



KHAHOMEX CÔNG TY CỔ PHẦN XNK KHÁNH HỘI

Xây giá trị - Tạo niềm tin

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4/2013

Nơi nhận :



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

S TT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh)	Năm nay	Năm trước (Đã kiểm toán)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	21.085.740.450	31.548.188.909	74.720.772.233	79.022.892.721
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.810.143.788	21.164.945	9.483.643.606	21.164.945
3	Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		19.275.596.662	31.527.023.964	65.237.128.627	79.001.727.776
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7.769.721.055	16.207.381.971	24.621.281.805	36.139.060.397
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ [20=10-11]	20		11.505.875.607	15.319.641.993	40.615.846.822	42.862.667.379
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.995.611.347	3.270.693.945	10.488.306.634	13.180.158.312
7	Chi phí tài chính	22	VI.4	940.390.654	22.169.444	2.100.203.599	76.038.476
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	22.169.444	17.333.333	61.599.999
8	Chi phí bán hàng	24	VI.5	100.558.905	174.899.015	429.143.471	696.303.053
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	16.372.704.469	5.781.508.795	23.495.929.176	14.325.934.459
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		(3.912.167.074)	12.611.758.684	25.078.877.210	40.944.549.703
11	Thu nhập khác	31	VI.7	26.943.434.586	2.001.593.499	32.290.904.402	6.465.098.117
12	Chi phí khác	32	VI.8	9.714.697.778	2.559.150.356	13.712.401.538	6.283.833.729
13	Lợi nhuận khác	40		17.228.736.808	(557.556.857)	18.578.502.864	181.264.388
14	LN/ Lỗ trong cty liên kết, liên doanh	41		(1.018.021.168)	-	(1.018.021.168)	-
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.298.548.566	12.054.201.827	42.639.358.906	41.125.814.091
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.758.354.434	2.777.915.674	8.129.140.059	9.542.134.906
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(65.777.368)	(679.244)	1.300.021.410	(29.818.949)
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.605.971.500	9.276.965.397	33.210.197.437	31.613.498.134
	- LNST của cổ đông thiểu số	61		(1.571.452)	102.378.887	544.093.438	231.365.647
	- LNST của cổ đông Công ty mẹ	62		9.607.542.952	9.174.586.510	32.666.103.999	31.382.132.487
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	752	703	2.558	2.434

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

QUÁCH TOÀN BÌNH

Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2014
Kế toán trưởng
(Ký, họ tên, đóng dấu)
CÔNG TY CỔ PHẦN XNK KHÁNH HỘI
(KHANH HUI)
QUẬN 4 TP. HCM
NGUYỄN NGỌC HẠNH

(Ghi chú: Số liệu Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý 4 năm 2012 đã điều chỉnh theo số liệu Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2012)

Bản thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		293.040.946.154	307.853.335.560
I. Tiền & Các khoản tương đương tiền	110	V.01	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	V.02	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 đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.03	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 ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ 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	V.04	190.209.628.142	165.277.137.053
1. Hàng tồn kho	141		190.209.628.142	165.277.137.053
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.05	533.232.629	1.332.052.581
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		439.663.459	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
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		113.776.306.601	115.236.217.582
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V.06	-	-
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở 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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
II. Tài sản cố định	220	V.07	16.171.071.919	18.973.996.759
1. TSCĐ hữu hình	221		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		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	V.08	22.258.178.318	23.771.995.765
1. Nguyên giá	241		38.766.287.224	45.615.173.013
2. 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	V.09	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 đầu tư tài chính dài hạn	259		(16.867.450.379)	(15.943.586.666)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.10	2.337.398.902	4.052.002.570
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.323.859.181	2.480.138.864
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		13.539.721	1.466.293.706
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	105.570.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		406.817.252.755	423.089.553.142

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		112.930.407.210	129.152.865.547
I. Nợ ngắn hạn	310	V.11	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 cho người bán	312		129.805.597	2.930.890.717
3. Người mua trả tiền trước	313		80.595.832.629	8.533.011.647
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		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 hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		18.177.515.191	86.719.193.458
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.633.552.342	6.745.651.944
II. Nợ dài hạn	330	V.12	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		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 làm	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. VON CHỦ SỞ HỮU	400		292.697.838.177	284.064.029.302
I. Vốn Chủ Sở Hữu	410	V.13	292.697.838.177	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		22.205.421.575	20.676.681.900
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.14	-	-
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500	V.15	1.189.007.368	9.872.658.293
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	600		406.817.252.755	423.089.553.142

