

Năm 2010, tình hình kinh tế - xã hội nước ta gặp nhiều khó khăn, thách thức do quá trình phục hồi kinh tế thế giới diễn ra chậm chạp và đầy mâu thuẫn, đặc biệt có những diễn biến xấu đi vào những tháng cuối năm. Tuy tăng trưởng GDP của cả nước đạt 6,78%, cao hơn mục tiêu đề ra là 6,5%, nhưng một số cân đối vĩ mô có biểu hiện thiếu ổn định, tốc độ CPI tăng lên đến 11,75% so với năm 2009. Giá nhiều loại nguyên vật liệu đầu vào như xi măng, sắt thép tăng cao. Đi đôi với những diễn biến phức tạp, các chính sách tiền tệ thay đổi liên tục làm tác động lớn đến tâm lý nhà đầu tư, đáng kể nhất là lãi suất cho vay vào những tháng cuối năm 2010 đã lên đến 20% và biến động tăng tỷ giá ngoại hối giữa USD và đồng VN.

Thị trường chứng khoán cũng lên xuống bất thường theo chiều hướng giảm với VN-Index đầu năm từ 517 điểm xuống 482 điểm vào tháng 2, tăng lên 549 điểm vào tháng 5, giảm xuống 426 điểm vào tháng 11 và tiếp tục lên 484 điểm ở cuối năm. Giá cổ phiếu của Công ty cũng dao động theo nhịp điệu của VN-Index cho đến tháng 8/2010 và liên tục giảm dưới giá sổ sách vào cuối năm. Điều này làm ảnh hưởng xấu đến tâm lý của nhà đầu tư lẫn cán bộ, nhân viên Công ty.

Tình hình trên dẫn đến thị trường bất động sản nói chung tiếp tục gặp khó khăn trong đầu tư và thanh khoản khi mà nguồn vốn quan trọng nhất từ tín dụng ngân hàng bị thắt chặt, giá cả nhiều loại vật tư tăng. Mặt khác, một số chủ trương mới của nhà nước như Nghị định 71 và Thông tư 16, mặc dù có nhiều điểm tháo gỡ, giúp thị trường ngày càng minh bạch hơn, bảo đảm quyền lợi của người mua, song vẫn tồn tại những quy định chưa theo kịp với thực tiễn gây tác động trực tiếp đến phương thức hợp tác đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, cung và cầu (có khả năng thanh toán) trên thị trường bất động sản năm 2010 có những biểu hiện mất cân đối khác nhau trên những phân khúc khác nhau. Nếu như thị trường văn phòng cho thuê, tình hình vẫn tiếp tục ảm đạm, giá cho thuê vẫn theo chiều hướng giảm, tỷ lệ trống tại các tòa nhà văn phòng hạng A và B vẫn ở mức khá cao do cung vẫn lớn hơn cầu thì đối với thị trường bán lẻ và trung tâm thương mại tại khu vực trung tâm thành phố vẫn khá nóng, lợi thế cán cân cung cầu đang nghiêng về cầu. Riêng thị trường căn hộ chung cư đã phân thành 2 xu hướng rõ rệt. Các căn hộ chung cư cao cấp giảm giá sâu và ít người quan tâm, trong khi đó các dự án chung cư thuộc phân khúc giá trung bình và thấp tuy mang tính cạnh tranh cao do lượng cung rất lớn nhưng vẫn được nhiều người đón nhận. Đặc biệt, việc chuyển nhượng, mua đi bán lại căn hộ chung cư trong thời gian gần đây đang bị rào cản pháp lý khá chặt chẽ và chịu sự tác động của thuế thu nhập cá nhân, làm ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh và môi giới của các sàn giao dịch bất động sản.

Trước tình hình đó, Công ty đã tập trung triển khai dự án Chung cư Khánh Hội 3, tăng cường quản lý và khai thác tốt mặt bằng hiện có, tăng cường hợp tác với các công ty bạn như tham gia dự án khu dân cư mở rộng 5 ha tại Hóc Môn, đồng thời điều chỉnh lại một số dự án cho phù hợp với tình hình thực tiễn, chẳng hạn như chuyển đổi dự án cao ốc văn phòng Khahomex Plaza thành 2 giai đoạn: giai đoạn 1: Cải tạo khu vực hiện hữu thành Trung tâm Hội nghị Nhà hàng tiệc cưới Riverside Palace, giai đoạn 2: tiến hành dự án cao ốc Khahomex Plaza.

**- Phân tích một số nhân tố làm biến động chỉ tiêu về tài sản và nguồn vốn năm 2010:**

**+ Về tài sản:**

Tổng tài sản Công ty (theo số liệu trên Bảng Cân đối Kế toán đã được kiểm toán) tính đến 31/12/2010 là 431,16 tỷ, tăng 47,83 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
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>+ 23,72</b>	
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	- 52,65	- Số dư Tiền tính đến 31/12/2010 là 32,67 tỷ (trong đó tiền mặt và tiền gửi ngân hàng: 6,01 tỷ + Tiền gửi kỳ hạn 26,66 tỷ).
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	- 22,00	- Tăng đầu tư tài chính ngắn hạn 22 tỷ. Chủ yếu tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng.
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	+ 57,90	
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng	+ 53,95	- Tăng 53,95 tỷ khoản nợ phải thu tiền cho thuê mặt bằng và tiền bán căn hộ chung cư KH3.
- Trả trước cho người bán	+ 3,77	- Tăng 3,77 tỷ trả trước cho nhà cung cấp (chủ yếu là các hợp đồng thực hiện dự án 56 Bến Vân Đồn).
- Phải thu khác	+ 0,47	- Số dư 2,15 tỷ trên bảng cân đối kế toán bao gồm: + Lãi tiền gửi kỳ hạn còn phải thu 762 triệu + Khoản lỗ hợp tác kinh doanh: 150 triệu. + Lãi tiền sử dụng vốn của SAVICO: 150 triệu. + Cty Scitec: 162 triệu. + Tiền ủy thác nhập khẩu cho Cty TMDV Đại Thắng: 95 triệu. + Cổ tức phải thu: 75 triệu + Cty TNHH KTXD Á Châu: 500 triệu + Phải thu khác: 256 triệu.
- Dự phòng các khoản phải thu	+ 0,30	- Trích dự phòng các khoản phải thu khó đòi
4. Hàng tồn kho, Trong đó:	+ 40,36	
- Nguyên vật liệu	- 6,37	- Giảm giá trị vật liệu tại XN CBLs Khánh Hội chuyển sang hàng hóa để bán thanh lý.



- Chi phí SXKD dở dang	+ 39,01	<p>Chủ yếu bao gồm các thay đổi sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tăng chi phí SXKD dở dang của Công trình cao ốc VP cho thuê 56 Bến Vân Đồn: 21,14 tỷ.</li> <li>- Giảm chi phí SXKD dở dang của Công trình chung cư Khánh Hội 03: 24,17 tỷ.</li> <li>- Tăng chi phí SXKD dở dang của các công trình khác: 220 triệu.</li> <li>- Giảm SP dở dang của XNCB Lâm Sản do chuyển sang hàng hóa chờ thanh lý: 2,99 tỷ.</li> <li>- Tăng chi phí SXKD dở dang dịch vụ tư vấn thiết kế 1,51 triệu.</li> </ul>
- Thành phẩm hàng hóa tồn kho	+ 7,73	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tăng tồn kho hàng hóa chờ thanh lý (Sản phẩm gỗ của XNCB Lâm Sản): 7,01 tỷ.</li> <li>- Tăng tồn kho hàng hóa Bất động sản: 3 tỷ.</li> <li>- Giảm tồn kho thành phẩm do bán căn hộ chung cư KH2: 2,55 tỷ.</li> <li>- Tăng tồn kho khác: 0,27 tỷ.</li> </ul>
- Dự phòng giảm giá HTK	0	- Không thay đổi
5. Tài sản ngắn hạn khác	0,11	- Tiền thuế GTGT đầu vào được khấu trừ giảm 195 triệu, tài sản ngắn hạn khác tăng 186 triệu, tăng chi phí trả trước ngắn hạn 123 triệu.
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>+ 24,11</b>	
1. Tài sản cố định	- 3,38	
a. TSCĐ hữu hình	+ 0,45	
- Nguyên giá	- 3,81	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tăng do mua thiết bị, dụng cụ quản lý 3,81 tỷ.</li> <li>- Giảm do thanh lý, nhượng bán MMTB: 7 tỷ.</li> <li>- Giảm do chuyển sang Bất động sản: 0,6 tỷ</li> </ul>
- Khấu hao	- 4,25	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tăng do trích khấu hao trong kỳ 1,5 tỷ</li> <li>- Giảm khấu hao do chuyển sang Bất động sản đầu tư: 0,38 tỷ.</li> <li>- Giảm khấu hao do thanh lý, nhượng bán MMTB: 5,38 tỷ.</li> </ul>
b. TSCĐ vô hình	0	- Không thay đổi
c. Chi phí XD CB dở dang	- 3,85	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tăng chi phí XD CB dở dang VP lầu 7 Chung cư KH2: 0,08 tỷ.</li> <li>- Giảm 3,93 tỷ chi phí XD CB dở dang VP làm việc: Cty CP XNK Khánh Hội ; Cty TVTK Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước.</li> </ul>
2. Bất động sản đầu tư	+ 2,50	
- Nguyên giá	+ 4,14	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình và xây dựng cơ bản sang Bất động sản đầu tư 4,48 tỷ.</li> <li>- Giảm do thanh lý Bất động sản đầu tư 0,34 tỷ</li> </ul>
- Khấu hao	+ 1,64	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tăng do trích khấu hao trong kỳ: 1,98 tỷ.</li> <li>- Giảm do thanh lý nhượng bán: 0,34 tỷ.</li> </ul>
3. Đầu tư tài chính dài hạn	+ 23,94	
- Khoản đầu tư tài chính dài hạn	+ 29,30	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tăng do đầu tư góp vốn 5,50 tỷ vào Cty CP DV TM Khánh Hội (Tỷ lệ 55%).</li> <li>- Tăng do đầu tư vốn 2 tỷ thành lập vào Cty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội.</li> <li>- Tăng do góp vốn 3,06 tỷ thành lập vào Cty TNHH DV TH Sài Gòn Khánh Hội (Tỷ lệ 55%).</li> </ul>

		- Tăng do đầu tư cổ phiếu, trái phiếu: 2,78 tỷ. - Tăng do đầu tư góp vốn vào Cty CP TM Hóc Môn để thực hiện các dự án: 7,49 tỷ - Tăng do đầu tư góp vốn vào Cty Dịch Vụ Công Ích Quận 4 dự án chung cư KH3: 19,52 tỷ - Tăng do đầu tư góp vốn vào Cty CP SXKD Hàng Xuất Khẩu để thực hiện các dự án TITCO: 0,55 tỷ
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	+ 5,36	- Tăng do trích lập thêm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn .
4. Tài sản dài hạn khác	+ 1,05	- 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 2010 là do những nhân tố sau:

+ Tài sản ngắn hạn tăng 23,72 tỷ so với đầu năm chủ yếu là do lượng tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ giảm so năm trước là 52,65 tỷ; giảm khoản đầu tư tài chính ngắn hạn 22 tỷ (đây là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn); tăng các khoản phải thu ngắn hạn 57,90 tỷ; tăng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình đang xây dựng như Chung cư Khánh Hội 3 là 24,17 tỷ; tăng chi phí xây dựng dự án cao ốc 56 Bến Vân Đồn 21,14 tỷ; tăng hàng tồn kho của XNCB Lâm Sản Khánh Hội chờ thanh lý 7,01 tỷ do chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các sản phẩm gỗ tại xí nghiệp chuyển sang.

