

# MỤC LỤC

<b>I. Thông tin chung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Thông tin khái quát:</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Quá trình hình thành và phát triển:</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
e. Các sự kiện quan trọng khác: .....	2
<b>3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:</b> .....	<b>3</b>
Ngành nghề đăng ký kinh doanh: .....	3
Tình hình hoạt động:.....	3
<b>4. Thông tin mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:</b> .....	<b>4</b>
Mô hình quản trị: .....	4
Bộ máy quản lý: .....	5
Các công ty con, công ty liên kết: .....	5
<b>5. Định hướng phát triển:</b> .....	<b>6</b>
a. Mục tiêu chủ yếu Công ty: .....	6
b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:.....	6
c. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty: .....	7
<b>6. Các rủi ro:</b> .....	<b>7</b>
<b>II. Tình hình hoạt động trong năm 2012</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Tổ chức và nhân sự:</b> .....	<b>8</b>
Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:.....	8
Những thay đổi trong Ban điều hành:.....	10
Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:.....	10
<b>3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án</b> .....	<b>11</b>
a. Các khoản đầu tư lớn: .....	11
b. Các Công ty con, công ty liên kết:.....	12
<b>4. Tình hình tài chính</b> .....	<b>15</b>
a. Tình hình tài chính .....	15
b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	15
<b>5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> .....	<b>17</b>
a. Cổ phần: .....	17
b. Cơ cấu cổ đông.....	17
c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu .....	19
d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: .....	19
e. Các chứng khoán khác: không có .....	19
<b>III. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b> .....	<b>19</b>
<b>1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh</b> .....	<b>19</b>
<b>2. Tình hình tài chính</b> .....	<b>21</b>
<b>3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý</b> .....	<b>22</b>
<b>4. Kế hoạch phát triển trong tương lai</b> .....	<b>23</b>

<b>V. Quản trị công ty .....</b>	<b>27</b>
<b>1. Hội đồng quản trị:.....</b>	<b>27</b>
a. Thành viên và cơ cấu của HĐQT : .....	27
b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: .....	28
c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:.....	29
d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành.....	30
e. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: .....	30
f. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty:31	
<b>2. Hoạt động của Ban Kiểm soát.....</b>	<b>31</b>
<b>3. Các giao dịch, Thù lao và các khoản lợi ích khác và chi phí cho HĐQT và Ban Kiểm soát.....</b>	<b>34</b>
a. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: .....	34
b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ.....	35
c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:.....	36
<b>VI. Báo cáo tài chính .....</b>	<b>37</b>
<b>1. Ý kiến kiểm toán độc lập: .....</b>	<b>37</b>
<b>2. Các nhận xét đặc biệt: (Không có).....</b>	<b>38</b>
<b>3. Báo cáo tài chính được kiểm toán: (Phụ lục đính kèm) .....</b>	<b>38</b>

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

-----

## I. Thông tin chung

### 1. Thông tin khái quát:

- 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**
- Website: **www.khahomex.com.vn**
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0302251673 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2001.
- Ngành nghề kinh tế: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh, dịch vụ, thương mại, bất động sản, giáo dục mầm non.
- Mã số thuế: 0302251673
- Mã chứng khoán: **KHA**.
- Vốn điều lệ (tính đến 31/12/2012): **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 31/12/2012): **284.064.029.302 đồng.**
- Tổng tài sản (tính đến 31/12/2012): **423.089.553.142 đồng.**

### 2. Quá trình hình thành và phát triển:

#### 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.

## **e/ 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 (KHAREAL) 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.

▪ Trong hai năm 2009 – 2010, Thành lập 5 công ty con để mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh theo hướng ngày càng chuyên nghiệp.

### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

#### **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, Chung cư Khánh Hội 2 và Chung cư Khánh Hội 3 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 *Khahomex – Savico Tower* tại 56 Bến Vân Đồn 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.

#### **4. Thông tin mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**

##### **- Mô hình quản trị:**

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*)

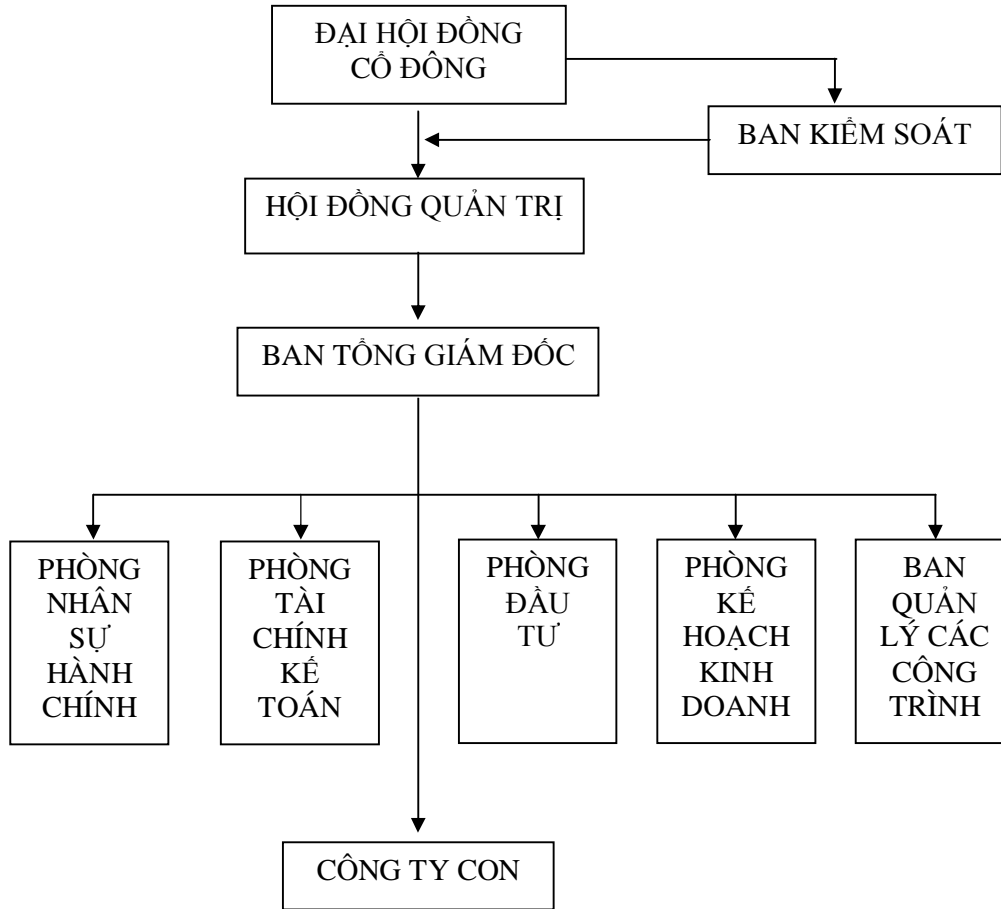
- Đại Hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông bầu ra Hội đồng quản trị gồm 7 thành viên, là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty giữa hai nhiệm kỳ Đại hội đồng cổ đông, đứng đầu là Chủ tịch Hội đồng quản trị, người chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt 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 các công ty trực thuộc. Hội đồng quản trị Công ty hiện nay có 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.

### Bộ máy quản lý:



### Các công ty con, công ty liên kết:

Năm 2012 công ty đầu tư vốn vào 6 công ty con, chi tiết như sau:

Tên công ty	Ngành nghề Kinh doanh	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Vốn điều lệ (đồng)
1. Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	Giáo dục mầm non	100%	100%	16,000,000,000
2. Công ty TNHH MTV Sàn Giao Dịch BĐS Khánh Hội	Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản	100%	100%	6,000,000,000
3. Công ty TNHH DVTổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội	Kinh doanh bất động sản	51%	51%	6,000,000,000
4. Công ty CP Dịch Vụ Thương Mại Khánh Hội (*)	Kinh doanh Vật liệu xây dựng, nội thất	55%	55%	10,000,000,000
5. Công ty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội	Quản lý bất động sản	100%	100%	2,000,000,000
6. Công ty CP TVTK Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước (**)	Tư vấn xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình.	55%	55%	10,000,000,000

Ghi chú: (\*) Đang tiến hành thủ tục giải thể theo Nghị quyết 11/2012/NQ.HĐQT-KHM ngày 10/12/2012.

(\*\*) Đang hoàn chỉnh thủ tục pháp lý Chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư theo Nghị quyết 09/2012/NQ.HĐQT-KHM ngày 26/10/2012.

## **5. Định hướng phát triển:**

### **a/. Mục tiêu chủ yếu Công ty:**

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.

Việc thành lập các Công ty con, Công ty liên kết 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.

### **b/. 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 chuyển hướng hoạt động của Công ty đúng lúc, kịp thời;

- Đội ngũ nhân viên, chuyên viên có năng lực và kinh nghiệm trong việc triển khai các dự án cao tầng về mặt thủ tục, thiết kế và quản lý thi công xây dựng;



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

#### **c/. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:**

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh, Công ty cũng đã quan tâm đóng góp tích cực cho hoạt động cộng đồng, xã hội, đền ơn đáp nghĩa nhằm góp phần nâng cao văn hóa và ý thức sống vì cộng đồng trong bản thân từng nhân viên Công ty.

Một số hoạt động cộng đồng, xã hội có ý nghĩa thực hiện trong năm 2012:

+ Đóng góp cho quỹ vì người nghèo Quận 4.

+ Chăm lo gia đình chính sách, thương binh.

+ Chăm lo tết cho Cộng đồng: Thông qua chương trình “*Khahomex san sẻ Tết yêu thương*”, gửi tặng các phần quà tết cho người nghèo của 15 phường trong Quận 4, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Quận 4, Liên đoàn Lao động, Quận đoàn, Hội liên hiệp Phụ nữ, Hội cựu chiến binh, Hội chữ thập đỏ, Phòng LĐTB Xã hội, Nhà thiếu nhi Quận 4, Trường tiểu học 1/6... cũng như các cán bộ Đoàn viên trong Công ty có hoàn cảnh khó khăn với mong muốn mang đến một cái Tết đầy đủ sung túc hơn cho người dân địa phương và các cán bộ công tác tại Khahomex.

#### **6. Các rủi ro:**

Năm 2012, 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.

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. Tình hình hoạt động trong năm 2012

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2012 là năm thứ 3 liên tiếp các doanh nghiệp gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt là lĩnh vực đầu tư, kinh doanh BĐS với hàng tồn kho nhiều, thị trường BĐS ảm đạm, ngân hàng siết chặt nguồn vốn vay đối với các hoạt động kinh doanh BĐS. Thị trường chứng khoán theo chiều hướng giảm, chỉ số VN-Index dao động dưới 400 điểm vào quý 3, đầu quý 4, thanh khoản kém.

Tín hiệu từ chính sách tài chính, tiền tệ và nhóm giải pháp giải cứu BĐS vào những tháng cuối năm đã tạo động lực để thị trường ảm trở lại. Tuy nhiên, thực tế cho thấy tình hình kinh tế vẫn còn hết sức khó khăn, sự thắt chặt chi tiêu của người tiêu dùng, sự chờ đợi những thay đổi từ phía Chính phủ, nhà đầu tư, nên hiệu ứng từ những chính sách trên cũng chưa lan tỏa được vào nền kinh tế.

Trước bối cảnh đó, Công ty đã có nhiều nỗ lực để thực hiện hoàn thành nhiệm vụ năm 2012.

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

CHỈ TIÊU	TH 2011	KH 2012	TH 2012	% so	
				TH 2011	KH 2012
Tổng doanh thu thuần	123.930	130.000	98.668	80%	76%
Lợi nhuận trước thuế	31.907	40.000	41.126	129%	103%
Lợi nhuận sau thuế	25.283	30.000	31.613	125%	105%
Cổ tức	15%	15%	15%	100%	100%

Kết quả trên cho thấy, tuy doanh thu hợp nhất năm 2012 chỉ đạt 76% kế hoạch đề ra và bằng 80% so năm 2011, nhưng chỉ tiêu lợi nhuận kế toán trước thuế đạt 103% kế hoạch và vượt 29% so mức thực hiện năm 2011. Trong đó, Công ty mẹ đạt 72,795 tỷ về doanh thu, vượt 5% và 36,752 tỷ về lợi nhuận, vượt 21% kế hoạch đề ra, lợi nhuận sau thuế đạt 28,463 tỷ đồng.

### 2. Tổ chức và nhân sự

#### Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

1. Bà Nguyễn Ngọc Hạnh: Tổng Giám đốc (điều hành kể từ tháng 4/2012)
2. Ông Lê Văn Nam: Phó Tổng Giám đốc, Chủ tịch Công đoàn Công ty
3. Ông Quách Toàn Bình: Kế toán trưởng

#### Tóm tắt lý lịch cá nhân trong Ban điều hành:

## 1. Bà NGUYỄN NGỌC HẠNH

- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 17/03/1978
- Nơi sinh: Tp.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Củ Chi, Tp.HCM
- Địa chỉ thường trú: 104 Trần Huy Liệu, P.15, Quận Phú Nhuận, TP.HCM.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 3 9451 027
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.
- Quá trình công tác:
  - 2000 – 2004 : Làm việc tại Trung tâm Công nghệ phần mềm Tp.HCM.
  - 2005 – 2007 : Học sau đại học tại Đại học Kinh tế Tp.HCM.
  - 04/2007 – 11/2009 : Chuyên viên văn phòng UBND Quận 4
  - 12/2009 – 02/2011 : Phó Chủ tịch UBND phường 1, Quận 4
  - 03/2011 đến 04/2012 : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP XNK Khánh Hội.
  - 04/2012 - đến nay : Tổng Giám đốc Công ty CP XNK Khánh Hội.
- Chức vụ công tác hiện nay: Tổng Giám đốc Công ty.
- Số cổ phần sở hữu (tính đến 18/12/2012): 2.360 cổ phần, tỷ lệ 0,0185%

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, Chủ tịch Công đoàn.

- Số cổ phần sở hữu (tính đến 18/12/2012): 9.639 cổ phần, tỷ lệ 0,0755%.

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

#### 4. 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, Quận3, TPHCM
- Số điện thoại liên hệ: 9451034
- Trình độ học vấn: 12/12
- Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng
- Trình độ chuyên môn: Trung cấp kế toán.
- Quá trình công tác:
  - Tháng 01/2000 – 02/2010: Kế toán tại Công ty CP XNK Khánh Hội.
  - Tháng 3/2010 – 6/2010 : Kế toán trưởng Công ty TNHH Tổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội.
  - Tháng 7/2010 đến nay : Kế toán trưởng Công ty CP XNK Khánh Hội.
- Số cổ phần sở hữu (tính đến 18/12/2012): 960 cổ phần, tỷ lệ 0,0074%.