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cuối kỳ	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, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		3.120.378.283	2.599.286.511
5. Ngoại tệ các loại		5.044,04	5.074,59
Dollar Mỹ (USD)		5.044,04	5.074,59
Euro (EUR)		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


 NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


 QUÁCH TOÀN BÌNH



Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)


 NGUYỄN NGỌC HẠNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (Đã kiểm toán)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		81.188.484.108	96.849.509.882
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(22.749.753.543)	(38.734.048.709)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.681.493.132)	(13.999.483.790)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(17.333.333)	(61.599.999)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(7.598.243.749)	(8.365.232.547)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		35.317.462.143	51.784.995.762
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(42.757.918.489)	(44.750.927.723)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		31.701.204.005	42.723.212.876
II. Lưu chuyển tiền 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 đơn vị khác	23		(4.800.000.000)	(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 các đơn vị khác	25		(8.383.118.175)	(2.752.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các 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		8.737.034.255	10.511.396.932
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		18.829.207.612	9.789.558.282
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		(25.189.730.800)	(20.087.943.811)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(41.288.554.329)	(10.602.216.256)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=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 (70=50+60+61)	70	VII.34	85.694.166.174	76.450.893.455

Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

NGUYỄN THANH NHỰT

QUÁCH TOÀN BÌNH

NGUYỄN NGỌC HẠNH



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

- Trước đây, Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội là một doanh nghiệp Nhà nước với tên gọi là Công ty XNK Khánh Hội. Đến ngày 07/3/2001 Công ty XNK Khánh Hội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt cho phép được chuyển đổi thành công ty cổ phần với tên gọi là Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội. Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000344 ngày 23/3/2001 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 1 ngày 10/5/2001, giấy chứng nhận thay đổi lần 2 ngày 01/8/2001 và giấy chứng nhận thay đổi lần 3 ngày 05/3/2002 và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần cuối cùng (lần thứ 21) ngày 02 tháng 05 năm 2012. Hiện nay công ty đang niêm yết trên sàn Hose; mã chứng khoán KHA

Vốn điều lệ: 141.203.090.000 đồng

Trụ sở chính: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh.

2 Lĩnh vực kinh doanh

- Sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, Bất động sản và giáo dục mầm non.

3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty:

Kinh doanh XNK, thương mại, dịch vụ, cho thuê văn phòng, nhà ở và kinh doanh bất động sản, giáo dục mầm non.

4 Tổng số các công ty con: 4

5 Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn
1- Công ty TNHH một thành viên Mầm Non Khánh Hội (Giấy chứng nhận ĐKKD số 4104009719 ngày 07/05/2009) - Vốn điều lệ 16.000.000.000 VNĐ	360D Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, TP. HCM	100%
2- Công ty TNHH một thành viên Sàn Giao Dịch BĐS Khánh Hội (Giấy chứng nhận ĐKKD số 0309498750 ngày 26/11/09) - Vốn điều lệ 6.000.000.000 VNĐ	360D Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, TP. HCM	100%
3- Công ty TNHH MTV DVQL Cao Ốc Khánh Hội (Giấy chứng nhận ĐKKD số 0310341786 ngày 24/09/2010) - Vốn điều lệ 2.000.000.000 VNĐ	360B Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, TP. HCM	100%
4- Công ty TNHH DVTH Sài Gòn Khánh Hội (Giấy chứng nhận ĐKKD số 0309535441 ngày 04/01/2010) - Vốn điều lệ 6.000.000.000 VNĐ	56 Bến Vân Đồn, P1, Quận 4, TP. HCM	51%

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

2 Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất.

3 Hình thức kế toán áp dụng

Các Công ty trong Tập đoàn sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con. Vốn chủ sở hữu và lợi nhuận thuần phân phối cho các chủ sở hữu không có quyền kiểm soát, được thể hiện riêng.

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ việc đánh giá lại các tài sản dài hạn

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất bao gồm các kết quả hoạt động của các Công ty con.

2 Cơ sở hợp nhất

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3 Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

4 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc - 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 - trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng lỗi thời.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

5 Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ. 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.