+ Tài sản dài hạn cũng tăng 23,11 tỷ so với đầu năm chủ yếu là do đầu tư tài chính dài hạn tăng 23,94 tỷ; giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang 3,85 tỷ; bất động sản đầu tư tăng 2,5 tỷ do xây dựng cơ bản hoàn thành đưa vào khai thác; dự phòng giảm giá đầu tư tài chính tăng 5,36 tỷ.

**+ Về nguồn vốn:**

Tổng nguồn vốn Công ty (theo số liệu trên Bảng Cân đối Kế toán đã được kiểm toán) tính đến 31/12/2010 là 431,16 tỷ đồng, tăng 47,83 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
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>+ 26,57</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>+ 15,92</b>	
1. Vay và nợ ngắn hạn	+ 0,79	- Vay ngắn hạn tăng 0,79 tỷ bổ sung vốn lưu động.
2. Phải trả người bán	- 8,52	- Giảm nợ phải trả nhà cung cấp chủ yếu từ dự án 56 Bến Vân Đồn.
3. Người mua trả tiền trước	+ 11,54	- Tăng nợ phải trả chủ yếu là do người mua ứng trước các căn hộ chung cư Khánh Hội 3.
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	+ 8,86	- Giảm thuế phải nộp năm 2008
5. Phải trả người lao động	- 1,30	- Đã thanh toán hết cuối năm
6. Chi phí phải trả	- 0,13	- Chi phí chung cư Khánh Hội 2
7. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	+ 1,14	- Tăng nợ phải trả chủ yếu là do nhận vốn góp đầu tư các dự án: CCKH04

		6,81 tỷ - HOCCOMON + 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. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	+ 3,52	- Tăng do trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối năm 2009.
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>+ 10,66</b>	
1. Phải trả dài hạn khác	+ 0,43	- Tăng tiền ký quỹ, ký cược của khách hàng thuê kho, văn phòng
2. Doanh thu chưa thực hiện	+ 10,23	- Tăng tiền thu trước của khách hàng mua căn hộ chung cư KH 3 chưa bàn giao căn hộ.
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>+ 13,50</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>+ 13,50</b>	
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	0	- Không thay đổi
2. Thặng dư vốn cổ phần	0	- Không thay đổi
3. Cổ phiếu quỹ	0	- Không thay đổi
4. Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	+ 11,31	- Tăng quỹ Đầu tư phát triển 7,13 tỷ. - Tăng quỹ Dự phòng tài chính 4,75 tỷ,
5. Lợi nhuận chưa phân phối	+ 2,18	- Tăng lợi nhuận chưa phân phối từ lợi nhuận sau thuế năm 2010.
<b>C. Lợi ích cổ đông thiểu số</b>	<b>+ 7,76</b>	- Vốn góp của cổ đông thiểu số ở công ty con cuối năm 2010

Theo bảng phân tích trên, việc thay đổi khá lớn trong cơ cấu nguồn vốn của Công ty trong năm 2010 là do những nhân tố sau:

+ Trong năm 2010, Công ty đã tăng các khoản người mua ứng tiền trước tiền căn hộ chung cư KH3 11,54 tỷ. Đồng thời vay ngắn hạn tăng 0,79 tỷ để bổ sung vốn lưu động; tăng khoản thuế và các khoản phải nộp nhà nước 8,86 tỷ; tăng Quỹ khen thưởng, phúc lợi 3,52 tỷ do phân phối lợi nhuận năm 2009

+ Nợ dài hạn giảm 10,66 tỷ do tăng tiền ký quỹ, ký cược của khách hàng thuê kho, văn phòng 0,43 tỷ; tăng doanh thu chưa thực hiện 10,23 tỷ từ tiền thu trước của khách hàng mua căn hộ chung cư KH 3 chưa bàn giao căn hộ.

+ Vốn chủ sở hữu tăng 13,5 tỷ, bao gồm: tăng lợi nhuận sau thuế còn lại chưa phân phối là 2,18 tỷ; Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu tăng 11,31 tỷ do phân phối lợi nhuận năm 2009.

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

Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2010 là 20.849 đồng/ cổ phiếu.

**- Những thay đổi về vốn cổ đông:**

Trong năm 2010, 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: **0 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 2010 là **21.180.463.500 đồng**. (tương ứng tỷ lệ đã chia là 5% của năm 2009 và 10% năm 2010 so với mệnh giá tại thời điểm chia cổ tức)

+ Tỷ lệ cổ tức năm 2010: **20%** mệnh giá vào thời điểm chia cổ tức.

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

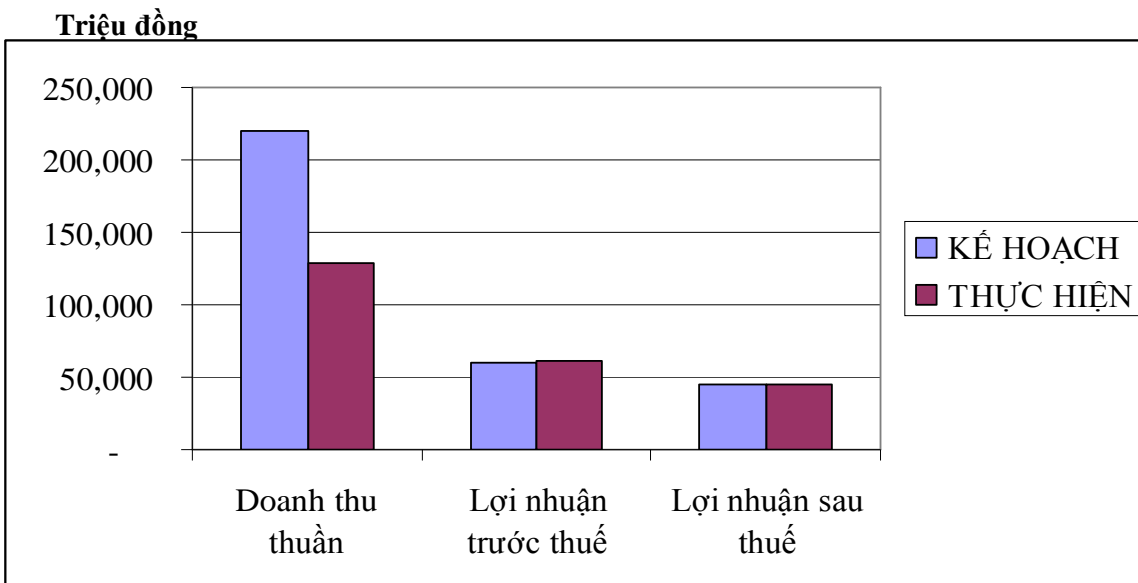
Trong năm 2010 Công ty cũng đã nỗ lực phấn đấu, vượt qua những khó khăn thách thức, đạt được kết quả như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2010	THỰC HIỆN 2010	% SO KH
1	Doanh thu thuần	220.000	129.371	60%
2	Lợi nhuận kế toán trước thuế	60.000	61.632	103%
3	Thuế TNDN	15.000	15.986	107%
4	Lợi nhuận sau thuế	45.000	45.646	103%
5	Tỷ lệ cổ tức	20%	20%	100%

(Theo số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2010)

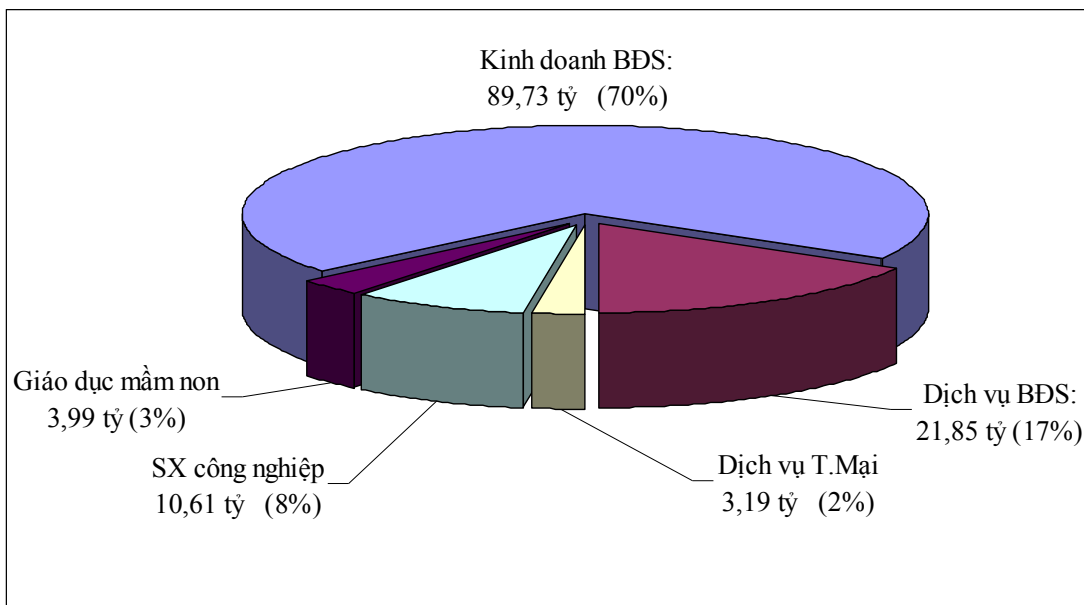
### BIỂU ĐỒ SO SÁNH TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2010



#### - Phân tích cơ cấu doanh thu 2010:

Tổng doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ:	129,37 tỷ	, trong đó:
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản:	89,73 tỷ	
+ Doanh thu dịch vụ bất động sản:	21,85 tỷ	
+ Doanh thu dịch vụ thương mại:	3,19 tỷ	
+ Doanh thu sản xuất công nghiệp:	10,61 tỷ	
+ Doanh thu giáo dục mầm non:	3,99 tỷ	

#### BIỂU ĐỒ CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2010



**- Phân tích cơ cấu lợi nhuận trước thuế:**

Tổng lợi nhuận trước thuế:	61,63 tỷ , trong đó:
+ Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:	43,17 tỷ
+ Lĩnh vực dịch vụ bất động sản:	15,23 tỷ
+ Lĩnh vực dịch vụ thương mại:	(0,26) tỷ
+ Lĩnh vực sản xuất công nghiệp:	(1,48) tỷ
+ Hoạt động tài chính:	3,62 tỷ
+ Hoạt động khác:	1,47 tỷ

Lĩnh vực sản xuất công nghiệp trong 5 tháng năm 2010 lỗ 1,48 tỷ, Công ty đã cho ngừng hoạt động Xí nghiệp chế biến Lâm Sản để tiến hành thanh lý máy móc nhà xưởng nhằm thu hồi vốn để đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh hiệu quả hơn.

Hoạt động tài chính lãi 3,62 tỷ chủ yếu là do khoản thu nhập từ lãi tiền gửi kỳ hạn tại các ngân hàng nhưng thấp hơn năm 2009 do vốn hiện đang đầu tư vào các dự án nên không còn vốn tạm thời nhàn rỗi chưa sử dụng (tiền thu bán căn hộ chung cư Khánh Hội 2) như năm 2009.

Mặc dù, Kế hoạch về doanh thu năm 2010 chỉ đạt 60% nhưng lợi nhuận toàn Công ty tăng với dự kiến là nhờ vào dự án xây dựng chung cư Khánh Hội 3 đã hoàn thành bàn giao được một phần căn hộ cuối năm 2010, do đó mức chi trả cổ tức năm 2010 là 20% mệnh giá.

**3. Những tiên bộ công ty đã đạt được**

Năm 2010 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 để thực thi vai trò điều hành trong quá trình tái cấu trúc bộ máy.

Năm 2010 cũng là năm Công ty tăng cường hợp tác với nhiều đối tác trong hệ thống Tổng Công ty Bến Thành (BenThanh Group), 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), Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành (BenThanh Land)... 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 2011

Dự báo tình hình chung năm 2011 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.