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

#### Những thay đổi trong Ban điều hành:

STT	Họ tên	Chức vụ trước khi thay đổi	Chức vụ sau khi thay đổi	Ghi chú
1	Ngô Văn Lộc	Tổng Giám đốc	Phó Chủ tịch HĐQT	Từ 04/2012
2	Nguyễn Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	Tổng Giám đốc	Từ 04/2012

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

\* Đội ngũ cán bộ, công nhân lao động (tính đến 31/12/2012):

Tổng số: 232 người (tăng 5 người so cuối năm 2011)

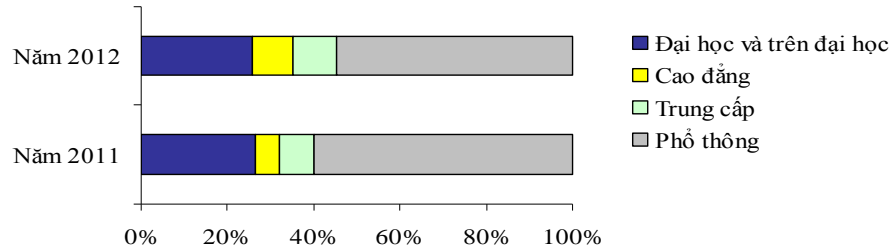
+ Trong đó, chia ra:

- Trực tiếp: 150 người, tỷ lệ: 64,65 %  
 - Gián tiếp: 82 người, tỷ lệ: 35,35 %

+ Trong đó, về chuyên môn nghiệp vụ:

- Đại học và trên Đại học: 61 người, tỷ lệ: 26,29 %  
 - Cao đẳng: 22 người, tỷ lệ: 9,48 %  
 - Trung cấp: 23 người, tỷ lệ: 9,13 %

## BIỂU ĐỒ CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2012



\* 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.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### a. Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm 2012, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư thực hiện một số dự án sau:

1. Dự án 56 Bến Vân Đồn: Đã có văn bản hướng dẫn của UBND TP, Sở QHKT TP về chỉ tiêu qui hoạch của dự án. Hai bên Cty Khahomex và Cty Savico đã thống nhất một số định hướng, nhiệm vụ để tiếp tục tái triển khai tiếp thi tuyển kiến trúc, triển khai thiết kế và nhanh chóng đưa dự án vào xây dựng và khai thác. Tiếp tục việc thẩm định giá để bổ sung nghĩa vụ tài chính, tổ chức đấu thầu, dự kiến thời gian tái khởi động xây dựng vào tháng 7/2013 và hoàn thành dự án kéo dài trong khoảng 18 – 20 tháng. Đây là dự án mang về doanh thu trong năm 2014 và các năm tiếp theo.

2. Dự án 1014B Thoại Ngọc Hầu – Quận Tân Phú: Địa điểm tại số 1014B Thoại Ngọc Hầu, Quận Tân Phú. Đây là dự án hợp tác ba doanh nghiệp Khahomex-Savico-Titco từ năm 2006. Việc theo đuổi mục tiêu xây dựng khu phức hợp Titco Plaza gặp nhiều khó khăn về mặt chỉ tiêu qui hoạch kiến trúc, thêm vào đó thị trường căn hộ ngày càng gặp khó khăn, do đó lãnh đạo 3 bên đã thay đổi phương án, chuyển công năng dự án, tạm thời khai thác thương mại dịch vụ với hình thức đầu tư khai thác Trung tâm Hội nghị tiệc cưới với thương hiệu Melisa. Ban quản lý dự án đã có nhiều trao đổi, nghiên cứu đánh giá dự án, dự kiến sẽ khởi động vào quý 2/2013 và đưa vào khai thác trong mùa cưới năm 2013.

3. Dự án hợp tác với Cty CP TM Hóc Môn: dự án 5ha đang trình UBND huyện Hóc Môn tiếp tục phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/2000, Cty đã và đang phối hợp Chủ đầu tư là Cty CPTM Hóc Môn tiếp tục nhận chuyển nhượng 2.500m<sup>2</sup> và làm thủ tục giao đất. Cty CP Hóc Môn đang đàm phán chuyển nhượng cho đối tác và đã có biên bản ghi nhớ. Nếu thành công dự án này mang về nguồn thu cho năm 2013 và 2014. Ngoài ra, Cty cũng đang hợp tác với Cty CP Hóc Môn thực hiện dự án 9000m<sup>2</sup> tại xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, dự án này đang tiếp tục tìm cách khai thác hoặc chuyển nhượng.

4. Dự án Khahomex Plaza giai đoạn 1: Hiện khai thác có hiệu quả Trung tâm hội nghị tiệc cưới Riverside Palace. Sau khi Showroom Auto Hyundai thu hẹp mặt bằng,

Riverside đã tiếp nhận và mở rộng thêm 3 sảnh, khai thác toàn bộ khu vực. Dự án mang lại hiệu quả trong năm 2012 với mức cổ tức 12%, và hiện đánh giá đây là dự án có chiều hướng phát triển tốt.

5. Trong năm 2012 đã phối hợp với các đối tác thành lập Trung tâm chăm sóc sức khỏe tại khu vực 360 BVĐ, với thương hiệu Hatha (Cty CP dịch vụ chăm sóc sức khỏe và giải trí Khánh Hội – KhaCare) Khánh Hội chiếm 49%, dự kiến khai trương vào đầu tháng 5/2013. Dự án mang lại các dịch vụ tiện ích cho cộng đồng trong khu vực và tạo được giá trị gia tăng cho thương hiệu chung cư Khánh Hội, với các loại hình thể dục, yoga, chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp.

6. Công ty Cổ phần Chế biến lâm sản Khánh hội 2: do tình hình kinh tế gặp khó khăn chung và là đất thuê nên việc chuyển nhượng tại đây để tiếp tục sản xuất hoặc khai thác phân lô bán nền cũng gặp khó khăn, ít khách hàng. Đến nay, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và mở rộng mạng lưới tìm kiếm khách hàng để giải quyết dứt điểm trong năm nay.

Ngoài ra, một số dự án đang được tiếp tục nghiên cứu, tính toán hiệu quả và chọn cơ hội triển khai như Dự án cải tạo chung cư cũ Trúc Giang tại phường 13, quận 4; tìm kiếm đàm phán nhận chuyển nhượng các dự án đất sạch trên địa bàn quận 4; hợp tác Cảng Sài Gòn nghiên cứu dự án U Stic trong khu vực 360 BVĐ.

#### b. Các Công ty con, công ty liên kết:

+ KHAHOMEX có đầu tư vào các công ty con sau:

Logo Công ty con	Thông tin công ty con	Vốn góp
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội</li> <li>- Giấy chứng nhận ĐKKD số 4104009719 ngày 07/05/2009.</li> <li>- Ngành nghề kinh doanh: giáo dục mầm non.</li> <li>- Vốn điều lệ: 16.000.000.000 (đồng).</li> <li>- Tổng giá trị tài sản 31/12/12: 19.761 triệu đồng.</li> <li>- Tổng doanh thu năm 2012: 10.247 triệu đồng.</li> <li>- Lợi nhuận trước thuế 2012: 3.447 triệu đồng.</li> </ul>	100%
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch BĐS Khánh Hội</li> <li>- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0309498750 ngày 26/11/2009.</li> <li>- Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.</li> <li>- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 (đồng)</li> <li>- Tổng giá trị tài sản 31/12/12: 6.297 triệu đồng</li> <li>- Tổng doanh thu năm 2012: 1.071 triệu đồng.</li> <li>- Lợi nhuận trước thuế 2012: 226 triệu đồng.</li> </ul>	100%
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội</li> <li>- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0310341786 ngày 24/09/2010.</li> <li>- Ngành nghề kinh doanh: Quản lý bất động sản.</li> </ul>	100%

- Vốn điều lệ: 2.000.000.000 (đồng).
- Tổng giá trị tài sản 31/12/12: 4.537 triệu đồng.
- Tổng doanh thu năm 2012: 14.278 triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế 2012: 2.782 triệu đồng.



- **Công ty CP Dịch Vụ Thương Mại Khánh Hội** 55%
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0310332728 ngày 21/09/2010.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh Vật liệu xây dựng.
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 (đồng).
- Tổng giá trị tài sản 31/12/12: 5.996 triệu đồng.
- Tổng doanh thu năm 2012: triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế 2012: triệu đồng.



- **Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước** 55%
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103008408 ngày 12/11/2007; đăng ký thay đổi lần 3 ngày 15/01/2009.
- Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 (đồng).
- Tổng giá trị tài sản 31/12/12: 19.576 triệu đồng.
- Tổng doanh thu năm 2012: 4.746 triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế 2012: 4,8 triệu đồng.

**SÀI GÒN  
KHÁNH HỘI**

- **Công ty TNHH DVTH Sài Gòn Khánh Hội** 51%
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0309535441 ngày 04/01/2010
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.
- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 (đồng).
- Tổng giá trị tài sản 31/12/12: 6.398 triệu đồng.
- Tổng doanh thu năm 2012: 580 triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế 2012: 555 triệu đồng.

+ KHAHOMEX có đầu tư mua cổ phần (đầu tư dài hạn) của các đơn vị sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ 31/12/12 (đồng)	Vốn góp
- Cty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PN TECHCONS)	Cao ốc Pntechcons, 48 Hoa Sứ, Q.Phú Nhuận, TPHCM.	61.105.750.000	1,63%
- Cty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp - TM Củ Chi (CIDICO)	Ấp Bàu Tre – X. Tân An Hội – H. Củ Chi, TPHCM.	133.986.200.000	2,78%
- 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	4,17%
- Cty CP Du Lịch Bến Thành Long Hải	Thị trấn Phước Hải, H. Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu.	50.000.000.000	3,2%
- Cty CP Lâu Đài Ven Sông (Riverside Palace)	360D Bến Vân Đồn, Quận 4 , TPHCM.	36.254.000.000	14,97%
- Cty CP Sàn BĐS Bến Thành - Đức Khải	71-79 Đồng Khởi, Quận 1, TPHCM.	23.950.000.000	6,26%
- Cty CP TMDV Ô tô Bến Thành	360D Bến Vân Đồn, Quận 4 , TPHCM.	8.000.000.000	15,00%

### **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 ... . 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 dộc Hương lộ 33, Phường Phú Hữu, Quận 9; Dự án Khu dân cư Ngã ba Gò Trang, Phường Phú Hữu, Quận 9, và nhiều dự án hợp tác khác trên địa bàn Quận Phú Nhuận, Quận 12, Quận 2.

Báo cáo tài chính năm 2012 của PN TECHCONS (đã được kiểm toán) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

+ Doanh thu thuần: 105,59 tỷ đồng.

+ Lợi nhuận sau thuế: 24,73 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 hợp nhất năm 2012 của CIDICO (đã được kiểm toán) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

+ Doanh thu thuần: 393 tỷ đồng

+ Lợi nhuận sau thuế: 23,5 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 2012 của PNCO (đã được kiểm toán) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 286 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận sau thuế (thuộc Cty mẹ): 9,7 tỷ đồng.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a/. Tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2011	Năm 2012	So sánh Tăng/(giảm)
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	394.365	423.090	7,28%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	103.233	79.023	(23,45)%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	24.736	40.944	65,52%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	7.171	181	(97,48)%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	31.908	41.126	28,89%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	25.283	31.613	25,04%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	15	15	

##### b/. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2012 phản ánh một số chỉ tiêu về khả năng sinh lời và khả năng thanh toán như sau:

CHỈ TIÊU	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,80	2,44	
+ Hệ số thanh toán nhanh			
$\frac{\text{TSLĐ- Hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$	1,14	1,13	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,26	0,31	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,37	0,45	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho			

Giá vốn hàng bán	0,84	0,22	
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,26	0,19	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,24	0,39	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,09	0,11	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,06	0,07	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,24	0,52	

#### - Phân tích các hệ số

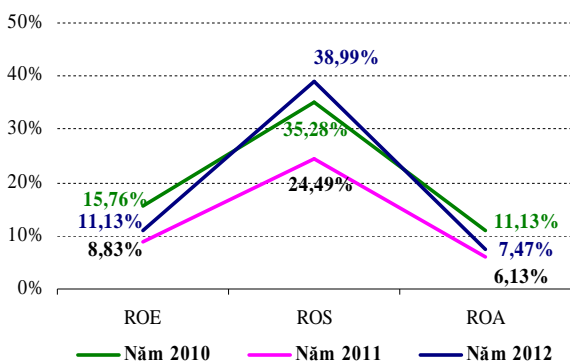
Các chỉ số thanh toán cho thấy tổng quát tình hình tài chính của Công ty là rất tốt, có độ an toàn tương đối cao, đảm bảo được khả năng thanh toán hiện hành (*tài sản có giá trị gấp 3,35 lần các khoản nợ*). Tương tự, chỉ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn là 2,44 lần, biểu hiện đủ khả năng thanh toán nợ đến hạn mà không phải vay thêm.

Riêng chỉ số khả năng thanh toán nhanh là chỉ đạt 1,13 lần. Điều này phản ánh Công ty 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.

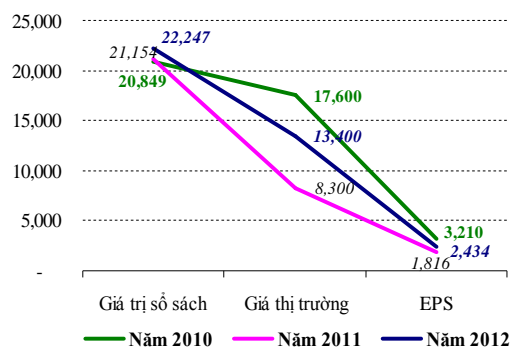
Tính hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty thể hiện rõ trong các chỉ tiêu về tỷ suất sinh lời với tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần (**ROS**) năm 2012 là 39%; năm 2011 là 24% tăng tương ứng là 15%. Mặc dù, trong năm 2012 tình hình kinh tế khó khăn nhưng Công ty vẫn duy trì mức tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu 39% là tương đối cao so với bình quân của các doanh nghiệp trong ngành.

Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (**ROA**) năm 2012 so với năm 2011 với mức tương ứng là 7% và 6%; thể hiện suất sinh lời của tài sản năm 2012 tốt hơn năm 2011. Tương tự, đối với chỉ tiêu hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu (**ROE**), nếu như trong năm 2011, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu là 9% thì năm 2012 là 11%. Do các căn hộ tái định cư tại Chung cư Khánh Hội 3 được giải tỏa nên Cty thực hiện được doanh thu các căn hộ này, từ đó đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và hiệu quả sử dụng vốn của Công ty.

**BIỂU ĐỒ SO SÁNH TỶ SUẤT SINH LỜI**



**BIỂU ĐỒ SO SÁNH GIÁ TRỊ**



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

Tình hình đầu tư và kinh doanh bất động sản năm 2012 nhìn chung gặp rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng từ chính sách thắt chặt tiền tệ, một thời gian dài vẫn xem đầu tư kinh doanh BĐS là lĩnh vực phi sản xuất phải cắt giảm hỗ trợ tín dụng trong khi thị trường căn hộ cung vượt cầu, giá cả vật tư biến động không thuận lợi theo chiều hướng tăng. Điều này không những làm cho các doanh nghiệp bất động sản đối mặt với sức ép thiếu vốn để triển khai các dự án mới và tiếp tục đầu tư các dự án còn dang dở mà còn gây khó khăn đáng kể đối với khả năng thanh toán của khách hàng khi nguồn tài trợ vốn từ ngân hàng không còn. Giá bán trên thị trường đang ở mức thấp nhưng vẫn khó thu hút được khách hàng, đồng thời khách hàng không vay được ngân hàng để mua BĐS. Chi phí tiếp tục gia tăng khi chậm tiêu thụ sản phẩm. Tình hình cho thuê văn phòng và căn hộ cũng gặp khó khăn do nguồn cung vượt quá xa so với cầu.