6 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các khoản chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo hành và đại tu thường ghi nhận vào báo cáo hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh chi phí. Trong trường hợp các khoản chi phí này thể hiện rõ sẽ mang lại thêm lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên trạng thái hoạt động được đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phương pháp khấu hao tài sản cố định: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản trong phạm vi Thông tư 203/2009/QĐ/BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính; Từ ngày 10/06/2013 áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính,

Thời gian hữu dụng ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25	-	50	năm
Máy móc, thiết bị	7	-	10	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3	-	5	năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6	-	8	năm
Tài sản cố định khác	3			năm

7 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy vi tính được khấu hao 3 -> 5 năm.

8 Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng tài sản cho mục đích cho thuê và thể hiện theo nguyên giá. Không tính hao mòn trong giai đoạn xây dựng cơ bản dở dang

9 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản phải đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn do việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản.

10 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các Công ty được xem là công ty liên kết với công ty khi công ty có vốn chủ sở hữu dài hạn trong các công ty này từ 20% đến dưới 50% (từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết), có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con

Các Công ty được xem là công ty con của công ty khi công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong Chuẩn mực kế toán số 25 - Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con. Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến của Ban Giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác

Đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư ngắn hạn giảm xuống thấp hơn giá gốc.

11 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con

Chi phí vay được ghi nhận như khoản chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay cho xây dựng tài sản dở dang trong quá trình đầu tư xây dựng, trong trường hợp đó chi phí vay phát sinh trong giai đoạn xây dựng thì sẽ được vốn hóa như một khoản nguyên giá của tài sản này. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá không quá 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 1 năm đến 3 năm.

13 Lợi thế thương mại

14 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí bán hàng, lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác...

15 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc là 3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả trợ cấp cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Dự phòng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán khi do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có một nghĩa vụ pháp lý hoặc liên đới mà có thể được ước tính một cách tin cậy và tương đối chắc chắn rằng Công ty phải sử dụng các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ đó. Dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu các luồng tiền dự tính trong tương lai theo lãi suất trước thuế phản ánh được sự đánh giá hiện tại của thị trường về giá trị thời gian của đồng tiền và những rủi ro gắn liền với khoản nợ phải trả đó.

Khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng.

16 Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản nhận được do biếu, tặng, sau khi trừ đi thuế phải nộp liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái: Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên bảng cân đối kế toán.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

17 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán căn hộ và nhà được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đơn vị thực hiện chuyển giao căn hộ cho khách hàng. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

Hiện tại đơn vị đang làm thủ tục chuyển giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng.

Doanh thu bán hàng

Khi bán hàng hàng hoá thành phẩm, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hoá đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.

Doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

18 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản Chi phí Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định trên lợi nhuận (lỗ) của năm hiện hành bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế thu nhập hiện hành: là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, ứng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

19 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 các chính sách tài chính và hoạt động.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	290.600.500	728.813.059
Tiền gửi ngân hàng	1.813.565.674	1.335.508.924
Tiền gửi có kỳ hạn (dưới 3 tháng)	83.590.000.000	74.386.571.472
Tổng cộng	85.694.166.174	76.450.893.455

2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (trên 3 tháng)	5.500.000.000	
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	-	-
Đầu tư ngắn hạn khác (Tiền cho vay)	1.800.000.000	24.900.000.000
Cộng	7.300.000.000	24.900.000.000
Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-)	-	-
Tổng cộng	7.300.000.000	24.900.000.000

3 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng	21.351.640.862	29.508.911.715
Trả trước người bán	128.479.350	378.061.883
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
Phải thu khác	2.233.245.616	11.557.070.645
Dự phòng phải thu khó đòi (-)	(14.409.446.619)	(1.550.791.772)
Tổng cộng	9.303.919.209	39.893.252.471

Phải thu khách hàng chi tiết như sau:

Phải thu hoạt động bán căn hộ chung cư KH2	15.052.490	1.349.372.131
Phải thu hoạt động bán căn hộ chung cư KH3	1.250.034.014	5.327.305.476
Phải thu hoạt động cho thuê mặt bằng + điện nước chi hộ	1.470.487.612	2.440.465.200
Phải thu hoạt động bán văn phòng Chung cư Khánh hội 2	18.010.209.649	18.010.209.649
Phải thu khác	-	611.362.219
Phải thu hoạt động kinh doanh dịch vụ (tại cty con)	605.857.097	1.770.197.040
Cộng	21.351.640.862	29.508.911.715

