



CÔNG TY CP XNK KHÁNH HỘI

Xây giá trị - Tạo niềm tin

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2013

MỤC LỤC

I. Thông tin chung	1
1. Thông tin khái quát:	1
2. Quá trình hình thành và phát triển:	1
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
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:	3
Ngành nghề đăng ký kinh doanh:	3
Tĩnh hình hoạt động:.....	3
4. Thông tin mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:	4
Mô hình quản trị:	4
Bộ máy quản lý:	5
Các công ty con, công ty liên kết:	5
5. Định hướng phát triển:	6
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
6. Các rủi ro:	7
II. Tình hình hoạt động trong năm 2013	8
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:	8
2. Tổ chức và nhân sự	9
Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:.....	9
Những thay đổi trong Ban điều hành:.....	10
Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:.....	10
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	11
a. Các khoản đầu tư lớn:	11
b. Các Công ty con, công ty liên kết:.....	11
4. Tình hình tài chính	15
a. Tình hình tài chính	15
b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	16
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	18
a. Cổ phần:	18
b. Cơ cấu cổ đông.....	18
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
III. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	20
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	20
2. Tình hình tài chính	22
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	23
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	24

V. Quản trị công ty	29
1. Hội đồng quản trị:.....	29
a. Thành viên và cơ cấu của HĐQT :	29
b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:	31
c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:.....	31
d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành.....	31
e. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:	32
f. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty:32	
2. Hoạt động của Ban Kiểm soát.....	33
3. Các giao dịch, Thù lao và các khoản lợi ích khác và chi phí cho HĐQT và Ban Kiểm soát.....	33
a. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:	37
b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ.....	38
c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:.....	39
VI. Báo cáo tài chính	40
1. Ý kiến kiểm toán độc lập:	40
2. Các nhận xét đặc biệt: (Không có).....	41
3. Báo cáo tài chính được kiểm toán: (Phụ lục đính kèm)	42

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

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 31/12/2013): **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 31/12/2013): **292.586.885.132 đồng.**
- Tổng tài sản (tính đến 31/12/2013): **406.703.178.212 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.

▪ Thực hiện tái cấu trúc hoạt động kinh doanh: Giải thể Công ty con Công ty TNHH DVTổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội; thoái vốn Công ty con Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Khánh Hội – Căn nhà mơ ước.

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.

Cùng với chuyên 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:

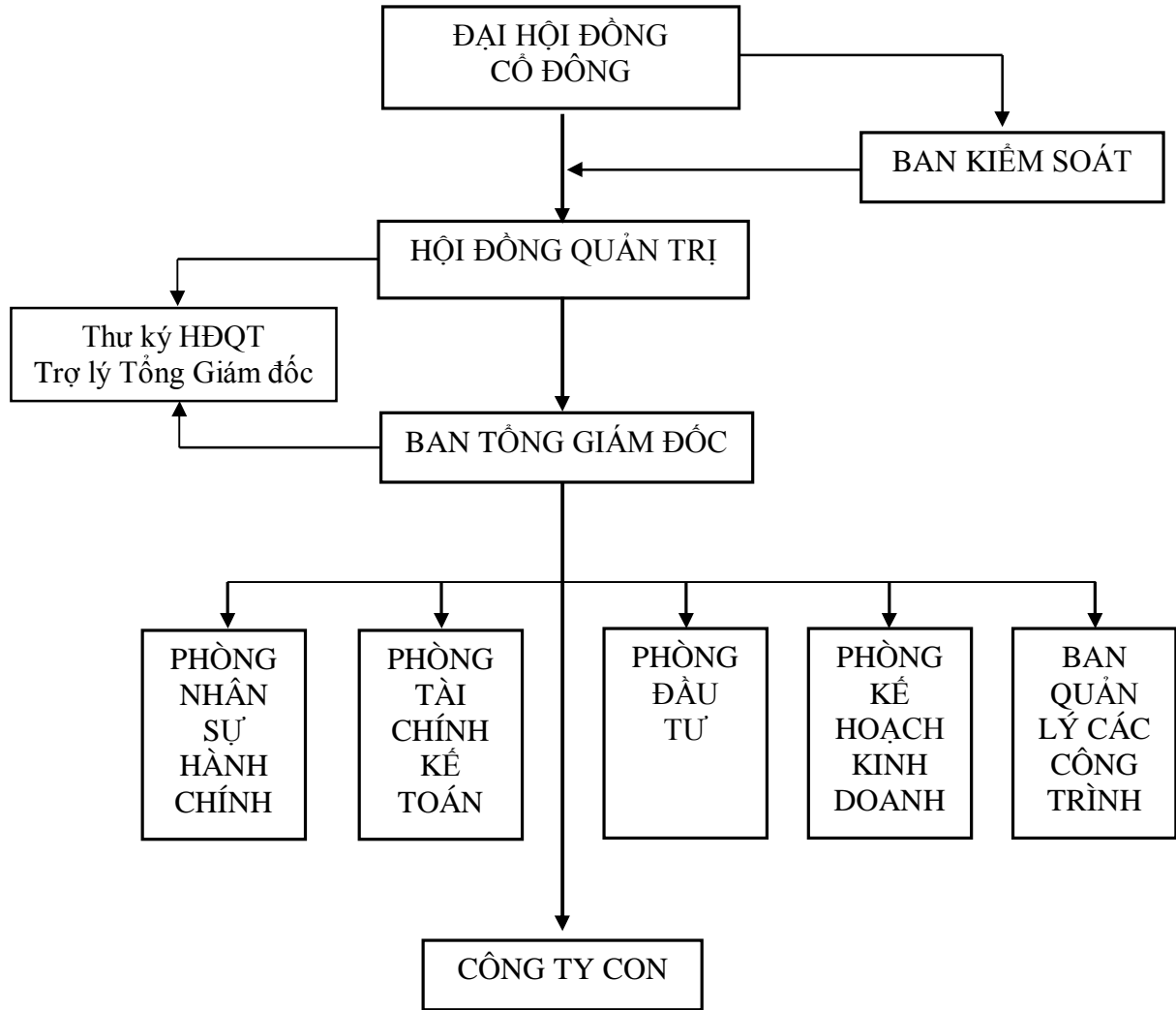
- + Đại Hội đồng cổ đông.
- + Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát
- + Ban điều hành (*Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng*)

- 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.

- 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:**

Tính đến ngày 31/12/2013 công ty đang đầu tư vốn vào 4 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 TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội	Quản lý bất động sản	100%	100%	2.000.000.000

Ghi chú: (*) Đang tiến hành thủ tục giải thể Công ty TNHH DVTổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội theo Nghị quyết 56/2013/NQ.HĐQT-KHM ngày 12/09/2013.

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 môi 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 2013:

- + 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 Mật 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:

a/. Rủi ro kinh tế

Quá trình phát triển và hội nhập của nền kinh tế Việt Nam gắn kết với những biến đổi của nền kinh tế Thế giới và khu vực. Vì thế, kinh tế trong nước sẽ gánh chịu nhiều yếu tố rủi ro mang tính hệ thống khi có sự thay đổi của nền kinh tế Thế giới. Từ đó, sẽ ảnh hưởng nhất định đối với nền kinh tế trong nói chung và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói riêng.

Đối với nền kinh tế trong nước, Các chính sách kinh tế vĩ mô như chính sách tiền tệ, chính sách tài khóa, tốc độ tăng trưởng kinh tế, tình hình lạm phát... điều gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

b/. Rủi ro pháp luật

Hệ thống các văn bản pháp luật còn đang hoàn thiện, với không ít điều khoản thường xuyên thay đổi và chỉnh sửa và việc áp dụng vào thực tế còn nhiều khó khăn. Nhiều quy định còn bất hợp lý và gây khó khăn cho các doanh nghiệp hoạt động trong

lĩnh vực Bất động sản: quy định về giá đất quá cao, thủ tục pháp lý còn rườm rà, vấn đề giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa còn rất nhiều vướng mắc và phức tạp ... dẫn đến thời gian triển khai dự án thường kéo dài làm gia tăng các chi phí vô hình cho doanh nghiệp, chậm trễ tiến độ, giảm cơ hội kinh doanh.

c/. **Rủi ro hoạt động**

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 có kế hoạch 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.

d/. **Rủi ro khác**

Các rủi ro như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh ... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng đến tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. **Tình hình hoạt động trong năm 2013**

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

Năm 2013, hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều doanh nghiệp vẫn tiếp tục khó khăn, nhiều thử thách. Đối với ngành bất động sản, mặc dù Chính phủ đã có nhiều chính sách để tháo gỡ, hỗ trợ ... nhưng vẫn chưa có tín hiệu khởi sắc, tiêu dùng vẫn bị thắt chặt, nguồn tín dụng khó tiếp cận.

Trước bối cảnh đó, Công ty đã có nhiều nỗ lực để thực hiện hoàn thành nhiệm vụ năm 2013.

Đơn vị tính: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	TH 2012	KH 2013	TH 2013	% so	
				TH 2012	KH 2013
Tổng doanh thu thuần	98.668	77.000	107.985	109%	140%
Lợi nhuận trước thuế	41.126	35.000	42.618	104%	122%
Cổ tức	15%	15%	15%	100%	100%

Kết quả trên cho thấy, doanh thu thuần hợp nhất năm 2013 đạt 140% kế hoạch đề ra và bằng 109% so năm 2012, chỉ tiêu lợi nhuận kế toán trước thuế đạt 122% kế hoạch và vượt 104% so mức thực hiện năm 2012.

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
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 – 18/04/2013 : Tổng Giám đốc Công ty CP XNK Khánh Hội.
 - 18/04/2012 – đến nay : Tổng Giám đốc Công ty CP XNK Khánh Hội, thành viên HĐQT
- Chức vụ công tác hiện nay: Tổng Giám đốc Công ty, thành viên HĐQT.
- Số cổ phần sở hữu (tính đến 12/03/2014): 15.350 cổ phần, tỷ lệ 0,1202%

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 Công ty XNK Khánh Hội
 - 2002 – 3/2007: Phó Tổng Giám đốc, Phó CT HĐQT, Chủ tịch Công đoàn
 - 4/2007 – 18/04/2013: Phó Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT, Chủ tịch Công đoàn.
 - 18/04/2012 – đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP XNK Khánh Hội.
- Chức vụ công tác hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty.
 - Số cổ phần sở hữu (tính đến 12/03/2014): 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, Quận 3, 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: Cử nhân 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 12/03/2014): 960 cổ phần, tỷ lệ 0,0075%.

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: Không có thay đổi

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

* Đội ngũ cán bộ, công nhân lao động (tính đến 31/12/2013):

Tổng số: 211 người (giảm 21 người so cuối năm 2013)

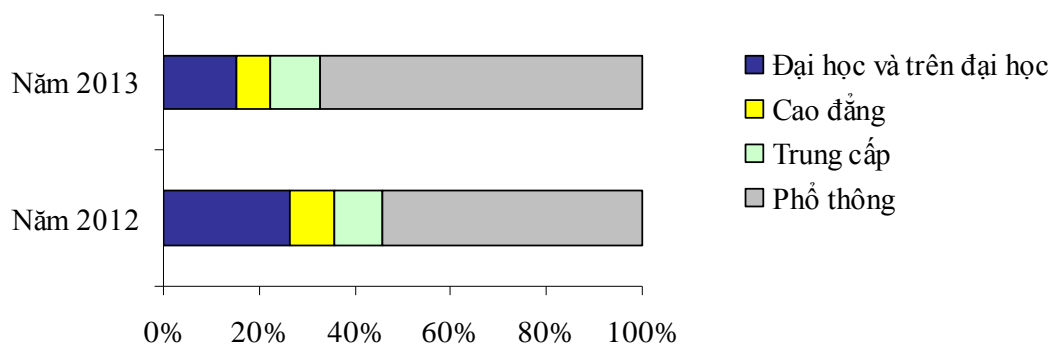
+ Trong đó, chia ra:

- Trực tiếp:	147 người, tỷ lệ:	69,67%
- Gián tiếp:	64 người, tỷ lệ:	30,33%

+ Trong đó, về chuyên môn nghiệp vụ:

- Đại học và trên Đại học:	32 người, tỷ lệ:	15,17%
- Cao đẳng:	15 người, tỷ lệ:	7,11%
- Trung cấp:	22 người, tỷ lệ:	10,43%
- Lao động phổ thông	142 người, tỷ lệ:	67,29%

BIỂU ĐỒ CƠ CẤU LAO ĐỘNG NĂM 2013



*** 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:

1. Dự án 56 Bến Vân Đồn: Việc triển khai Dự án gặp nhiều khó khăn bởi tình hình chung của kinh doanh bất động sản, phải trải qua thời gian khá dài để thực hiện các thủ tục về chuyển đổi công năng, và chỉ được phép triển khai dự án với công năng hỗn hợp (10 tầng căn hộ, 15 tầng văn phòng thương mại); do tái cơ cấu các dự án đầu tư nên đối tác Savico đã thoái vốn khỏi dự án và chuyển nhượng lại toàn bộ phần vốn góp cho Khahomex (49%). Đánh giá về thị trường, năng lực và nguồn tài chính để Khahomex tự triển khai thực hiện dự án có thể có nhiều rủi ro, khó khăn, do đó khi có đối tác quan tâm, đề nghị hợp tác, HĐQT Công ty đã cân nhắc, tính toán lựa chọn phương án chuyển nhượng toàn bộ dự án nhằm đảm bảo hiệu quả, giảm thiểu rủi ro. Hiện nay thủ tục đang được tiến hành theo trình tự và qui định.

2. Dự án 1014B Thoại Ngọc Hầu – Quận Tân Phú: Trong quá trình chuyển đổi công năng từ dự án bất động sản sang kinh doanh thương mại dịch vụ đã gặp khó khăn về thủ tục pháp lý, do đó tiến độ thực hiện không đúng như kế hoạch. Chủ đầu tư Công ty sản xuất kinh doanh XNK Tân Bình (Titco) bước đầu tháo gỡ được thủ tục pháp lý cho phép chuyển công năng, tạm thời cải tạo mặt bằng làm nhà hàng tiệc cưới trong 5 năm. Chủ đầu tư xây dựng phương án với tổng mức đầu tư được điều chỉnh lên đến 78 tỷ (so với phương án ban đầu đầu tư 12 năm, tổng mức đầu tư 60 tỷ). Trước tình hình thời

gian được phép khai thác bị rút ngắn, tổng mức đầu tư tăng lên, sau khi đánh giá lại thị trường, hiệu quả đầu tư theo phương án mới, Ban lãnh đạo Công ty đã quyết định không tham gia vào dự án Trung tâm Hội nghị tiệc cưới Melisa, đến khi các bên tái lập việc đầu tư dự án bất động sản, Khahomex sẽ tiếp tục tham gia đầu tư.