Trước tình hình đó, trong năm 2012 hoạt động kinh doanh của Công ty có những mặt thuận lợi và khó khăn như sau:

### **+ Thuận lợi:**

Mặc dù thị trường bất động sản khó khăn nhưng Công ty có may mắn là khu vực khai thác kinh doanh dự án nằm tại quận 4, được xem là trung tâm thành phố, do đó, với uy tín về chất lượng và giá cả phải chăng đã giúp cho Công ty có khả năng tiêu thụ hết số căn hộ kinh doanh trong năm 2012.

Trước tình hình lãi suất cho vay quá cao và hạn chế tín dụng cho bất động sản, rất nhiều doanh nghiệp lâm vào tình trạng khó khăn tài chính, nhưng do Công ty có cơ cấu nguồn vốn không sử dụng vốn vay, mà chủ yếu là vốn huy động dự án, vì vậy mà Công ty đã vượt qua được khó khăn về tài chính trong giai đoạn hiện nay.

### **+ Khó khăn:**

- Hạn chế về quy mô vốn: Nguồn vốn hạn chế của Công ty đòi hỏi phải hết sức cân nhắc trong việc tạo quỹ đất sao cho phù hợp với quy mô vốn của Công ty, vừa thuận lợi trong việc triển khai dự án (có thị trường). Trong khi đó, nguồn vốn vay trong năm 2012 rất khó tiếp cận và cũng không dám tiếp cận do lãi suất quá cao. Giai đoạn hiện nay cũng không thể huy động vốn cho bất động sản thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn.

- Tình hình bất động sản khó khăn cũng tác động không thuận lợi đến một số công ty con hoạt động trên lĩnh vực bất động sản và liên quan đến bất động sản như Sàn Giao dịch BĐS, Công ty Tư vấn thiết kế và Công ty Dịch vụ - Thương mại cung ứng vật tư cho các công trình. Từ những tháng cuối năm 2012, Công ty đã cơ cấu lại ngành nghề hoạt động thông qua việc chuyển nhượng vốn tại 01 công ty con và giải thể 01 công ty con; do hoạt động kinh doanh không hiệu quả như mong đợi.

## **5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

### **a. Cổ phần:**

- Tổng số cổ phần: 14.120.309 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: toàn bộ là cổ phần phổ thông.

### **b. Cơ cấu cổ đông**

#### **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	4.845.510	37,95
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	3.170.280	24,83
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	4.752.649	37,22
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.768.439</b>	<b>100%</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)	27 Nguyễn Trung Trực, Q1, TP.HCM	Đa ngành nghề	4.007.387	31,39%	Cổ đông Nhà nước
2	Công ty CP TM Dầu khí	12 Tân Trào, Tân Phú, Quận 7		500.000	3,92%	Cổ đông tổ chức
3	Ông Lê Văn Truông	122 Nguyễn Trọng Tuyển, P15- Phú Nhuận		838.123	6,56%	TV HDQT
4	Ông Đinh Lê Chiến	27/1 Nguyễn Văn Đậu, Bình Thạnh		566.930	4,44%	TV HDQT
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.912.440</b>	<b>46,31%</b>	

(Ghi chú: Cổ phiếu đang lưu hành đến ngày 18/12/2012 là 12.768.439 cổ phiếu)

**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	319.389	2,50%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	432.424	3,39%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>751.813</b>	<b>5,89%</b>

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

**TỔNG HỢP CƠ CẤU CỔ ĐÔNG** (Danh sách ngày 18/12/2012)

TT	Loại hình	Cá nhân	Tổ chức	Cộng
1.	Số lượng Cổ đông			

a.	Trong nước	3.013	59	3.072
b.	Nước ngoài	116	9	125
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>3.129</b>	<b>68</b>	<b>3.197</b>
<b>2.</b>	<b>Số lượng Cổ phần</b>			
a.	Trong nước	6.631.388	5.385.238	12.011.626
	Tỷ lệ %	51,93%	42,18%	94,11%
	<u>Trong đó, Cổ đông nhà nước</u>		4.007.387	4.007.387
	chiếm tỷ lệ %		31,39%	31,39%
b.	Nước ngoài	428.846	322.967	751.813
	Tỷ lệ %	3,36%	2,53%	5,89%
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>7.060.234</b>	<b>5.708.205</b>	<b>12.768.439</b>
	<b>Tỷ lệ %</b>	<b>55,29%</b>	<b>44,71%</b>	<b>100%</b>

(Ghi chú: Cổ phiếu quỹ đến ngày 18/12/2012 là 1.351.870 cổ phiếu)

### c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2012, vốn Điều lệ Công ty không thay đổi: 141.203.090.000 đồng

### d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Tính đến ngày 31/12/2012 cổ phiếu quỹ là 1.351.870 cp (toàn bộ là cổ phiếu thường)

Thời điểm giao dịch	Số lượng	Giá trị giao dịch	Ghi chú
Từ 10/01/2012 đến 10/04/2012	400.000 (cp)	3.773.272.445 (đồng)	Theo Nghị quyết số: 06/2011/NQ.HĐQT.KHM ngày 27/12/2011

### e. Các chứng khoán khác: không có

## III. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2012 Công ty cũng đã nỗ lực phấn đấu, vượt qua những khó khăn thách thức và đạt được kết quả như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

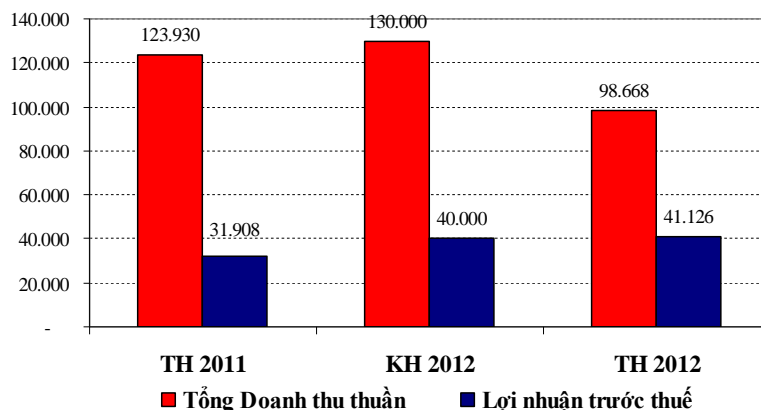
STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2012	THỰC HIỆN 2012	% SO KH
1	Tổng doanh thu thuần	130.000	98.668	76%
2	Lợi nhuận kế toán trước thuế	40.000	41.126	103%
3	Thuế TNDN	10.000	9.512	63%
4	Lợi nhuận sau thuế	30.000	31.614	80%
5	Tỷ lệ cổ tức	15%	15%	100%

(Theo số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2012)

Kết quả trên cho thấy, Tổng doanh thu năm 2012 chỉ đạt 76% kế hoạch đề ra và chỉ bằng 80% so năm 2011. Chỉ tiêu lợi nhuận kế toán trước thuế đạt 103% kế hoạch và bằng 129% so mức thực hiện năm 2011.

## BIỂU ĐỒ SO SÁNH TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012

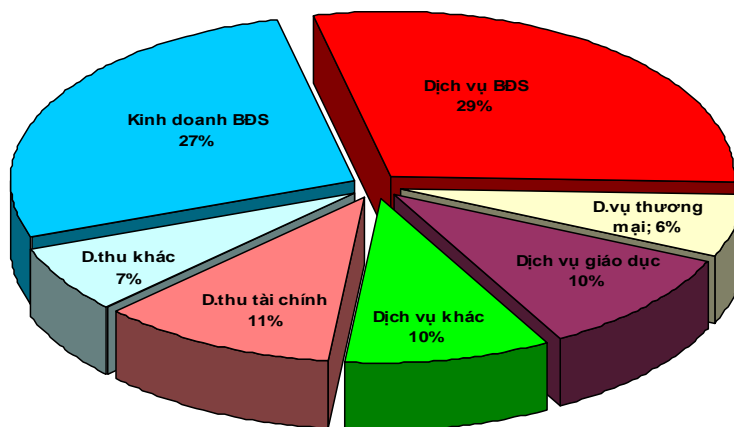
Triệu đồng



### - Phân tích cơ cấu doanh thu 2012:

Tổng doanh thu thuần:	98.668 triệu đồng	, trong đó:
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản:	26.543 triệu đồng	
+ Doanh thu dịch vụ bất động sản:	28.766 triệu đồng	
+ Doanh thu dịch vụ thương mại:	5.963 triệu đồng	
+ Doanh thu dịch vụ giáo dục:	10.247 triệu đồng	
+ Doanh thu dịch vụ khác:	9.556 triệu đồng	
+ Doanh thu hoạt động tài chính:	11.128 triệu đồng	
+ Doanh thu khác:	6.465 triệu đồng	

### BIỂU ĐỒ CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2012



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

Tổng lợi nhuận trước thuế:	41.126 triệu đồng	, trong đó:
+ Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:	8.342 triệu đồng	
+ Lĩnh vực dịch vụ bất động sản:	17.118 triệu đồng	
+ Lĩnh vực dịch vụ thương mại:	91 triệu đồng	

+ Lĩnh vực dịch vụ khác:	4.307 triệu đồng
+ Hoạt động tài chính:	11.087 triệu đồng
+ Hoạt động khác:	181 triệu đồng

Những tiến bộ công ty đã đạt được:

Năm 2012 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.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1 Tình hình tài sản (*Đơn vị tính: Triệu đồng*)

Chỉ tiêu	31/12/2012	Tỷ Trọng	31/12/2011	Tỷ Trọng	Chênh lệch	
					Giá trị	%
Tài sản ngắn hạn	307.853	72,76%	280.119	71,03%	27.734	9,90%
Tài sản dài hạn	115.236	7,24%	114.246	28,97%	990	0,86%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>423.089</b>	<b>100%</b>	<b>394.365</b>	<b>100%</b>	<b>28.724</b>	<b>7,28%</b>

Tài sản ngắn hạn năm 2012 so với 2011 tăng 27.734 triệu đồng (tương đương 9,9 %) Do biến động chủ yếu từ các khoản sau:

- + Tiền và các khoản tương đương tiền: tăng 41.909 triệu đồng.
- + Các khoản đầu tư ngắn hạn: tăng 6.390 triệu đồng
- + Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 17.921 triệu đồng. Chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Giảm các khoản công nợ từ bán căn hộ đến hạn thanh toán và các khoản công nợ từ cho thuê mặt bằng.
- Xử lý các công nợ lâu năm (chủ yếu liên quan đến XN Chế biến Lân sản trước đây): 3.370 triệu đồng.
- Trích lập bổ sung dự phòng công nợ khó đòi: 1.030 triệu đồng

+ Nguyên giá Bất động sản đầu tư: tăng 3.092 triệu đồng. Chuyển từ hàng hóa bất động sản sang bất động sản đầu tư.

### 2.2 Tình hình nợ phải trả (*Đơn vị tính: Triệu đồng*)

Chỉ tiêu	31/12/2012	Tỷ Trọng	31/12/2011	Tỷ Trọng	Chênh lệch	
					Giá trị	%
Nợ ngắn hạn	125.970	97,54%	100.074	96,75%	25.896	25,88%
Nợ dài hạn	3.183	2,46%	3.363	3,25%	(180)	(5,35%)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>129.153</b>	<b>100%</b>	<b>103.437</b>	<b>100%</b>	<b>25.716</b>	<b>24,86%</b>

Nợ ngắn hạn năm 2012 tăng so với 2011 25.896 triệu đồng (tương đương 25,88 %) Do tăng chủ yếu từ các khoản sau:

+ Vay ngắn hạn ngân hàng: tăng 15.700 triệu đồng. Vay bổ sung vốn lưu động (thế chấp bằng sổ tiết kiệm)

+ Người mua trả tiền trước: tăng 6.836 triệu đồng. Đây là tiền thanh toán của khách hàng mua căn hộ Chung cư Khánh Hội 3.

+ Thuê và các khoản phải nộp nhà nước: tăng 1.361 triệu đồng. Chủ yếu là khoản thuế TNDN quý 4 phải nộp.

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Nguồn thu ổn định của Khahomex là việc kinh doanh khai thác các mặt bằng, văn phòng và các dịch vụ khác. Tuy thị trường văn phòng có nguồn cung tăng, giá cho thuê giảm sâu đã ảnh hưởng bất lợi cho công ty, nhưng với sự nỗ lực lớn nên tỷ lệ lấp đầy đạt 95%, đã tạo được nguồn doanh thu ổn định cho Cty. Các dịch vụ khác như quản lý cao ốc, giữ xe, giáo dục mầm non năm qua đã phát huy được thế mạnh, mang về hiệu quả khá tốt, khẳng định đây là các dịch vụ còn thị trường, có hiệu quả và sẽ phát triển hơn nữa trong thời gian tới.

- Do lợi thế về vị trí địa lý của các dự án chung cư, uy tín và kinh nghiệm trong ngành nên Cty đã không gặp khó khăn lớn trong việc đầu tư kinh doanh chung cư trong thời gian qua. Tuy nhiên, quỹ nhà tái định cư tại Chung cư Khánh Hội 2 và 3 do chậm bố trí nên việc thu hồi vốn từ những căn hộ này gặp nhiều khó khăn. Năm qua, Cty đã nỗ lực đề xuất và được UBND quận 4 chấp thuận cho Cty tiếp nhận lại 15/25 căn hộ để kinh doanh, phần còn lại được hỗ trợ tạm ứng 50% tổng giá trị để tạo điều kiện về vốn hoạt động đầu tư cho Cty. Phòng Kinh doanh và Sàn GD BĐS Khánh Hội triển khai phương án kinh doanh, và đã nhanh chóng tiêu thụ hết số căn hộ này, góp phần mang về hiệu quả đáng kể cho năm 2012. Một số dự án đầu tư lẽ ra đã khởi động theo kế hoạch để mang về một phần nguồn doanh thu trong năm cũng gặp khó khăn về mặt pháp lý, điều chỉnh qui hoạch, thay đổi công năng nên dự án bị kéo dài như dự án khu 5ha, 9.000 m<sup>2</sup> ở Hóc Môn, dự án 56 BVĐ...

- Bên cạnh đó, tình hình bất động sản khó khăn cũng tiếp tục tác động không thuận lợi đến một số công ty con hoạt động trên lĩnh vực bất động sản và liên quan đến bất động sản trong năm 2012. Trong đó, Sàn giao dịch đang sắp xếp lại bộ máy, tăng cường làm dịch vụ môi giới để chờ đợi qua giai đoạn khó khăn cũng như chuẩn bị để đáp ứng cho một số dự án mới của công ty. Riêng Cty DVTM Khatra buộc phải giải thể, vì thị trường mục tiêu không còn khi các dự án hầu như dừng hoặc giãn tiến độ; và Cty cũng đã thoái vốn tại Cty TVTK KhaDreamhouse để thu gọn những kênh đầu tư chưa hiệu quả, tập trung nguồn vốn cho các dự án lớn của công ty.

- Mảng đầu tư tài chính dài hạn ra bên ngoài thời gian qua hiệu quả chưa cao, với 8 đơn vị mà Khahomex đầu tư tài chính dài hạn có 4 đơn vị hoạt động ổn định, hiệu



quả và có chiều hướng phát triển tốt. Còn lại một số đơn vị hoạt động chưa có hiệu quả Công ty sẽ có kế hoạch cơ cấu lại nguồn vốn đầu tư tài chính dài hạn trong năm 2013.