4 Hàng tồn kho

	Cuối kỳ	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	29.723.917	-
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất dở dang	187.142.472.813	163.227.420.907
Thành phẩm tồn kho	252.038.099	252.038.099
Hàng hoá	39.073.307	45.159.547
Hàng hoá bất động sản	2.746.320.006	1.752.518.500
Tổng cộng	190.209.628.142	165.277.137.053
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	190.209.628.142	165.277.137.053

5 Tài sản ngắn hạn khác**Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số đầu năm	565.646.491	618.620.253
Phát sinh trong năm	1.404.023.403	2.304.243.694
Trừ: Kết chuyển chi phí trong kỳ	1.513.056.042	2.357.217.456
Trừ: Kết chuyển giảm khác	16.950.393	-
Số cuối năm	439.663.459	565.646.491

Thuế GTGT được khấu trừ

	-	-
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ	-	44.218.043
Thuế GTGT được khấu trừ của TSCĐ	-	
Cộng	-	44.218.043

Thuế và các khoản phải thu nhà nước

Thuế nhà đất và tiền thuê đất nộp thừa	-	-
Các khoản thuế khác phải thu Nhà nước	-	26.691.080
Cộng	-	26.691.080

Tài sản ngắn hạn khác

Tạm ứng	27.019.170	688.046.967
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	66.550.000	7.450.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
Cộng	93.569.170	695.496.967
Tổng Cộng	533.232.629	1.332.052.581

6 Các khoản phải thu dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu dài hạn khách hàng	-	-

Tài sản cố định						
7.1 Tài sản cố định hữu hình						
Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định 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 năm				84.938.187	486.878.201	571.816.388
- ĐT XD CB h. thành						-
- Tặng khác				-		-
- Thanh lý công ty con	(1.770.128.370)		(621.330.517)	(342.017.037)		(2.733.475.924)
- Thanh lý, nhượng bán	(2.279.163.836)	(55.430.000)		(67.098.500)	(264.190.487)	(2.665.882.823)
- Giảm khác	(59.876.555)	(75.150.000)		(754.604.399)	(176.960.837)	(1.066.591.791)
Số dư cuối năm	17.257.421.493	614.332.681	1.760.320.086	343.518.546	559.127.224	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 năm	856.444.123	26.231.483	196.647.564	160.874.157	66.317.461	1.306.514.788
- Tặng khác						-
- Thanh lý công ty con	(102.550.898)		(221.894.760)	(259.445.260)		(583.890.918)
- Thanh lý, nhượng bán	(2.201.333.585)	(55.430.000)		(67.098.500)	(264.190.487)	(2.588.052.572)
- Giảm khác	(59.876.555)	(37.224.461)		(518.706.701)	(109.445.105)	(725.252.822)
Số dư cuối năm	3.238.843.311	398.954.817	958.386.546	239.574.447	85.611.213	4.921.370.334
Giá trị còn lại						-
Số dư đầu năm	16.620.430.028	279.534.886	1.398.016.861	498.349.544	120.471.003	18.916.802.322
Số dư cuối năm	14.018.578.182	215.377.864	801.933.540	103.944.099	473.516.011	15.613.349.696
* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:				-		
* Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				537.064.569		
* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý:				-		

Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	-	314.000.000	314.000.000
- Mua trong năm	-	-	590.000.000	590.000.000
- Tạo ra từ nội bộ DN	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất KD	-	-	-	-
- Tang khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	(80.000.000)	(80.000.000)
Số dư cuối năm	-	-	824.000.000	824.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	-	256.805.563	256.805.563
- Khấu hao trong năm	-	-	52.361.115	52.361.115
- Tang khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	(42.888.901)	(42.888.901)
Số dư cuối năm	-	-	266.277.777	266.277.777
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	-	57.194.437	57.194.437
Số dư cuối năm	-	-	557.722.223	557.722.223

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án:	-	-
+ Công trình MB 258 Nguyễn Tất Thành	-	-
	-	-
Tổng cộng	-	-

8 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa	26.771.693.652	-	(6.442.860.972)	20.328.832.680
Nhà và QSDĐ	18.843.479.361	3.006.361.891	(3.412.386.708)	18.437.454.544
Tổng cộng	45.615.173.013	3.006.361.891	(9.855.247.680)	38.766.287.224
Giá trị hao mòn lũy kế				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa	18.105.849.341	865.719.800	(6.008.239.864)	12.963.329.277
Nhà và QSDĐ	3.737.327.907	504.489.688	(697.037.966)	3.544.779.629
Tổng cộng	21.843.177.248	1.370.209.488	(6.705.277.830)	16.508.108.906