3. Dự án 5ha – Xuân Thới Thượng - Hóc Môn: là dự án có diện tích gần 5 ha theo qui hoạch khu dân cư hợp tác với Công ty CP Thương mại Hóc Môn (chủ đầu tư), theo tỷ lệ góp vốn 50:50, với tổng mức đầu tư dự kiến 150 tỷ, hiện nay dự án đã hoàn tất thủ tục mua toàn bộ diện tích đất (đạt 100%), dự án đã có qui hoạch 1/2000. Công ty CP Thương mại Hóc Môn đang tập trung hoàn thiện phần qui hoạch chi tiết 1/500 và tổ chức tiếp các công việc tiếp theo như thiết kế, xin giao đất, làm hạ tầng. Trong đó, một phần diện tích khoảng 6.000m² chuyển nhượng cho Điện lực thành phố đã thoả thuận xong thủ tục và giá cả, 2 bên đang đàm phán tiếp về hợp đồng.

4. Khu đất 9.000m² – Xã Tân Hiệp - Hóc Môn, là dự án thứ 2 hợp tác với Công ty CP Thương mại Hóc Môn từ năm 2007 với mục tiêu xây dựng chung cư, theo tỷ lệ 50:50, Khahomex làm chủ đầu tư. Do thị trường biến động không thuận lợi nên việc triển khai chung cư tại đây không khả thi, hai bên thống nhất tìm kiếm đối tác chuyển nhượng toàn bộ khu đất hoặc nghiên cứu phương án khai thác, hiện khu đất này đang phải chờ thông tin qui hoạch tổng thể của huyện Hóc Môn được duyệt để tiếp tục giải quyết vấn đề pháp lý theo yêu cầu của khách hàng quan tâm.

5. Dự án Khahomex Plaza: Là dự án cao ốc văn phòng, thương mại dịch vụ, cao 18 tầng tại trung tâm khu vực 360 Bến Vân Đồn. Dự án được triển khai đầu tư giai đoạn 1, cải tạo mặt bằng xây dựng Trung tâm Hội nghị tiệc cưới Riverside Palace, hiện nay hiệu quả đầu tư tại đây khá tốt, cổ tức năm 2013 đạt 20%. Đây là dự án trọng tâm, qui mô lớn của Khahomex trong thời gian sắp tới. Khi thị trường thích hợp và nguồn lực đáp ứng được, giai đoạn 2 của dự án sẽ cung ứng cho thị trường gần 30 nghìn m² sàn.

6. Trung tâm Chăm sóc sức khỏe Hatha: được đưa và vận hành vào tháng 6/2013 và chính thức khai trương vào tháng 9/2013. Trung tâm cung cấp các dịch vụ cải thiện và chăm sóc sức khỏe như Gym, yoga, xông hơi, hồ ngâm thủy lực... Kết quả hoạt động 6 tháng trong năm 2013 tuy chưa có hiệu quả nhưng số lượng hội viên đã đạt 874 và ngày càng tăng lên, trung tâm dần đi vào ổn định, dự kiến năm 2014 sẽ có hiệu quả. Sau khi Hatha đi vào hoạt động, khu vực văn phòng xung quanh được nhộn nhịp hơn và gần như lấp đầy.


7. Dự án Công ty chế biến Lâm sản Khánh Hội 2: sau nhiều năm gặp khó khăn trong việc tìm kiếm đầu ra cho dự án, Công ty đã đàm phán và chuyển nhượng thành công dự án này, mang về hiệu quả cho Công ty.

8. Dự án góp vốn thành lập Công ty CP thực phẩm Hóc Môn: đây là dự án mới phát triển trong năm 2013 tại Hóc Môn. Dự án là một trong 4 điểm được qui hoạch nhà máy giết mổ gia súc của Thành phố theo tiêu chuẩn đầu tư dây chuyền công nghệ đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm và vệ sinh môi trường. Dự án được đầu tư và vận hành bởi Công ty CP thực phẩm Hóc Môn, với tổng mức đầu tư 280 tỷ, (Công ty CP thực phẩm Hóc Môn được thành lập với sự góp vốn của 3 đơn vị, vốn điều lệ 90 tỷ, trong đó Công ty CP Thương mại Hóc Môn – 30%, Khahomex – 20%, Công ty CP Thương mại Củ Chi – 20% và 30% của một số cổ đông cá nhân). Giai đoạn 1 đầu tư xây dựng nhà máy giết mổ với qui mô 4.000 con/ngày tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn trên khu đất rộng 6 héc-ta, mức đầu tư cho giai đoạn này là 140 tỷ. Theo kế hoạch, dự kiến hoàn tất các thủ tục về thành lập doanh nghiệp, góp vốn, tháng 4/2014 khởi công, đưa hệ thống hoạt động vào cuối năm 2014.

9. Các dự án khác: trong năm, Công ty vẫn tiếp tục theo đuổi các dự án như Trúc Giang tại phường 13, dự án U Stic tại phường 1, quận 4 và quan tâm tìm kiếm cơ hội ở các dự án khả thi khác.

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"> - Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội - Giấy chứng nhận ĐKKD số 4104009719 ngày 07/05/2009. - Ngành nghề kinh doanh: giáo dục mầm non. - Vốn điều lệ: 16.000.000.000 (đồng). - Tổng giá trị tài sản 31/12/13: 20.751 triệu đồng. - Tổng doanh thu năm 2013: 11.427 triệu đồng. - Lợi nhuận trước thuế 2013: 3.957 triệu đồng. 	100%
	<ul style="list-style-type: none"> - Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch BĐS Khánh Hội - Giấy chứng nhận ĐKKD số 0309498750 ngày 26/11/2009. - Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. - Vốn điều lệ: 6.000.000.000 (đồng) - Tổng giá trị tài sản 31/12/13: 6.311 triệu đồng - Tổng doanh thu năm 2013: 858 triệu đồng. - Lợi nhuận trước thuế 2013: 205 triệu đồng. 	100%
	<ul style="list-style-type: none"> - Công ty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội - Giấy chứng nhận ĐKKD số 0310341786 ngày 24/09/2010. - Ngành nghề kinh doanh: Quản lý bất động sản. - Vốn điều lệ: 2.000.000.000 (đồng). - Tổng giá trị tài sản 31/12/13: 5.300 triệu đồng. - Tổng doanh thu năm 2013: 17.172 triệu đồng. - Lợi nhuận trước thuế 2013: 3.104 triệu đồng. 	100%
	<ul style="list-style-type: none"> - Công ty TNHH DVTH Sài Gòn Khánh Hội - 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: 2.463 triệu đồng. - Tổng doanh thu năm 2013: 239 triệu đồng. - Lợi nhuận trước thuế 2013: 237 triệu đồng. 	51%

(Đã tạm ứng vốn góp cho các thành viên góp vốn)

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

Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ 31/12/13 (đồng)	Vốn góp
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PN TECHCONS)	Cao ốc Pntechcons, 48 Hoa Sứ, Q.Phú Nhuận, TPHCM.	87.574.750.000	1,17%
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp - TM Củ Chi (CIDICO)	Áp Bàu Tre – X. Tân An Hội – H. Củ Chi, TPHCM.	133.986.200.000	2,78%
- Công ty 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%
- Công ty CP Thương Mại Phú Nhuận (PNCó)	314-316 Phan Đình Phùng, Phú Nhuận, TPHCM.	48.000.000.000	4,17%
- Công ty 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%
- Công ty CP Lâu Đài Ven Sông (Riverside Palace)	360D Bến Vân Đồn, Quận 4, TPHCM.	36.254.000.000	14,97%
- Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành - Đức Khải	71-79 Đồng Khởi, Quận 1, TPHCM.	23.950.000.000	6,26%
- Công ty 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. Công ty 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, 41.610m² sàn xây dựng; Dự án Văn phòng PNTECHCONS với quy mô 8 tầng, 2.267m² sàn xây dựng; Dự án Khu dân cư Rạch Miễu; Dự án Khu nghỉ dưỡng tại xã Long Hòa, huyện Cần Giỏi; 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 2013 của PN TECHCONS (đã được kiểm toán) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 144 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận sau thuế: 14,55 tỷ đồng.

2. Công ty 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 2013 của CIDICO (đã được kiểm toán) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 444 tỷ đồng
- + Lợi nhuận sau thuế: 15,79 tỷ đồng.

3. Công ty 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. Công ty 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 hợp nhất năm 2013 của PNCO (đã được kiểm toán) ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- + Doanh thu thuần: 177 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận sau thuế : 11,12 tỷ đồng.

4. Tình hình tài chính

a/. Tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013	So sánh Tăng/(giảm)
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	423.090	406.703	(3,87)%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	79.001	65.237	(17,42)%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	40.944	25.089	(38,72)%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	181	18.547	10.147%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	41.126	42.618	3,63 %
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	31.613	33.075	4,62 %
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 2013 phản ánh một số chỉ tiêu về khả năng sinh lời và khả năng thanh toán như sau:

CHỈ TIÊU	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn			
$\frac{\text{TSLĐ/Nợ ngắn hạn}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$	2,44	2,69	
+ Hệ số thanh toán nhanh			
$\frac{\text{TSLĐ- Hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$	1,13	0,94	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,31	0,28	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,45	0,39	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
$\frac{\text{Giá vốn hàng bán}}{\text{Hàng tồn kho bình quân}}$	0,22	0,14	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,19	0,16	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,39	0,51	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,11	0,11	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,07	0,08	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,52	0,38	

- 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 3,60 lần các khoản nợ*). Tương tự, chỉ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn là 2,69 lần, biểu hiện đủ khả năng thanh toán nợ đến hạn mà không phải vay thêm.

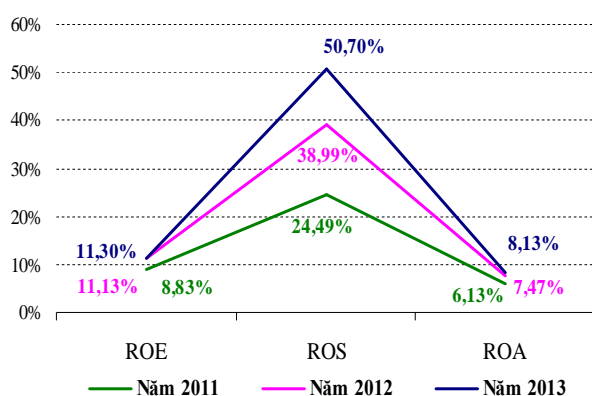
Riêng chỉ số khả năng thanh toán nhanh là chỉ đạt 0,94 lần. Điều này phản ánh Công ty có khả năng trả nợ ngay bằng tiền cùng một lúc tất cả các khoản nợ đáo hạn vào thời điểm cuối năm. Tuy nhiên, các khoản nợ phải trả của Công ty chủ yếu là tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ chung cư và các khoản thu góp vốn thực hiện các dự án liên kết với đối tác.

Tính hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 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 2013 là 51%; năm 2012 là 39% tăng tương ứng là 12%. Mặc dù, trong năm 2013 tình hình kinh tế vẫn còn khó khăn nhưng Công ty vẫn duy trì mức tỷ suất lợi

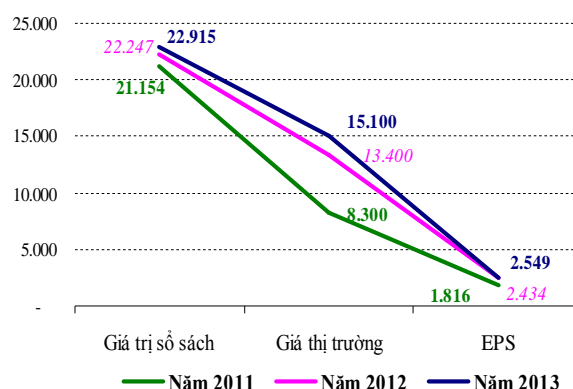
nhuận sau thuế trên doanh thu 51% là tương đối cao so với bình quân của các doanh nghiệp trong ngành.

Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (**ROA**) năm 2013 so với năm 2012 với mức tương ứng là 8% và 7%; thể hiện suất sinh lời của tài sản năm 2013 tốt hơn năm 2012. Tương tự, đối với chỉ tiêu hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu (**ROE**) không thay đổi, nếu như trong năm 2013, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu là 11% thì năm 2012 là 11%. Do các căn hộ tái định cư tại Chung cư Khánh Hội 3 được giải tỏa nên Công ty thực hiện được doanh thu các căn hộ này và chuyển nhượng tài sản góp vốn tại Công ty cổ phần Chế biến lâm sản Khánh Hội 2, 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

1. Tình hình chung năm 2013 và kể cả năm 2014 được đánh giá là vẫn tiếp tục còn nhiều khó khăn. Đối với Khahomex, năm 2013 có các yếu tố tác động làm giảm chỉ tiêu hoạt động như: Cty chỉ tiếp nhận được 6 căn hộ tái định cư còn lại tại chung cư 3, lãi suất giảm mạnh, ghi nhận các khoản lỗ và trích lập các khoản dự phòng từ Cty đầu tư, liên kết. Tuy nhiên, do việc quản lý và khai thác các mặt bằng văn phòng cho thuê được tối ưu hơn, chuyển nhượng thành công Cty CP chế biến Lâm sản Khánh Hội 2 và các hoạt động dịch vụ trong khu vực đạt hiệu quả đã góp phần vào kết quả hoạt động năm 2013.

2. Về quy mô: Năm 2013, Khahomex đã chủ động củng cố, sắp xếp và mở rộng hoạt động liên doanh, liên kết. Đối với các đơn vị hoạt động không hiệu quả, Cty tiến hành giải thể, sáp nhập; đồng thời đầu tư mở rộng các dịch vụ mới như dịch vụ chăm sóc sức khỏe, đầu tư mới vào dự án Công ty CP chế biến thực phẩm Hóc Môn. Các dịch vụ gia tăng triển khai tại các cty con được ổn định và phát triển khá tốt, tuy nhiên, còn cần phải nâng cao về chuyên môn nghiệp vụ, kiện toàn bộ máy quản lý, đội ngũ nhân sự và nâng chất lượng dịch vụ cao hơn nữa tạo tiền đề cho việc mở rộng các mô hình này trong thời gian tới.

3. Tình hình kinh doanh bất động sản khó khăn, các thủ tục pháp lý vướng mắc, thị trường hạn chế, nên Cty không tiếp tục đầu tư vào dự án Trung tâm Hội nghị tiệc cưới tại Tân Phú và dự án tại Hóc Môn cũng chưa thể khai thác được trong năm; chỉ tiêu qui hoạch kiến trúc và thị trường cho dự án 56 Bến Vân Đồn cũng gặp nhiều trở ngại nên Cty chọn phương án chuyển nhượng cho đối tác mà không tự thực hiện như dự kiến. Hiện nay Cty tập trung mảng khai thác dịch vụ, tối ưu hoá hiệu quả khai thác các mặt bằng, văn phòng, chờ đợi cơ hội thuận lợi cho việc triển khai dự án Khahomex Plaza giai đoạn 2, và tiếp tục theo đuổi các dự án trong khu vực.