Nhìn chung, năm 2012 là một năm có nhiều khó khăn, nhất là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực BĐS, tài chính ngân hàng, chứng khoán, nhưng Cty Khahomex vẫn giữ được sự ổn định, không rơi vào tình trạng nợ nần, không có hàng tồn kho tồn đọng. Cổ phiếu có sự giảm giá theo xu hướng chung của ngành, tuy nhiên không sụt giảm mạnh và không có sự biến động lớn, dao động ở mức bình quân 10.1, lượng giao dịch không đột biến bất thường, điều này thể hiện sự ổn định và tin tưởng của nhà đầu tư. Giá thị trường cổ phiếu của Công ty chốt vào cuối năm là 13.400 đồng.

#### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

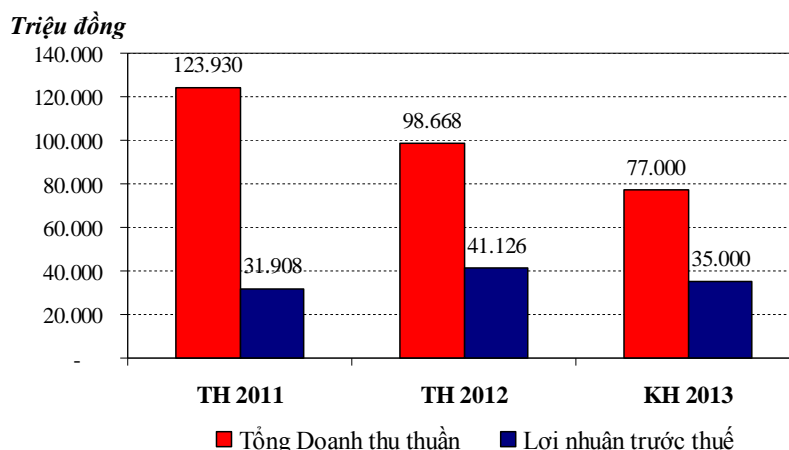
Dự báo tình hình chung năm 2013 vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp, sức mua trên thị trường thế giới và trong nước suy giảm. Cạnh tranh ngày càng gay gắt trên các lĩnh vực hàng hoá và dịch vụ. Thị trường vốn và tài chính trước mắt vẫn còn khó khăn. Thị trường bất động sản vẫn chưa biểu hiện những xu hướng 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 2013 như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	CHỈ TIÊU	TH 2012	KH 2013	% so TH 2012
1	Tổng doanh thu thuần	98.668	77.000	78%
2	Lợi nhuận trước thuế	41.126	35.000	85%
3	Thuế TNDN	9.512	8.000	84%
4	Lợi nhuận sau thuế	31.614	27.000	85%
5	Tỷ lệ cổ tức	15%	15%	

#### BIỂU ĐỒ SO SÁNH DOANH THU KẾ HOẠCH NĂM 2013 VÀ THỰC HIỆN NĂM 2012 VÀ 2011

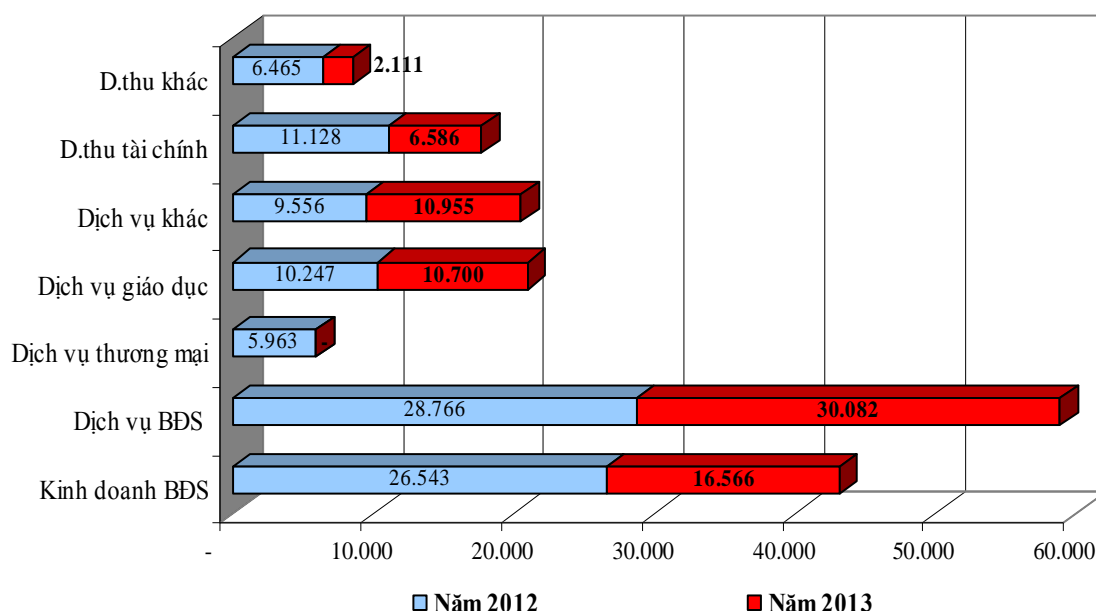


**- Phân tích kế hoạch doanh thu 2013:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	CHỈ TIÊU	TH 2012	KH 2013
1	Doanh thu kinh doanh bất động sản	26.543	16.566
2	Doanh thu dịch vụ bất động sản	28.766	30.082
3	Doanh thu dịch vụ thương mại	5.963	0
4	Doanh thu dịch vụ giáo dục	10.247	10.700
5	Doanh thu dịch vụ khác	9.556	10.955
6	Doanh thu tài chính	11.128	9.586
7	Doanh thu khác	6.465	2.111
	<b>Tổng cộng</b>	<b>98.668</b>	<b>77.000</b>

**BIỂU ĐỒ CƠ CẤU DOANH THU KẾ HOẠCH NĂM 2013**



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

1. Đẩy mạnh phát triển dịch vụ, tạo giá trị gia tăng cho khu vực, xây dựng hoàn chỉnh mô hình cung cấp dịch vụ quản lý cao ốc, giáo dục mầm non để mở rộng mạng lưới; Trong năm 2013 tập trung tổ chức khai thác tốt Trung tâm Chăm sóc sức khỏe Hatha, Dự án này sẽ mang về cơ hội lấp đầy khu văn phòng tại Chung cư Khánh Hội 1 của cty. Tiếp tục liên hệ với các đối tác tìm cơ hội, hợp tác mở rộng kinh doanh dịch vụ như Phòng khám, nhà hàng. Spa... để khai thác tối đa các mặt bằng hiện có.

2. Tiếp tục đẩy mạnh công tác tiếp thị để lấp đầy khu văn phòng còn trống. Tiếp tục hoàn thiện, nâng cấp và chăm sóc tốt website, xây dựng profile cty quảng bá hình ảnh, giới thiệu năng lực để phục vụ cho kinh doanh và xúc tiến hợp tác đầu tư.

3. Tập trung tháo gỡ và hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho việc chuyển công năng các dự án, hoàn thiện các thủ tục đầu tư; chuyển nhượng vốn Cty CP CBLS Khánh hội 2; hoàn thành thủ tục cấp giấy cho căn hộ chung cư 3.

4. Tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro; xây dựng các phương án tài chính để đảm bảo nguồn vốn đầu tư cho các dự án; đánh giá và tái cấu trúc lại danh mục đầu tư tài chính dài hạn.

5. Tiếp tục xây dựng hoàn thiện bộ máy tổ chức, hệ thống quản lý, các chính sách và chăm lo củng cố đội ngũ, nâng cao nguồn nhân lực hoạt động có hiệu quả hơn.

6. Tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ các đơn vị thành viên vượt qua khó khăn để hoàn thành kế hoạch năm 2013. Rà soát điều chỉnh, củng cố lại bộ máy quản lý, định hướng chiến lược kinh doanh trong thời gian tới của từng đơn vị.

## **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

### **1. Đánh giá của hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:**

#### **a/. Tổng quát tình hình hoạt động năm 2012**

Năm 2012, tình hình kinh tế trong nước tiếp tục đối mặt với những khó khăn, thách thức. Tình hình tài chính cũng chưa thực sự ổn định, lãi suất ngân hàng vào những tháng cuối năm giảm nhưng việc tiếp cận với nguồn vốn còn nhiều khó khăn. Nhiều doanh nghiệp đình đốn sản xuất và khó khăn trong tiếp cận vốn; nợ xấu tăng cao; hiệu quả vốn đầu tư chưa được cải thiện nhiều; tiêu dùng giảm sút. Đặc biệt đối với thị trường bất động sản, các doanh nghiệp đua nhau giảm giá nhưng vẫn khó bán được hàng do tâm lý chờ đợi giảm sâu hơn nữa của người mua nên hàng tồn kho vẫn còn nhiều, sức mua giảm, nợ đến hạn... nguy cơ phá sản luôn kề cận.

Thuận lợi của Công ty là khu vực khai thác kinh doanh dự án nằm tại quận 4, đang trong quá trình chỉnh trang đô thị, do đó, với uy tín về chất lượng và giá cả phải chăng đã giúp cho Công ty tiêu thụ hết số căn hộ kinh doanh trong năm 2012.

Tuy nhiên, khó khăn chung về BĐS đã có những tác động không thuận lợi đến một số công ty con hoạt động trên lĩnh vực bất động sản và liên quan đến bất động sản như Sàn Giao dịch BĐS, Công ty Tư vấn thiết kế và Công ty Dịch vụ - Thương mại. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị Công ty đã tăng cường quản lý các nguồn lực, đặc biệt là nguồn lực tài chính để thực hiện các dự án, đưa Công ty vượt qua các khó khăn, hoàn thành các nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông giao với kết quả như sau (theo Báo cáo hợp nhất đã được kiểm toán):

- Tổng doanh thu thuần hợp nhất: 98.668 triệu đồng, đạt 76%KH
- Lợi nhuận kế toán trước thuế: 41.126 triệu đồng, đạt 103%KH
- Cổ tức dự kiến: 15%, đạt 100%KH

#### **b/. Giám sát hoạt động của các Công ty thành viên, Công ty con :**

Hội đồng quản trị Công ty phân công các thành viên làm chủ tịch HĐQT hoặc chủ tịch HĐTV các Công ty cổ phần, Công ty TNHH MTV do Công ty thành lập, góp vốn để tăng cường công tác lãnh đạo, giám sát hoạt động ở các đơn vị này.

- Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội, đã phát huy thế mạnh trong việc nâng cao chất lượng nuôi, dạy, từng bước xây dựng thương hiệu và tạo niềm tin đối với phụ huynh nên số cháu đến trường tăng (đạt khoảng 85% công suất), hoạt động có hiệu quả. Lợi nhuận trước thuế cả năm đạt 3,4 tỷ, tăng 92% so mức thực hiện năm 2011 (vốn điều lệ 16 tỷ)

- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý Cao ốc Khánh Hội (KhaService), cung cấp các dịch vụ quản lý cao ốc, nâng cao phong cách phục vụ, tiết kiệm chi phí, bảo vệ an toàn, sạch đẹp ở các chung cư cũng góp phần xây dựng thương hiệu Khahomex đối với

các khách hàng cư ngụ tại các chung cư. Lợi nhuận trước thuế cả năm 2,78 tỷ, tăng 59% so mức thực hiện năm 2011 (vốn điều lệ 2 tỷ).

- Công ty TNHH MTV Sàn Giao dịch Bất động sản Khánh Hội, tập trung thực hiện nhiệm vụ phân phối các căn hộ chung cư Khánh Hội 3. Trong tình hình ngưng trệ của thị trường bất động sản nên chưa mở rộng được hoạt động môi giới, hiệu quả chưa cao. Lợi nhuận trước thuế cả năm được 226 triệu đồng, bằng 28% so mức thực hiện năm 2011 (vốn điều lệ 6 tỷ).

- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Khánh Hội - Căn nhà mơ ước (KhaDreamHouse), mặc dù có nhiều nỗ lực trong việc tìm kiếm nguồn hàng, tham gia thi tuyển thiết kế, đấu thầu nhiều hợp đồng thiết kế dự án. Tuy nhiên với tình hình khó khăn của thị trường BĐS hạn chế đầu tư, nhiều dự án tạm ngừng, kéo dài thời gian nên ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, hiệu quả chưa cao, do đó Công ty tiến hành thoái 100% vốn tại Công ty này (vốn điều lệ 10 tỷ Công ty Khahomex tham gia 55%).

- Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại Khánh Hội (KhaTra) hoạt động trên lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, do tình hình các dự án ngưng trệ nên hoạt động cầm chừng, chưa tạo được doanh thu cao, hiệu quả còn hạn chế. Cả năm lợi nhuận trước thuế được 91 triệu đồng. Công ty đã giải thể, thu hồi đủ vốn đầu tư, không bị lỗ (vốn điều lệ 10 tỷ, Công ty Khahomex tham gia 55%).

- Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn – Khánh Hội, đơn vị hợp tác với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico) chủ yếu thực hiện quản lý dự án cao ốc 56 Bến Vân Đồn. Dự án này đã xong hạng mục móng, 2 tầng hầm để xe và đã hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ căn hộ cho thuê sang căn hộ kinh doanh, đang tiến hành định lại giá đất và thi tuyển kiến trúc để thiết kế lại cho phù hợp với công năng mới, dự kiến tiếp tục thi công vào quý III/2013.

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

+ Số dư đến ngày 31/12/2011:	1,407,122,089 đ
+ Trích lập kinh phí hoạt động HĐQT & Ban kiểm soát Cty năm 2012:	0 đ
+ Chi phí hoạt động trong năm 2012:	
- Kinh phí hoạt động:	19.537.000 đ
- Tham quan học tập:	492.983.200 đ
- Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát:	605.550.000 đ
+ Số dư đến ngày 31/12/2012 :	289.051.889 đ

## **2. Đánh giá của hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Ban Giám đốc Công ty:**

- Xem xét và đánh giá tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2012 của Tổng Giám đốc.

- Đánh giá về quản lý chi phí và công nợ 6 tháng của Cty mẹ và các Cty con.

- Xem xét và thông qua Báo cáo kết quả kiểm tra 6 tháng của Ban kiểm soát.

- Giao Tổng Giám đốc khẩn trương quyết toán dự án Chung cư Khánh Hội 3 với Công ty DVCi Quận 4.

- Xem xét tính khả thi của các Dự án đầu tư do TGD báo cáo.

- Về cấu trúc lại một số công ty con:

+ HĐQT sau khi phân tích và đánh giá tình hình, đã giao Ban điều hành xây dựng phương án củng cố các công ty con trong hệ thống;

+ Cấu trúc lại Sàn Giao dịch BĐS gọn nhẹ, hợp lý

- Công tác tài chính, kiểm soát chi phí, kiểm soát công nợ, quản lý rủi ro.

+ Rà soát đầu tư tài chính dài hạn, giao Tổng Giám đốc tích cực rà soát, đề xuất lại cơ cấu danh mục đầu tư dài hạn.

+ Kiểm tra và thông qua việc xử lý công nợ tồn đọng khó đòi cuối năm.

### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:**

Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2013 tập trung vào các nhiệm vụ trọng tâm sau :

1. Bổ sung và hoàn chỉnh chiến lược kinh doanh giai đoạn 2013 – 2015, tập trung vào khai thác lợi thế tại địa bàn Quận 4 để phát triển các hoạt động dịch vụ cộng đồng, mở rộng các loại hình dịch vụ khác để tăng nguồn doanh thu cho Công ty.

2. Hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức của Công ty và các đơn vị thành viên để phối hợp hoạt động một cách chuyên nghiệp và hiệu quả kinh tế cao.

3. Tập trung công tác quản trị các nguồn lực của Công ty, đặc biệt là quản trị tài chính, quản trị các rủi ro trong hoạt động kinh doanh của thị trường bất động sản còn rất nhiều khó khăn trong năm 2013.

4. Quản lý tốt các dự án đang triển khai và tìm kiếm các dự án mới cho những năm sau; xây dựng các phương án huy động các nguồn vốn phù hợp cho việc phát triển các dự án của Công ty khi tình hình thị trường thuận lợi.

5. Giám sát các hoạt động của Tổng Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý của Công ty nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty đạt được mục tiêu, hoàn thành nhiệm vụ, đảm bảo tình hình Công ty ổn định về mọi mặt và từng bước phát triển bền vững.

6. Tiếp tục xây dựng thương hiệu KHAHOMEX là niềm tin của khách hàng khi mua các sản phẩm căn hộ chung cư và thuê văn phòng của Công ty, là đối tác tin cậy của mọi khách hàng trong hoạt động kinh doanh.

## **V. Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị:**

#### **a/. Thành viên và cơ cấu của HĐQT :**

Hội đồng quản trị Công ty năm 2012 gồm 7 người, trong đó:

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

+ Ông Ngô Văn Lộc, Phó Chủ tịch HĐQT chuyên trách

+ 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 (*không tham gia điều hành*), đại diện Tổng Công ty Bến Thành, là đơn vị trực tiếp quản lý 31,39 % vốn Nhà nước.

+ Ông Lê Văn Truông, *Thành viên HĐQT không tham gia điều hành*, là cổ đông lớn Công ty

+ Ông Đinh Lê Chiến, *Thành viên HĐQT độc lập*, là cổ đông Công ty

+ Ông Nguyễn Ngọc Đức, Thành viên HĐQT độc lập, là cổ đông Công ty  
\* Cơ cấu Hội đồng quản trị:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thành viên độc lập	Chức vụ kiêm nhiệm HĐQT tại tổ chức khác
<b>Hội đồng quản trị</b>				
1	Nguyễn Thi	Chủ tịch	Không	- Công ty CP VH Tổng Hợp Bến Thành (Chủ tịch HĐQT). - Công ty CP Cơ Khí Tân Bình (Chủ tịch HĐQT).
2	Ngô Văn Lộc	Phó Chủ tịch	Không	- Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải (TV.HĐQT) - Công ty CP TMDV Lâu Đài Ven Sông (TV.HĐQT). - Công ty CP DL Bến Thành Long Hải (TV.HĐQT). - Công ty CP TMDV Ôtô Bến Thành (TV.HĐQT).
3	Lê Văn Truong	Ủy viên	Không	Không có
4	Lê Văn Nam	Ủy viên	Không	Không có
5	Võ Thị Vân Anh	Ủy viên	Không	Không có
6	Đình Lê Chiến	Ủy viên	Có	- Công ty CP Đầu tư KD Nhà Bến Thành (P.Chủ tịch HĐQT) - Công ty CP Hóa An (Chủ tịch HĐQT) - Công ty CP Sữa Đà Lạt (TV.HĐQT) - Công ty CP SXDVXNK Hà Nội-Haprosimex (TV.HĐQT) - Công ty CP TV TK Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước (Chủ tịch HĐQT).
7	Nguyễn Ngọc Đức	Ủy viên	Có	- Công ty CP TV TK Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước (TV.HĐQT).

**b/. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:**

- Tiểu ban lương – thưởng (Chủ tịch Hội đồng quản trị làm trưởng tiểu ban)
- Tiểu ban hoạch định chiến lược (Chủ tịch Hội đồng quản trị làm trưởng tiểu ban)
- Tiểu ban phát triển các dự án đầu tư (Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị làm trưởng tiểu ban)
- Tiểu ban liên lạc cổ đông (Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị làm trưởng tiểu ban)

### **c/. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2012, Hội đồng quản trị Công ty họp 10 phiên, chủ yếu đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý, tìm biện pháp tháo gỡ các khó khăn trong tình hình kinh doanh bất động sản của Thành phố rất trầm lắng. Tiếp tục xây dựng, hoàn chỉnh các quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, phân công người chuyên trách công bố thông tin của Công ty; xây dựng Quy chế quản lý người đại diện vốn của Công ty tại các công ty thành viên, và vào đầu năm 2013, tiếp tục điều chỉnh Quy chế Công bố thông tin theo Thông tư số 52 của Bộ Tài chính. Trong năm 2012, HĐQT quyết định bổ nhiệm Tổng Giám đốc điều hành mới.

Hội đồng quản trị đã xem xét và thông qua kế hoạch năm 2013 do Tổng Giám đốc đệ trình, xem xét và thống nhất việc tham gia Dự án 1014b Thoại Ngọc Hầu với phương án chuyển từ dự án căn hộ chung cư sang dự án Trung tâm Hội nghị tiệc cưới, giao Tổng Giám đốc xây dựng các dự án đầu tư như dự án chung cư Trúc Giang, dự án chung cư Vĩnh Hội, dự án 5 ha Hóc Môn và dự án 9.000m<sup>2</sup> xã Tân Hiệp, Hóc Môn. Trong nỗ lực mở rộng các hoạt động, HĐQT đã góp vốn thành lập Cty CP DV Chăm sóc sức khoẻ Khánh Hội (Gym&Yoga), thống nhất phương án thoái 100% vốn tại Công ty KhaDreamHouse và phương án giải thể Công ty KhaTra, tăng phần góp vốn vào Công ty cổ phần Riverside Palace.

Thuận lợi của Công ty là nguồn lực tài chính đủ đáp ứng cho các dự án của Công ty là dự án cao ốc Văn phòng 56 Bến Vân Đồn và đầu tư một phần ở dự án 5ha hợp tác với Công ty cổ phần thương mại Hóc Môn (Hotraco), hợp tác khai thác dịch vụ khu vực 360 Bến Vân Đồn... nên không chịu áp lực tiền vay từ các tổ chức tài chính. Trong năm, Công ty đã bán 15 căn hộ tái định cư tại chung cư Khánh Hội 3, giúp cho Công ty hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2012 của Đại hội đồng cổ đông giao.

Hội đồng quản trị Công ty dành nhiều thời gian đi thực địa các dự án để tìm, chuẩn bị cho kế hoạch năm 2013 và các năm sau. Cụ thể được UBND Quận 4 giao làm chủ đầu tư dự án xây mới chung cư Trúc Giang và tiếp tục đăng ký với quận một số dự án khác trong chương trình chỉnh trang đô thị ở địa phương.

Một số quyết định quan trọng của Hội đồng quản trị đã được thông qua như sau:

Stt	Ngày	Nội dung
1	16/02/2012	Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2012
2	06/04/2012	Quyết định ông Ngô Văn Lộc thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc
3	06/04/2012	Quyết định bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty
4	18/04/2012	Quyết định việc tạm ứng cổ tức lần 3/2011
5	17/05/2012	Thông qua Quy chế Quản lý người đại diện vốn
6	21/06/2012	Nghị quyết kỳ họp tháng 6/2012 đánh giá ước thực hiện 6 tháng, thống nhất chủ trương thực hiện đàm phán mua dự án U Stic, Quận 4
7	26/07/2012	Quyết định việc tạm ứng cổ tức lần 1/2012

8	26/07/2012	Nghị quyết kỳ họp tháng 07/2012, giao Ban điều hành nghiên cứu tính khả thi dự án Trung tâm hội nghị tiệc cưới Melisa tại 1014b Thoại Ngọc Hầu – Tân Phú và dự án chung cư Vĩnh Hội
9	30/08/2012	Xem xét phương án đầu tư dự án chung cư Vĩnh Hội, Quận 4
10	19/10/2012	Thống nhất phương án hợp tác đầu tư The Gym & Yoga Club. Giao Tổng Giám đốc xây dựng phương án cụ thể để trình HĐQT
11	26/10/2012	Quyết định chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Tư vấn Thiết kế Khánh Hội - Căn nhà mơ ước (Khadreamhouse)
12	29/11/2012	- Thông qua chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2013 - Thống nhất thành lập Công ty CP Dịch vụ chăm sóc sức khỏe và giải trí Khánh Hội (dự án The Gym & Yoga Club)
13	30/11/2012	Quyết định việc tạm ứng cổ tức lần 2/2012
14	03/12/2012	Quyết định tăng phần góp vốn vào Cty CP dịch vụ Lâu đài ven sông (Riverside Palace)
15	10/12/2012	Quyết định giải thể Công ty CP Dịch vụ Thương mại Khánh Hội (Khatra)
16	10/12/2012	Quyết định xử lý công nợ tồn đọng

#### **d/ Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành**

##### **Hội đồng quản trị độc lập Có 2 thành viên:**

+ Đinh Lê Chiến: Phó chủ tịch Hiệp hội các nhà đầu tư tài chính (VAFI)

+ Nguyễn Ngọc Đức: Giảng viên Đại học ngân hàng, chuyên viên tư vấn tài chính

Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã góp phần tích cực vào việc xây dựng tầm nhìn chiến lược, quyết định chiến lược, kế hoạch hoạt động của Công ty.

Hoạt động các thành viên độc lập này theo đúng các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và sự phân công, phân nhiệm trong Hội đồng quản trị.

##### **e/ Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:**

- Tiểu ban lương – thưởng: Đang chuẩn bị điều chỉnh và sửa đổi Quy chế lương -thưởng của Công ty; xây dựng phương án trình Hội đồng quản trị quyết định mức thưởng năm 2012 cho các thành viên Hội đồng quản trị, ban kiểm soát và Tổng Giám đốc Công ty.

- Tiểu ban hoạch định chiến lược tư (Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị làm trưởng tiểu ban): Có nhiệm vụ xây dựng chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty, các biện pháp cải tiến hệ thống quản trị Công ty, xây dựng cơ cấu tổ chức Công ty và tham mưu cho Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt các kế hoạch hàng năm do Tổng giám đốc Công ty đệ trình.

- Tiểu ban phát triển các dự án đầu tư (Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị làm trưởng tiểu ban): Trong năm đã tham gia cùng Ban điều hành xem xét, đánh giá hiệu quả đầu tư của các dự án do Tổng Giám đốc và Phòng Đầu tư trình bày; tiến hành



giám sát tiến độ thực hiện dự án 56 bến Vân Đồn, 2 dự án tại Học môn và dự án chuyên nhượng Công ty Chế Biến Lâm Sản 2.

- Tiểu ban liên lạc cổ đông (Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị làm trưởng tiểu ban): Có tổ chức thực hiện cơ chế liên lạc với cổ đông dưới hình thức liên lạc qua điện thoại để tham khảo ý kiến về một số dự án dự kiến đầu tư cũng như định hướng hoạt động của Công ty.

**f/ Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty:**

Toàn bộ thành viên Hội đồng quản trị Công ty đều đã tham gia khóa học về quản trị Công ty do Trung tâm đào tạo Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước tổ chức.

**2. Hoạt động của Ban Kiểm soát**

**- Thành phần của Ban kiểm soát :**

Ban Kiểm soát Công ty năm 2012 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 V.Hoá Tổng hợp Bến Thành.

+ Bà Nguyễn Thị Thủy, nguyên Phó Chủ tịch Công đoàn Công ty CP. XNK Khánh Hội.

**- Cơ cấu Ban Kiểm soát:**

STT	Họ tên	Chức vụ	Chức vụ tại Công ty (nếu có)	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ cổ phiếu sở hữu
<b>Ban kiểm soát</b>					
1	Lê Hữu Mên	Trưởng ban	Không	3.457	0,0271 %
2	Trần Minh Đạt	Thành viên	Không	0	0 %
3	Nguyễn Thị Thủy	Thành viên	Không	8.036	0,0629 %
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>11.493</b>	<b>0,0900 %</b>

Trong bối cảnh tình hình kinh tế xã hội năm 2012 vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức. Thị trường kinh doanh bất động sản vẫn còn diễn biến phức tạp và đầy khó khăn. Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội cũng không nằm ngoài tình hình khó khăn đó. Việc thực hiện kế hoạch năm 2012 bằng mọi nỗ lực của toàn thể công ty đã vượt kế hoạch lợi nhuận trước thuế 3%. Đây là kết quả của một năm sản xuất kinh doanh đầy khó khăn mà Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể cán bộ công nhân viên công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội đã quyết tâm thực hiện. Kết quả này đáng ghi nhận.

Ban kiểm soát công ty năm 2012 vẫn 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.

<b>Phiên họp Ban Kiểm soát</b>	<b>Số thành viên tham dự</b>	<b>Nội dung</b>
Ngày 10/02/2012	3/3	- Đánh giá công tác kiểm soát năm 2011. - Chuẩn bị nội dung báo cáo của Ban kiểm soát tại ĐHCĐ thường niên năm 2012
Ngày 26/06/2012	3/3	- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2012 - Chuẩn bị công tác kiểm toán nội bộ 6 tháng đầu năm 2012
Ngày 20/08/2012	3/3	- Thành viên BKS họp thống nhất nội dung báo cáo kết quả kiểm toán nội bộ 6 tháng đầu năm 2012
Ngày 27/12/2012	3/3	- Chuẩn bị Báo cáo hoạt động của BKS cty trước Đại hội cổ đông năm 2013 - Xem xét lại kết quả các kiến nghị BKS đã yêu cầu HĐQT và Ban điều hành sau khi kiểm toán nội bộ.

Sau một năm làm việc, Ban kiểm soát báo cáo hoạt động của mình trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 theo những nội dung sau:

*a/. Kết quả các công việc đã thực hiện trong năm 2012:*

Xác định trọng tâm công việc năm 2012 vẫn tiếp tục giám sát và kiểm tra việc quản lý sử dụng vốn tại công ty mẹ, công ty con, vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp, các khoản trích lập dự phòng ...

Ban kiểm soát đã thực hiện được một số công việc như sau:

Rà soát báo cáo tài chính năm 2012 của công ty, Ban kiểm soát ghi nhận tổng doanh thu thuần hợp nhất của toàn công ty là 98.668 triệu đồng, lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất của toàn công ty là 41.126 triệu đồng

Kiểm tra số thực tế vốn công ty mẹ đầu tư vào công ty con và hiệu quả hoạt động của các công ty con:

- Tổng số vốn đầu tư vào 6 công ty thành viên trong năm 2012 là 36.405 triệu đồng (năm 2011 là 38.060 triệu đồng)

- Lợi nhuận trước thuế của 6 công ty thành viên trong năm 2012 là 7.105 triệu đồng (năm 2011 là 6.094 triệu đồng)

*\* Nhận định và kiến nghị:*

- Các công ty thành viên làm ăn có hiệu quả như Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội lãi trước thuế năm 2011 là 1.600 triệu đồng, lãi trước thuế năm 2012 là 3.447 triệu đồng và Cty TNHH MTV Quản lý cao ốc Khánh Hội lãi trước thuế năm 2011 là 1.754 triệu đồng, lãi trước thuế năm 2012 là 2.782 triệu đồng.