Giá trị còn lại				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa	8.665.844.311	-	-	7.365.503.403
Nhà và QSDĐ	15.106.151.454	-	-	14.892.674.915
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Tổng cộng	23.771.995.765	-	-	22.258.178.318

9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Đầu tư vào công ty con	-	-
Cộng	-	-

b. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

- *Vốn góp liên kết:*

Công ty CP DV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội ()*

451.978.832

Cộng

451.978.832

-

(*) Ghi nhận lại giá trị đầu tư theo phương pháp Vốn chủ sở hữu trên Báo cáo hợp nhất.

c. Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư cổ phiếu:	Số lượng CP	43.499.366.666	42.661.866.666
<i>Cty CP ĐTPT CN TM Cù Chi</i>	372.920	16.159.866.666	16.159.866.666
<i>Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam</i>	600.000	12.000.000.000	12.000.000.000
<i>Cty CP KT xây dựng Phú Nhuận</i>	102.316	1.162.500.000	825.000.000
<i>Cty CP TM Phú Nhuận</i>	200.000	4.600.000.000	4.100.000.000
<i>Cty CP Du Lịch Bến Thành Long Hải</i>	160.727	1.950.000.000	1.950.000.000
<i>Cty CP TMDV Lâu Đài Ven Sông</i>	542.700	5.427.000.000	5.427.000.000
<i>Công ty CP Sàn giao dịch BĐS Bến Thành</i>	100.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<i>Công ty CP Ôtô Bến Thành</i>	120.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Đầu tư trái phiếu:		-	337.500.000
<i>Cty CP KT xây dựng Phú Nhuận</i>		-	337.500.000
Đầu tư dài hạn khác:		45.925.762.343	41.382.442.488
- <i>Cty CP SXKD Hàng XK Tân Bình (TITCO)</i>		-	
- <i>Công ty CP Thương Mại Hóc Môn - Dự án Xuân Thới Đông Hóc Môn)</i>		45.925.762.343	39.549.949.768
- <i>(Công ty Dịch Vụ Công Ích Q.4 - Dự án Chung cư KH3)</i>		-	1.832.492.720
Cộng	2.198.663	89.425.129.009	84.381.809.154
d. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(16.867.450.379)	(15.943.586.666)
Tổng Cộng		73.009.657.462	68.438.222.488

10 Tài sản dài hạn khác

a. Chi phí trả trước dài hạn	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	2.480.138.864	2.261.244.712
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ	1.002.251.948	1.913.251.854
Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ	1.190.430.218	1.694.357.702
Trừ: các khoản giảm trừ khác	(31.898.587)	-
Số dư cuối năm	2.323.859.181	2.480.138.864

b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu kỳ	1.466.293.705	1.436.474.757
- Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến các giao dịch nội bộ (khoản chênh lệch tạm thời được Khấu trừ)		
+ Tài sản cố định		(18.860.544)
+ Hàng tồn kho		48.679.492
+ Chi phí xây dựng cơ bản		
+ Tài sản khác	18.676.191	-
- Hoàn nhập Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến các giao dịch nội bộ	(1.471.430.175)	
Số dư cuối kỳ	13.539.721	1.466.293.705
c. Tài sản dài hạn khác (*)	Năm nay	Năm trước
Tiền ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
Tài sản dài hạn khác	-	105.570.000
Cộng	-	105.570.000
Tổng Cộng	2.337.398.902	4.052.002.569
11 Nội ngân hạn		
a. Vay và nội ngân hạn	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay ngân hạn(*)		
- Vay ngân hạn Ngân hàng, tổ chức	1.101.176.471	17.200.000.000
- Vay ngân hạn (Ca nhan + Cong Noan Cong ty)	-	
Cộng	1.101.176.471	17.200.000.000
b. Phải trả người bán	Cuối kỳ	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
Cộng	80.725.638.226	11.463.902.364
c. Các khoản người mua trả tiền trước thuộc chi tiết nhớ sau:		
Thu trước tiền bán căn hộ chung cư	78.677.314.301	6.808.465.647
Thu trước tiền thanh lý sập Xom chieu	891.666.000	891.666.000
Khac	1.026.852.328	832.880.000
Cộng	80.595.832.629	8.533.011.647
d. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	Cuối kỳ	Đầu năm
Thuê gia trò gia tang	412.600.882	699.464.971
Thuê thu nhập doanh nghiệp	2.355.355.713	2.401.255.393
Thuê thu nhập ca nhan	182.433.946	90.124.790
Thuê nhà đất và tiền thuê đất	153.991.418	153.991.418
Cộng	3.104.381.959	3.344.836.572
e. Phải trả người lao động	Cuối kỳ	Đầu năm
	118.076.445	382.881.508