Nhìn chung, các hoạt động cho thuê mặt bằng, văn phòng và dịch vụ của Cty đã phát huy được thế mạnh trong thời gian qua nhờ lợi thế về vị trí địa lý, thị trường mới gia tăng thông qua chương trình chỉnh trang đô thị của quận 4, thành phố; Trong năm, Cty đã thu hẹp được những đơn vị kém hiệu quả và cũng đã mở ra được những ngành nghề mới, hướng đi mới. Thị trường chứng khoán dần phục hồi, Cổ phiếu KHA tăng theo đà chung, chốt phiên cuối năm 2013 đạt 15 nghìn đồng. Bằng nhiều nỗ lực, Công ty đã thực hiện hoàn thành nhiệm vụ được giao.

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 (Danh sách chốt ngày 12/3/2014)

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	5.756.160	45,0812%
2	Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	2.332.601	18,2685%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	3.679.673	28,8184%
	TỔNG CỘNG	11.768.434	92,1681%

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

STT	TÊN	ĐỊA CHỈ	NGÀNH NGHỀ	SỐ LƯỢNG CP NĂM GIỮ	TỶ LỆ %	GHI CHÚ
1	Tổng Công ty Bến Thành (Ben Thanh Group)	27 Nguyễn Trung Trục, Q1, TP.HCM	Đa ngành nghề	4.007.387	31,39%	Cổ đông Nhà nước
2	Công ty CP Đầu Tư Toàn Việt	56 Phạm Ngọc Thạch, Phường 06, Quận 3		980.650	7,68%	Cổ đông tổ chức
3	Ông Lê Văn Truong	122 Nguyễn Trọng Tuyển, P15- Phú Nhuận		768.123	6,02%	TV HĐQT
4	Ông Đinh Lê Chiến	27/1 Nguyễn Văn Đậu, Bình Thạnh		566.930	4,44%	TV HĐQT

5	Công ty TNHH TMDV Nam Thiên Hà	27/1 Nguyễn Văn Đậu, Bình Thạnh		348.430	2,73%	Tổ chức có liên quan đến Ông Đinh Lê Chiến
TỔNG CỘNG				6.671.520	52,26%	

(Ghi chú: Cổ phiếu đang lưu hành đến ngày 12/3/2014 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	304.019	2,3810%
3	Cổ đông sở hữu dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	695.986	5,4509%
TỔNG CỘNG		1.000.005	7,8319%

(Ghi chú: Cổ phiếu đang lưu hành đến ngày 12/3/2014 là 12.768.439 cổ phiếu)

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

TỔNG HỢP CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (Danh sách chốt ngày 12/3/2014)

TT	Loại hình	Cá nhân	Tổ chức	Cộng
1.	Số lượng Cổ đông			
a.	<i>Trong nước</i>	2.693	54	2.747
b.	<i>Nước ngoài</i>	116	10	126
	Tổng cộng:	2.809	64	2.873
2.	Số lượng Cổ phần			
a.	<i>Trong nước</i>	5.748.243	6.020.191	11.768.434
	Tỷ lệ %	45,0192%	47,1490%	92,1681%
	<i>Trong đó, Cổ đông nhà nước</i>		<u>4.007.387</u>	
	chiếm tỷ lệ %		31,3851%	
b.	<i>Nước ngoài</i>	517.999	482.006	1.000.005
	Tỷ lệ %	4,0569%	3,7750%	7,8319%
	Tổng cộng:	6.266.242	6.502.197	12.768.439
	Tỷ lệ %	49,0760%	50,9240	100%

(Ghi chú: Cổ phiếu quỹ đến ngày 12/3/2014 là 1.351.870 cổ phiếu)

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

Trong năm 2013, vốn Điều lệ Công ty không thay đổi: 141.203.090.000 đồng

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Tính đến ngày 31/12/2013 cổ phiếu quỹ là 1.351.870 cp (toàn bộ là cổ phiếu thường).

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

Năm 2013, hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều doanh nghiệp vẫn tiếp tục khó khăn, nhiều thử thách. Đối với ngành bất động sản, mặc dù Chính phủ đã có nhiều chính sách để tháo gỡ, hỗ trợ ... nhưng vẫn chưa có tín hiệu khởi sắc, tiêu dùng vẫn bị thắt chặt, nguồn tín dụng khó tiếp cận.

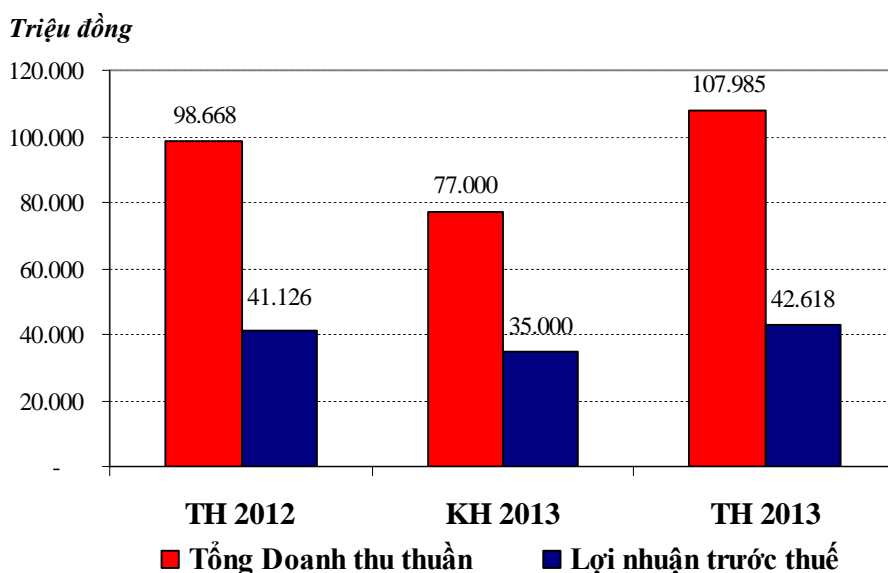
Đối với Khahomex, việc khó khăn chung của ngành bất động sản đã tác động đến tình hình hoạt động của đơn vị, các dự án tái khởi động chậm, không có sản phẩm mới để kinh doanh. Riêng các đơn vị khai thác dịch vụ và mảng mặt bằng, văn phòng cho thuê... hoạt động khá, giá cổ phiếu KHA ổn định và có tăng dần theo sự phát triển của đơn vị và Khahomex đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2013.

a/. Kết quả hợp nhất của toàn hệ thống như sau:

CHỈ TIÊU	TH 2012	KH 2013	TH 2013	Đơn vị tính: Triệu đồng	
				% so TH 2012	% so KH 2013
Tổng doanh thu thuần	98.668	77.000	107.985	109%	140%
Lợi nhuận KT trước thuế	41.126	35.000	42.618	104%	122%
Cổ tức	15%	15%	15%	100%	100%

(Theo số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2013 đã kiểm toán)

BIỂU ĐỒ SO SÁNH TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013

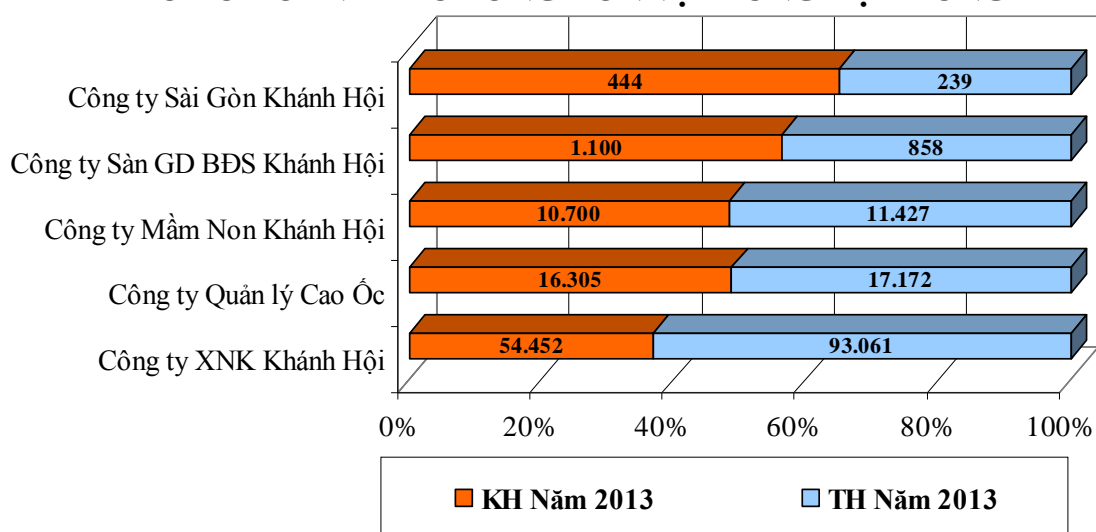


b/. Cơ cấu theo từng đơn vị trong toàn hệ thống:

Đơn vị tính: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2013	% SO KH 2013
1. Công ty mẹ		
Tổng doanh thu thuần	93.061	171%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	32.562	105%
2. Công ty TNHH MTV Trường Mầm Non Khánh Hội		
Tổng doanh thu thuần	11.427	107%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.957	113%
3. Công ty TNHH MTV Dịch vụ quản lý cao ốc Khánh Hội		
Tổng doanh thu thuần	17.172	105%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.104	100%
4. Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch BĐS Khánh Hội		
Tổng doanh thu thuần	858	78%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	205	102%
5. Công ty TNHH DV TH Sài Gòn - Khánh Hội – tính đến 30/9/2013		
Tổng doanh thu thuần	239	53%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	237	53%

BIỂU ĐỒ DOANH THU TỪNG ĐƠN VỊ TRONG HỆ THỐNG



Kết quả trên cho thấy, mặc dù số căn hộ tái định cư được nhận về để kinh doanh chỉ có 6 căn nhưng các mảng khác đạt hiệu quả như hoạt động giáo dục mầm non, quản lý cao ốc, khai thác văn phòng, mặt bằng cho thuê tăng thêm 2800 m² trong năm 2013, và ghi nhận hiệu quả từ việc chuyển nhượng Công ty CP Chế biến lâm sản Khánh Hội 2 nên

năm 2013 toàn hệ thống Khahomex đã thực hiện đạt được doanh thu vượt 53%, lợi nhuận trước thuế hợp nhất vượt 22% so kế hoạch đề ra, và có tăng trưởng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu và lợi nhuận tại các Công ty con đều đạt và vượt, tình hình hoạt động ổn định, tăng trưởng so năm 2012:

+ Trường Mầm non Khánh Hội với cơ sở vật chất không ngừng được nâng cấp và mở rộng, cùng chương trình giáo dục ngày được cập nhật và phong phú, được thiết kế sinh động và phù hợp với từng độ tuổi, hiện nay Trường đang nuôi dạy cho hơn 300 cháu từ 9 tháng đến 5 tuổi.

+ Công ty Dịch vụ Quản lý cao ốc trong năm đã phát triển quản lý thêm 2 cao ốc ở quận 8 và quận Thủ Đức, Ngoài các dịch vụ hiện nay như quản lý cao ốc, trông giữ xe, Công ty đã tăng cường mở rộng các dịch vụ tiện ích phục vụ cộng đồng dân cư như giặt ủi, bảo trì máy lạnh, sửa chữa nhỏ, vệ sinh tại gia...

+ Sàn giao dịch bất động sản Khánh Hội đã tinh gọn và nâng cao hoạt động môi giới trong từng thành viên, tăng cường các hoạt động môi giới bán và cho thuê văn phòng, căn hộ, đáp ứng được nhu cầu trong khu vực.

+ Riêng Công ty TNHH Sài Gòn Khánh Hội chưa có hoạt động kinh doanh, hiệu quả ghi nhận chủ yếu từ nguồn lãi tiền gửi của vốn điều lệ; do cơ cấu lại dự án đầu tư, nên Công ty đã chốt sổ sách và hiện đang tiến hành thủ tục giải thể công ty kể từ ngày 30/9/2013.

2. Tình hình tài chính

2.1 Tình hình tài sản

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2013	Tỷ Trọng	31/12/2012	Tỷ Trọng	Chênh lệch	
					Giá trị	%
Tài sản ngắn hạn	292.918	72,02%	307.853	71,03%	(14.935)	-4,85%
Tài sản dài hạn	113.785	27,98%	115.236	28,97%	(1.451)	-1,26%
Tổng tài sản	406.703	100%	423.089	100%	(16.386)	-6,11%

Tài sản ngắn hạn năm 2013 so với 2012 giảm 14.935 triệu đồng (tương đương 4,85 %) Do biến động chủ yếu từ các khoản sau:

- + Tiền và các khoản tương đương tiền: tăng 9.423 triệu đồng.
- + Các khoản đầu tư ngắn hạn: giảm 17.600 triệu đồng. Do giảm tiền Cho vay ngắn hạn 23.900 triệu đồng và tăng tiền gửi kỳ hạn 6.300 triệu đồng.
- + Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 30.589 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.
- Các khoản phải thu khác: tiền cho vay Cổ đông nội bộ tại Công ty CP TVTK Khánh Hội Căn Nhà Mơ ước: 5.000 triệu đồng (số liệu tại Công

ty con khi thanh lý; Phải thu lãi tiền sử dụng vốn của Savico 3.734 triệu đồng.

➤ Trích lập bổ sung dự phòng công nợ khó đòi: 12.859 triệu đồng.

Tài sản dài hạn năm 2013 so với 2012 giảm 1.451 triệu đồng (tương đương 1,26 %) Do biến động chủ yếu từ các khoản sau:

- + Tài sản cố định hữu hình: giảm 2.803 triệu đồng.
- + Tài sản vô hình tăng 501 triệu đồng. Do triển khai phần mềm kế toán mới.
- + Bất động sản đầu tư: giảm 1.514 triệu đồng.
- + Các khoản đầu tư tài chính dài hạn: giảm 4.571 triệu đồng.

2.2 Tình hình nợ phải trả

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2013	Tỷ Trọng	31/12/2012	Tỷ Trọng	Chênh lệch	
					Giá trị	%
Nợ ngắn hạn	108.925	96,45%	125.970	97,54%	(17.405)	-13,53%
Nợ dài hạn	4.005	3,55%	3.183	2,46%	822	25,82%
Tổng nợ phải trả	112.930	100%	129.153	100%	(16.223)	12,29%

Nợ ngắn hạn năm 2013 so với 2012 giảm 17.405 triệu đồng (tương đương 13,53%) Do chủ yếu từ các khoản sau:

+ Vay ngắn hạn ngân hàng: giảm 16.099 triệu đồng. Vay bổ sung vốn lưu động (thế chấp bằng sổ tiết kiệm)

+ Người mua trả tiền trước: tăng 72.063 triệu đồng. Đây là tiền thanh toán của Savico liên quan dự án 56 Bến Vân Đồn.

+ Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: giảm 240 triệu đồng. Chủ yếu là khoản thuế TNDN quý 4 phải nộp.

+ Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác: giảm 68.542 triệu đồng. Chủ yếu là khoản giảm tiền góp vốn của Savico liên quan dự án 56 Bến Vân Đồn.