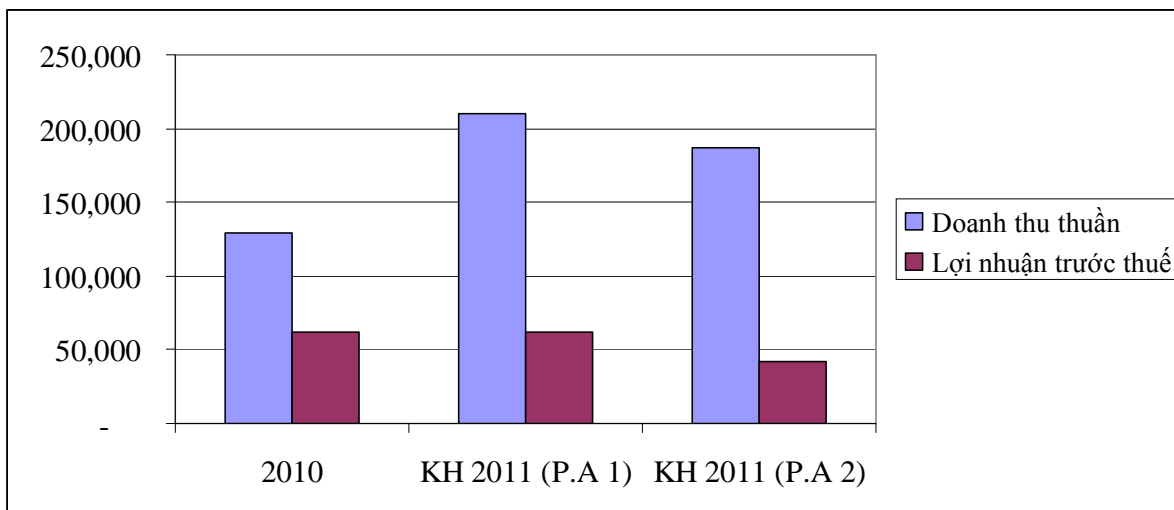
Trước những dự báo trên, Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011 như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

S TT	CHỈ TIÊU	TH 2010	KH 2011 (P. Án 1)	KH 2011 (P. Án 2)	% TH 2010 (P.Án 1)	% TH 2010 (P. Án 2)
1	Doanh thu thuần	129.371	210.000	187.000	162%	145%
2	Lợi nhuận trước thuế	61.632	62.000	42.000	101%	68%
3	Thuế TNDN	15.985	15.500	10.500	97%	66%
4	Lợi nhuận sau thuế	45.326	46.500	31.500	103%	69%
5	Tỷ lệ cổ tức	20%	15-20%	15-20%	75%-100%	75%-100%

*Ghi chú: Trong trường hợp thuận lợi, khi chuyển nhượng được Xí nghiệp Chế biến Lâm Sản Khánh Hội trong năm 2011 thì sẽ thực hiện được các chỉ tiêu theo phương án 1.*

#### BIỂU ĐỒ SO SÁNH DOANH THU KẾ HOẠCH NĂM 2011 VÀ THỰC HIỆN NĂM 2010

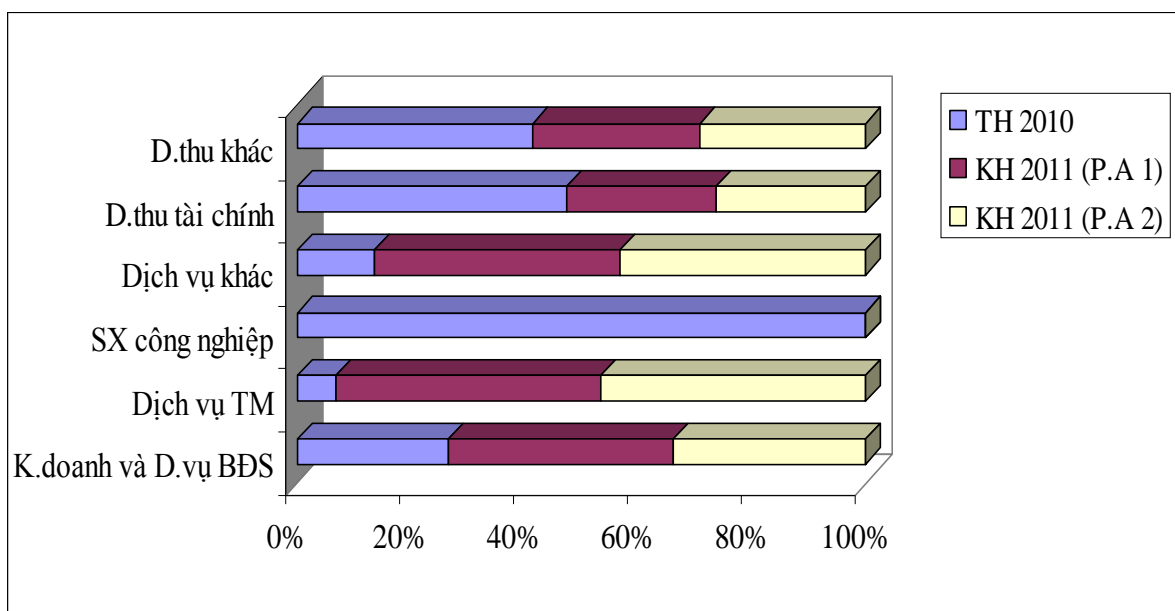


**- Phân tích kế hoạch doanh thu 2011:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	CHỈ TIÊU	KH 2011 (P. Án 1)	KH 2011 (P. Án 2)
1	Dịch vụ thương mại	22.000	22.000
2	Kinh doanh và dịch vụ bất động sản	165.600	138.600
3	Dịch vụ khác	12.600	12.600
4	Doanh thu tài chính	5.800	5.800
5	Doanh thu khác	4.800	4.800

**BIỂU ĐỒ CƠ CẤU DOANH THU KẾ HOẠCH NĂM 2011**



**4.2. Hoạt động đầu tư**

Trong năm 2011, ngoài các dự án đang vào giai đoạn hoàn thành như Chung cư Khánh Hội 3, Riverside Palace, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư thực hiện một số dự án sau:

- Dự án Khahomex-Savico Tower: Tiếp tục thi công phần móng hầm và phần thân, dự kiến sẽ hoàn thành vào quý II/2013.

- Dự án Titco Plaza: Tiếp tục hoàn chỉnh giấy phép xây dựng để khi thị trường thuận lợi sẽ tổ chức khởi công trong năm 2011, hoặc có thể chuyển sang năm 2012.

- Dự án khu dân cư 25 ha tại xã Xuân Thới Thượng – hiện đang tiếp tục hoàn tất việc chuyển nhượng đất đủ 5 ha để đầu tư giai đoạn 1, nhanh chóng hoàn chỉnh các thủ tục để có thể khởi công trong năm 2011.

Một số thông tin chi tiết về dự án:

TÊN DỰ ÁN	DỰ KIẾN MỨC ĐẦU TƯ	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN
1. Khahomex-Savico Tower - Diện tích: 3.010,4 m <sup>2</sup> - Diện tích xây dựng: 1.200.8 m <sup>2</sup> - Đ/c: 56 Bến Vân Đồn, Quận 4, TPHCM	Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 416 tỷ (KHA góp 51%)	khởi công năm 2009; dự kiến sẽ hoàn thành vào quý II/2013
2. Titco Plaza (Trung Tâm Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ) - Diện tích: 11.344,10 m <sup>2</sup> - Diện tích xây dựng: 4.821,28 m <sup>2</sup> - Đ/c: 1014B Thoại Ngọc Hầu, Quận Tân Phú, TPHCM	Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 721 tỷ (KHA góp 30%)	nếu tình hình thuận lợi sẽ khởi công trong năm 2011, hoặc có thể chuyển sang năm 2011
3. Dự án khu dân cư 25 ha - Đ/c: xã Xuân Thới Thượng, Hóc Môn, TPHCM	Tổng mức đầu tư dự kiến: khoảng 793 tỷ (KHA góp 50%)	dự kiến sẽ khởi công giai đoạn 1 (khu 5 ha) năm 2011

### Một số biện pháp tổ chức thực hiện:

1. Thực hiện có chất lượng hơn công tác tái cấu trúc doanh nghiệp bao gồm việc tạo lập các nguồn lực và tái phân bổ các nguồn lực (tài sản, vốn, nhân lực), xây dựng quy chế quản lý vốn đầu tư tại các doanh nghiệp khác để tăng cường kiểm soát hiệu quả vốn đầu tư; phát huy tính chuyên nghiệp trong mọi hoạt động nhằm nâng cao sức cạnh tranh, hoàn thành tốt nhiệm vụ kế hoạch 2011 và tổ chức thực hiện tốt chiến lược kinh doanh phát triển bền vững giai đoạn 2011-2015.

2. Bổ sung nhân sự Ban Tổng Giám đốc Công ty, thành lập Phòng Marketing để nâng cao chất lượng nghiên cứu thị trường, phát triển dự án, xây dựng và phát triển thương hiệu, xúc tiến quan hệ cộng đồng.

3. Tiếp tục kiểm soát chặt chẽ tiến độ tất cả các dự án đang triển khai: Tích cực cùng các đối tác đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đang triển khai như Khahomex-Savico Tower (56 Bến Vân Đồn, Quận 4), Titco Plaza (1014b Thoại Ngọc Hầu, Tân Phú), khu dân cư 5 hecta (giai đoạn 1) tại Hóc Môn.

4. Tranh thủ thời cơ tìm những dự án mới để cấu trúc lại danh mục đầu tư bất động sản của Công ty cho phù hợp với tình hình mới theo Nghị định 71 và Thông tư 16 đã có hiệu lực thi hành.

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

## IV. Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính năm 2010 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: 11.132/BCKTHN-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 2010, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh 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) từ trang 04 đến trang 29 kèm theo. 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 Tập đoàn 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 2010 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, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2011

**KT.TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**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 31/12/2010, KHAHOMEX có đầu tư vào các công ty con sau:

Các công ty con	Giấy phép thành lập	Vốn điều lệ (đồng)	Vốn góp
- Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	Giấy chứng nhận ĐKKD số 4104009719 ngày 07/05/2009	16,000,000,000	100%
- Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch BĐS Khánh Hội	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0309498750 ngày 26/11/2009	6,000,000,000	100%
- Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Khánh Hội	Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103008408 ngày 12/11/2007; đăng ký thay đổi lần 3 ngày 15/01/2009	10,000,000,000	55%
- Công ty TNHH DVTH Sài Gòn Khánh Hội	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0309535441 ngày 04/01/2010	6,000,000,000	51%
- Công ty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0310341786 ngày 24/09/2010	2,000,000,000	100%

- Công ty CP Dịch Vụ Thương Mại Khánh Hội	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0310332728 ngày 21/09/2010	10,000,000,000	55%
---	--	----------------	-----

+ Tính đến 31/12/2010, KHAHOMEX có đầu tư mua cổ phần (đầu tư dài hạn) của các đơn vị sau:

Các công ty con	Địa chỉ	Vốn điều lệ (đồng)	Vốn góp
- Cty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PN TECHCONS)	Cao ốc Pntechcons, 48 Hoa Sứ, Q.Phú Nhuận, TPHCM.	55.425.900.000	1,63%
- Cty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp - TM Củ Chi (CIDICO)	Áp Bàu Tre – X. Tân An Hội – H. Củ Chi, TPHCM.	90,000,000,000	4,14%
- Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam (Dong Nam Dream House Co)	Số 06 Lô C1, Làng Chuyên Gia Ruby Land, H. Bến Cát, Bình Dương.	40,650,000,000	14,76%
- Cty CP Thương Mại Phú Nhuận (PNCo)	314-316 Phan Đình Phùng, Phú Nhuận, TPHCM.	36,000,000,000	3,22%
- Cty CP Du Lịch Bến Thành Long Hải	Thị trấn Phước Hải, H. Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu.	50,000,000,000	3,15%
- Cty CP Lâu Đài Ven Sông (Riverside Palace)	360D Bến Vân Đồn, Quận 4, TPHCM.	10,500,000,000	15,00%
- Cty CP Sàn BĐS Bến Thành - Đức Khải	71-79 Đồng Khởi, Quận 1, TPHCM.	23,950,000,000	6,26%

**- 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 55,4 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, 41.610m<sup>2</sup> sàn xây dựng; Dự án Văn phòng PNTECHCONS với quy mô 8 tầng, 2.267m<sup>2</sup> 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 dọc 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 2010 của PN TECHCONS (đã được kiểm toán) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 164 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 36,59 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 2010 của CIDICO (*đã được kiểm toán*) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 216 tỷ đồng
- + Lợi nhuận trước thuế: 31,45 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 từ hoạt động kinh doanh.