f. Chi phí phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
Trích trước chi phí hỗ trợ tại nền tảng	-	-
Chi phí phải trả khác (chi phí trích trước)	65.000.000	113.161.898
Cộng	65.000.000	113.161.898
g. Phải trả nội bộ	Cuối kỳ	Đầu năm
	-	-
h. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	Cuối kỳ	Đầu năm
	-	-
k. Các khoản phải trả, phải nộp ngân hàng khác	Cuối kỳ	Đầu năm
Kinh phí công nợ	3.470.711	3.372.711
Bảo hiểm xã hội	7.246.749	1.517.452
Bảo hiểm y tế	4.761.592	12.513.534
Bảo hiểm TN	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngân hàng	201.817.000	155.607.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	17.960.219.139	86.546.182.761
Cộng	18.177.515.191	86.719.193.458
(*) Các khoản phải trả, phải nộp khác được chi tiết như sau:	Cuối kỳ	Đầu năm
Nhận vốn góp dự án cao ốc 56 Bến Vân Đồn	-	51.968.039.922
Nhận vốn góp dự án Chung cư Khánh Hội 4 -Hóc môn	6.864.644.478	6.809.925.000
Cổ tức phải trả cổ đông	29.197.100	6.412.280.000
Thu 2% tiền bảo trì căn hộ, lệ phí trước bạ CCKH2	4.928.512.363	4.928.512.363
Thu 2% tiền bảo trì CCKH2 - Khu văn phòng	602.283.686	602.233.639
Tiền 2% bảo trì căn hộ CCKH3	2.405.465.596	2.127.205.803
Tiền căn hộ CCKH3 thu trước (căn hộ tái định cư)	2.955.000.000	8.955.000.000
Tiền chuyển nhượng vốn nhận trước	-	4.400.000.000
Khác	175.115.916	342.986.034
Cộng	17.960.219.139	86.546.182.761
l. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	6.745.651.944	7.981.170.033
Cộng: Các khoản trích lập trong kỳ	5.427.901.218	2.475.458.331
Cộng: phát sinh tăng khác trong kỳ	376.815.223	-
Trừ: các khoản sử dụng trong kỳ	6.664.811.244	3.710.976.420
Trừ: phát sinh giảm khác trong kỳ	252.004.799	-
Số dư cuối năm	5.633.552.342	6.745.651.944
Tổng Cộng	108.925.340.634	125.969.627.744
* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp		
Quỹ khen thưởng: Thương cho cán bộ công nhân viên trong công ty.		
Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.		

12 Nợ dài hạn

-

-

a. Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác

	Cuối kỳ	Đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.737.725.223	3.081.344.531
Các khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn	-	
Cộng	3.737.725.223	3.081.344.531

b. Dự phòng trợ cấp mất việc làm**c. Doanh thu chưa thực hiện**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền cho thuê mặt bằng nhận trước	207.741.353	36.793.272
Tiền căn hộ thu trước	-	-
Tiền học phí và cơ sở vật chất Trường Mầm Non nhận trước	59.600.000	65.100.000
Cộng	267.341.353	101.893.272
Tổng Cộng	4.005.066.576	3.183.237.803

13 Vốn chủ sở hữu**a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

<i>Các cổ đông chính</i>	<i>Ty lệ</i>	Cuối kỳ	Đầu năm
Vốn góp của Nhà nước	28,38%	40.073.870.000	40.073.870.000
Vốn góp của các đối tượng khác	71,62%	101.129.220.000	101.129.220.000
Tổng Cộng	100%	141.203.090.000	141.203.090.000

* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm

-

-

* Số lượng cổ phiếu quỹ

1.351.870**1.351.870****b. Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, Lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	141.203.090.000	141.203.090.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	141.203.090.000	141.203.090.000

d. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	14.120.309	14.120.309
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	14.120.309	14.120.309
<i>Cổ phiếu thường</i>	14.120.309	14.120.309
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.351.870	1.351.870
<i>Cổ phiếu thường</i>	1.351.870	1.351.870
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.768.439	13.168.439
<i>Cổ phiếu thường</i>	12.768.439	12.768.439
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

f. Các quỹ của DN	Cuối kỳ	Đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	23.452.999.472	20.116.168.539
Quỹ dự phòng tài chính	23.530.042.519	20.302.454.907
Quỹ khác	-	-
Tổng cộng	46.983.041.991	40.418.623.446

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển: Tái đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.