Nợ dài hạn năm 2013 so với 2012 tăng 822 triệu đồng (tương đương 25,82%) Do tăng chủ yếu từ các khoản sau:

+ Phải trả dài hạn khác: tăng 656 triệu đồng. Chủ yếu là tiền ký quỹ của Khách hàng thuê mặt bằng.

+ Doanh thu chưa thực hiện: tăng 165 triệu đồng. Đây là tiền doanh thu nhận trước từ cho thuê mặt bằng và tiền cơ sở vật chất nhận trước tại trường mầm non Khánh Hội.

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

Năm 2013 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 nhân sự có sự điều chỉnh, sắp xếp lại, tinh gọn và hợp lý hơn. Nâng cao năng suất và hiệu quả làm việc từng vị trí, bộ phận. Đòi hỏi tinh thần và vật chất của đội ngũ Cán bộ công nhân viên được chăm lo chu đáo, kịp thời, góp phần tạo môi trường làm việc thân thiện và đoàn kết.

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.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Tình hình kinh tế thế giới và trong nước năm 2014 vẫn còn tiếp tục nhiều khó khăn, thách thức khó dự báo. Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản vẫn còn nhiều dự án bất động sản dở dang, hàng hóa tồn kho còn nhiều, dấu hiệu khởi sắc cho thị trường này chưa rõ ràng, các dự án hiện nay hầu hết dẫn tiến độ. Các nhà đầu tư ngày càng chuyên nghiệp, và tính cạnh tranh ngày càng gay gắt hơn.

Đối với Khahomex,

- Vị trí địa lý vẫn là ưu điểm nổi bật của doanh nghiệp, với khối lượng mặt bằng, văn phòng hiện nay khai thác gần như tối đa, đây là nguồn thu ổn định hàng năm của Công ty. Với quá trình đô thị hoá ngày càng sâu rộng, nhu cầu cung cấp dịch vụ thiết yếu cho cộng đồng ngày càng tăng, do đó các dịch vụ hiện nay của Công ty đã ổn định, phát huy thế mạnh, đây là thị trường còn nhiều tiềm năng.

- So sánh với các đơn vị cùng ngành thì Công ty có lợi thế không tồn kho, không nợ Ngân hàng, hiện tài chính ổn định và đủ khả năng để có thể triển khai các dự án nhỏ và vừa trong ngắn hạn, để chuẩn bị năng lực cho dự án trọng điểm Khahomex Plaza.

Tuy nhiên, Công ty cũng gặp những khó khăn như:

- Quỹ đất của Công ty không còn nhiều, dự án gói đầu ít, tỷ suất lợi nhuận trong đầu tư bất động sản ngày càng giảm, do đó, việc đấu giá, mua lại đất dự án gặp nhiều khó khăn, rủi ro; với nguồn tài chính có giới hạn của Công ty sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc tìm kiếm dự án bất động sản khả thi.

- Pháp lý về các dự án cũng gặp những khó khăn, rủi ro cao, cũng như tiến độ giải quyết còn kéo dài như duyệt chỉ tiêu qui hoạch, chuyển công năng, cấp phép... làm ảnh hưởng đến tiến độ khai thác dự án, thiệt hại về tài chính, dẫn đến hiệu quả đầu tư kém.

- Năm 2014 không còn sản phẩm căn hộ để khai thác ngoài 3 căn hộ tái định cư còn lại, chủ yếu giữ ổn định và khai thác tối đa các mặt bằng và văn phòng, mà lĩnh vực này hiện nay cũng có sự cạnh tranh rất lớn.

Như vậy, với những thuận lợi và khó khăn trong năm 2014, bằng nhiều biện pháp, Công ty sẽ nỗ lực để giữ ổn định các dịch vụ đang khai thác hiệu quả, hướng tới mở rộng qui mô; phát triển và mở rộng thị trường, ngành nghề. Khai thác tối đa các bất động sản đang có, tìm kiếm cơ hội đầu tư hợp tác các dự án khả thi, phù hợp năng lực.

Năm 2014 với mục tiêu: ***Giữ vững sự ổn định, phát triển các dịch vụ gia tăng, củng cố năng lực chuyên môn các lĩnh vực hiện tại để tìm kiếm cơ hội mở rộng qui mô, đầu tư hợp tác.***

Với mục tiêu trên, và với tiềm lực hiện có, Công ty xây dựng chỉ tiêu kế hoạch thực hiện nhiệm vụ kinh doanh năm 2014 như sau:

a/. Chỉ tiêu hợp nhất toàn hệ thống KHAHOMEX (Hợp nhất)

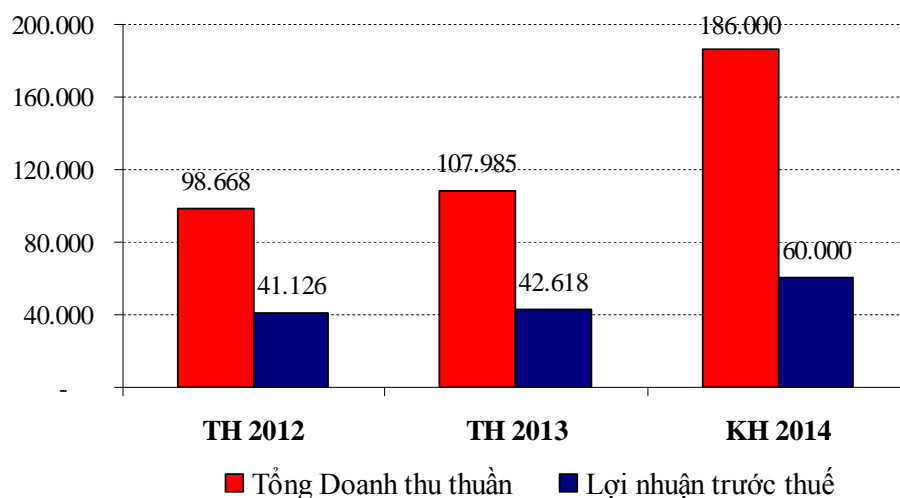
Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	TH 2013	KH 2014	% so TH 2013
1	Tổng doanh thu thuần	107.985	186.000	172%
2	Lợi nhuận trước thuế	42.618	60.000	141%
3	Tỷ lệ cổ tức	15%	20%	133%

(Số liệu Kế hoạch hợp nhất năm 2014)

BIỂU ĐỒ SO SÁNH DOANH THU KẾ HOẠCH NĂM 2014 VÀ THỰC HIỆN NĂM 2013 VÀ 2012

Triệu đồng

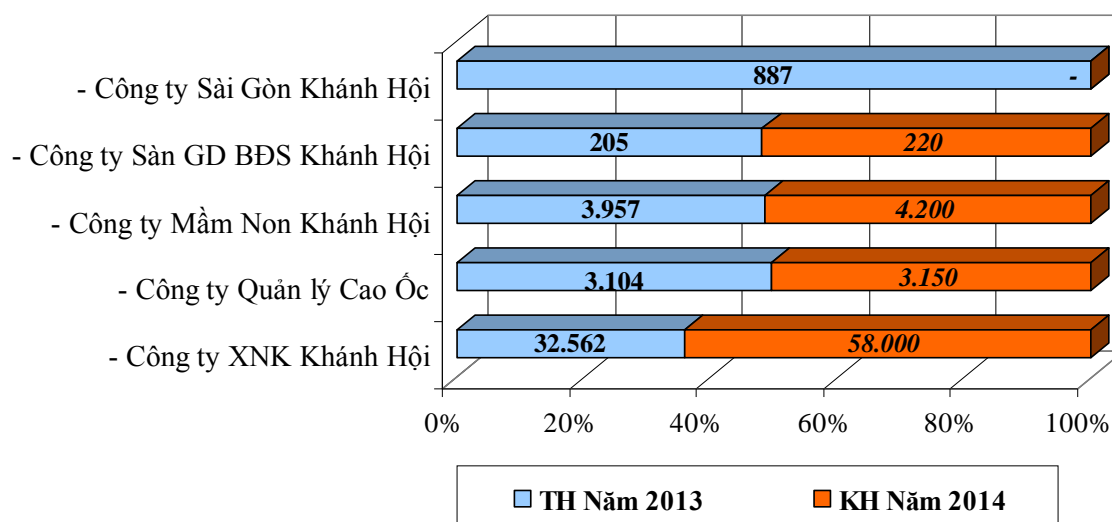


b/. Chỉ tiêu kế hoạch của từng đơn vị trong toàn hệ thống như sau :

Đơn vị tính : Triệu đồng

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2013	KẾ HOẠCH 2014	% SO THỰC HIỆN 2013
1. Công ty mẹ			
Tổng doanh thu thuần	93.061	140.560	151%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	32.562	58.000	178%
2. Công ty TNHH MTV Trường Mầm Non Khánh Hội			
Tổng doanh thu thuần	11.427	11.700	102%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.957	4.200	106%
3. Công ty TNHH MTV Dịch vụ quản lý cao ốc Khánh Hội			
Tổng doanh thu thuần	17.172	18.248	106%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.104	3.150	102%
4. Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch BĐS Khánh Hội			
Tổng doanh thu thuần	858	975	114%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	205	220	107%

BIỂU ĐỒ LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ TỪNG ĐƠN VỊ TRONG HỆ THỐNG



c/. Một số biện pháp tổ chức thực hiện:

Để hoàn thành được mục tiêu đề ra, đảm bảo các chỉ tiêu hiệu quả đạt được nêu trên, toàn hệ thống phải tập trung các biện pháp để thực hiện đạt được các nhiệm vụ trọng tâm sau:

1. Về kinh doanh khai thác mặt bằng, văn phòng: bằng các biện pháp để tăng cường dịch vụ, chăm sóc khách hàng, tu bổ cơ sở vật chất nhằm khai thác tối đa những mặt bằng, văn phòng còn lại, nâng tổng doanh thu khai thác mặt bằng lên 29 tỷ/năm (năm 2012: 25 tỷ, 2013: 27 tỷ, 2014: 29 tỷ).

2. Kinh doanh bất động sản: tiến hành thủ tục nhận 3 căn hộ còn lại tại chung cư Khánh Hội 3 và đưa vào kinh doanh trong năm.

3. Đối với các dự án đang triển khai: phối hợp chủ đầu tư tiến hành thủ tục, đẩy nhanh tiến độ thực hiện, rút ngắn thời gian để đưa vào khai thác các dự án tại Hóc Môn, dự kiến khu 5ha sẽ khai thác vào quý 4/2014, nhà máy giết mổ gia súc vận hành vào cuối năm 2014. Chuyển nhượng thành công dự án 9.000m² tại Tân Hiệp, Hóc Môn hoặc có phương án khai thác trong năm.

4. Đối với các dự án đang nghiên cứu: tiếp tục cùng đối tác tháo gỡ pháp lý về hợp tác đầu tư, nghiên cứu khả thi, chọn thời điểm thích hợp để xúc tiến. Cụ thể phối hợp cùng quận 4 tiến hành thủ tục để nghiên cứu đầu tư cải tạo chung cư cũ Trúc Giang; tìm phương thức hợp tác khai thác hoặc đầu tư xây dựng chung cư tại dự án UStic – Cảng Sài Gòn.

5. Mở rộng qui mô, ngành nghề hoạt động:

- Với hiệu quả đạt được ổn định thời gian qua, năm 2014 Công ty sẽ tập trung củng cố và nâng cao năng lực chuyên môn đối với các ngành nghề, dịch vụ hiện khai thác để mở rộng qui mô hoạt động. Mục tiêu trong năm, sẽ nghiên cứu dự án mở thêm trường mầm non và mở rộng mạng lưới quản lý các cao ốc, chung cư. Tăng cường khai thác các dịch vụ tại Hatha, đưa trung tâm đi vào hoạt động ổn định, có hiệu quả.

- Mặt bằng 72-74 Nguyễn Tất Thành sau hơn 1 năm tìm kiếm khách hàng để khai thác nhưng chưa có kết quả, do hiện trạng chưa đáp ứng được nhu cầu thị trường. Hiện nay, tuy địa điểm này còn gặp khó khăn về giao thông, nhưng vị trí này trong tương lai 2-3 năm tới sẽ có nhiều cơ hội phát triển khi Cảng Sài Gòn được di dời, và trở thành Cảng Thương mại, Dịch vụ và Du lịch... khu vực xung quanh sẽ có nhiều cơ hội phát triển. Công ty sẽ lập phương án đầu tư khai thác mặt bằng làm văn phòng cho thuê hoặc căn hộ dịch vụ hoặc các dịch vụ khác có hiệu quả trong năm 2014.

- Nhằm gia tăng các dịch vụ có hiệu quả trong khu vực, vừa tối đa hoá sử dụng các mặt bằng, tạo sự khang trang cho tổng thể khu vực 360 Bến Vân Đồn, Công ty đang tiến hành nghiên cứu phương án cải tạo mặt bằng tại khu 360B để khai thác mặt bằng cho các hoạt động dịch vụ ăn uống, giải khát.

6. Về Tài chính: Giám sát, quản lý tốt tiến độ thanh toán của dự án 56 Bến Vân Đồn, không để xảy ra rủi ro, đạt hiệu quả cao. Tiếp tục cơ cấu lại các nguồn vốn đầu tư ra ngoài; giải quyết các công nợ tồn đọng, không để phát sinh nợ xấu; quản lý tài chính chặt chẽ, ổn định và hiệu quả.

7. Tăng cường nhân lực cho bộ máy quản lý, điều hành, hoàn thiện hệ thống quản lý, đào tạo đội ngũ nhân sự, nâng cao nguồn nhân lực hoạt động có hiệu quả hơn, đáp ứng tình hình mới.

8. Xây dựng chiến lược hình ảnh, thương hiệu trong toàn hệ thống. Tăng cường công tác dự báo, nghiên cứu thị trường; tìm kiếm cơ hội mở rộng đầu tư và hợp tác có hiệu quả.

9. Tạo điều kiện thuận lợi, hỗ trợ các đơn vị trong hệ thống thực hiện đạt chỉ tiêu kế hoạch năm 2014. Tăng cường bộ máy quản lý, định hướng chiến lược kinh doanh trong thời gian tới cho từng đơn vị.

Trước tình hình khó khăn chung, tiềm ẩn nhiều rủi ro, với sự lãnh đạo sâu sát, kịp thời của HĐQT và lãnh đạo các cấp, và sự quan tâm góp ý của các nhà đầu tư, cổ đông... đã giúp cho Ban Điều hành và đội ngũ cán bộ công nhân viên toàn hệ thống nỗ lực vượt qua những khó khăn, kịp thời khắc phục những yếu kém, linh động và vững vàng trước thách thức, rủi ro. Tất cả những cố gắng đó đã đạt được thành quả nhất định trong thời gian qua, đã tạo được sự ổn định trong giai đoạn khó khăn hiện nay, đảm bảo lợi ích của cổ đông và chăm lo tốt hơn cho đội ngũ người lao động, thành quả đó đã tạo được niềm tin cho lãnh đạo, chính quyền các cấp, các nhà đầu tư, cổ đông, đối tác, khách hàng và toàn thể đội ngũ hệ thống Khahomex.