### 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 2010 của PNCO (*đã được kiểm toán*) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 198 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 11,6 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:**

- Ông Ngô Văn Lộc:** Tổng Giám đốc điều hành
- Ông Lê Văn Nam:** Phó Tổng Giám đốc, Chủ tịch Công đoàn Công ty
- Ông Quách Toàn Bình:** Kế toán trưởng (thay Bà Nguyễn Thị Vân đã nghỉ hưu)

##### **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 17/02/2011): 29.701 cổ phần, tỷ lệ 0,21%
- 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 17/02/2011): 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. Ông QUÁCH TOÀN BÌNH

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 06/04/1975
- Nơi sinh: Sông Bé
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Tỉnh Bình Định
- Địa chỉ thường trú: 59 Lầu 1, Trần Quốc Thảo, Quận 3, TPHCM
- Số điện thoại liên hệ: 9451034
- Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng
- Bằng cấp: Trung cấp kế toán.
- Quá trình công tác:

- o Tháng 01/2000 – 02/2010: Kế toán tại Công ty CP XNK Khánh Hội.
- o Tháng 3/2010 – 6/2010 : Kế toán trưởng Công ty TNHH Tổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội.
- o Tháng 7/2010 đến nay : Kế toán trưởng Công ty CP XNK Khánh Hội.
- Số cổ phần sở hữu (tính đến 17/02/2011): 960 cổ phần, tỷ lệ 0,0068%.

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 2010	Ghi chú
01	Ngô Văn Lộc	Tổng Giám đốc	330.785.678	
02	Lê Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	263.348.261	
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>594.133.939</b>	

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

**- Đội ngũ cán bộ, công nhân lao động (tính đến 31/12/2010):**

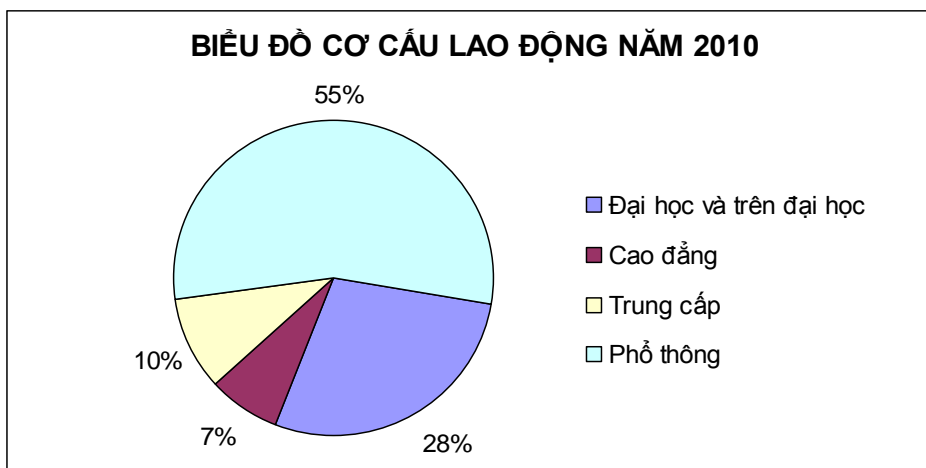
Tổng số: 182 người (giảm 253 người so cuối năm 2009).

+ Trong đó, chia ra:

- Trực tiếp: 73 người, tỷ lệ: 40,11 %
- Gián tiếp: 109 người, tỷ lệ: 59,89 %

+ Trong đó, về chuyên môn nghiệp vụ:

- Đại học và trên Đại học: 51 người, tỷ lệ: 28,02 %
- Cao đẳng: 13 người, tỷ lệ: 7,14 %
- Trung cấp: 18 người, tỷ lệ: 9,90 %



**- Chính sách đối với người lao động:**

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. Hàng năm công ty tổ chức cho cán bộ, công nhân viên đi tham quan nghỉ mát để vui chơi, thư giãn sau thời gian làm việc.

Hàng năm với cương vị là người sử dụng lao động, Tổng giám đốc đã làm việc với Tổ chức công đoàn Công ty để đánh giá lại những nội dung đã thực hiện và chưa thực hiện được trong thỏa ước lao động tập thể. Đồng thời kết hợp với tổ chức Công đoàn Công ty tổ chức Đại hội công nhân viên chức theo đúng quy định.

## **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 2010 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 Truông, 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 24,99 % 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 2010 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, nguyên Phó Chủ tịch Công đoàn Công ty CP. XNK Khánh Hội.

**- Hoạt động của HĐQT:**

Năm 2010, nền kinh tế nước ta có tốc độ tăng trưởng khá hơn năm 2009 nhưng các doanh nghiệp vẫn phải đối mặt với không ít khó khăn, giá cả vật tư nguyên liệu, lãi suất cho vay tăng cao nhất là vào những tháng cuối năm; tỷ giá ngoại tệ biến động mạnh...

Trước bối cảnh không thuận lợi đó, Hội đồng quản trị cùng với Ban điều hành Công ty đã nỗ lực tháo gỡ những vướng mắc để thực hiện nhiệm vụ.

**1. Kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2010 :**

- Hội đồng quản trị Công ty năm 2010 với 7 Thành viên đã tổ chức 10 phiên họp để đánh giá tình hình và kịp thời giải quyết các yêu cầu trong công tác quản trị, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2010 đã thông qua.

- Hội đồng quản trị Công ty bám sát chiến lược kinh doanh của Công ty là phát triển lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản. Tuy nhiên, nhìn chung tình hình thị trường bất động sản trong năm 2010 gặp nhiều khó khăn do chính sách thắt chặt tín dụng của ngân hàng, giá cả nhiều loại vật tư tăng ảnh hưởng bởi chính sách vĩ mô của Nhà nước. Công ty đã đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án, đặc biệt là dự án chung cư Khánh hội 3 và các dự án liên doanh liên kết với các đối tác. Về xí nghiệp lâm sản, Công ty đã chấm dứt hoạt động của xí nghiệp từ quý 2/2010 nhưng chưa chuyển nhượng được do Tỉnh Bình Dương quy hoạch Xã Bình Chuẩn, Huyện Thuận An thành khu đô thị mới và chuyển thành Phường Bình Chuẩn nên không muốn duy trì các xí nghiệp ở khu vực này.

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2010, để mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả hoạt động, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định thành lập 2 Công ty con là : Công ty TNHH MTV dịch vụ quản lý Cao ốc Khánh Hội (KHASERVICE) và Công ty cổ phần thương mại - dịch vụ Khánh Hội (KHATRA). Công ty Khaservice đã tiếp nhận quản lý chung cư Khánh Hội 1,2; đã ký hợp đồng quản lý chung cư ORIENTAL của Công ty cổ phần Thủy sản 4 và tổ chức các hoạt động dịch vụ cung cấp cho cộng đồng dân cư trong khu vực. Công ty Khatra bước đầu tập trung kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất đáp ứng cho nhu cầu xây dựng của các dự án. Hoạt động của Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế Khánh hội - Căn nhà mơ ước (KHA-DREAMHOUSE) và Trường Mầm Non Khánh Hội dần dần đi vào nề nếp, ổn định và có hiệu quả.

- Hội đồng quản trị Công ty đã xem xét vấn đề đổi tên Công ty và nhận thấy rằng chưa cần thiết vì Công ty đã nhiều năm xây dựng thương hiệu KHAHOMEX đã có thương hiệu trên thị trường và HOSE cũng phân loại Công ty vào nhóm Công ty kinh doanh - dịch vụ bất động sản nên không tạo sự hiểu nhầm đối với các nhà đầu tư.

- Hội đồng quản trị Công ty đã xem xét cấu trúc bộ máy của Công ty phù hợp với chiến lược phát triển; đã bổ nhiệm Kế toán trưởng mới thay cho Kế toán trưởng nghỉ hưu và bổ nhiệm một số chức danh nhằm tăng cường, kiện toàn bộ máy nhân sự.

Nhìn chung, Hội đồng quản trị Công ty đã triển khai đầy đủ các chương trình, kế hoạch công tác để thực hiện tốt Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2010. Tập trung phấn đấu thực hiện chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế là 62 tỷ đồng đạt 103% kế hoạch; đảm bảo tình hình tài chính của Công ty lành mạnh, an toàn, không phát sinh nợ xấu; đảm bảo cổ tức của cổ đông năm 2010 là 20%, từng bước mở rộng quy mô hoạt động và giữ vững sự đoàn kết thống nhất trong nội bộ Công ty. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị Công ty cần phải nỗ lực nhiều hơn nữa trong việc đẩy mạnh hoạt động của Công ty nhất là việc



phát triển các dự án kinh doanh dịch vụ bất động sản; nâng cao uy tín thương hiệu Công ty, tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự và xây dựng văn hóa Doanh nghiệp.

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

- + Số dư đến ngày 31/12/2010 : 573.544.371 đ
- + Trích lập kinh phí hoạt động HĐQT & Ban kiểm soát Cty năm 2010 : 950.826.517 đ
- + Chi phí hoạt động trong năm 2010 : 517.100.000 đ
- + Số dư đến ngày 31/12/2010 : 1.007.270.888 đ

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

- Tập trung triển khai các biện pháp tổ chức thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2011, đảm bảo hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch năm 2011, tạo đà phát triển cho giai đoạn 2011 - 2015.

- Tăng cường công tác quản trị rủi ro trong tổ chức các hoạt động kinh doanh, trong triển khai các dự án nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn và có hiệu quả trong tình hình khó khăn hiện nay.

- Tăng cường hoạt động của các Tiểu ban trong Hội đồng quản trị Công ty để tiếp tục phát triển nguồn nhân lực Công ty, xây dựng Thương hiệu KHAHOMEX, tìm các dự án mới đáp ứng yêu cầu nâng tầm hoạt động của Công ty trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh - dịch vụ bất động sản.

#### ***- Hoạt động của Ban Kiểm soát***

Năm 2010 là năm thứ 10 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.

Tình hình kinh tế xã hội năm 2010 vẫn còn nhiều khó khăn thách thức. Thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán biến động theo chiều hướng đi xuống nên việc đầu tư vốn của công ty gặp nhiều khó khăn. Công tác kiểm soát của Ban kiểm soát cũng gặp nhiều khó khăn đòi hỏi Ban kiểm soát phải đi sâu vào từng dự án, nhất là những dự án có vốn đầu tư lớn.

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 (HĐQT), Ban tổng giám đốc:***

- Ban kiểm soát tham gia những ý kiến rất cụ thể vào việc chấp hành quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty theo chức năng giám sát của 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 :***

Năm 2010 theo nghị quyết của Hội đồng quản trị và việc điều hành của Ban Tổng giám đốc Công ty phải đầu tư ra ngoài doanh nghiệp những dự án xây dựng chung cư và các khu thương mại tổng hợp như sau:

- + Dự án Khahomex-Savico Tower (hợp tác với Savico).



- + Dự án Titco Plaza (hợp tác với Titco và Savico).
- + Dự án Khahomex Plaza giai đoạn 1 (hợp tác với Bến Thành Land và một số đối tác khác).
- + Hoàn thành dự án Chung cư Khánh Hội 3 (hợp tác với Cty DVụ Công Ích Q.4).