- Một vài công ty làm ăn kém hiệu quả Ban kiểm soát đã kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc cho cấu trúc lại bộ máy và vốn đầu tư cho phù hợp hơn. Những vấn đề này Ban kiểm soát đã tổng kết kết quả kiểm tra, có văn bản kiến nghị Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và đã được chấp thuận. Hiện nay đã tiến hành giải thể Công ty Khatra và đang hoàn tất thủ tục thoái vốn khỏi Công ty Khadreamhouse.

**3. Xem xét hiệu quả vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp:**

- Tổng vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp tính đến 31/12/2012 là: 85.852.809.154 đồng, trong đó:

+ Đầu tư mua cổ phiếu và trái phiếu :	42.999.366.666 đồng
+ Dự án 1014B Thoại Ngọc Hầu:	1.471.000.000 đồng
+ Dự án Xuân Thới Đông Hóc Môn:	39.549.949.768 đồng

Nhìn chung các khoản vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp đều mang lại hiệu quả ngoại trừ những dự án chưa hoàn thành nên chưa có hiệu quả trong năm 2012. Để bảo toàn vốn đầu tư dài hạn, Ban kiểm soát nhất trí số dư cuối năm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn công ty đã trích lập là 15.943.586.666 đồng.

4. Ban kiểm soát đã kết hợp chặt chẽ với công ty kiểm toán độc lập về nội dung và chất lượng số liệu kiểm toán của công ty nhằm tránh những sai sót trong quá trình thao tác các nghiệp vụ kiểm toán để cho kết quả kiểm toán phù hợp với thực tế hoạt động của công ty.

5. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc:

- Sự kết hợp dựa trên nguyên tắc tôn trọng ý kiến, tiếp thu có chọn lọc của mỗi bên đã tạo cho Ban kiểm soát cũng như các bên hoạt động có hiệu quả hơn. Cụ thể như sau khi có kiến nghị của Ban kiểm soát việc cơ cấu lại bộ máy một số công ty con hoạt động kém hiệu quả Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc đã có biện pháp khắc phục ngay.

- Trong quá trình thực hiện công việc của mình, Ban kiểm soát đã bàn bạc với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc về những vấn đề tồn tại cần khắc phục, biện pháp tháo gỡ, mức độ xử lý sự việc vừa đảm bảo ý kiến độc lập của Ban kiểm soát vừa hài hòa với ý kiến của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc có lợi nhất cho công ty.

*b/. Giám sát việc quản lý tài sản, sử dụng vốn của Công ty năm 2012:*

Về tài sản: Tổng tài sản tính đến 31/12/2012 là: 423.089.553.142 đồng; Trong đó:

+ Tài sản ngắn hạn là: 307.853.335.560 đồng chiếm 72,76% tổng tài sản

+ Tài sản dài hạn là: 115.236.217.582 đồng chiếm 27,24% tổng tài sản

Về vốn: Tổng nguồn vốn tính đến 31/12/2012 là: 423.089.553.142 đồng; Trong đó:

+ Nợ phải trả là: 129.152.865.547 đồng chiếm 30,53% tổng nguồn vốn

+ Vốn chủ sở hữu là: 284.064.029.302 đồng chiếm 67,14% tổng nguồn vốn

Giá trị sổ sách của cổ phiếu tính đến 31/12/2012 là: 22.247 đồng/cổ phần

Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn chủ sở hữu là: 14,48%

*c/. Ý kiến của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2012:*

1. Các chỉ tiêu doanh thu, chi phí và kết quả tài chính năm 2012 đã được xem xét đánh giá là hạch toán phù hợp theo chuẩn mực kế toán hiện hành.

2. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban và toàn thể cán bộ nhân viên đã giữ vững được sự đoàn kết nhất trí trong công tác điều hành hoạt động của công ty đã mang lại những hiệu quả nhất định khi thị trường vốn và thị trường bất động sản nói chung vẫn còn nhiều biến động.

3. Qua công tác giám sát đối với từng thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc, Ban kiểm soát nhất trí nhận định tuy còn một số mặt hạn chế trong công tác điều hành tổ chức bộ máy kinh doanh nhưng mỗi thành viên đều có nhiều cố gắng, nỗ lực để phát huy và làm tròn trách nhiệm của mình trước sự trông mong tin tưởng của nhà

đầu tư. Kết quả hoạt động năm 2012 đạt 103% kế hoạch lợi nhuận trước thuế đã minh chứng cho nhận định trên.

*d/. Đánh giá hoạt động năm 2012 & Công việc năm 2013 của Ban Kiểm soát:*

1. 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.

2. Ban kiểm soát giữ vững quy chế sinh hoạt định kỳ 3tháng/lần. Các cuộc họp được Ban kiểm soát tổng kết những việc làm đã qua, phương hướng nội dung việc làm sắp tới, các kinh nghiệm cần rút ra trong công tác kiểm toán nội bộ.

3. Luôn cập nhật thông tin trên báo chí, truyền hình, mỗi thành viên luôn cố gắng nắm bắt các chính sách về kinh doanh bất động sản của Nhà nước mới ban hành để áp dụng vào công tác kiểm soát của mình và tham gia ý kiến với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc tại mỗi cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị.

4. Năm 2012 Ban kiểm soát đã hoàn thành một số nội dung chính trong năm là thực hiện kiểm tra quản lý sử dụng vốn, giám sát hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc, giám sát việc tiết kiệm chi phí và một số nội dung khác.

5. Năm 2013 có thể khó khăn hơn năm 2012 nhất là công ty lại kinh doanh lĩnh vực bất động sản đầy khó khăn và thử thách. Mỗi thành viên Ban kiểm soát cần phải nâng cao nghiệp vụ và bản lĩnh nghề nghiệp của mình.

6. Kết quả hoạt động năm 2012 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.

*e/. Đề xuất Công ty kiểm toán năm 2013:*

Đề xuất Công ty Kiểm toán năm 2013 là :

- + Công ty TNHH Kiểm toán DTL.
- + Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TPHCM (AISC)
- + Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt.

Ban kiểm soát kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho 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 2013.

Về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2012, thay mặt Ban kiểm soát tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên, xin chân thành cảm ơn các nhà đầu tư đã tin tưởng giao trách nhiệm quyền hạn cho Ban kiểm soát chúng tôi. Xin cùng chúng tôi đưa Khahomex ngày càng ổn định và phát triển bền vững nhằm thực hiện phương châm KHA “ Xây giá trị - Tạo niềm tin”.

**3. Các giao dịch, Thù lao và các khoản lợi ích khác và chi phí cho HĐQT và Ban Kiểm soát**

**a. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**

Đơn vị tính: đồng

STT	Họ Tên	Chức vụ	Lương, thưởng	Thù lao	Thưởng HĐQT
<b>Hội đồng quản trị</b>					
1	Nguyễn Thi	Chủ tịch	-	78.000.000	36.000.000
2	Ngô Văn Lộc	P.Chủ tịch	351.345.924	18.000.000	30.400.000
3	Lê Văn Truong	Ủy viên	171.507.522	58.500.000	31.900.000
4	Lê Văn Nam	Ủy viên	215.855.538	58.500.000	22.250.000
5	Võ Thị Vân Anh	Ủy viên	163.461.508	58.500.000	22.250.000
6	Đình Lê Chiến	Ủy viên	-	58.500.000	23.750.000
7	Nguyễn Ngọc Đức	Ủy viên	-	58.500.000	23.750.000
<b>Ban kiểm soát</b>					
1	Lê Hữu Mên	Trưởng ban	-	58.500.000	23.750.000
2	Trần Minh Đạt	Thành viên	-	39.000.000	16.500.000
3	Nguyễn Thị Thủy	Thành viên	-	39.000.000	16.500.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>					
1	Nguyễn Ngọc Hạnh	Tổng G.Đốc	253.420.769	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.155.591.261</b>	<b>493.500.000</b>	<b>247.050.000</b>

**b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ**

- 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 02/03/2012		Xác định đến ngày 18/12/2012		Tăng (+) Giảm (-) %
		Số lượng CP	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Tỷ lệ %	
Nguyễn Thi	Chủ tịch HĐQT	20.533	0,16	20.533	0,16	-
Ngô Văn Lộc	Phó CT. HĐQT	29.701	0,23	29.701	0,23	-
Lê Văn Truong	Ủy viên HĐQT	838.123	6,56	838.123	6,56	-
Lê Văn Nam	Ủy viên HĐQT	9.639	0,07	9.639	0,07	-
Võ Thị Vân Anh	Ủy viên HĐQT	40.009	0,31	40.009	0,31	-
Đình Lê Chiến	Ủy viên HĐQT	66.930	0,52	566.930	4,44	3,92
Nguyễn Ngọc Đức	Ủy viên HĐQT	5.400	0,04	5.400	0,04	-
<b>CỘNG</b>		<b>1.010.335</b>	<b>7,89</b>	<b>1.510.335</b>	<b>11,81</b>	<b>3,92</b>

(Ghi chú: Cổ phiếu đang lưu hành đến ngày 18/12/2012 là 12.768.439 cổ phiếu)

- 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 18/12/2012, 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
03/04/2012	Đình Lê Chiến	TV. HĐQT	200.000	200.000	-
24/04/2012	Đình Lê Chiến	TV. HĐQT	200.000	200.000	-
17/05/2012	Đình Lê Chiến	TV. HĐQT	100.000	100.000	-
06/10/2012	Nguyễn Nọc Hạnh	Tổng Giám đốc	10.000	2.360	-
<b>CỘNG SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH NỘI BỘ</b>			<b>510.000</b>	<b>502.360</b>	<b>-</b>

**c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:**

STT	Giao dịch	Giá trị (đồng)
1	- Chuyển nhượng vốn góp tại Cty CP Tư vấn Thiết kế Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước (Hợp đồng số: 01/2012/HĐCNV ngày 22/10/2012)	4.400.000.000
2	- Cho Tổng Công ty Bên Thành – TNHH MTV vay hỗ trợ vốn (Hợp đồng số: 49/HĐ-HTV.TCT ngày 27/12/2012)	20.000.000.000

**Thông tin bổ sung:**

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

THỐNG KÊ CỔ PHIẾU	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ LIỆU
+ Giá ngày 31/12/2011	Đồng /CP	8.300
+ Giá ngày 31/12/2012	Đồng /CP	13.400
+ Giá cao nhất trong năm	Đồng /CP	13.400
+ Giá thấp nhất trong năm	Đồng /CP	8.300
+ Tổng khối lượng giao dịch	CP	8.638.900
+ EPS (năm 2012)	Đồng /CP	
+ Khối lượng cổ phiếu niêm yết	CP	14.120.309
+ Khối lượng cổ phiếu lưu hành 31/12/2012	CP	12.768.439
+ Cổ đông trong nước	%	94,11
+ Cổ đông nước ngoài	%	5,89

## **VI. Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính năm 2012 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.

### **1. Ý kiến kiểm toán độc lập:**

CÔNG TY KIỂM TOÁN DTL  
Số: 13.113/BCKTHN-DTL

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Thành viên Hội đồng quản trị**  
**Thành viên Ban Tổng Giám đốc**  
**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 2012, 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 35 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 sự đảm bảo hợp lý là các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh các thông tin 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 2012 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 26 tháng 03 năm 2013

## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

### TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

**ĐẶNG XUÂN CẢNH**

Chứng chỉ KTV số Đ.0067/KTV

### KIỂM TOÁN VIÊN

(Đã ký)

**DIỆC LỆ BÌNH**

Chứng chỉ KTV số 1714/KTV

2. Các nhận xét đặc biệt: *(Không có)*

3. Báo cáo tài chính được kiểm toán: *(Phụ lục đính kèm)*

TPHCM, ngày 16 tháng 4 năm 2013

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



NGUYỄN NGỌC HẠNH



# **PHỤ LỤC**

**BAO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT NĂM 2012**  
(Đã kiểm toán)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU  
KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012**

## MỤC LỤC

---

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán	3
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2012	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 35

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

## **BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội, (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (dưới đây gọi chung là Tập đoàn) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### **1. Các thông tin chung**

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000344 ngày 23 tháng 03 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 05 năm 2012.

Trụ sở 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 đồng.

Đến thời điểm 31/12/2012, Công ty có đầu tư vào 6 công ty con.

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty như sau:

- 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.

### **2. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Nguyễn Thi	Chủ tịch HĐQT
Ông Ngô Văn Lộc	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Văn Trường	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Nam	Thành viên HĐQT
Ông Đinh Lê Chiến	Thành viên HĐQT
Bà Võ Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Ngọc Đức	Thành viên HĐQT

# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Ngọc Hạnh được bổ nhiệm là Tổng Giám đốc Công ty theo Nghị quyết số 03/NQ-HDQT-KHM ngày 06 tháng 04 năm 2012.

### 3. Tình hình kinh doanh năm 2012

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2012 được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DTL.

### 4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính hợp nhất, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Tập đoàn từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất và sổ sách, chứng từ kế toán của Tập đoàn.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Tập đoàn có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

### 5. Kiểm toán viên

Công ty kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Tập đoàn.