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/. Đánh giá tổng quát tình hình hoạt động năm 2013:

Năm 2013, tình hình kinh tế trong nước đã có những dấu hiệu tích cực nhưng vẫn còn nhiều khó khăn, sức mua vẫn còn thấp, hoạt động kinh doanh bất động sản chưa được khởi sắc.

Trong bối cảnh đó, Công ty Khahomex tập trung khai thác các hoạt động kinh doanh dịch vụ, đẩy mạnh hoạt động các Công ty con, tăng cường giám sát công tác điều hành của Công ty.

Với sự cố gắng của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và người lao động tại doanh nghiệp, kết quả kinh doanh năm 2013 được ghi nhận như sau:

- + Tổng doanh thu thuần hợp nhất: 107,985 tỷ đồng, đạt 140% KH;
- + Lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất: 42,618 tỷ đồng, đạt 122% KH;

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

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, hoạt động có hiệu quả.

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 và mở rộng địa bàn hoạt động sang các Quận, Huyện khác. Công ty đạt kế hoạch năm 2013.

Công ty TNHH MTV Sàn Giao dịch Bất động sản Khánh Hội, tập trung thực hiện nhiệm vụ phối hợp với Phòng Kinh doanh Công ty bán được một số căn hộ tại Chung cư Khánh Hội 3 và thực hiện công tác môi giới bất động sản. Do tình hình ngưng trệ của thị trường bất động sản nên chưa mở rộng được hoạt động môi giới, hiệu quả chưa cao, tuy nhiên đã hoàn thành kế hoạch được giao năm 2013.

Công ty CP Chăm sóc sức khỏe và Giải trí Khánh Hội (**Hatha fitness & Yoga**): **Sau thời gian tích cực chuẩn bị, Công ty đã được thành lập** và chính thức đi vào hoạt động từ ngày 17/6/2013, từng bước đi vào hoạt động ổn định, số hội viên tham gia ngày càng tăng.

Nhìn chung các Công ty con trong hệ thống Khahomex đã có nhiều cố gắng trong hoạt động kinh doanh, hoàn thành được chỉ tiêu kế hoạch năm 2013, tạo được uy tín với khách hàng, góp phần tích cực vào việc mở rộng quy mô hoạt động và phát triển thương hiệu Khahomex.

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

- + Số dư đến ngày 31/12/2012 : 289.051.889 đ
- + Trích lập kinh phí hoạt động HĐQT & Ban kiểm soát Công ty năm 2013: 953.112.634 đ
- + Chi phí hoạt động trong năm 2013:
 - Kinh phí hoạt động: 85.910.060 đ
 - Tham quan học tập: 303.847.000 đ
 - Thù lao, thưởng HĐQT và Ban kiểm soát: 664.500.000 đ
- + Số dư đến ngày 31/12/2013 : 187.907.463 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 2013 của Tổng Giám đốc điều hành.

- Tăng cường công tác quản trị tài chính, quản lý chi phí, công nợ, quản lý rủi ro của Công ty mẹ và các công ty con trong hệ thống Khahomex;

- Giao nhiệm vụ cho Tổng Giám đốc rà soát các khoản đầu tư tài chính tại các doanh nghiệp khác để đề xuất giải pháp phù hợp cho việc quản lý danh mục đầu tư dài hạn.

- Chấp thuận đề Tổng Giám đốc triển khai thực hiện việc chuyển nhượng vốn tại Công ty CP Chế biến Lâm sản 2; Nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty CP Dịch vụ Tổng Hợp Sài Gòn (Savico); Hợp tác phát triển và chuyển nhượng Dự án 56 Bến Vân Đồn.

- Xem xét đánh giá tính khả thi của các Dự án đầu tư do Tổng Giám đốc báo cáo.

- Sau khi phân tích đánh giá tình hình, HĐQT đã quyết định thực hiện phương án củng cố các công ty con trong hệ thống theo đề nghị của Tổng Giám đốc Công ty;

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

Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2014 tập trung vào các nhiệm vụ trọng tâm sau :

a/. Xây dựng chiến lược kinh doanh của Công ty nhiệm kỳ 2014-2019 và có kế hoạch cụ thể cho giai đoạn 2014-2015, trên cơ sở khai thác tiềm năng, lợi thế của Công ty để phát triển các hoạt động dịch vụ nhằm gia tăng nguồn doanh thu và hiệu quả cho Công ty.

b/. Hoàn chỉnh bộ máy tổ chức và nhân sự của Công ty cũng như tại các đơn vị thành viên để thực hiện hoạt động kinh doanh một cách chuyên nghiệp và có hiệu quả.

c/. 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.

d/. 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.

e/. 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.

f/. 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, sử dụng các dịch vụ Chăm sóc sức khỏe, giáo dục mầm non của Công ty và các công ty trong hệ thống, 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 2013 gồm 7 người, trong đó:

* Thành viên HĐQT tham gia điều hành:

+ Bà Nguyễn Ngọc Hạnh, *Thành viên HĐQT*, Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 18/4/2013)

* *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 Truong, *Thành viên HĐQT không tham gia điều hành*, là cổ đông lớn Công ty.

+ Ông Thân Đức Dương, *Thành viên HĐQT không tham gia điều hành*, đại diện Tổng Công ty Bến Thành.

+ 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, (*miễn nhiệm ngày 18/7/2013*)

+ Bà Võ Thị Vân Anh, *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
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	Nguyễn Ngọc Hạnh	Thành viên	Không	- Công ty CP TMDV Lâu Đài Ven Sông (TV.HĐQT). - Cty CP Thực phẩm Hóc Môn (TV.HĐQT)
3	Lê Văn Truong	Thành viên	Không	Không có
4	Thân Đức Dương	Thành viên	Không	- Công ty CP Sài Gòn – Quảng Bình (TV.HĐQT).
5	Võ Thị Vân Anh	Thành viên	Có	Không có
6	Đinh Lê Chiến	Thành 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)
7	Nguyễn Ngọc Đức	Thành viên	Có	- Công ty CP TV TK Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước (TV.HĐQT). (Xin từ nhiệm và kể từ ngày 18/07/2013 không còn là TV.HĐQT tại Công ty Cp XNK Khánh Hội)

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

- Tiểu ban Nhân sự và lương thưởng
- Tiểu ban Chính sách phát triển
- Tiểu ban Liên lạc cổ đông

c/. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị Công ty đã tiến hành 12 phiên họp với nội dung chủ yếu là đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh hàng quý, tìm kiếm các biện pháp để tháo gỡ các khó khăn trong hoạt động kinh doanh của Công ty, hoàn chỉnh các quy chế để tăng cường công tác quản trị nội bộ, thông qua các chủ trương để Tổng Giám đốc tìm kiếm các cơ hội đầu tư và xây dựng các dự án đầu tư như dự án chung cư Trúc Giang, dự án 5ha Hóc Môn và dự án 9.000m² xã Tân Hiệp, Hóc Môn.

Trong nỗ lực mở rộng hoạt động kinh doanh, HĐQT đã chấp thuận chủ trương đầu tư để hình thành Công ty Cổ phần chăm sóc và giải trí Khánh Hội với tỷ lệ vốn góp 49% (vốn điều lệ 3 tỷ đồng) và đã đi vào hoạt động từ tháng 06/2013, đã xem xét và thống nhất phương án đầu tư vào Công ty CP Chế biến thực phẩm Hóc Môn, với tỷ lệ vốn góp là 20% (vốn điều lệ là 90 tỷ đồng).

Hội đồng quản trị cũng đã thống nhất: Việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh của Công ty CP Dịch vụ Tổng Hợp Sài Gòn (Savico) tại Dự án 56 Bến Vân Đồn;

Sau khi xem xét Báo cáo tiến độ đầu tư Dự án Trung tâm Hội nghị tiệc cưới Melisa, tính pháp lý và hiệu quả của Dự án, HĐQT quyết định không tiếp tục đầu tư vào Trung tâm hội nghị tiệc cưới Melisa cho đến khi các bên tái lập đầu tư kinh doanh bất động sản Khahomex sẽ tiếp tục tham gia;

Để tăng cường công tác quản trị, HĐQT Công ty đã ban hành Quy chế nội bộ về quản trị nhằm đảm bảo công tác quản trị Công ty dần đi vào nề nếp ổn định. Đồng thời HĐQT công ty đã thực hiện việc củng cố các công ty con và kiện toàn đội ngũ người đại diện vốn của Công ty tại các doanh nghiệp Công ty có đầu tư.

Trong suốt năm qua, Hội đồng quản trị Công ty có nhiều cố gắng trong lãnh đạo hoạt động Công ty vượt qua khó khăn của thị trường bất động sản trầm lắng, duy trì được sự ổn định, tăng cường các biện pháp giám sát và quản trị, đảm bảo thực hiện được các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông Công ty năm 2013 giao.

Một số nghị quyết và quyết định quan trọng của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2013 như sau:

TT	Ngày	Nội dung
01	28/01/2013	Nghị quyết v/v mua thêm 50.000 Cổ phần của Công ty CP TM Phú Nhuận trong đợt phát hành tăng vốn điều lệ
02	01/3/2013	Nghị quyết v/v tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013
03	18/4/2013	Nghị quyết HĐQT Công ty CP XNK Khánh Hội v/v đầu tư vào dự án Trung tâm Hội nghị tiệc cưới 1014B Thoại Ngọc Hầu

04	09/5/2013	Nghị quyết HĐQT Công ty CP XNK Khánh Hội v/v chi cổ tức đợt cuối năm 2012 cho cổ Đ
05	15/5/2013	Quyết định v/v thôi giữ nhiệm vụ và cử người đại diện phần vốn góp của Công ty CP XNK Khánh Hội tại Công ty TNHH DV Tổng hợp Sài Gòn – Khánh Hội
06	20/5/2013	TB về phân công nhiệm vụ thành viên và thành lập các tiểu ban của Hội đồng QT Công ty CP XNK Khánh Hội
07	29/5/2013	09 Quyết định cử đại diện vốn và cán bộ được cử của Công ty tại các công ty con và công ty liên kết
08	26/6/2013	QĐ v/v lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập
09	18/07/2013	NQ v/v miễn nhiệm thành viên HĐQT (Ông Nguyễn Ngọc Đức)
10	18/07/2013	NQ v/v tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2013
11	29/07/2013	BC tình hình quản trị Công ty 6 tháng năm 2013
12	31/08/2013	QĐ Bỏ nhiệm kế toán Trưởng Công ty
13	03/09/2013	QĐ v/v Ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty CP XNK Khánh Hội
14	12/09/2013	NQ v/v nhận chuyển nhượng phần vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh
15	12/09/2013	NQ v/v bán các căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án 56 BVĐ
16	31/10/2013	QĐ v/v chỉ định Thư ký của Công ty CP XNK Khánh Hội
17	27/11/2013	NQ của HĐQT v/v tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2013 cho cổ đông

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:

+ Võ Thị Vân Anh: nguyên giám đốc Phòng Nhân Sự - Hành Chính Công ty Cp XNK Khánh Hội.

+ 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 (Xin từ nhiệm và kể từ ngày 18/07/2013 không còn là TV.HĐQT tại Công ty Cp XNK Khánh Hội)

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:

Ngay sau Đại hội đồng cổ đông năm 2013, Hội đồng quản trị đã phân công nhiệm vụ thành viên Hội đồng quản trị, thành lập 03 tiểu ban của Hội đồng quản trị gồm: Tiểu

ban Chính sách phát triển, Tiểu ban Nhân sự và lương thưởng và Tiểu ban Liên lạc cổ đông.

Tuy nhiên hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cũng còn những hạn chế như chưa tìm kiếm được những dự án đầu tư phù hợp đáp ứng cho nhu cầu phát triển của Công ty, các Tiểu ban đã được thành lập nhưng chưa có chương trình hoạt động cụ thể.

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 2013 gồm 3 người độc lập không tham gia điều hành, gồm:

+ Ông Vũ Hoàng Tuấn, Trưởng ban Kiểm soát, Trưởng phòng kiểm soát nội bộ tại Tổng Công ty Bến Thành. (Kể từ ngày 18 tháng 04 năm 2013).

+ Ông Trần Minh Đạt, Phó phòng TC-KH Công ty 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
1	Vũ Hoàng Tuấn	Trưởng ban	Không	0	0 %
2	Trần Minh Đạt	Thành viên	Không	0	0 %
3	Nguyễn Thị Thủy	Thành viên	Không	8.036	0,0629 %
	TỔNG CỘNG			8.036	0,0629 %

- Hoạt động của Ban Kiểm soát:

➤ Phần 1- Nhận xét và đánh giá hoạt động:

Trong năm Ban Kiểm soát đã tổ chức được 03 cuộc họp và tham gia đầy đủ các phiên họp của Hội đồng quản trị.

Ban Kiểm soát đã phân công nhiệm vụ cho từng thành viên ở từng phần việc cụ thể phù hợp với chuyên môn và kinh nghiệm công tác. Mọi thông tin trao đổi với nhau được thực hiện bằng các hình thức thư điện tử hoặc fax, điện thoại và văn bản, đảm bảo công việc đạt hiệu quả, kịp thời và tính bảo mật số liệu của đơn vị.

Căn cứ chức năng nhiệm vụ, Ban kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ với các nội dung chính như sau:

+ Giám sát hoạt động của HĐQT và của Ban điều hành về việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 như: giám sát việc phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ; Thực hiện chia cổ tức của cổ đông; Giám sát việc triển khai kế hoạch hoạt động năm và giám sát việc chấp hành các nghĩa vụ của đơn vị theo quy định của pháp luật; Giám sát việc thực hiện chi trả thù lao của HĐQT và BKS; Tham gia việc chọn lựa công ty kiểm toán và sửa đổi Điều lệ công ty.

+ Kiểm tra tính tuân thủ của Ban điều hành và các phòng ban trực thuộc; Kiểm tra phân tích Báo cáo tài chính; Xem xét, đánh giá các hoạt động trọng yếu của công ty nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng, kể cả những thiếu sót nếu có để góp ý cho công tác quản trị của công ty nhằm hạn chế rủi ro trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh;

+ Giám sát việc công bố thông tin theo quy định của pháp luật; Đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin để phục vụ quyền lợi của cổ đông.

a/. Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị lãnh đạo toàn diện các hoạt động của công ty. Các ý kiến chỉ đạo của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành được thực hiện theo đúng Điều lệ và Luật doanh nghiệp. Hội đồng quản trị đã tổ chức triển khai thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông tại phạm vi được ủy quyền. Các vấn đề thảo luận trong các phiên họp trong năm qua là phù hợp với chức năng và quyền hạn của Hội đồng quản trị.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị có số thành viên tham dự đảm bảo theo đúng quy định. Số phiên họp trong năm 2013 là 12 lần.

b/. Ban Tổng giám đốc:

Ban Tổng giám đốc công ty đã tổ chức triển khai và thực hiện điều hành hoạt động hàng ngày của công ty theo đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn được quy định tại Điều lệ công ty.