Bên cạnh đó cty đã đầu tư thành lập 2 công ty con là Cty CP DV TM Khánh Hội (Khatra) và Cty TNHH MTV DV Quản lý Cao Ốc Khánh Hội (Khaservice).

Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị đã xuống thực tế, xem xét cụ thể từng dự án về tổng vốn đầu tư, quy trình thực hiện dự án, hiệu quả thực hiện dự án để có những ý kiến tham gia cụ thể trên nguyên tắc sử dụng hiệu quả vốn hiện có của cty.

Năm 2010 là năm kết thúc hoạt động của Xí Nghiệp Chế biến lâm sản, Ban kiểm soát đã xuống kiểm tra việc đánh giá lại tài sản và thanh lý bán phân xưởng để chấm dứt hoạt động, thu hồi vốn ở đơn vị này.

Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm toán nội bộ với nội dung “Kiểm tra việc trích và chi Quỹ thưởng ban điều hành Công ty” để có ý kiến và kiến nghị cụ thể về việc trích lập và sử dụng các quỹ này.

Tổng vốn chủ sở hữu tính đến 31/12/2010 là : 294.397.256.624 đồng. Cơ cấu như sau:

- + Vốn điều lệ (của 14.120.309 cổ phần): 141.203.090.000 đồng. Trong đó:
  - Vốn góp của nhà nước: 35.282.870.000 đồng.
  - Vốn góp của các đối tượng khác: 105.920.220.000 đồng.
- + Thặng dư vốn cổ phần: 95.682.643.118 đồng.
- + Lãi chưa phân phối và các quỹ: 57.511.523.506 đồng.

Vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp tính đến 31/12/2010: 90.057.840.694 đồng.

Chi tiết như sau:

- + Đầu tư cổ phiếu: 38.712.366.666 đồng.
- + Đầu tư trái phiếu: 337.500.000 đồng.
- + Đầu tư vào các dự án kinh doanh bất động sản tại Công ty cổ phần Thương mại Hóc Môn mua đất để làm dự án: 30.034.049.568 đồng.
- + Đầu tư liên kết với Công ty cổ phần SX KD hàng xuất khẩu Tân Bình để xây dựng Trung tâm thương mại và căn hộ Titco Plaza: 1.450.000.000 đồng.
- + Đầu tư liên kết với Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4 để xây dựng chung cư Khánh Hội 3: 19.523.924.460 đồng.

Hiệu quả sử dụng các nguồn vốn này được Ban kiểm soát 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 nhất trí việc trích lập khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn năm 2010 là 5.365.466.666 đồng để bảo toàn vốn khi thị trường tài chính diễn biến phức tạp (Quỹ dự phòng vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp đến cuối năm 2010 là 11.841.466.666 đồng).

Giám sát và kiểm tra việc chấp hành chế độ tài chính theo chuẩn mực kế toán hiện hành.

Ban kiểm soát tham gia ý kiến một cách tích cực vào định hướng hoạt động của công ty trước mắt và những năm sau này làm sao để Công ty hoạt động trên lĩnh vực kinh doanh bất động sản ổn định và phát triển bền vững.

### **Ý kiến của ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2010:**

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.

- Tổng doanh thu thuần của toàn cty là 146,7 tỷ đạt 67% kế hoạch năm.
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của toàn cty là 61,6 tỷ đạt 103% kế hoạch năm.
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu là 3.210 đồng/cổ phiếu.
- Cổ tức dự kiến 20%.

Kết quả tài chính năm 2010 chủ yếu là kết chuyển từ hoạt động kinh doanh bất động sản do sự tiến hành linh hoạt và kịp thời các nghiệp vụ về kinh doanh bất động sản của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban và toàn thể nhân viên giữ vững được sự đoàn kết nhất trí trong việc điều hành giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban đã mang lại hiệu quả phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ 2010, chuẩn bị cho năm 2011 và cho các năm sau này.

Giữa lúc cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu ảnh hưởng đến sự biến động của thị trường vốn và thị trường bất động sản nhưng Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc vẫn thực hiện được chỉ tiêu tài chính rất quan trọng: tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2010 là 15%.

### **Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát năm 2010:**

- Ban kiểm soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo đúng điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Khánh Hội qui định.

- Năm 2010 mỗi thành viên trong Ban kiểm soát đều nỗ lực nghiên cứu và đi sâu sát vào hoạt động đầu tư của từng dự án một để có ý kiến kịp thời trong việc thực hiện các dự án này với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

- Tuy nhiên với công tác kiêm nhiệm 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 2010 của Ban kiểm soát có sự nỗ lực của bản thân mỗi thành viên và cũng nhờ có sự giúp đỡ tạo điều kiện của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban, toàn thể CB.CNV Công ty cổ phần XNK Khánh Hội và các quý cổ đông luôn tin tưởng, ủng hộ khuyến khích về tinh thần cho từng thành viên Ban kiểm soát.

- Đề xuất Công ty Kiểm toán năm 2011 là:
  - + Công ty TNHH Kiểm toán DTL.
  - + Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học – AISC.
  - + Công ty TNHH 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 2011.

**- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho HĐQT và Ban Kiểm soát**

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	SỐ NGƯỜI	SỐ TIỀN	GHI CHÚ
1	Hội đồng quản trị	07	696.460.096	01 thành viên chuyên trách
2	Ban kiểm soát	03	126.000.000	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10</b>	<b>822.460.096</b>	

**- 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 05/02/2010		Xác định đến ngày 17/02/2011		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 Truong	Phó CT. HĐQT	436.383	3,09	460.223	3,26	+ 0,17
Ngô Văn Lộc	Ủy viên HĐQT	29.701	0,21	29.701	0,21	-
Lê Văn Nam	Ủy viên HĐQT	9.639	0,07	9.639	0,07	-
Võ Thị Vân Anh	Ủy viên HĐQT	21.239	0,15	23.739	0,17	+0,02
Đình Lê Chiến	Ủy viên HĐQT	66.933	0,47	66.933	0,47	-
Nguyễn Ngọc Đức	Ủy viên HĐQT	5.000	0,03	5.400	0,04	+0,01
<b>CỘNG</b>		<b>589.428</b>	<b>4,17</b>	<b>616.168</b>	<b>4,37</b>	<b>+ 0,20</b>

**- 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:**

Tính đến ngày 17/02/2011, các giao dịch cổ phiếu của các thành viên HĐQT diễn ra như sau:

Ngày thực hiện	Họ tên	Chức vụ	Số lượng đăng ký	Thực hiện	
				Mua	Bán
21/01/2011	Võ Thị Vân Anh	TV. HĐQT	2.500	2.500	
20/12/2010	Lê Văn Truong	Chủ tịch HĐQT	30.000	2.820	
02/11/2010	Lê Văn Truong	P.Chủ tịch HĐQT	20.000	21.020	
24/06/2010	Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng	10.000		10.000
07/04/2010	Lê Hữu Mên	Trưởng Ban KS	10.000		10.000
<b>CỘNG SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH NỘI BỘ</b>			<b>72.500</b>	<b>26.340</b>	<b>20.000</b>

**2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông (tính đến 17/02/2011)**

**2.1 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	4.866.237	34,46%
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	2.974.804	21,07%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	5.572.422	39,46%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.413.463</b>	<b>94,99%</b>

- 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 (Ben Thanh Group) <sup>(*)</sup>	27 Nguyễn Trung Trực, Q1, TP.HCM	Đa ngành nghề	3.528.287	24,99%	Cổ đông Nhà nước
2	Ông Nguyễn Văn Mạnh	Số 8, Ngõ 10, Vân Hồ 3, Lê Đại Hành – Hà Nội		1.337.950	9,48%	Cổ đông cá nhân
3	Ông Trần Quốc Hùng	148 Lò Đúc – Hà Nội		697.000	4,94%	Cổ đông cá nhân
4	Cty CP Vàng Bạc Đá Quý Bến Thành	7 Phan Chu Trinh, Quận 1, TPHCM	Kinh doanh vàng	681.650	4,83%	Cổ đông tổ chức
5	Công ty CP Đầu tư Long Quân	307/4 Nguyễn Văn Trỗi, Q.TB, P.HCM	Đầu tư tài chính	584.380	4,14%	Cổ đông tổ chức
6	Ông Lê Văn Truông	122 Nguyễn Trọng Tuyển, P15- Phú Nhuận		460.223	3,26%	Phó CT HĐQT Công ty
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.289.490</b>	<b>51,64%</b>	

<sup>(\*)</sup> Tính đến ngày 17/02/2011 số lượng cổ phần năm giữ của Tổng Công ty Bến Thành tăng so với đầu năm 2010 là 840.000 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	155.000	1,10%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	551.846	3,91%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>706.846</b>	<b>5,01%</b>

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

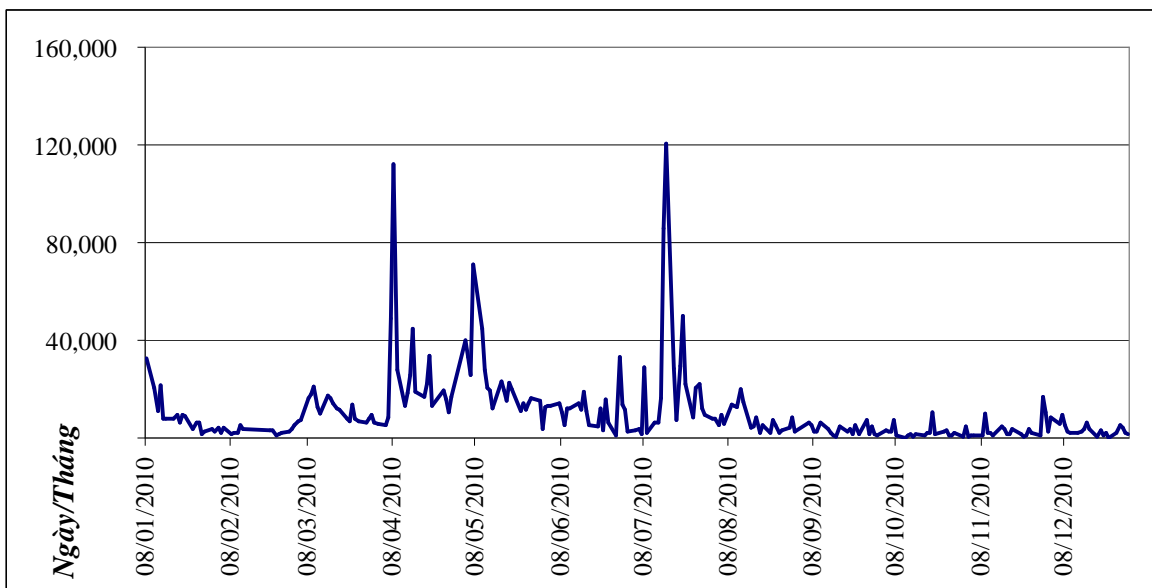
**\* Thông tin bổ sung**

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

THỐNG KÊ CỔ PHIẾU NĂM 2010	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ LIỆU
+ Giá ngày 31/12/2009	Đồng /CP	24.500
+ Giá ngày 31/12/2010	Đồng /CP	17.600
+ Giá cao nhất trong năm	Đồng /CP	27.500
+ Giá thấp nhất trong năm	Đồng /CP	15.300
+ Tổng khối lượng giao dịch	CP	25.962.690
+ EPS (năm 2010)	Đồng /CP	3.210
+ Khối lượng cổ phiếu niêm yết	CP	14.120.309
+ Khối lượng cổ phiếu lưu hành	CP	14.120.309
+ Cổ đông trong nước	%	94,99
+ Cổ đông nước ngoài	%	5,01