Quỹ dự phòng tài chính: Phòng ngừa những biến động bất thường về tài chính.

V.13 Vốn chủ sở hữu

e. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Các quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng 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	278.568.156.555,00
Tăng vốn trong năm trước		-	-		-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-		31.382.132.486	31.382.132.486,00
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(4.313.923.100)			(4.313.923.100,00)
Trích các quỹ	-	-	-	3.925.788.302	(6.401.246.633)	(2.475.458.331,00)
Chia cổ tức	-	-	-		(19.177.186.000)	(19.177.186.000,00)
Giảm khác				325.457	79.982.235	80.307.692,00
Số dư cuối năm trước	141.203.090.000	95.682.643.118	(13.917.009.162)	40.418.623.446	20.676.681.900	284.064.029.302
Tăng do bán cổ phiếu quỹ			-		-	-
Lãi trong năm nay	-	-			32.666.103.999	32.666.103.999
Mua cổ phiếu quỹ	-	-				-
Trích các quỹ	-	-		6.647.698.820	(10.999.563.568)	(4.351.864.748)
Chia cổ tức	-	-			(19.146.050.625)	(19.146.050.625)
Thanh lý công ty con			540.650.655	(57.166.152)	26.642.363	510.126.866
Giảm khác		-		(26.114.123)	(1.018.392.494)	(1.044.506.617)
Số dư cuối năm nay	141.203.090.000	95.682.643.118	(13.376.358.507)	46.983.041.991	22.205.421.575	292.697.838.177

14 Nguồn kinh phí và quỹ khác

	Cuối kỳ	Đầu năm
Nguồn kinh phí	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
Tổng cộng	-	-

15 Lợi ích cổ đông thiểu số

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	9.872.658.292	12.359.477.639
Tăng lợi ích cổ đông thiểu số từ hợp nhất kinh doanh		
Lợi nhuận thuần phân bổ cho lợi ích cổ đông thiểu số	544.093.438	231.365.647
Giảm lợi ích cổ đông thiểu số do thanh lý Cty con	(9.147.777.317)	(1.908.878.687)
Trích các quỹ thuộc cổ đông thiểu số	(56.744.002)	(48.815.879)
Cổ tức phải trả cho cổ đông thiểu số		(736.318.311)
Tăng/(giảm) các khoản khác	(23.223.043)	(24.172.117)
Số dư cuối năm	1.189.007.368	9.872.658.292

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD**1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá, dịch vụ	13.419.235.627	22.682.034.612	44.750.493.294	49.463.637.522
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	6.104.445.837	5.709.196.291	25.987.295.001	24.512.788.169
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	1.562.058.986	3.156.958.006	3.982.983.938	5.046.467.030

Cộng**21.085.740.450 31.548.188.909****74.720.772.233 79.022.892.721****Các khoản giảm trừ doanh thu**Hàng bán bị trả lại

1.810.143.788 21.164.945

9.483.643.606 21.164.945

Doanh thu thuần**19.275.596.662 31.527.023.964****65.237.128.627 79.001.727.776****2 Giá vốn hàng bán**

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hoá, dịch vụ	6.440.367.557	12.608.112.583	21.460.517.625	28.759.825.523
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	761.497.016	443.121.807	3.178.576.688	2.378.558.681
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất	1.561.657.987	3.156.147.581	3.982.370.889	5.000.676.193
Giá vốn hàng bán trả lại	(993.801.505)		(4.000.183.397)	-
Cộng	7.769.721.055	16.207.381.971	24.621.281.805	36.139.060.397