Nội dung chỉ đạo điều hành của Ban Tổng Giám đốc tuân thủ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, tuân thủ các quyết định của Hội đồng quản trị và phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc công ty.

Trong quá trình kiểm tra giám sát, Ban kiểm soát đã được Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty tạo mọi điều kiện thuận lợi để chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ.

c/. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ công ty năm 2013:

Thực hiện ủy quyền của Đại hội, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện đúng theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 18 tháng 04 năm 2013 theo các nội dung sau:

- + Triển khai thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2013;
- + Phân phối lợi nhuận năm 2012, trích lập các quỹ và chia cổ tức;
- + Thực hiện chi trả thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013;
- + Chọn lựa công ty kiểm toán.
- + Sửa đổi Điều lệ công ty.

➤ Phần 2 – Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty

Trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán, Ban kiểm soát xác nhận số liệu như sau:

a/. Kết quả kinh doanh năm 2013:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Số TT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	TH so với KH	
				Số tiền	Tỷ lệ
1	Tổng Doanh thu thuần	77.000	107.985	30.985	40%
	Doanh thu bán hàng, dịch vụ		65.327		
	Doanh thu tài chính		10.488		
	Thu nhập khác		32.259		
2	Lợi nhuận trước thuế	35.000	42.618	7.618	22%

Nhìn chung so với kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua, các chỉ tiêu chủ yếu đều có sự tăng trưởng mạnh. Trong đó: tổng doanh thu đạt 108 tỷ, vượt 40%, trong đó doanh thu khai thác dịch vụ, mặt bằng và văn phòng cho thuê chiếm tỷ trọng cao: 6%. Trong năm nay, việc chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Chế biến Lân sản Khánh Hội cũng mang lại hiệu quả khả quan.

Các khoản chi phí phát sinh trong kỳ cùng với những ước tính kế toán đã ghi nhận, được xem là phù hợp với tình hình kinh doanh trong kỳ.

Với những kết quả đạt được, lợi nhuận trước thuế đã đạt 42,6 tỷ, vượt 22% so với kế hoạch. So với cùng kỳ năm trước, công ty cũng đã có sự tăng trưởng khá.

Trên cơ sở số liệu trình bày, công ty đã hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch năm 2013.

b/. Tình hình tài chính đến ngày 31/12/2013:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TÀI SẢN	Số cuối kỳ	Tỷ trọng	Số đầu năm	Tỷ trọng	Chênh lệch so với đầu năm	
					Số tiền	Tỷ lệ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	292.918	72%	307.853	72%	(14.935)	-5%
I. Tiền & Các khoản tương đương tiền	85.694		76.451		9.243	12%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7.300		24.900		(17.600)	-71%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	9.304		39.893		(30.589)	-77%
IV. Hàng tồn kho	190.099		165.277		24.822	15%
V. Tài sản ngắn hạn khác	533		1.332		(811)	-61%

TÀI SẢN	Số cuối kỳ	Tỷ trọng	Số đầu năm	Tỷ trọng	Chênh lệch so với đầu năm	
					Số tiền	Tỷ lệ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	113.785	28%	115.236	28%	(1.451)	-1%
I. Các khoản phải thu	-		-		-	

dài hạn						
II. Tài sản cố định	16.171		18.974		(2,803)	-15%
III. Bất động sản đầu tư	22.258		23.772		(1,514)	-6%
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	73.010		68.438		4,571	7%
V. Tài sản dài hạn khác	2.346		4.052		(1,706)	-42%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	406.703	100%	423.090	100%	(16.386)	-4%

NGUỒN VỐN	Số cuối kỳ	Tỷ trọng	Số đầu năm	Tỷ trọng	Chênh lệch so với đầu năm	
					Số tiền	Tỷ lệ
A. NỢ PHẢI TRẢ	112.930	28%	129.153	28%	(16.222)	-13%
I. Nợ ngắn hạn	108.925		125.970		(17.044)	-14%
II. Nợ dài hạn	4.005		3.183		822	26%
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	292.587	72%	284.064	72%	8.523	3%
I. Vốn Chủ Sở Hữu	292.587		284.064		8.523	3%
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-		-		-	
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	1.186	0%	9.873	0%	(8.687)	-88%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	406.703	100%	423.090	100%	(16.386)	-4%

Tổng tài sản so với đầu năm giảm 16.386 triệu đồng. Việc giảm giá trị tài sản không làm giảm quy mô hoạt động của đơn vị, mà chủ yếu là giảm các khoản thu ngắn hạn và đầu tư tài chính dài hạn, đồng thời tăng giá trị hàng tồn kho. Công tác thu hồi nợ (nhất là nợ thương mại) được đánh giá là khá tích cực.

Nguồn vốn kinh doanh cũng giảm tương ứng, chủ yếu là giảm các khoản nợ ngắn hạn. Dòng tiền thực dương (theo Báo cáo lưu chuyển tiền tệ) cũng là tác nhân tích cực làm gia tăng vốn bằng tiền và làm giảm các khoản nợ phải trả của đơn vị.

Cơ cấu vốn và nguồn vốn nhìn chung là không thay đổi, phù hợp với ngành nghề kinh doanh chính của doanh nghiệp.

Hệ số thanh toán	31/12/2013	1/1/2013	Tăng (giảm)
Hệ số thanh toán bằng tiền	0,79	0,61	0,18
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	2,69	2,44	0,25
Hệ số thanh toán dài hạn:	0,38	0,40	-0,02

Hệ số thanh toán cho thấy đã có sự tăng trưởng tốt, tình hình tài chính của công ty tại thời điểm khóa sổ kế toán là an toàn và lành mạnh.

c/. Về đầu tư ra ngoài:

Hiện công ty đầu tư vào 12 doanh nghiệp (giá trị đầu tư: 68.969 triệu đồng) và 02 dự án (giá trị 47.397 triệu đồng) với tổng giá trị đầu tư là 116.366 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 82,41% vốn điều lệ và 39,76% vốn chủ sở hữu.

Trong số 12 doanh nghiệp đang hoạt động, có 7 doanh nghiệp chia cổ tức với số tiền 5.155 triệu đồng. So với giá trị đầu tư (51,349 tỷ), tỷ lệ chia cổ tức là khá tốt (10%). Tuy nhiên nếu so với tổng giá trị đầu tư, thì chưa có hiệu quả như mong đợi.

► **Phần 3 – Kiến nghị:**

Tích cực giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng để sớm thu hồi công nợ.

Khai thác tối đa các mặt bằng, văn phòng hiện có, kể cả các mặt bằng thu hồi từ các khách hàng vi phạm hợp đồng.

Các dự án hiện có đang gặp phải tình trạng khó khăn về pháp lý hoặc đang ở tiến trình thẩm định, xin chỉ tiêu quy hoạch, giấy phép xây dựng nên việc tái tạo quỹ đất hoặc tìm kiếm các dự án mới được xem là cấp thiết hiện nay.

Với các dự án hiện đang đầu tư và theo dõi: Đề nghị Hội đồng quản trị yêu cầu Tổng giám đốc trình các phương án tiền khả thi, sắp xếp theo thứ tự ưu tiên các dự án có hiệu quả nhất để tích cực khai thác và đầu tư ngay trong năm 2014. Kiên quyết thoái vốn tại các dự án không hiệu quả.

► **Phần 4 – Phương hướng hoạt động năm 2014:**

Tiếp tục thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát: kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty trong việc chấp hành Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị.

Công tác trọng tâm: Kiểm tra, giám sát chi phí hoạt động, chi phí thực hiện dự án; Theo dõi công tác thu hồi nợ nhằm mục đích tiết giảm chi phí ở mức thấp nhất có thể được để nâng cao hiệu quả cho doanh nghiệp.

Trong năm qua, Ban kiểm soát đã hoàn thành nhiệm vụ mà ĐHCĐ giao phó. Ban kiểm soát đã cùng với lãnh đạo công ty kịp thời chấn chỉnh những thiếu sót trong quản trị, điều hành, trong việc sử dụng vốn để hạn chế rủi ro. Tại Đại hội thường niên hôm nay, Ban kiểm soát trân trọng báo cáo trước Đại hội và xác nhận số liệu trình bày trên Báo cáo kết quả kinh doanh, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Khánh Hội là trung thực và hợp lý.

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
Hội đồng quản trị					
1	Nguyễn Thi	Chủ tịch	-	78.000.000	27.000.000
2	Ngô Văn Lộc	Nguyên Phó Chủ tịch (miễn nhiệm)	124.150.000		25.500.000

		18/4/2013)			
3	Nguyễn Ngọc Hạnh	Thành viên (bổ nhiệm 18/4/2013)		45.000.000	25.000.000
4	Lê Văn Truông	Thành viên		58.500.000	17.000.000
5	Lê Văn Nam	Thành viên (miễn nhiệm 18/4/2013)		18.000.000	15.000.000
6	Thân Đức Dương	Thành viên (bổ nhiệm 18/4/2013)		45.000.000	1.500.000
7	Võ Thị Vân Anh	Thành viên	25.684.167	58.500.000	17.000.000
8	Đình Lê Chiến	Thành viên	-	58.500.000	17.000.000
9	Nguyễn Ngọc Đức	Thành viên (miễn nhiệm 18/7/2013)	-	31.500.000	16.000.000
Ban kiểm soát					
1	Lê Hữu Mên	Nguyên Trưởng ban (miễn nhiệm 18/4/2013)	-	22.500.000	16.000.000
2	Vũ Hoàng Tuấn	Trưởng ban (bổ nhiệm 18/4/2013)		45.000.000	1.500.000
3	Trần Minh Đạt	Thành viên	-	39.000.000	12.000.000
4	Nguyễn Thị Thủy	Thành viên	-	39.000.000	12.000.000
Ban Tổng Giám đốc					
1	Nguyễn Ngọc Hạnh	Tổng G.Đốc	269.620.000	-	-
2	Lê Văn Nam	P.Tổng G.Đốc	216.190.000		
	TỔNG CỘNG		635.644.167	538.500.000	202.500.000

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 18/12/2012		Xác định đến ngày 12/3/2014		Tăng (+) Giảm (-) %
		Số lượng CP	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Tỷ lệ %	
Nguyễn Thi	Chủ tịch	20.533	0,16	20.533	0,16	-

Nguyễn Ngọc Hạnh	Ủy viên	0	0	15.350	0,12	0,12
Lê Văn Truong	Ủy viên	838.123	6,56	768.123	6,02	(0,54)
Võ Thị Vân Anh	Ủy viên	40.009	0,31	40.009	0,31	-
Đình Lê Chiến	Ủy viên	566.930	4,44	566.930	4,44	
CỘNG		1.465.595	11,47	1.410.945	11,05	(0,42)

(Ghi chú: Cổ phiếu đang lưu hành đến ngày 12/03/2014 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 31/12/2013, các giao dịch cổ phiếu của các thành viên HĐQT diễn ra như sau:

Ngày thực hiện	Họ tên Người thực hiện giao dịch	Chức vụ	Số lượng đăng ký	Thực hiện	
				Mua	Bán
07/06/2013	Nguyễn Ngọc Hạnh	TV. HĐQT + Tổng Giám đốc	20.000	9.390	-
10/12/2013	Nguyễn Ngọc Hạnh		5.000	3.600	
10/07/2013	Lê Văn Truong	TV. HĐQT	20.000	10.000	
05/09/2013	Lê Văn Truong		10.000	10.000	
23/09/2013	Lê Văn Truong		10.000	10.000	
28/10/2013	Lê Văn Truong		100.000		100.000
03/10/2013	Công ty TNHH TMDV Nam Thiên Hà	Tổ chức có liên quan đến ông Đình Lê Chiến	500.000	348.430	-
CỘNG SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH NỘI BỘ			665.000	391.420	100.000

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

STT	Thông tin giao dịch	Mối quan hệ
1	- Nhận lại tiền Cho Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV vay hỗ trợ vốn (Hợp đồng số: 49/HĐ-HTV.TCT ngày 27/12/2012)	20.000.000.000
2	- Lãi sử dụng vốn phát sinh trong năm 2013	22.611.112
3	- Thu tiền Lãi sử dụng vốn (Hợp đồng số: 49/HĐ-HTV.TCT ngày 27/12/2012)	47.055.556

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 31/12/2012	Đồng /CP	13.400
+ Giá ngày 31/12/2013	Đồng /CP	15.100
+ Giá cao nhất trong năm	Đồng /CP	15.700
+ Giá thấp nhất trong năm	Đồng /CP	11.700
+ Tổng khối lượng giao dịch	CP	4.115.940
+ EPS (năm 2013)	Đồng /CP	2.549
+ Khối lượng cổ phiếu niêm yết	CP	14.120.309
+ Khối lượng cổ phiếu lưu hành 31/12/2013	CP	12.768.439
+ Cổ đông trong nước	%	92,17
+ Cổ đông nước ngoài	%	7,83

VI. Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính năm 2013 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: 14.128/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU KHÁNH HỘI

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo 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”, được lập ngày 10 tháng 02 năm 2014 từ trang 12 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh

nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

TẶNG QUỐC THẮNG

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0075-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN

(Đã ký)

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1191-2013-026-1

2. Các nhận xét đặc biệt: (Không có)

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

TPHCM, ngày 12 tháng 4 năm 2014

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



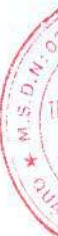
NGUYỄN NGỌC HẠNH



RSM DTL Auditing
Connected for Success

**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 2013



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 42

335178
CÔNG
HÀNH
KIỂM T
D.T
- T.P

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000344 ngày 23 tháng 03 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 5 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, TP.HCM.

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

Đến thời điểm 31/12/2013, Công ty có đầu tư vào 04 công ty con.

2. THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT 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:

Họ tên	Chức danh	Ghi chú
Ông Nguyễn Thi	Chủ tịch HĐQT	
Ông Ngô Văn Lộc	Phó Chủ tịch HĐQT	miễn nhiệm ngày 18/4/2013
Ông Lê Văn Trường	Thành viên HĐQT	
Ông Lê Văn Nam	Thành viên HĐQT	miễn nhiệm ngày 18/4/2013
Ông Đinh Lê Chiến	Thành viên HĐQT	
Bà Võ Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	
Ông Nguyễn Ngọc Đức	Thành viên HĐQT	miễn nhiệm ngày 18/7/2013
Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Thành viên HĐQT	bỏ nhiệm ngày 18/4/2013
Ông Thân Đức Dương	Thành viên HĐQT	bỏ nhiệm ngày 18/4/2013

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

Họ tên	Chức danh	Ghi chú
Ông Lê Hữu Mên	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 18/4/2013
Ông Vũ Hoàng Tuấn	Trưởng ban	bỏ nhiệm ngày 18/4/2013
Ông Trần Minh Đạt	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên	

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

3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM.

- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho các năm tài chính tiếp theo của Tập đoàn.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo 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 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2014

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN NGỌC HẠNH





Số: 14.128/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo 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"), được lập ngày 10 tháng 02 năm 2014 từ trang 5 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TANG QUỐC THẮNG

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0075-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1191-2013-026-1

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		292.917.992.503	307.853.335.560
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	85.694.166.174	76.450.893.455
1. Tiền	111		2.104.166.174	2.064.321.983
2. Các khoản tương đương tiền	112		83.590.000.000	74.386.571.472
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	7.300.000.000	24.900.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		7.300.000.000	24.900.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.3	9.303.919.209	39.893.252.471
1. Phải thu khách hàng	131		21.351.640.862	29.508.911.715
2. Trả trước cho người bán	132		128.479.350	378.061.883
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		2.233.245.616	11.557.070.645
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(14.409.446.619)	(1.550.791.772)
IV. Hàng tồn kho	140	5.4	190.098.722.529	165.277.137.053
1. Hàng tồn kho	141		190.098.722.529	165.277.137.053
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		521.184.591	1.332.052.581
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		427.615.421	565.646.491
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	44.218.043
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	26.691.080
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		93.569.170	695.496.967

(phần tiếp theo trang 06)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		113.785.185.709	115.236.217.582
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.171.071.919	18.973.996.759
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	15.613.349.696	18.916.802.322
+ Nguyên giá	222		20.534.720.030	26.428.854.180
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.921.370.334)	(7.512.051.858)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.6	557.722.223	57.194.437
+ Nguyên giá	228		824.000.000	314.000.000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(266.277.777)	(256.805.563)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240	5.7	22.258.178.318	23.771.995.765
+ Nguyên giá	241		38.766.287.224	45.615.173.013
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(16.508.108.906)	(21.843.177.248)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.8	73.009.657.462	68.438.222.488
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		451.978.832	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		89.425.129.009	84.381.809.154
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(16.867.450.379)	(15.943.586.666)
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.346.278.010	4.052.002.570
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	2.293.521.753	2.480.138.864
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	6.10	52.756.257	1.466.293.706
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	105.570.000
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		406.703.178.212	423.089.553.142

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		112.930.407.210	129.152.865.547
I. Nợ ngắn hạn	310		108.925.340.634	125.969.627.744
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		1.101.176.471	17.200.000.000
2. Phải trả người bán	312	5.10	129.805.597	2.930.890.717
3. Người mua trả tiền trước	313	5.10	80.595.832.629	8.533.011.647
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.11	3.104.381.959	3.344.836.572
5. Phải trả người lao động	315		118.076.445	382.881.508
6. Chi phí phải trả	316		65.000.000	113.161.898
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	5.12	18.177.515.191	86.719.193.458
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.13	5.633.552.342	6.745.651.944
II. Nợ dài hạn	330		4.005.066.576	3.183.237.803
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.14	3.737.725.223	3.081.344.531
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		267.341.353	101.893.272
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		292.586.885.132	284.064.029.302
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.15	292.586.885.132	284.064.029.302
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		(13.376.358.507)	(13.917.009.162)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		23.452.999.472	20.116.168.539
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		23.530.042.519	20.302.454.907
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		22.094.468.530	20.676.681.900
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ	439	5.16	1.185.885.870	9.872.658.292
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		406.703.178.212	423.089.553.142

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh.

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
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		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		3.120.378.283	2.599.286.511
5. Ngoại tệ các loại		-	-
+ USD		5.044,04	5.074,59
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN THANH NHẬT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

QUÁCH TOÀN BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HẠNH

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	74.720.772.233	79.022.892.721
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	9.483.643.606	21.164.945
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	65.237.128.627	79.001.727.776
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	24.164.950.189	36.139.060.397
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.072.178.438	42.862.667.379
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	10.488.306.634	13.180.158.312
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.100.203.599	76.038.476
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		17.333.333	61.599.999
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	429.143.471	696.303.053
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	23.942.273.110	14.325.934.459
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.088.864.892	40.944.549.703
11. Thu nhập khác	31	6.7	32.259.372.390	6.465.098.117
12. Chi phí khác	32	6.8	13.712.401.538	6.283.833.729
13. Lợi nhuận khác	40		18.546.970.852	181.264.388
14. Phần lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		(1.018.021.168)	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		42.617.814.576	41.125.814.091
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	6.9	8.129.140.059	9.542.134.906
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	6.10	1.413.537.449	(29.818.949)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		33.075.137.068	31.613.498.133
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		530.209.894	231.365.647
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		32.544.927.174	31.382.132.486
19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu của công ty mẹ	80	5.15	2.549	2.434

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THANH NHỰT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



QUÁCH TOÀN BÌNH



TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HẠNH

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp trực tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		81.171.990.408	96.849.509.882
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(23.045.537.630)	(38.734.048.709)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.688.003.234)	(13.999.483.790)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(36.444.444)	(61.599.999)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(8.175.039.737)	(8.365.232.547)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		35.740.508.295	51.784.995.762
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(40.288.660.904)	(44.750.927.723)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		33.678.812.754	42.723.212.876
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(690.494.668)	(653.252.678)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		28.480.600	99.934.028
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(6.300.000.000)	(41.360.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.900.000.000	38.070.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(8.383.118.175)	(2.752.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		37.305.600	5.873.480.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.434.265.925	10.511.396.932
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		17.026.439.282	9.789.558.282

(Phần tiếp theo trang 11)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
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)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.101.176.471	55.100.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(23.200.000.000)	(39.400.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(25.364.571.219)	(20.087.943.811)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(41.463.394.748)	(10.602.216.256)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	9.241.857.288	41.910.554.902
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	76.450.893.455	34.541.499.336
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.415.431	(1.160.783)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	85.694.166.174	76.450.893.455

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN THANH NHỰT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

QUÁCH TOÀN BÌNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000344 ngày 23 tháng 03 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 5 năm 2012.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 22 là 141.203.090.000 VND.

Công ty có đầu tư vào 04 công ty con và 01 công ty liên kết như được trình bày tại mục 1.3 dưới đây cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn".

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký 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.

1.3. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Công ty con trực tiếp

<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, Phường 1, Quận 4, TP.HCM.	100%	100%
2.	Công ty TNHH MTV Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Khánh Hội	360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM.	100%	100%
3.	Công ty TNHH Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội	56 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, TP.HCM.	51%	51%
4.	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội	360B Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM.	100%	100%

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Danh sách công ty liên kết được tổng hợp quyền lợi vào báo cáo tài chính hợp nhất

<u>Tên công ty liên kết</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết của Công ty</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích của Công ty</u>
Công ty CP Dịch Vụ Chăm Sóc Sức Khỏe Và Giải Trí Khánh Hội.	360C Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM	49%	49%

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.

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.

2.3. Nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Khánh Hội, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ khi hợp nhất. 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.

Lợi ích cổ đông thiểu số trong lợi nhuận hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt, bao gồm lợi ích cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất ban đầu cùng với những thay đổi trong vốn chủ sở hữu của cổ đông thiểu số kể từ ngày hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài 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. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam 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 2013.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 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 chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển thành tiền.

4.3 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. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.4 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 tài chính

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

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí công cụ dụng cụ và được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

- 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 tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo 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:

Năm 2013

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
+ Máy móc thiết bị	07 – 10 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 08 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
+ Tài sản cố định hữu hình khác	03 năm

4.7 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 doanh nghiệp 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, cụ thể như sau:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm kế toán không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

Khi thanh lý bán tài sản vô hình, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản vô hình được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

4.8 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 cửa, vật kiến trúc	48 năm
+ Quyền sử dụng đất	40 – 50 năm
+ Nhà và quyền sử dụng đất	02 – 50 năm

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

4.9 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính khác.
 - + Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tập đoàn được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
 - + Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác: Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn khác được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tập đoàn phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Tập đoàn đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

4.10 Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

4.11 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 hợp nhất.

- Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong năm 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.
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.12 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.

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 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.
- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- Lãi từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Doanh thu từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

4.13 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.14 Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp
 - + 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.
- Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

+ Bán hàng hóa	10%
+ Dịch vụ cho thuê	10%
+ Các dịch vụ khác	10%

- Các loại thuế khác: Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

4.15 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 khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nợ tài chính

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 nợ tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

- 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.

4.16 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 MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	290.600.500	728.813.059
Tiền gửi ngân hàng	1.813.565.674	1.335.508.924
Các khoản tương đương tiền	83.590.000.000	74.386.571.472
Tổng cộng	85.694.166.174	76.450.893.455

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Cho vay ngắn hạn	1.000.000.000	24.900.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	6.300.000.000	-
Tổng cộng	7.300.000.000	24.900.000.000

(Phần tiếp theo ở trang 19)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	21.351.640.862	29.508.911.715
Trả trước cho người bán	128.479.350	378.061.883
Các khoản phải thu khác	2.233.245.616	11.557.070.645
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	23.713.365.828	41.444.044.243
Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.409.446.619)	(1.550.791.772)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	9.303.919.209	39.893.252.471

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn.

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu hoạt động bán căn hộ CCKH2	15.052.490	1.349.372.131
Phải thu hoạt động bán căn hộ CCKH3	1.250.034.014	5.327.305.476
Phải thu hoạt động cho thuê MB và điện nước chi hộ	1.470.487.612	2.440.465.200
Phải thu hoạt động bán văn phòng	18.010.209.649	18.010.209.649
Phải thu hoạt động kinh doanh dịch vụ	605.857.097	1.770.197.040
Phải thu hoạt động kinh doanh khác	-	611.362.219
Cộng	21.351.640.862	29.508.911.715

Trong đó, các khoản phải thu các bên liên quan được chi tiết như sau – xem thêm mục 8.

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Chăm Sóc Sức Khỏe Và Giải Trí Khánh Hội	1.165.814.406	-

(Phần tiếp theo ở trang 20)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu về lãi tiền gửi kỳ hạn ngân hàng, lãi cho vay và lãi sử dụng vốn	611.372.665	4.140.773.832
- Trong đó, khoản phải thu của Tổng Công ty Bến Thành – xem thêm mục 8	-	24.444.444
Phải thu tiền góp vốn đầu tư dự án Titco Plaza do dự án không tiếp tục thực hiện	1.471.000.000	1.471.000.000
Phải thu tiền tạm cho vay	-	5.000.000.000
Khác	150.872.951	945.296.813
Cộng	2.233.245.616	11.557.070.645

5.4. Hàng tồn kho

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	187.031.567.200	163.227.420.907
Thành phẩm	252.038.099	252.038.099
Hàng hóa	68.797.224	45.159.547
Hàng hóa bất động sản	2.746.320.006	1.752.518.500
Cộng giá gốc hàng tồn kho	190.098.722.529	165.277.137.053
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	190.098.722.529	165.277.137.053

(Phần tiếp theo ở trang 21)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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	21.366.590.254	744.912.681	2.381.650.603	1.422.300.295	513.400.347	26.428.854.180
Mua trong kỳ	-	-	-	84.938.187	486.878.201	571.816.388
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(67.098.500)	-	(67.098.500)
Thanh lý công ty con	(1.770.128.370)	-	(621.330.517)	(342.017.037)	-	(2.733.475.924)
Giảm khác	(2.339.040.391)	(174.170.909)	-	(686.441.290)	(465.723.524)	(3.665.376.114)
Số dư cuối kỳ	17.257.421.493	570.741.772	1.760.320.086	411.681.655	534.555.024	20.534.720.030
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.746.160.226	465.377.795	983.633.742	923.950.751	392.929.344	7.512.051.858
Khấu hao trong kỳ	860.985.274	38.415.228	196.647.564	146.992.078	68.015.795	1.311.055.939
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(67.098.500)	-	(67.098.500)
Thanh lý công ty con	(102.550.898)	-	(221.894.760)	(259.445.260)	-	(583.890.918)
Giảm khác	(2.261.210.140)	(122.994.103)	-	(468.336.009)	(398.207.793)	(3.250.748.045)
Số dư cuối năm	3.243.384.462	380.798.920	958.386.546	276.063.060	62.737.346	4.921.370.334
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	16.620.430.028	279.534.886	1.398.016.861	498.349.544	120.471.003	18.916.802.322
Tại ngày cuối kỳ	14.014.037.031	189.942.852	801.933.540	135.618.595	471.817.678	15.613.349.696

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 537.064.569 đồng.

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	VND
Khoản mục	Phần mềm máy vi tính
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	314.000.000
Mua trong năm	590.000.000
Giảm khác	(80.000.000)
Số dư cuối năm	<u>824.000.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	256.805.563
Khấu hao trong năm	52.361.115
Giảm khác	(42.888.901)
Số dư cuối năm	<u>266.277.777</u>
Tại ngày đầu năm	57.194.437
Tại ngày cuối năm	<u>557.722.223</u>

(Phần tiếp theo ở trang 23)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà	Nhà và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	26.771.693.652	18.843.479.361	45.615.173.013
Mua trong kỳ	-	3.006.361.891	3.006.361.891
Thanh lý công ty con	-	(1.503.380.945)	(1.503.380.945)
Giảm khác	(6.440.106.790)	(1.911.759.945)	(8.351.866.735)
Số dư cuối kỳ	20.331.586.862	18.434.700.362	38.766.287.224
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	18.105.849.340	3.737.327.908	21.843.177.248
Khấu hao trong kỳ	865.719.800	504.489.688	1.370.209.488
Thanh lý công ty con	-	(85.725.809)	(85.725.809)
Giảm khác	(6.070.826.081)	(548.725.940)	(6.619.552.022)
Số dư cuối kỳ	12.900.743.059	3.607.365.847	16.508.108.906
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	8.665.844.312	15.106.151.453	23.771.995.765
Tại ngày cuối kỳ	7.430.843.803	14.827.334.515	22.258.178.318

5.8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	451.978.832	-
Đầu tư cổ phiếu	43.499.366.666	42.661.866.666
Đầu tư trái phiếu	-	337.500.000
Đầu tư dài hạn vào dự án	45.925.762.343	41.382.442.488
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	89.877.107.841	84.381.809.154
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn khác	(16.867.450.379)	(15.943.586.666)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	73.009.657.462	68.438.222.488

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đầu tư vào cổ phiếu công ty liên kết được chi tiết như sau:

			VND		
	Phân loại đầu tư	Số lượng cổ phần	Vốn góp theo phương pháp giá gốc đến 31/12/2013	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến 31/12/2013	
	Công ty CP Dịch Vụ Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội	Liên kết	147.000	1.470.000.000	451.978.832
	Cộng		147.000	1.470.000.000	451.978.832

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Dự án Xuân Thới Đông Hóc Môn	45.925.762.343	39.549.949.768
Dự án Chung cư Khánh Hội 3	-	1.832.492.720
Cộng	45.925.762.343	41.382.442.488

5.9. Chi phí trả trước dài hạn

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	2.480.138.864	2.261.244.712
Tăng trong năm	767.841.339	1.913.251.854
Kết chuyển chi phí trong năm	(954.458.450)	(1.694.357.702)
Số dư cuối năm	2.293.521.753	2.480.138.864

5.10. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	129.805.597	2.930.890.717
Người mua trả tiền trước	80.595.832.629	8.533.011.647
Tổng cộng	80.725.638.226	11.463.902.364

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	412.600.882	699.464.971
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.355.355.715	2.401.255.393
Thuế thu nhập cá nhân	182.433.946	90.124.790
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	153.991.416	153.991.418
Tổng cộng	3.104.381.959	3.344.836.572

5.12. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	3.470.711	3.372.711
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	12.008.341	14.030.986
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	201.817.000	155.607.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.960.219.139	86.546.182.761
Tổng cộng	18.177.515.191	86.719.193.458

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Nhận góp vốn từ đầu tư dự án cao ốc 56 Bến Vân Đồn	-	51.968.039.922
Tiền đầu tư dự án Chung cư Khánh Hội 4 - Hóc môn (Nhận vốn góp dự án - Cty CP Đầu tư TM Hóc Môn)	6.864.644.478	6.809.925.000
Tiền 2% bảo trì căn hộ, lệ phí trước bạ CCKH2	4.928.512.363	4.928.512.363
Tiền 2% bảo trì Chung cư KH 2 - Khu văn phòng	459.199.599	602.233.639
Tiền 2% bảo trì căn hộ Chung cư KH 3	2.405.465.596	2.127.205.803
Cổ tức phải trả	29.197.100	6.412.280.000
Căn hộ tái định cư – Chung cư KH 3	2.955.000.000	8.955.000.000
Nhận tiền ứng trước theo hợp đồng chuyển nhượng vốn	-	4.400.000.000
Khác	318.200.003	342.986.034
Tổng cộng	17.960.219.139	86.546.182.761

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	6.745.651.944	7.981.170.033
Trích lập trong năm	4.425.372.837	2.475.458.331
Tăng khác	436.566.204	-
Sử dụng trong năm	(5.974.038.643)	(3.710.976.420)
Số dư cuối năm	5.633.552.342	6.745.651.944

5.14. Phải trả dài hạn khác

Đây là khoản nhận đặt cọc tiền thuê mặt bằng.