### BIỂU ĐỒ KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU KHA NĂM 2010

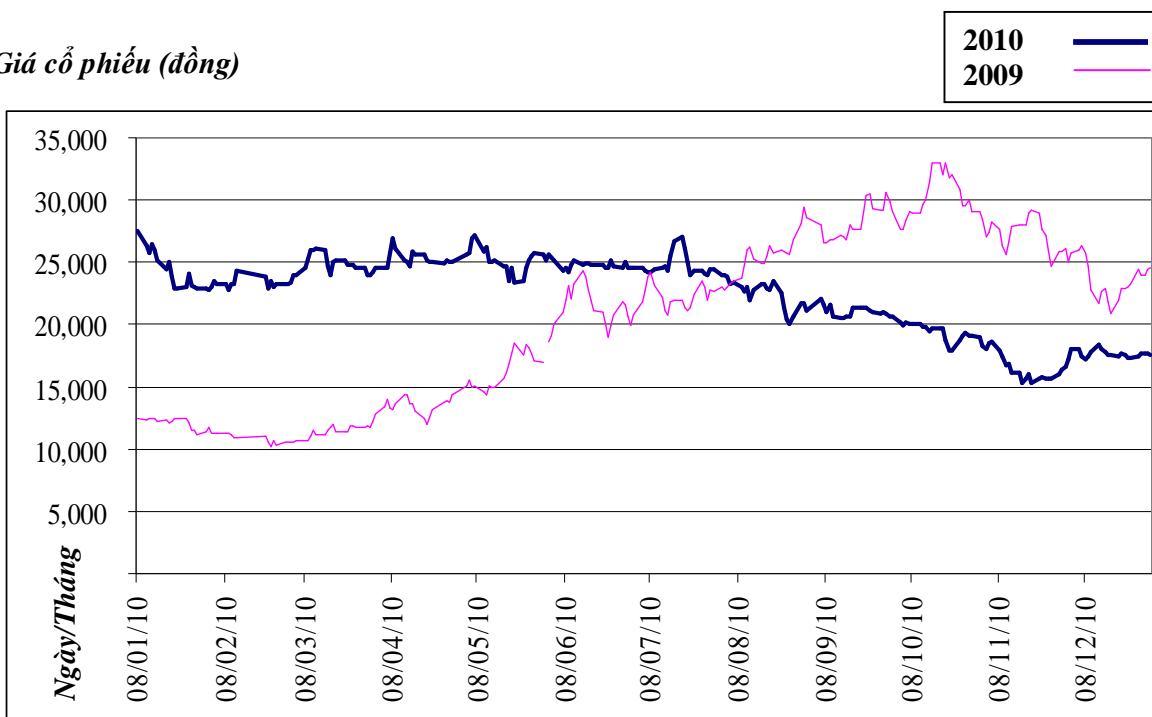
Số lượng lô giao dịch



Tổng khối lượng giao dịch năm 2010 là 25.962.690 lượt cổ phần, so năm 2009 là 51.895.370 lượt cổ phần, giảm 50%. Khối lượng giao dịch lớn nhất thành công trong ngày là 120.592 lô (1.205.920 cp) (ngày 16/07/2010). Khối lượng giao dịch nhỏ nhất thành công trong ngày là 78 lô (780 cp) (ngày 11/10/2010).

### BIỂU ĐỒ GIÁ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU KHA NĂM 2010

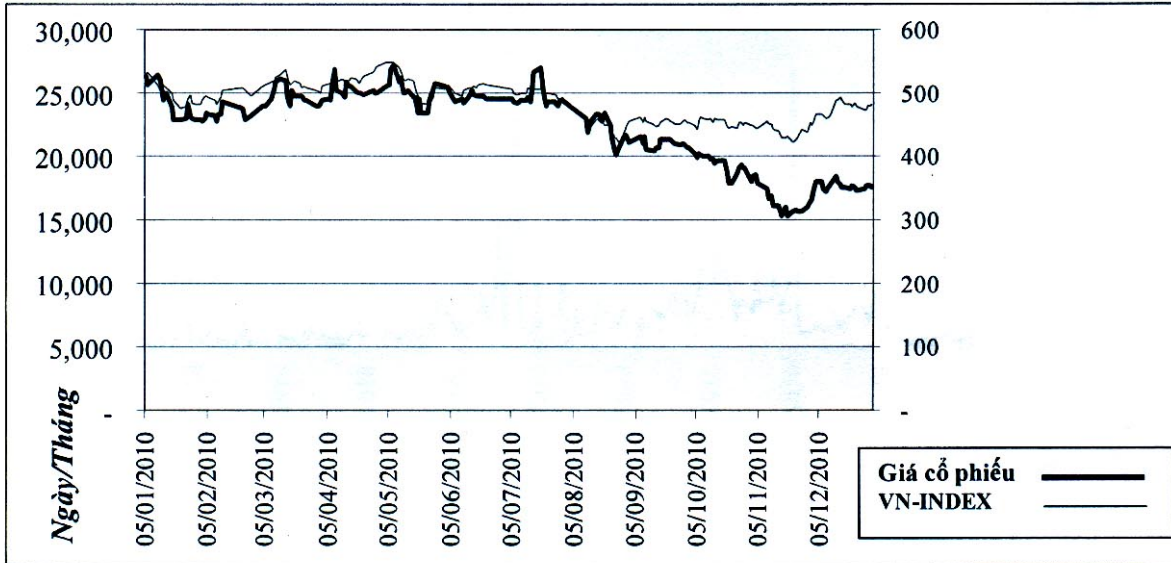
Giá cổ phiếu (đồng)



Giá giao dịch cao nhất trong năm 2010 là 27.500 đồng (ngày 08/01/2010), thấp nhất 15.300 đồng (ngày 19/11/2010).

### BIỂU ĐỒ SO SÁNH GIÁ CỔ PHIẾU CÔNG TY CP XNK KHÁNH HỘI (MÃ CP: KHA) VỚI CHỈ SỐ VN-INDEX NĂM 2010

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 2010**

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>134.424.939.932</b>	<b>110.312.242.214</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>20.692.911.938</b>	<b>24.069.342.039</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	5.6	20.570.477.848	20.125.776.036
+ Nguyên giá	222		26.586.734.615	30.395.068.308
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.016.256.767)	(10.269.292.272)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.7	39.125.000	10.625.000
+ Nguyên giá	228		270.821.000	234.821.000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(231.696.000)	(224.196.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	83.309.090	3.932.941.003
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	5.9	<b>32.527.495.163</b>	<b>30.028.151.824</b>
+ Nguyên giá	241		54.483.792.858	50.346.320.657
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(21.956.297.695)	(20.318.168.833)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.10	<b>78.216.374.028</b>	<b>54.277.121.215</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	1.038.495.215
3. Đầu tư dài hạn khác	258		90.057.840.694	59.714.626.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(11.841.466.666)	(6.476.000.000)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.988.158.803</b>	<b>1.937.627.136</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	1.627.739.842	762.042.654
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	6.10	1.360.418.961	1.166.784.482
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	8.800.000
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>431.163.614.630</b>	<b>383.334.093.352</b>

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>124.980.310.376</b>	<b>98.406.476.782</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>110.898.367.546</b>	<b>94.982.373.894</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.12	10.500.000.000	9.707.470.379
2. Phải trả người bán	312	5.13	864.015.619	9.378.862.014
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	13.900.971.384	2.364.306.270
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	12.102.976.817	3.240.687.442
5. Phải trả người lao động	315		-	1.278.835.156
6. Chi phí phải trả	316	5.15	3.039.255.000	3.172.428.000
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	62.764.559.832	61.627.791.672
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.17	7.726.588.894	4.211.992.961
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>14.081.942.830</b>	<b>3.424.102.888</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.18	3.812.998.140	3.234.486.188
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		-	151.071.246
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.19	10.268.944.690	38.545.454
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B.VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>294.397.256.624</b>	<b>280.901.027.210</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.20	<b>294.397.256.624</b>	<b>280.901.027.210</b>
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	95.682.643.118
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		12.702.262.153	5.571.063.274
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		14.655.655.264	9.901.522.678
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	573.544.371
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		30.153.606.089	27.969.163.769
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>11.786.047.630</b>	<b>4.026.589.360</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>431.163.614.630</b>	<b>383.334.093.352</b>

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

<b>CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		73,070,133	25,763,734
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		629,702,728	629,702,728
5. Ngoại tệ các loại			
+ USD		70,378.20	566,084.04
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**QUÁCH TOÀN BÌNH**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2011



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**NGÔ VĂN LỘC**

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

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	130,558,217,571	182,773,500,778
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	1,187,105,000	4,280,737,102
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	129,371,112,571	178,492,763,676
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	61,451,495,723	124,260,944,326
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		67,919,616,848	54,231,819,350
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	10,479,076,522	18,900,057,670
7. Chi phí tài chính	22	6.4	6,858,243,257	407,854,260
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		204,705,711	397,609,834
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	765,380,304	1,711,645,856
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	10,610,632,015	7,950,474,204
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		60,164,437,794	63,061,902,700
11. Thu nhập khác	31	6.7	6,818,148,564	8,443,025,659
12. Chi phí khác	32	6.8	5,350,344,840	10,394,889,177
13. Lợi nhuận khác	40		1,467,803,724	(1,951,863,518)
14. Phần lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		-	(3,049,178)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		61,632,241,518	61,106,990,004
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	6.9	16,179,207,680	14,975,057,083
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	6.10	(193,634,479)	(1,166,784,482)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		45,646,668,317	47,298,717,403
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		320,133,270	(242,608,457)
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		45,326,535,047	47,541,325,860
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu của công ty mẹ	80	5.20	3,210	3,636

KẾ TOÁN TRƯỞNG



QUÁCH TOÀN BÌNH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2011

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGÔ VĂN LỘC

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI****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 2010

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

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		104.537.925.688	153.412.258.163
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(78.441.914.433)	(50.594.671.126)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(12.155.897.378)	(12.033.380.125)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(187.011.266)	(277.752.975)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(14.714.861.236)	(20.867.832.358)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		32.780.814.476	66.999.319.225
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(37.233.649.604)	(82.424.986.959)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(5.414.593.753)</b>	<b>54.212.953.845</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(879.992.484)	(2.204.485.304)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11.832.745.649	2.143.438.926
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(76.000.000.000)	(48.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		97.500.000.000	3.370.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(67.574.017.564)	(23.669.626.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.400.073.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.283.549.904	16.602.878.956
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(24.437.641.495)</b>	<b>(52.457.793.422)</b>

(Phần tiếp theo ở trang 10)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**  
**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 2010

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

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		7,440,000,000	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		-	-
3 Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		23,292,000,000	4,711,400,000
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(22,499,470,379)	(15,652,275,276)
5 Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31,064,679,800)	(16,574,722,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(22,832,150,179)</b>	<b>16,645,892,724</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(52,684,385,427)</b>	<b>18,401,053,147</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>85,317,739,251</b>	<b>66,597,314,844</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		35,479,863	319,371,260
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>32,668,833,687</b>	<b>85,317,739,251</b>

KẾ TOÁN TRƯỞNG



QUÁCH TOÀN BÌNH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2011



NGÔ VĂN LỘC



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính đính kèm.

### 1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1.1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội (dưới đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000344, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 03 năm 2001, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất vào ngày 08 tháng 04 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 360A Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 141.203.090.000 VNĐ.