### 6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bằng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Tập đoàn phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HẠNH



Số: 13.113/BCKTHN-DTL.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi: Các Cổ đông  
Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI**

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên được lập ngày 30 tháng 01 năm 2013 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 35 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 sự đảm bảo hợp lý là các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh các thông tin 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 2012 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 26 tháng 03 năm 2013

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**ĐẶNG XUÂN CẢNH**

Chứng chỉ KTV số Đ.0067/KTV

**KIỂM TOÁN VIÊN**  
  
**DIỆC LỆ BÌNH**

Chứng chỉ KTV số 1714/KTV

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>307.853.335.560</b>	<b>280.119.179.926</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>76.450.893.455</b>	<b>34.541.499.336</b>
1. Tiền	111		2.064.321.983	1.418.409.037
2. Các khoản tương đương tiền	112		74.386.571.472	33.123.090.299
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	5.2	<b>24.900.000.000</b>	<b>18.510.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		24.900.000.000	18.510.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	5.3	<b>39.893.252.471</b>	<b>57.814.263.638</b>
1. Phải thu khách hàng	131		29.508.911.715	46.991.630.742
2. Trả trước cho người bán	132		378.061.883	8.223.414.300
3. Phải thu nội bộ	133		-	20.091.756
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		11.557.070.645	4.843.720.346
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.550.791.772)	(2.264.593.506)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.4	<b>165.277.137.053</b>	<b>166.288.055.388</b>
1. Hàng tồn kho	141		165.277.137.053	166.288.055.388
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.332.052.581</b>	<b>2.965.361.564</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		565.646.491	652.587.014
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		44.218.043	2.044.173.894
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		26.691.080	7.649.562
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		695.496.967	260.951.094

(phần tiếp theo trang 05)

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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>115.236.217.582</b>	<b>114.246.190.458</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>18.973.996.759</b>	<b>19.902.696.926</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	18.916.802.322	19.833.946.933
+ Nguyên giá	222		26.428.854.180	26.410.945.272
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.512.051.858)	(6.576.998.339)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.6	57.194.437	68.749.993
+ Nguyên giá	228		314.000.000	325.821.000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(256.805.563)	(257.071.007)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	5.7	<b>23.771.995.765</b>	<b>22.015.071.574</b>
+ Nguyên giá	241		45.615.173.013	42.523.426.468
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(21.843.177.248)	(20.508.354.894)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.8	<b>68.438.222.488</b>	<b>68.630.702.488</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		84.381.809.154	84.574.289.154
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(15.943.586.666)	(15.943.586.666)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.052.002.570</b>	<b>3.697.719.469</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	2.480.138.864	2.261.244.712
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	6.10	1.466.293.706	1.436.474.757
3. Tài sản dài hạn khác	268		105.570.000	-
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>423.089.553.142</b>	<b>394.365.370.384</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>129.152.865.547</b>	<b>103.437.736.189</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>125.969.627.744</b>	<b>100.074.405.960</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.10	17.200.000.000	1.500.000.000
2. Phải trả người bán	312	5.11	2.930.890.717	2.842.391.041
3. Người mua trả tiền trước	313	5.11	8.533.011.647	1.697.052.258
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	3.344.836.572	1.983.817.017
5. Phải trả người lao động	315		382.881.508	112.812.854
6. Chi phí phải trả	316		113.161.898	69.750.000
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	5.13	86.719.193.458	83.887.412.757
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.14	6.745.651.944	7.981.170.033
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.183.237.803</b>	<b>3.363.330.229</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.15	3.081.344.531	3.228.451.308
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		-	43.690.284
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		101.893.272	91.188.637
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>284.064.029.302</b>	<b>278.568.156.555</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.16	<b>284.064.029.302</b>	<b>278.568.156.555</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		(13.917.009.162)	(9.603.086.062)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		20.116.168.539	17.304.200.919
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		20.302.454.907	19.188.308.768
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		20.676.681.900	14.792.999.812
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>	5.17	<b>9.872.658.292</b>	<b>12.359.477.639</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>423.089.553.142</b>	<b>394.365.370.384</b>

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	133.617.133
4. Nợ khó đòi đã xử lý		2.599.286.511	629.702.728
5. Ngoại tệ các loại			
+ USD		5.344,89	71.303,55
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2013

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

**NGUYỄN THANH NHỰT**

**QUÁCH TOÀN BÌNH**


**NGUYỄN NGỌC HẠNH**

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012  
 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	79.022.892.721	123.652.551.264
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		21.164.945	20.420.006.416
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	79.001.727.776	103.232.544.848
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	36.139.060.397	69.814.033.934
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		42.862.667.379	33.418.510.914
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	13.180.158.312	9.209.065.323
7. Chi phí tài chính	22	6.4	76.038.476	4.312.931.049
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		61.599.999	166.290.275
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	696.303.053	1.398.431.869
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	14.325.934.459	12.179.786.474
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		40.944.549.703	24.736.426.845
11. Thu nhập khác	31	6.7	6.465.098.117	11.489.462.286
12. Chi phí khác	32	6.8	6.283.833.729	4.318.279.009
13. Lợi nhuận khác	40		181.264.388	7.171.183.277
14. Phần lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		41.125.814.091	31.907.610.122
16.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	6.9	9.542.134.906	6.700.634.930
16.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	6.10	(29.818.949)	(76.055.796)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		31.613.498.133	25.283.030.988
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	71	5.17	231.365.647	547.130.963
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		31.382.132.486	24.735.900.026
18. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu của công ty mẹ	80	5.16.4	2.434	1.816

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH NHỰT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



QUÁCH TOÀN BÌNH



Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HẠNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

*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 TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng cung cấp DV & doanh thu khác	01		96.849.509.882	155.324.734.719
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa DV	02		(38.734.048.709)	(59.611.920.763)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13.999.483.790)	(12.725.324.685)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(61.599.999)	(135.399.831)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(8.365.232.547)	(14.327.931.329)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		51.784.995.762	10.877.295.091
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(44.750.927.723)	(38.082.555.436)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>	<b>20</b>		<b>42.723.212.876</b>	<b>41.318.897.766</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các loại tài sản dài hạn	21		(653.252.678)	(345.794.627)
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các loại tài sản dài hạn	22		99.934.028	254.534.500
3. Tiền chi cho vay mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(41.360.000.000)	(17.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		38.070.000.000	24.403.509.528
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.752.000.000)	(17.210.380.200)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.873.480.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.511.396.932	7.693.607.878
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>9.789.558.282</b>	<b>(2.204.522.921)</b>

(Phần tiếp theo ở trang 10)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(6.214.272.445)	(9.603.086.062)
3. Tiền vay ngắn hạn và dài hạn đã nhận được	33		55.100.000.000	28.900.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(39.400.000.000)	(35.900.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.087.943.811)	(20.746.851.285)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(10.602.216.256)</b>	<b>(37.349.937.347)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>41.910.554.902</b>	<b>1.764.437.498</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>34.541.499.336</b>	<b>32.668.833.687</b>
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		(1.160.783)	108.228.151
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>76.450.893.455</b>	<b>34.541.499.336</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH NHỰT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



QUÁCH TOÀN BÌNH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC




NGUYỄN NGỌC HẠNH

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

---

*Bản thuyết minh này 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 cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000344 ngày 23 tháng 03 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 05 năm 2012.

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 đồng.

Công ty có đầu tư vào 6 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. Lĩnh vực kinh doanh**

Bất động sản

### **1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty 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.

*(Phần tiếp theo ở trang 12)*

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## 1.4. Danh sách các công ty con trực tiếp được hợp nhất

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết của công ty mẹ</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ</u>
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	360D 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	360A 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%

## 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

Công ty 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 2012.

## 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 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 2012. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng giai đoạn 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

---

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 giai đoạn 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.

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

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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

---

### 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 và 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 vi tính	05 năm

### 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 - 50 năm
+ Quyền sử dụng đất	40 - 50 năm

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

- 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

---

## 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 kỳ 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: theo điều lệ của các công ty và quyết định của Đại hội cổ đông hàng năm.

## 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 phân 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.
- 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.

## 4.13. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay.

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Công nợ tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả khách hàng và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### 4.14. 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.

#### 5. Thông tin bổ sung cho các khoản 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	728.813.059	321.951.359
Tiền gửi ngân hàng	1.335.508.924	1.096.457.678
Các khoản tương đương tiền	74.386.571.472	33.123.090.299
<b>Tổng cộng</b>	<b>76.450.893.455</b>	<b>34.541.499.336</b>

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng của Ngân hàng TMCP Công Thương – CN4 số tiền là 30.000.000.000 đồng được thế chấp theo Hợp đồng tín dụng số 12.038/HDTD ngày 08 tháng 06 năm 2012 – xem thêm mục 5.10.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Cho vay ngắn hạn	24.900.000.000	11.510.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	7.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>24.900.000.000</b>	<b>18.510.000.000</b>

##### 5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	29.508.911.715	46.991.630.742
Trả trước cho người bán	378.061.883	8.223.414.300
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	20.091.756
Các khoản phải thu khác	11.557.070.645	4.843.720.346
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>41.444.044.243</b>	<b>60.078.857.144</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.550.791.772)	(2.264.593.506)
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b>	<b>39.893.252.471</b>	<b>57.814.263.638</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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	1.349.372.131	2.075.455.342
Phải thu hoạt động bán căn hộ chung cư KH3	5.327.305.476	4.507.149.876
Phải thu hoạt động cho thuê mặt bằng + điện nước chi hộ	2.440.465.200	6.462.869.948
Phải thu hoạt động bán văn phòng	18.010.209.649	21.257.505.189
Phải thu tiền chuyển nhượng vốn	-	9.000.000.000
Phải thu hoạt động kinh doanh dịch vụ	1.770.197.040	1.600.299.431
Phải thu khác	611.362.219	2.088.350.956
<b>Tổng cộng</b>	<b>29.508.911.715</b>	<b>46.991.630.742</b>

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu lãi tiền gửi kỳ hạn ngân hàng	335.665.000	241.960.897
Phải thu tiền lãi sử dụng vốn đầu tư	3.584.500.535	1.843.582.453
Phải thu cho vay	52.861.110	537.625.000
Phải thu tiền góp vốn dự án Titco Plaza do dự án không tiếp tục thực hiện nữa	1.471.000.000	-
Phải thu tiền tạm cho vay	5.000.000.000	-
Phải thu khác	1.113.044.000	2.220.551.996
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.557.070.645</b>	<b>4.843.720.346</b>

#### 5.4. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	163.227.420.907	160.092.063.735
Thành phẩm	252.038.099	422.696.075
Hàng hóa	45.159.547	862.739.602
Hàng hóa bất động sản	1.752.518.500	4.910.555.976
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>165.277.137.053</b>	<b>166.288.055.388</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b>165.277.137.053</b>	<b>166.288.055.388</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012  
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.5. 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	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	20.932.060.774	1.219.395.421	2.406.850.603	1.405.843.568	446.794.906	26.410.945.272
Mua trong năm	383.171.000	104.392.500	36.818.182	174.934.417	99.272.727	798.588.826
Đầu tư XDCB hoàn thành	51.358.480	-	-	-	-	51.358.480
Thanh lý, nhượng bán	-	(578.875.240)	(62.018.182)	(158.477.690)	(32.667.286)	(832.038.398)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.366.590.254</b>	<b>744.912.681</b>	<b>2.381.650.603</b>	<b>1.422.300.295</b>	<b>513.400.347</b>	<b>26.428.854.180</b>
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.856.628.628	873.836.294	711.374.154	728.329.209	406.830.054	6.576.998.339
Khấu hao trong năm	889.531.598	107.035.081	279.892.920	336.302.480	18.766.576	1.631.528.655
Thanh lý, nhượng bán	-	(515.493.580)	(7.633.332)	(140.680.938)	(32.667.286)	(696.475.136)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.746.160.226</b>	<b>465.377.795</b>	<b>983.633.742</b>	<b>923.950.751</b>	<b>392.929.344</b>	<b>7.512.051.858</b>
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	17.075.432.146	345.559.127	1.695.476.449	677.514.359	39.964.852	19.833.946.933
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>16.620.430.028</b>	<b>279.534.886</b>	<b>1.398.016.861</b>	<b>498.349.544</b>	<b>120.471.003</b>	<b>18.916.802.322</b>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 3.073.669.242 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

Khoản mục	Phần mềm
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	325.821.000
Mua trong năm	20.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(31.821.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>314.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	257.071.007
Khấu hao trong năm	25.388.897
Thanh lý, nhượng bán	(25.654.341)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>256.805.563</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	68.749.993
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>57.194.437</b>

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

Khoản mục	Nhà	Nhà và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	26.718.435.107	15.804.991.361	42.523.426.468
Tăng trong năm	53.258.545	3.038.488.000	3.091.746.545
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>26.771.693.652</b>	<b>18.843.479.361</b>	<b>45.615.173.013</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	17.201.157.163	3.307.197.731	20.508.354.894
Khấu hao trong năm	904.692.178	430.130.176	1.334.822.354
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.105.849.341</b>	<b>3.737.327.907</b>	<b>21.843.177.248</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	9.517.277.944	12.497.793.630	22.015.071.574
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>8.665.844.311</b>	<b>15.106.151.454</b>	<b>23.771.995.765</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### 5.8. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư cổ phiếu	42.661.866.666	40.909.866.666
Đầu tư trái phiếu	337.500.000	337.500.000
Đầu tư dài hạn vào dự án	41.382.442.488	43.326.922.488
<b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>84.381.809.154</b>	<b>84.574.289.154</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(15.943.586.666)	(15.943.586.666)
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>68.438.222.488</b>	<b>68.630.702.488</b>

Đầu tư dài hạn vào dự án được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Dự án đầu tư Trung tâm TM-DV và Căn hộ - TITCO PLAZA	-	1.950.000.000
Dự án Xuân Thới Đông Hóc Môn	39.549.949.768	39.544.429.768
Dự án Chung cư Khánh Hội 3	1.832.492.720	1.832.492.720
<b>Tổng cộng</b>	<b>41.382.442.488</b>	<b>43.326.922.488</b>

### 5.9. Chi phí trả trước dài hạn

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	2.261.244.712	1.627.739.842
Tăng trong năm	1.913.251.854	1.560.714.629
Kết chuyển vào chi phí trong năm	(1.694.357.702)	(927.209.759)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.480.138.864</b>	<b>2.261.244.712</b>

### 5.10. Vay ngắn hạn

Đây là khoản vay Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 4 TP.HCM theo Hợp đồng tín dụng số 12.038.005/HĐTD ngày 08 tháng 06 năm 2012 để bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được thế chấp bằng giấy chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn dành cho tổ chức theo Hợp đồng thế chấp số 12.038.005/HĐCC ngày 08 tháng 06 năm 2012 – xem thêm mục 5.1.

### 5.11. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	2.930.890.717	2.842.391.041
Người mua trả tiền trước	8.533.011.647	1.697.052.258
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.463.902.364</b>	<b>4.539.443.299</b>

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Thuế giá trị gia tăng	699.464.971	107.837.383
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.401.255.393	1.224.353.034
Thuế thu nhập cá nhân	90.124.790	84.856.636
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	153.991.418	566.769.964
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.344.836.572</b>	<b>1.983.817.017</b>

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

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Kinh phí công đoàn	3.372.711	546.721
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	14.030.986	4.062.212
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	155.607.000	124.922.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	86.546.182.761	83.757.881.824
<b>Tổng cộng</b>	<b>86.719.193.458</b>	<b>83.887.412.757</b>

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

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
Nhận góp vốn từ đầu tư dự án cao ốc 56 Bến Vân Đồn	51.968.039.922	51.968.039.922
Nhận góp vốn từ đầu tư dự án Chung cư Khánh Hội 4 - Hóc môn	6.809.925.000	6.809.925.000
Cổ tức phải trả cổ đông	6.412.280.000	6.586.719.500
Phải trả 2% tiền bảo trì căn hộ, lệ phí trước bạ CCKH2	4.928.512.363	5.423.498.335
Phải trả 2% tiền bảo trì căn hộ - khu văn phòng	602.233.639	624.405.639
Phải trả tiền 2% bảo trì căn hộ CCKH3	2.127.205.803	1.756.685.258
Căn hộ tái định cư – CCKH3	8.955.000.000	10.000.000.000
Nhận tiền ứng trước theo hợp đồng chuyển nhượng vốn	4.400.000.000	-
Khác	342.986.034	588.608.170
<b>Tổng cộng</b>	<b>86.546.182.761</b>	<b>83.757.881.824</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### 5.14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	7.981.170.033	7.726.588.894
Trích lập trong năm	2.475.458.331	3.342.068.595
Tăng khác	-	129.843.886
Sử dụng trong năm	(3.710.976.420)	(3.217.331.342)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.745.651.944</b>	<b>7.981.170.033</b>

### 5.15. Phải trả dài hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Nhận đặt cọc thuê mặt bằng	3.081.344.531	3.156.451.308
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn khác	-	72.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.081.344.531</b>	<b>3.228.451.308</b>

(Phần tiếp theo ở trang 23)

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012  
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.16. Vốn chủ sở hữu**