(Phần tiếp theo ở trang 27)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.15. Vốn chủ sở hữu**5.15.1. 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	(9.603.086.062)	36.492.509.687	14.792.999.812	278.568.156.555
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
Số dư đầu năm nay	141.203.090.000	95.682.643.118	(13.917.009.162)	40.418.623.446	20.676.681.900	284.064.029.302
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	32.544.927.174	32.544.927.174
Trích lập quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	6.621.584.697	(6.621.584.697)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.262.174.785)	(4.262.174.785)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(19.146.050.625)	(19.146.050.625)
Giảm khác	-	-	-	(57.166.152)	(1.054.850.826)	(1.112.016.978)
Thanh lý công ty con	-	-	540.650.655	-	(42.479.611)	498.171.044
Số dư cuối năm nay	141.203.090.000	95.682.643.118	(13.376.358.507)	46.983.041.991	22.094.468.530	292.586.885.132

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.15.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vốn góp của Nhà nước	40.073.870.000	40.073.870.000
Vốn góp của các đối tượng khác	101.129.220.000	101.129.220.000
Tổng cộng	141.203.090.000	141.203.090.000

5.15.3. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	14.120.309	14.120.309
▪ Số lượng cổ phần đã bán ra	14.120.309	14.120.309
▪ Số lượng cổ phần được mua lại	(1.351.870)	(1.351.870)
▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành	12.768.439	12.768.439
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

5.15.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của các cổ đông của công ty mẹ	32.544.927.174	31.382.132.486
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	12.768.439	12.892.368
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	2.549	2.434

5.15.5. Phân phối lợi nhuận

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	20.676.681.900	14.792.999.812
Lợi nhuận sau thuế trong năm	32.544.927.174	31.382.132.486
Trích lập Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	(6.621.584.697)	(3.925.788.302)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(4.262.174.785)	(2.475.458.331)
Chia cổ tức	(19.146.050.625)	(19.177.186.000)
Tặng khác	-	79.982.235
Giảm khác	(1.054.850.826)	-
Thanh lý công ty con	(42.479.611)	-
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	22.094.468.530	20.676.681.900

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.16. Lợi ích cổ đông thiểu số

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	9.872.658.292	12.359.477.639
Lợi nhuận thuần phân bổ cho lợi ích cổ đông thiểu số	544.093.439	231.365.647
Phần trích quỹ phân bổ cho cổ đông thiểu số	-	(48.815.879)
Phần sử dụng quỹ phân bổ cho cổ đông thiểu số	(83.088.543)	-
Cổ tức chi trả cho cổ đông thiểu số	-	(736.318.311)
Vốn góp và lợi nhuận của cổ đông thiểu số giảm trong năm	(9.147.777.318)	(1.908.878.687)
Giảm khác	-	(24.172.117)
Số dư cuối năm	1.185.885.870	9.872.658.292

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ	47.944.947.832	49.463.637.522
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	22.792.840.464	24.512.788.169
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	3.982.983.938	5.046.467.030
Hàng bán bị trả lại	(9.483.643.606)	(21.164.945)
Doanh thu thuần	65.237.128.628	79.001.727.776

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm, dịch vụ và hàng hóa	21.004.595.439	28.759.825.523
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.178.576.688	2.378.558.681
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất	3.981.961.459	5.000.676.193
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(4.000.183.397)	-
Tổng cộng	24.164.950.189	36.139.060.397

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.210.269.216	11.287.115.369
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.153.338.308	1.073.304.858
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu	33.750.000	38.460.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	16.279.925
Lãi bán hàng trả chậm	90.949.110	764.998.160
Tổng cộng	10.488.306.634	13.180.158.312

6.4. Chi phí tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	17.333.333	61.599.999
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	14.438.477
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	16.526.941	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn/dài hạn	923.863.713	-
Lỗ thanh lý công ty con	1.142.479.612	-
Tổng cộng	2.100.203.599	76.038.476

6.5. Chi phí bán hàng

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	109.359.999	284.377.570
Chi phí vật liệu, bao bì	-	12.986.627
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	3.331.823	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	300.334.829	345.365.369
Chi phí bằng tiền khác	16.116.820	53.573.487
Tổng cộng	429.143.471	696.303.053

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	5.323.245.735	6.892.226.686
Chi phí đồ dùng văn phòng	470.665.141	409.207.883
Chi phí khấu hao TSCĐ	556.460.323	675.979.273
Thuế, phí và lệ phí	624.464.080	305.368.618
Chi phí dự phòng	13.379.746.619	2.656.397.316
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.187.665.329	1.469.213.906
Chi phí bằng tiền khác	2.400.025.883	1.917.540.777
Tổng cộng	23.942.273.110	14.325.934.459

6.7. Thu nhập khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt, tiền bồi thường		20.820.000
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	56.168.728	129.894.571
Chênh lệch đánh giá lại tài sản góp vốn	23.861.002.050	-
Tiền điện, nước	6.951.984.476	5.710.735.084
Thu nhập khác	1.390.217.136	603.648.462
Tổng cộng	32.259.372.390	6.465.098.117

6.8. Chi phí khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	29.244.401	496.412.554
Chi phí chuyển nhượng Xí nghiệp Chế Biễn Lâm Sản (Bình Dương)	7.788.081.859	-
Tiền phạt, bồi thường	-	743.391.020
Tiền điện, nước	5.388.458.765	4.979.120.123
Chi phí khác	506.616.513	64.910.032
Tổng cộng	13.712.401.538	6.283.833.729

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	42.617.814.577	41.125.814.091
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	152.945.707	204.227.289
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(7.783.179.298)	(992.307.368)
Trừ thu nhập khác chịu thuế suất 25% (chuyển nhượng bất động sản và lãi tiền gửi, tiền cho vay)	-	(45.790.837)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	34.987.580.986	40.291.943.175
Bao gồm:		
▪ Thu nhập chịu thuế suất 10%	3.449.166.062	3.022.935.270
▪ Thu nhập chịu thuế suất 20%	2.007.605.528	-
▪ Thu nhập chịu thuế suất 25%	29.530.809.396	37.269.007.905
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	8.129.140.059	9.619.545.504
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
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	-	1.829.749
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	8.129.140.059	9.542.134.906

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: cổ tức, chi phí không hợp lệ.

(Phần tiếp theo ở trang 33)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại, thuế TNDN hoãn lại phải trả của Tập đoàn 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	1.124.634.520	311.840.238	1.436.474.758
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	(18.860.544)	48.679.492	29.818.948
Số dư đầu năm nay	1.105.773.976	360.519.730	1.466.293.706
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	(1.087.921.303)	(325.616.146)	(1.413.537.449)
Số dư cuối năm nay	17.852.673	34.903.584	52.756.257

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản TNDN hoãn lại	52.756.257	1.466.293.706

6.11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.696.798.322	4.382.794.126
Chi phí nhân công	14.156.310.460	17.253.503.008
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.733.626.542	2.991.739.906
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.579.075.582	19.769.143.963
Chi phí khác bằng tiền	4.794.955.538	3.096.801.255
Chi phí dự phòng	13.379.746.619	2.656.397.316
Tổng cộng	72.340.513.063	50.150.379.574

(Phần tiếp theo ở trang 34)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

(Phần tiếp theo ở trang 35)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: triệu đồng.

	Kinh doanh bất động sản	Giáo dục mầm non	Môi giới bất động sản	Dịch vụ chung cư	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu							
Từ khách hàng bên ngoài	35.670	10.917	248	12.731	-	-	59.566
Giữa các bộ phận	3.613	-	132	4.145	-	(2.219)	5.671
Tổng cộng	39.283	10.917	380	16.876	-	(2.219)	65.237
Kết quả bộ phận	25.864	5.090	380	4.339	-	5.399	41.072
Chi phí bán hàng	394	-	301	-	-	(266)	429
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.513	1.641	352	1.434	2	-	23.942
Thu nhập khác	32.043	38	13	164	-	-	32.259
Chi phí khác	13.613	3	-	96	-	-	13.712
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính	23.387	3.484	(260)	2.973	(2)	5.665	35.248
Thu nhập tài chính	12.252	472	465	130	239	(3.070)	10.488
Chi phí tài chính	2.058	-	-	-	-	42	2.100
Phần lỗ trong công ty liên kết,	-	-	-	-	-	1.018	1.018
Lợi nhuận kế toán trước thuế	33.581	3.956	205	3.103	237	1.535	42.618
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.860	459	45	702	63	-	8.129
Thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-	-	1.414	1.414
Lợi nhuận sau thuế	26.721	3.497	160	2.401	174	121	33.075
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	85	445	530
Lợi nhuận thuần	26.721	3.497	160	2.401	89	(324)	32.545

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Kinh doanh bất động sản	Giáo dục mầm non	Môi giới bất động sản	Dịch vụ chung cư	Khác	Loại trừ	Tổng cộng
Các thông tin khác							
Tài sản của bộ phận	397.121	20.751	6.311	5.300	2.463	(25.242)	406.703
Tổng tài sản hợp nhất	397.121	20.751	6.311	5.300	2.463	(25.242)	406.703
Nợ phải trả của bộ phận	110.968	1.053	103	840	43	(75)	112.930
Tổng nợ phải trả hợp nhất	110.968	1.053	103	840	43	(75)	112.930
Chi phí mua sắm tài sản	819	243	-	70	30	(47)	1.115
Chi phí khấu hao	1.924	721	16	69	4	-	2.734

(Phần tiếp theo ở trang 37)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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
Doanh thu									
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)	-
Tổng cộng	53.487	9.850	4.747	522	4.890	14.056	-	(8.550)	79.002
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
Lợi nhuận thuần	28.463	3.129	2	170	34	2.077	212	(2.705)	31.382

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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
Các thông tin khác									
Tài sản của bộ phận	409.168	19.761	19.577	6.298	5.996	4.537	6.398	(48.644)	423.090
Tổng tài sản hợp nhất	409.168	19.761	19.577	6.298	5.996	4.537	6.398	(48.644)	423.090
Nợ phải trả của bộ phận	126.328	631	9.503	97	-	453	(18)	(7.841)	129.153
Tổng nợ phải trả hợp nhất	126.328	631	9.503	97	-	453	(18)	(7.841)	129.153
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

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.

(Phần tiếp theo ở trang 39)

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Bến Thành	Công ty đầu tư
2. Công ty CP Dịch Vụ Chăm Sóc Sức Khỏe Và Giải Trí Khánh Hội	Công ty liên kết
3. Bà Nguyễn Ngọc Hạnh	Tổng Giám đốc Công ty

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, số dư phải thu các bên liên quan được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu - Xem thêm mục 5.3	1.165.814.406	24.444.444

- Bản chất giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi sử dụng vốn	22.611.112	24.444.444
Bán hàng	1.260.697.465	-

- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban điều hành:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị Tập đoàn	554.000.000	520.300.000
Thu nhập Ban điều hành	752.534.000	1.155.591.261
Tổng cộng	1.306.534.000	1.675.891.261

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 4.15.

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.694.166.174	76.450.893.455
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.175.439.859	39.515.190.588
Đầu tư ngắn hạn	7.300.000.000	24.900.000.000
Đầu tư dài hạn	73.009.657.462	68.438.222.488
Tổng cộng	175.179.263.495	209.304.306.531
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.101.176.471	17.200.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	22.000.369.859	83.308.319.572
Chi phí phải trả	65.000.000	113.161.898
Tổng cộng	23.166.546.330	100.621.481.470

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 của Bộ Tài chính (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 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 theo nguyên tệ của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Đô la Mỹ (USD)	64.079,90	71.180,90	5.044,04	5.074,59

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 vay vốn với 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.

Tập đoàn chịu rủi ro lớn về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất. Đối với các khoản vay chịu lãi suất cố định, Tập đoàn có khả năng sẽ phải chịu rủi ro về lãi suất từ các khoản vay này khi có sự biến động về lãi suất.

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 các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

▪ 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 được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Tập đoàn phải trả.

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
31/12/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	18.262.644.636	3.737.725.223	22.000.369.859
Chi phí phải trả	65.000.000	-	65.000.000
Các khoản vay	1.101.176.471	-	1.101.176.471
01/01/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	80.226.975.041	3.081.344.531	83.308.319.572
Chi phí phải trả	113.161.898	-	113.161.898
Các khoản vay	17.200.000.000	-	17.200.000.000

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng 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.

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

Địa chỉ: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

			VND
31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.175.439.859	-	9.175.439.859
Các khoản đầu tư	7.300.000.000	73.009.657.462	80.309.657.462
01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	39.515.190.588	-	39.515.190.588
Các khoản đầu tư	24.900.000.000	68.438.222.488	93.338.222.488

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 HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 10 tháng 02 năm 2014.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THANH NHỰT

QUÁCH TOÀN BÌNH

NGUYỄN NGỌC HẠNH