Công ty có đầu tư vào 06 công ty con như được trình bày tại mục 1.4 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn)

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Xuất nhập khẩu hàng hóa tiêu dùng và vật tư sản xuất
- Sản xuất, kinh doanh thực phẩm (trừ chế biến thực phẩm tươi sống tại trụ sở), bánh kẹo, rượu, bia, đồ uống (không sản xuất tại trụ sở); chế biến lâm sản (trừ chế biến gỗ tại trụ sở). Sản xuất, gia công hàng may mặc, da và giả da, giày dép (trừ: tẩy nhuộm hồ in, thuộc da, tái chế phế thải và không gia công hàng đã qua sử dụng tại trụ sở).
- Được phép kinh doanh đa ngành nghề theo quy định của pháp luật. Dịch vụ: billard, giải khát (không kinh doanh dịch vụ billard và giải khát tại trụ sở), giặt ủi cao cấp, cầm đồ, sửa chữa điện gia dụng-điện tử hàng hải. Cho thuê nhà trọ (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán và bảo hành hàng kim khí điện máy. Mua bán điện gia dụng, các loại thiết bị-linh kiện điện, điện tử hàng hải, vải sợi, quần áo may sẵn. Trồng rừng. Mua bán, cho thuê nhà và văn phòng. San lấp mặt bằng.
- 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. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Mua bán vàng. Kinh doanh nhà ở. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Cho thuê bến bãi. Sản xuất, mua bán hàng trang trí nội thất (trừ chế biến gỗ, tái chế nhựa phế thải, sản xuất gốm sứ, thủy tinh tại trụ sở). Sản xuất, gia công các loại bao bì (trừ chế biến gỗ, tái chế nhựa, kim loại, giấy phế thải tại trụ sở). In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán máy móc thiết bị viễn thông, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất. Mua bán gas (không kinh doanh tại trụ sở) và bếp gas. Cho thuê kho. Dịch vụ giao nhận hàng hóa. Giáo dục mầm non. Kinh doanh bất động sản.

#### 1.3. Danh sách các công ty con được hợp nhất

##### 1.3.1. Công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1.	Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	360D Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, Tp. HCM	100%	100%
2.	Công ty TNHH MTV Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Khánh Hội	360A Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, Tp. HCM	100%	100%
3.	Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết Kế Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước	360D Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, Tp. HCM	55%	55%
4.	Công ty TNHH DV Tổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội	56 Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, Tp. HCM	51%	51%
5.	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội	360B Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, Tp. HCM	100%	100%
6.	Công ty CP Dịch vụ Thương Mại Khánh Hội	72 – 74 Nguyễn Tất Thành, P12, Quận 4, Tp. HCM	55%	55%

# **CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

*Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.*

---

## **2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

### **2.1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn từ 01/01 đến 31/12 hàng năm.

### **2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

## **3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

### **3.2. Hình thức kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

### **3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

## **4. Các chính sách kế toán áp dụng**

### **4.1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

### **4.2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### **4.3. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối năm tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

### **4.4. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI

## THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

---

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

#### 4.5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

#### 4.6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
+ Máy móc thiết bị	07 - 10 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 08 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
+ Tài sản cố định khác	03 năm
+ Phần mềm máy tính	05 năm

# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI

## THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

---

### 4.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng..

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

+ Nhà	48 năm
+ Nhà và quyền sử dụng đất	02 - 52 năm
+ Quyền sử dụng đất	40 - 50 năm

### 4.8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn.

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### 4.9. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Tập đoàn và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

### 4.10. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

- Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế:

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Tập đoàn.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### 4.11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

### 4.12. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành
- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất và hoạt động kinh doanh khác.
- Các báo cáo thuế của các Công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với các báo cáo tài chính của các Công ty trong Tập đoàn.

### 4.13. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

### 4.14. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính này:

#### Bảng cân đối kế toán

	Đầu năm (Phân loại lại)	Đầu năm (Đã được trình bày trước đây)
<b>Nợ ngắn hạn</b>		
Người mua trả tiền trước	-	38.545.454
<b>Nợ dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện	38.545.454	-
<b>Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>		
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	4.211.992.961
<b>Nợ ngắn hạn</b>		
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.211.992.961	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất**

**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	809.243.629	400.020.079
Tiền gửi ngân hàng	5.202.450.254	10.436.044.657
Các khoản tương đương tiền	26.657.139.804	74.481.674.515
<b>Tổng cộng</b>	<b>32.668.833.687</b>	<b>85.317.739.251</b>

**5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư ngắn hạn khác	25.000.000.000	47.000.000.000
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>47.000.000.000</b>

Đầu tư ngắn hạn khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Cho vay ngắn hạn	5.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	20.000.000.000	47.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>47.000.000.000</b>

**5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	79.357.295.047	25.405.496.545
Trả trước cho người bán	4.213.672.691	445.795.785
Phải thu nội bộ ngắn hạn	20.091.756	20.091.756
Các khoản phải thu khác	2.147.716.625	1.675.954.762
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>85.738.776.119</b>	<b>27.547.338.848</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.264.593.506)	(1.969.665.203)
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b>	<b>83.474.182.613</b>	<b>25.577.673.645</b>

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn, được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu hoạt động bán căn hộ chung cư KH2	9.729.650.305	12.218.483.418
Phải thu hoạt động bán căn hộ chung cư KH3	37.259.685.205	-
Phải thu về cho thuê mặt bằng và điện nước chi hộ	8.288.988.944	420.087.473
Phải thu hoạt động bán văn phòng	20.716.408.122	5.088.461.344
Phải thu tiền hàng gỗ	1.429.243.639	6.454.104.321
Phải thu hoạt động kinh doanh dịch vụ	274.564.418	-
Phải thu khác	1.658.754.414	1.224.359.989
<b>Cộng</b>	<b>79.357.295.047</b>	<b>25.405.496.545</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu cổ tức từ đầu tư dài hạn	78.495.215	117.500.000
Phải thu lãi tiền gửi kỳ hạn ngân hàng	772.746.158	590.449.400
Phải thu tiền phí sử dụng vốn đầu tư	149.466.227	413.556.966
Phải thu khác	1.147.009.025	554.448.396
<b>Cộng</b>	<b>2.147.716.625</b>	<b>1.675.954.762</b>

### 5.4. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	-	6.369.110.046
Công cụ, dụng cụ	-	10.520.115
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	146.836.933.361	107.829.464.351
Thành phẩm	422.696.074	2.975.167.822
Hàng hóa	7.435.495.682	151.807.805
Hàng hóa bất động sản	2.996.198.000	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>157.691.323.117</b>	<b>117.336.070.139</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.839.116.035)	(3.839.116.035)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b>153.852.207.082</b>	<b>113.496.954.104</b>

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho khoản giảm giá mặt hàng gỗ tồn kho lâu năm, chậm luân chuyển.

### 5.5. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	351.680.000
Tạm ứng	760.612.000	187.886.900
<b>Tổng cộng</b>	<b>760.612.000</b>	<b>539.566.900</b>

(Phần tiếp theo ở trang 18)



**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	ĐVT: triệu đồng	
					TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	17.797	8.289	2.570	1.039	700	30.395
Mua trong năm	1.798	34	-	467	309	2.608
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.189	-	-	-	-	1.189
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(595)	-	-	-	-	(595)
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.593)	-	(242)	(175)	(7.010)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>20.189</b>	<b>1.730</b>	<b>2.570</b>	<b>1.264</b>	<b>834</b>	<b>26.587</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	2.887	5.965	331	443	643	10.269
Khấu hao trong năm	591	384	266	233	29	1.503
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(380)	-	-	-	-	(380)
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.978)	-	(223)	(175)	(5.376)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.098</b>	<b>1.371</b>	<b>597</b>	<b>453</b>	<b>497</b>	<b>6.016</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	14.910	2.324	2.239	596	57	20.126
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>17.091</b>	<b>359</b>	<b>1.973</b>	<b>811</b>	<b>337</b>	<b>20.571</b>

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.508.582.645 đồng.

**5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính	
		Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	234.821.000	234.821.000
Mua trong năm	36.000.000	36.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>270.821.000</b>	<b>270.821.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	224.196.000	224.196.000
Khấu hao trong năm	7.500.000	7.500.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>231.696.000</b>	<b>231.696.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	10.625.000	10.625.000
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>39.125.000</b>	<b>39.125.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối năm	Đầu năm
Công trình Văn phòng làm việc Công ty CP XNK Khánh Hội	-	859.759.360
Công trình Văn phòng làm việc Công ty CP TVTK Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước	-	3.073.181.643
Công trình Căn tin Chung cư Khánh Hội 2	83.309.090	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.309.090</b>	<b>3.932.941.003</b>

**5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	4.230.856.000	31.813.854.241	14.301.610.416	50.346.320.657
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	2.314.761.382	1.503.380.945	3.818.142.327
Chuyển từ TSCĐ HH sang	-	595.298.788	-	595.298.788
Tăng khác	-	67.347.632	-	67.347.632
Thanh lý, nhượng bán	-	(343.316.546)	-	(343.316.546)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.230.856.000</b>	<b>34.447.945.497</b>	<b>15.804.991.361</b>	<b>54.483.792.858</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	374.607.036	19.317.822.769	625.739.028	20.318.168.833
Khấu hao trong năm	36.726.180	1.433.794.534	110.156.337	1.580.677.051
Chuyển từ TSCĐ HH sang	-	400.768.357	-	400.768.357
Tăng khác	22.035.708	-	-	22.035.708
Thanh lý, nhượng bán	-	(343.316.546)	-	(343.316.546)
Giảm khác	-	-	(22.035.708)	(22.035.708)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>433.368.924</b>	<b>20.809.069.114</b>	<b>713.859.657</b>	<b>21.956.297.695</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	3.856.248.964	12.496.031.472	13.675.871.388	30.028.151.824
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>3.797.487.076</b>	<b>13.638.876.383</b>	<b>15.091.131.704</b>	<b>32.527.495.163</b>

**5.10. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát	-	1.038.495.215
Đầu tư dài hạn khác	90.057.840.694	59.714.626.000
<b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>90.057.840.694</b>	<b>60.753.121.215</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(11.841.466.666)	(6.476.000.000)
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>78.216.374.028</b>	<b>54.277.121.215</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu	1.647.420	38.712.366.666	1.273.750	36.270.000.000
Đầu tư trái phiếu	3.375	337.500.000	-	-
Đầu tư dài hạn khác	-	51.007.974.028	-	23.444.626.000
<b>Cộng</b>		<b>90.057.840.694</b>		<b>59.714.626.000</b>

Lý do thay đổi với các khoản đầu tư vào loại cổ phiếu:

- Về số lượng: tăng 373.670 cổ phiếu, do trong kỳ chuyển nhượng 44.080 cổ phiếu Công ty CP Đầu Tư Phát Triển TM Củ Chi; đầu tư thêm 50.000 cổ phiếu Công ty CP TM Phú Nhuận, 267.750 cổ phiếu Công ty CP TMDV Lâu Đài Ven Sông; kết chuyển 100.000 cổ phiếu Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành từ đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sang đầu tư dài hạn khác.
- Về giá trị: tăng 2.442.366.666 đồng, do giảm giá trị đầu tư Công ty CP Đầu Tư Phát Triển TM Củ Chi 1.910.133.334 đồng; tăng giá trị đầu tư Công ty CP TM Phú Nhuận 600.000.000 đồng, Công ty CP TMDV Lâu Đài Ven Sông 2.677.500.000 đồng, Công ty CP DV Du lịch Bến Thành Long Hải 75.000.000 đồng; kết chuyển Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành từ đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sang đầu tư dài hạn khác trị giá 1.000.000.000 đồng.

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Dự án đầu tư Trung tâm TM-DV và Căn hộ - TITCO PLAZA	1.450.000.000	900.000.000
Dự án Xuân Thới Đông Hóc Môn	30.034.049.568	22.544.626.000
Dự án Chung cư Khánh Hội 3	19.523.924.460	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>51.007.974.028</b>	<b>23.444.626.000</b>

### 5.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Số dư đầu năm	762.042.654	241.362.670
Tăng trong năm	1.378.878.405	980.666.695
Kết chuyển vào chi phí trong năm	(513.181.217)	(459.986.711)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.627.739.842</b>	<b>762.042.654</b>

### 5.12. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	10.000.000.000	9.707.470.379
Vay đối tượng khác	500.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.500.000.000</b>	<b>9.707.470.379</b>

Khoản vay ngân hàng Ngoại thương Việt Nam mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, được bảo đảm bằng tiền trong tài khoản tiền gửi và chịu lãi suất vay áp dụng theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng tại thời điểm Công ty nhận nợ sử dụng vốn vay theo từng Giấy nhận nợ đối với VND.