**5.16.1. 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	95.682.643.118	-	27.357.917.417	30.153.606.089	294.397.256.624
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	24.735.900.026	24.735.900.026
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(9.603.086.062)	-	-	(9.603.086.062)
Trích quỹ	-	-	-	9.169.592.270	(12.511.660.865)	(3.342.068.595)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(27.288.748.000)	(27.288.748.000)
Giảm vốn	-	-	-	-	(296.097.438)	(296.097.438)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(35.000.000)	-	(35.000.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>95.682.643.118</b>	<b>(9.603.086.062)</b>	<b>36.492.509.687</b>	<b>14.792.999.812</b>	<b>278.568.156.555</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	31.382.132.486	31.382.132.486
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(4.313.923.100)	-	-	(4.313.923.100)
Trích lập quỹ	-	-	-	3.925.788.302	(6.401.246.633)	(2.475.458.331)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(19.177.186.000)	(19.177.186.000)
Tăng khác	-	-	-	325.457	79.982.235	80.307.692
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>95.682.643.118</b>	<b>(13.917.009.162)</b>	<b>40.418.623.446</b>	<b>20.676.681.900</b>	<b>284.064.029.302</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### 5.16.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Cuối năm	Đầu năm
Cổ phần Nhà Nước	40.073.870.000	35.282.870.000
Vốn góp của các đối tượng khác	101.129.220.000	105.920.220.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>141.203.090.000</b>

### 5.16.3. Cổ phần

	Cuối năm	Đầu năm
▪ 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	(1.351.870)	(951.870)
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	12.768.439	13.168.439
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

### 5.16.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	31.382.132.486	24.735.900.026
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm của Công ty mẹ	12.892.368	13.617.657
<b>Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)</b>	<b>2.434</b>	<b>1.816</b>

### 5.16.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	14.792.999.812	30.153.606.089
Lợi nhuận sau thuế trong năm	31.382.132.486	24.735.900.026
Trích lập Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	(3.925.788.302)	(9.169.592.270)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.475.458.331)	(3.342.068.595)
Chia cổ tức	(19.177.186.000)	(27.288.748.000)
Tặng khác	79.982.235	-
Giảm khác	-	(296.097.438)
<b>Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm</b>	<b>20.676.681.900</b>	<b>14.792.999.812</b>

(Phần tiếp theo ở trang 25)

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### 5.17. Lợi ích cổ đông thiểu số

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	12.359.477.639	11.786.047.630
Lợi nhuận thuần phân bổ cho lợi ích cổ đông thiểu số	231.365.647	547.130.963
Hoàn nhập lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho của năm trước	-	236.980.446
Phản trích quỹ phân bổ cho cổ đông thiểu số	(48.815.879)	(120.349.887)
Phản sử dụng quỹ phân bổ cho cổ đông thiểu số	-	(45.508.728)
Cổ tức chi trả cho cổ đông thiểu số	(736.318.311)	(44.822.785)
Vốn góp và lợi nhuận của cổ đông thiểu số giảm trong năm	(1.908.878.687)	-
Giảm khác	(24.172.117)	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.872.658.292</b>	<b>12.359.477.639</b>

### 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, dịch vụ	49.463.637.522	86.829.774.857
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	24.512.788.169	23.855.896.366
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	5.046.467.030	12.966.880.041
Hàng bán bị trả lại	(21.164.945)	(20.420.006.416)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>79.001.727.776</b>	<b>103.232.544.848</b>

#### 6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ	28.759.825.523	61.473.172.243
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.378.558.681	3.732.897.460
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất	5.000.676.193	12.912.344.401
Giá vốn hàng bán bị trả lại	-	(8.304.380.170)
<b>Tổng cộng</b>	<b>36.139.060.397</b>	<b>69.814.033.934</b>

(Phần tiếp theo ở trang 26)

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.287.115.369	7.625.567.493
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.073.304.858	1.279.601.000
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu	38.460.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	16.279.925	118.598.537
Lãi bán hàng trả chậm	764.998.160	185.298.293
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.180.158.312</b>	<b>9.209.065.323</b>

### 6.4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	61.599.999	166.290.275
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	14.438.477	43.508.390
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn/dài hạn	-	4.102.120.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	1.012.384
<b>Tổng cộng</b>	<b>76.038.476</b>	<b>4.312.931.049</b>

### 6.5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	284.377.570	334.870.027
Chi phí vật liệu bao bì	12.986.627	5.463.100
Chi phí dịch vụ mua ngoài	345.365.369	990.115.896
Chi phí bằng tiền khác	53.573.487	67.982.846
<b>Tổng cộng</b>	<b>696.303.053</b>	<b>1.398.431.869</b>

### 6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	6.892.226.686	6.593.436.415
Chi phí đồ dùng văn phòng	409.207.883	389.366.981
Chi phí khấu hao TSCĐ	675.979.273	577.783.361
Thuế, phí và lệ phí	305.368.618	316.830.214
Chi phí dự phòng	2.656.397.316	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.469.213.906	1.438.504.731
Chi phí bằng tiền khác	1.917.540.777	2.863.864.772
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.325.934.459</b>	<b>12.179.786.474</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### 6.7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	20.820.000	570.000.000
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	129.894.571	357.259.131
Chênh lệch đánh giá lại tài sản góp vốn	-	5.883.371.563
Tiền điện, nước	5.710.735.084	4.404.462.931
Thu nhập khác	603.648.462	274.368.661
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.465.098.117</b>	<b>11.489.462.286</b>

### 6.8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	496.412.554	198.286.416
Tiền phạt, bồi thường	743.391.020	-
Tiền điện, nước	4.979.120.123	3.431.153.452
Chi phí khác	64.910.032	688.839.141
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.283.833.729</b>	<b>4.318.279.009</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	41.125.814.091	31.907.610.122
Chuyển lỗ	-	(353.986.802)
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	204.227.289	507.187.446
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(992.307.368)	(4.510.429.493)
Trừ thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	(45.790.837)	(2.536.767)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	40.291.943.175	27.547.844.506
Bao gồm:		
▪ Thu nhập chịu thuế suất 10%	3.022.935.270	1.246.402.590
▪ Thu nhập chịu thuế suất 25%	37.269.007.905	26.301.441.916
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	9.619.545.504	6.700.000.738
Thuế TNDN được giảm theo Thông tư 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 8 năm 2012	(90.688.057)	-
Cộng khoản thuế TNDN từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	11.447.709	634.192
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	1.829.749	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.542.134.906</b>	<b>6.700.634.930</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 và năm trước được trình bày như sau:

	Lãi chưa thực hiện trong TSCĐ	Lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	1.145.393.433	215.025.528	1.360.418.961
Hạch toán vào chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	20.758.914	(96.814.710)	(76.055.796)
Số dư đầu năm nay	<b>1.124.634.519</b>	<b>311.840.238</b>	<b>1.436.474.757</b>
Hạch toán vào chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	18.860.544	(48.679.492)	(29.818.948)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.105.773.975</b>	<b>360.519.730</b>	<b>1.466.293.705</b>

### 6.11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.382.794.126	43.451.520.588
Chi phí nhân công	17.253.503.008	15.571.638.065
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.991.739.906	3.438.470.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.769.143.963	32.298.393.896
Chi phí khác bằng tiền	3.096.801.255	5.726.475.344
Chi phí dự phòng	2.656.397.316	(3.839.116.035)
<b>Tổng cộng</b>	<b>50.150.379.574</b>	<b>96.647.382.651</b>

### 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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012**

Đơn vị tính: triệu đồng

	Kinh doanh bất động 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	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>									
Từ khách hàng bên ngoài	49.593	9.850	4.388	363	4.269	10.539	-	-	79.002
Giữa các bộ phận	3.894	-	359	159	621	3.517	-	(8.550)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>53.487</b>	<b>9.850</b>	<b>4.747</b>	<b>522</b>	<b>4.890</b>	<b>14.056</b>	<b>-</b>	<b>(8.550)</b>	<b>79.002</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế, thu nhập tại chính và chi phí tài chính	23.732	3.050	(25)	(316)	(960)	2.648	(25)	(82)	28.022
Thu nhập tài chính	13.091	397	41	545	1.052	135	581	(2.662)	13.180
Chi phí tài chính	71	-	11	2	-	-	1	(9)	76
Lợi nhuận kế toán trước thuế	36.752	3.447	5	227	92	2.783	555	(2.735)	41.126
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.289	318	1	57	32	706	139	-	9.542
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	(30)	(30)
Lợi nhuận sau thuế	28.463	3.129	4	170	60	2.077	416	(2.705)	31.614
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	2	-	26	-	204	-	232
<b>Lợi nhuận thuần</b>	<b>28.463</b>	<b>3.129</b>	<b>2</b>	<b>170</b>	<b>34</b>	<b>2.077</b>	<b>212</b>	<b>(2.705)</b>	<b>31.382</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012  
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012**

Đơn vị tính: triệu đồng.

	Kinh doanh bất động 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	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Các thông tin khác</b>									
Tài sản của bộ phận	409.168	19.761	19.577	6.298	5.996	4.537	6.398	(48.644)	423.090
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>409.168</b>	<b>19.761</b>	<b>19.577</b>	<b>6.298</b>	<b>5.996</b>	<b>4.537</b>	<b>6.398</b>	<b>(48.644)</b>	<b>423.090</b>
Nợ phải trả của bộ phận	126.328	631	9.503	97	-	453	(18)	(7.841)	129.153
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>126.328</b>	<b>631</b>	<b>9.503</b>	<b>97</b>	<b>-</b>	<b>453</b>	<b>(18)</b>	<b>(7.841)</b>	<b>129.153</b>
Chi phí mua sắm tài sản	3.723	99	16	-	7	130	-	(65)	3.910
Chi phí khấu hao	1.931	717	319	25	30	13	78	(121)	2.992

(Phần tiếp theo ở trang 31)

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012  
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011**

Đơn vị tính: triệu đồng.

	<u>Kinh doanh bất động sản</u>	<u>Kinh doanh vật tư XD</u>	<u>Tư vấn thiết kế XD</u>	<u>Dịch vu</u>	<u>Khác</u>	<u>Môi giới bất động sản</u>	<u>Giáo dục mầm non</u>	<u>Loại trừ</u>	<u>Tổng cộng</u>
<b>Doanh thu</b>									
Từ khách hàng bên ngoài	74.187	12.097	1.760	7.051	-	1.536	6.601	-	103.232
Giữa các bộ phận	2.184	1.105	1.635	2.067	-	776	-	(7.766)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>76.371</b>	<b>13.202</b>	<b>3.395</b>	<b>9.118</b>	<b>-</b>	<b>2.312</b>	<b>6.601</b>	<b>(7.766)</b>	<b>103.232</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>									
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	24.648	(273)	(86)	1.584	(59)	187	1.315	(304)	27.012
Thu nhập tài chính	5.828	1.377	87	171	898	617	286	(55)	9.209
Chi phí tài chính	4.303	6	-	1	-	2	-	-	4.312
Lợi nhuận kế toán trước thuế	26.173	1.098	1	1.754	839	802	1.601	(359)	31.908
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.447	275	-	440	212	200	125	-	6.701
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-	(76)	(76)
Lợi nhuận sau thuế	20.725	823	1	1.314	627	601	1.476	(283)	25.283
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	370	-	-	307	-	-	(131)	547
<b>Lợi nhuận thuần</b>	<b>20.725</b>	<b>453</b>	<b>-</b>	<b>1.314</b>	<b>320</b>	<b>601</b>	<b>1.476</b>	<b>(152)</b>	<b>24.736</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012  
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Đơn vị tính: triệu đồng.

	<u>Kinh doanh bất động sản</u>	<u>Kinh doanh vật tư XD</u>	<u>Tư vấn thiết kế XD</u>	<u>Dịch vụ</u>	<u>Khác</u>	<u>Môi giới bất động sản</u>	<u>Giáo dục mầm non</u>	<u>Loại trừ</u>	<u>Tổng công</u>
<b>Các thông tin khác</b>									
Tài sản của bộ phận	379.676	11.551	11.860	3.564	6.957	6.706	17.581	(43.530)	394.365
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>379.676</b>	<b>11.551</b>	<b>11.860</b>	<b>3.564</b>	<b>6.957</b>	<b>6.706</b>	<b>17.581</b>	<b>(43.530)</b>	<b>394.365</b>
Nợ phải trả của bộ phận	101.235	646	1.790	245	137	50	495	(1.160)	103.438
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>101.235</b>	<b>646</b>	<b>1.790</b>	<b>245</b>	<b>137</b>	<b>50</b>	<b>495</b>	<b>(1.160)</b>	<b>103.438</b>
Chi phí mua sắm tài sản	85	25	96	209	-	44	215	(33)	641
Chi phí khấu hao	560	30	290	52	8	16	577	(59)	1.475

(Phần tiếp theo ở trang 33)

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

## 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 của Công ty	520.300.000	480.500.000
Thu nhập Ban điều hành của Công ty	1.155.591.261	1.307.791.846
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.675.891.261</b>	<b>1.788.291.846</b>

## 9. Công cụ tài chính

- Quản lý rủi ro vốn

Tập đoàn quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Tập đoàn có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Tập đoàn gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Tập đoàn áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.13.

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.450.893.455	34.541.499.336
Phải thu khách hàng và phải thu khác	38.402.146.588	47.350.205.586
Đầu tư ngắn hạn	24.900.000.000	18.510.000.000
Đầu tư dài hạn	68.438.222.488	68.630.702.488
<b>Tổng cộng</b>	<b>208.191.262.531</b>	<b>169.032.407.410</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	17.200.000.000	1.500.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	69.345.807.170	64.973.729.271
Chi phí phải trả	113.161.898	69.750.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>86.658.969.068</b>	<b>66.543.479.271</b>

Tập đoàn chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Tập đoàn chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

- Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Tập đoàn chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

#### *Quản lý rủi ro tỷ giá*

Tập đoàn đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Tập đoàn sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Tập đoàn chưa thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
<i>Đô la Mỹ (USD)</i>	-	77,617.5	5.074,59	145.950,29

#### *Quản lý rủi ro lãi suất*

Tập đoàn chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Tập đoàn chịu rủi ro lãi suất khi Tập đoàn vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Tập đoàn quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

#### *Rủi ro về giá*

Tập đoàn chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Tập đoàn không có ý định bán các khoản đầu tư này.

- Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Tập đoàn. Tập đoàn có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Tập đoàn có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tập đoàn không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì khách hàng phải thanh toán trước theo giá trị thỏa thuận trên hợp đồng.

- Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Tập đoàn quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Tập đoàn tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Tập đoàn là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Tập đoàn duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

mà Tập đoàn phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Tập đoàn phải trả.

31/12/2012	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	66.264.462.639	3.081.344.531	69.345.807.170
Chi phí phải trả	113.161.898		113.161.898
Các khoản vay	17.200.000.000	-	17.200.000.000
01/01/2012			
Phải trả người bán và phải trả khác	61.745.277.963	3.228.451.308	64.973.729.271
Chi phí phải trả	69.750.000	-	69.750.000
Các khoản vay	1.500.000.000	-	1.500.000.000

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Tập đoàn vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2012	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	38.402.146.588	-	38.402.146.588
Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	24.900.000.000	68.438.222.488	93.338.222.488
01/01/2012			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	47.350.205.586	-	47.350.205.586
Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	18.510.000.000	68.630.702.488	87.140.702.488

**10. 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.

**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 2012 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 30 tháng 01 năm 2013.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2013

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH NHỰT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



QUÁCH TOÀN BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HẠNH