Vay đối tượng khác là khoản vay Công đoàn Công ty với mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, được bảo đảm dưới hình thức tín chấp, chịu lãi suất 13%/năm đối với VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.13. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Phải trả người bán	864.015.619	9.378.862.014
Người mua trả tiền trước	13.900.971.384	2.364.306.270
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.764.987.003</b>	<b>11.743.168.284</b>

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn, được chi tiết như sau:

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Phải trả về bảo hành hạng mục công trình và chi phí xây dựng công trình	529.247.588	5.821.014.185
Phải trả về mua nguyên vật liệu	208.997.114	3.467.287.922
Phải trả khác	125.770.917	90.559.907
<b>Cộng</b>	<b>864.015.619</b>	<b>9.378.862.014</b>

**5.14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.574.706.945	217.618.571
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh	8.524.552.725	3.009.362.487
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển QSDĐ	116.865.054	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (2% doanh thu nhận trước)	202.804.812	-
Thuế thu nhập cá nhân	61.754.856	13.706.384
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	622.292.425	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.102.976.817</b>	<b>3.240.687.442</b>

**5.15. Chi phí phải trả**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Chi phí hỗ trợ bồi thường tái định cư	3.000.000.000	3.000.000.000
Chi phí phải trả khác	39.255.000	172.428.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.039.255.000</b>	<b>3.172.428.000</b>

**5.16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Tài sản thừa chờ xử lý	-	99.451.339
Kinh phí công đoàn	26.541.143	5.580.687
Bảo hiểm xã hội	14.959.528	5.288.640
Bảo hiểm y tế	938.898	46.211.989
Bảo hiểm thất nghiệp	589.176	462.148
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.500.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	62.716.031.087	61.470.796.869
<b>Tổng cộng</b>	<b>62.764.559.832</b>	<b>61.627.791.672</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Các khoản phải trả, phải nộp khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền nhận góp vốn dự án cao ốc 56 Bến Vân Đồn	48.808.999.142	37.652.495.238
Tiền nhận góp vốn dự án Chung cư Khánh Hội 4 - Hóc Môn	6.809.925.000	6.809.925.000
Cổ tức phải trả	-	9.884.216.300
Thu 2% bảo trì căn hộ	6.129.281.855	6.737.461.833
Phải trả khác	967.825.090	386.698.498
<b>Tổng cộng</b>	<b>62.716.031.087</b>	<b>61.470.796.869</b>

**5.17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	4.211.992.961	1.819.431.545
Trích lập trong năm	5.704.959.103	3.842.775.972
Tặng khác	504.208.871	21.660.000
Sử dụng trong năm	(2.694.572.041)	(1.451.619.559)
Giảm khác	-	(20.254.997)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.726.588.894</b>	<b>4.211.992.961</b>

**5.18. Phải trả dài hạn khác**  
Đây là khoản nhận đặt cọc thuê mặt bằng Chung cư Khánh Hội.

**5.19. Doanh thu chưa thực hiện**

	Cuối năm	Đầu năm
Khách hàng trả trước về cho thuê tài sản	54.513.182	38.545.454
Doanh thu tiền nhà chưa thực hiện	10.140.240.600	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	74.190.908	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.268.944.690</b>	<b>38.545.454</b>

(Phần tiếp theo ở trang 23)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010  
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.20. Vốn chủ sở hữu**

**5.20.1 Biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	141.203.090.000	76.112.884.867	(22.235.231.031)	7.897.339.583	19.225.208.534	222.203.291.953
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	47.541.325.860	47.541.325.860
Tăng do bán cổ phiếu quỹ	-	19.569.758.251	22.235.231.031	-	-	41.804.989.282
Trích quỹ	-	-	-	8.454.107.137	(8.454.107.137)	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(26.458.938.300)	(26.458.938.300)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	(3.842.775.972)	(3.842.775.972)
Giảm khác	-	-	-	(305.316.397)	(41.549.216)	(346.865.613)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>95.682.643.118</b>	<b>-</b>	<b>16.046.130.323</b>	<b>27.969.163.769</b>	<b>280.901.027.210</b>
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	45.326.535.047	45.326.535.047
Tăng khác	-	-	-	-	1.745.615.174	1.745.615.174
Trích quỹ	-	-	-	11.885.331.465	(17.590.290.567)	(5.704.959.102)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(21.180.463.500)	(21.180.463.500)
Giảm khác	-	-	-	(573.544.371)	(6.116.953.834)	(6.690.498.205)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>95.682.643.118</b>	<b>-</b>	<b>27.357.917.417</b>	<b>30.153.606.089</b>	<b>294.397.256.624</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### 5.20.2 Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Cuối năm	Đầu năm
Vốn góp của Nhà nước	35.282.870.000	27.697.470.000
Vốn góp của các đối tượng khác	105.920.220.000	113.505.620.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>141.203.090.000</b>

### 5.20.3 Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	14.120.309	14.120.309
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	14.120.309	14.120.309
▪ Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại	-	-
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	14.120.309	14.120.309
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

### 5.20.4 Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	45.326.535.047	47.541.325.860
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ của Công ty mẹ	14.120.309	13.074.893
<b>Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)</b>	<b>3.210</b>	<b>3.636</b>

### 5.21 Lợi ích cổ đông thiểu số

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	4.026.589.360	-
Tăng lợi ích cổ đông thiểu số từ hợp nhất kinh doanh	7.440.000.000	4.500.000.000
Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng trong năm	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho lợi ích cổ đông thiểu số	319.458.270	(473.410.640)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.786.047.630</b>	<b>4.026.589.360</b>

(Phần tiếp theo ở trang 25)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**6 Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất**

**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	87.864.059.496	150.326.157.762
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.732.719.731	4.265.725.561
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	19.842.716.967	10.709.765.455
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	14.118.721.377	17.471.852.000
Hàng bán bị trả lại	(1.187.105.000)	(4.280.737.102)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>129.371.112.571</b>	<b>178.492.763.676</b>

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	37.530.108.553	100.582.762.655
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.717.022.634	4.275.004.100
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.571.348.024	2.812.077.201
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất	13.633.016.512	15.171.863.665
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.419.236.705
<b>Tổng cộng</b>	<b>61.451.495.723</b>	<b>124.260.944.326</b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.219.407.116	8.930.586.359
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	842.274.514	2.594.844.120
Lãi bán ngoại tệ	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	428.834.153	64.681.170
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.174.453	221.896.287
Lãi bán hàng trả chậm	987.386.286	970.965.208
Hoàn nhập dự phòng chứng khoán	-	6.114.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	3.084.526
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.479.076.522</b>	<b>18.900.057.670</b>

**6.4. Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	204.705.711	397.609.834
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn	512.160.454	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	26.510.096	10.244.426
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn/dài hạn	5.365.466.666	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	749.400.330	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.858.243.257</b>	<b>407.854.260</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### 6.5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	183.379.875	153.090.901
Chi phí vật liệu bao bì	345.984.034	990.362.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	202.454.133	568.192.252
Chi phí bằng tiền khác	33.562.262	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>765.380.304</b>	<b>1.711.645.856</b>

### 6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.851.875.390	3.591.459.412
Chi phí đồ dùng văn phòng	368.959.836	255.321.115
Chi phí khấu hao TSCĐ	425.101.245	149.223.055
Thuế, phí và lệ phí	348.970.208	110.734.297
Chi phí dự phòng	294.928.303	601.270.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	985.568.309	756.276.976
Chi phí bằng tiền khác	3.335.228.723	1.928.645.349
Chi phí phân bổ	-	557.544.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.610.632.015</b>	<b>7.950.474.204</b>

### 6.7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	19.247.873	-
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.783.992.320	3.883.171.893
Thu nhập khác	4.014.908.371	4.559.853.766
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.818.148.564</b>	<b>8.443.025.659</b>

### 6.8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt, tiền bồi thường	-	31.180.908
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.719.745.944	4.858.483.090
Chi phí khác	3.630.598.896	5.505.225.179
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.350.344.840</b>	<b>10.394.889.177</b>

### 6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	15.973.685.117	14.975.057.083
Chi phí thuế thu nhập tạm nộp 2%	202.804.812	-
Chi phí thuế thu nhập bổ sung của các năm trước	2.717.751	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.179.207.680</b>	<b>14.975.057.083</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### 6.10. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Công ty và những biến động trong năm được trình bày như sau:

	Khấu hao TSCĐ	Hàng tồn kho	Tổng cộng
Số dư đầu năm nay	(1.166.784.482)	-	(1.166.784.482)
Hạch toán vào kết quả kinh doanh năm nay	21.391.049	(215.025.528)	(193.634.479)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>(1.145.393.433)</u></b>	<b><u>(215.025.528)</u></b>	<b><u>(1.360.418.961)</u></b>

Tài sản TNDN hoãn lại được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản TNDN hoãn lại phát sinh từ giao dịch nội bộ	1.360.418.961	1.166.784.482

### 7. Báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Kinh doanh bất động sản (bán căn hộ chung cư, văn phòng, cho thuê mặt bằng chung cư)
- Sản xuất chế biến lâm sản
- Dịch vụ giáo dục mầm non
- Dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
- Dịch vụ môi giới bất động sản
- Mua bán vật liệu xây dựng
- Dịch vụ chung cư
- Hoạt động khác

(Phần tiếp theo ở trang 28)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010  
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010**

	Đơn vị tính: triệu đồng								
	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất chế biến lâm sản	Giáo dục mầm non	Tư vấn thiết kế xây dựng	Môi giới bất động sản	Mua bán vật liệu xây dựng	Dịch vụ chung cư	Khác	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>									
Từ khách hàng bên ngoài	113.411	10.608	3.989	1.839	169	308	234	-	130.558
<b>Tổng cộng</b>	<b>113.411</b>	<b>10.608</b>	<b>3.989</b>	<b>1.839</b>	<b>169</b>	<b>308</b>	<b>234</b>	<b>-</b>	<b>130.558</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Kết quả của bộ phận	64.771	626	1.174	979	168	42	159	-	67.919
Chi phí bán hàng	(31)	(499)	-	-	(235)	-	-	-	(765)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(6.631)	(1.500)	(1.128)	(677)	(347)	(213)	(114)	-	(10.610)
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	-	-	-	10.479	10.479
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	(6.858)	(6.858)
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-	6.818	6.818
Chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-	(5.350)	(5.350)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	58.109	(1.373)	46	302	(414)	(171)	45	5.089	61.633
Thuế thu nhập doanh nghiệp									(16.179)
Thuế thu nhập hoãn lại									193
Lợi nhuận sau thuế									45.647
Lợi ích cổ đông thiểu số									(320)
<b>Lợi nhuận thuần</b>									<b>45.327</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

### 8. Thông tin về các bên có liên quan

- Giao dịch giữa Công ty và các công ty con, đã được loại trừ trong quá trình hợp nhất.
- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	395.000.000	250.600.000
Lương Tổng Giám đốc	330.785.678	150.409.549
Lương các nhân viên chủ chốt khác	611.808.357	401.772.901
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.337.594.035</b>	<b>802.782.450</b>

### 9. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

### 10. Các thông tin thuyết minh khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp liên quan đến các vấn đề sau: đơn vị tiền tệ trong kế toán; hướng dẫn chế độ kế toán cho nhà thầu nước ngoài; hướng dẫn sửa đổi, bổ sung phương pháp kế toán cho một số nghiệp vụ kinh tế. Tập đoàn đã áp dụng các quy định này cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ năm 2010 trở đi.

### 11. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 24 tháng 01 năm 2011.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2011

KẾ TOÁN TRƯỞNG



QUÁCH TOÀN BÌNH



NGÔ VĂN LỘC