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	-	-	-	-
	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.615.721.347	2.903.261.340	8.210.269.216	11.287.115.369
Cổ tức, lợi nhuận được chia	379.890.000	80.041.096	2.153.338.308	1.073.304.858
Lãi bán ngoại tệ		-	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		-	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		16.279.925	-	16.279.925
Lãi bán hàng trả chậm		266.401.584	90.949.110	764.998.160
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu		4.710.000	33.750.000	38.460.000
Cộng	<u>1.995.611.347</u>	<u>3.270.693.945</u>	<u>10.488.306.634</u>	<u>13.180.158.312</u>

4 Chi phí tài chính

	-	-	-	-
	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Lãi tiền vay		22.169.444	17.333.333	61.599.999
Lỗ chênh lệch tỷ giá	16.526.941	-	16.526.941	14.438.477
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	923.863.713	-	923.863.713	-
Chi phí tài chính khác (Lỗ thanh lý Cty con)		-	1.142.479.612	-
Cộng	<u>940.390.654</u>	<u>22.169.444</u>	<u>2.100.203.599</u>	<u>76.038.476</u>

5 Chi phí bán hàng

	-	-	-	-
	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Chi phí nhân viên	13.269.000	87.247.958	109.359.999	284.377.570
Chi phí vật liệu, bao bì, dụng cụ	-	4.147.032	3.331.823	12.986.627
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.888.231	73.006.223	300.334.829	345.365.369
Chi phí bằng tiền khác	2.401.674	10.497.802	16.116.820	53.573.487
Cộng	<u>100.558.905</u>	<u>174.899.015</u>	<u>429.143.471</u>	<u>696.303.053</u>

6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	-	-	-	-
	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	1.503.937.612	1.809.396.504	5.323.245.735	6.892.226.686
Chi phí đồ dùng văn phòng	141.355.715	93.735.211	470.794.050	409.207.883
Chi phí khấu hao TSCĐ	145.809.135	165.481.403	556.460.323	675.979.273
Thuế, phí và lệ phí	168.430.486	80.005.905	183.900.328	305.368.618
Chi phí dự phòng	13.379.746.619	2.656.397.316	13.379.746.619	2.656.397.316
Chi phí dịch vụ mua ngoài	356.458.686	385.815.659	1.189.632.829	1.469.213.906
Chi phí bằng tiền khác	676.966.216	590.676.797	2.392.149.292	1.917.540.777
Cộng	<u>16.372.704.469</u>	<u>5.781.508.795</u>	<u>23.495.929.176</u>	<u>14.325.934.459</u>

7 Thu nhập khác	-	-	-	-
	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Tiền điện, nước sử dụng tại Mặt bằng cho thuê	1.963.620.736	1.470.660.749	1.963.620.736	5.710.735.084
Chênh lệch đánh giá lại tài sản góp vốn	23.861.002.050		23.869.912.050	
Thanh lý tài sản cố định, công cụ	21.300.545	87.068.940	57.986.909	129.894.571
Thu nhập khác	1.097.511.255	443.863.810	6.399.384.707	624.468.462
Cộng	26.943.434.586	2.001.593.499	32.290.904.402	6.465.098.117
8 Chi phí khác	-	-	-	-
	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Tiền điện, nước sử dụng tại Mặt bằng cho thuê	1.502.557.555	1.203.312.432	1.571.890.883	4.979.120.123
Chi phí từ thanh lý tài sản cố định, công cụ	17.556.900	412.877.531	29.244.401	496.412.554
Chi phí liên quan đến chuyển nhượng vốn	7.776.081.859		7.776.081.859	
Chi phí khác	418.501.464	942.960.393	4.335.184.395	808.301.052
Cộng	9.714.697.778	2.559.150.356	13.712.401.538	6.283.833.729
9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-
	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.298.548.566	12.054.201.827	42.639.358.906	41.125.814.091
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10 % (**)	157.218.100	78.108.474	459.092.174	250.876.444
Thuế TNDN phải nộp của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp (25%)	2.601.136.334	2.699.807.200	7.670.047.885	9.291.258.462
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.758.354.434	2.777.915.674	8.129.140.059	9.542.134.906
(**) Trường Mầm Non Khánh Hội được hưởng ưu đãi về thuế suất TNDN là 10%				
10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-
	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập Doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (Bán hàng, TSCĐ nội bộ)		4.715.886	1.438.103.895	18.860.543
- Chi phí thuế thu nhập Doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế (Bán hàng, TSCĐ nội bộ)	(65.777.368)	(5.395.130)	(138.082.485)	(48.679.492)
- Tổng Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(65.777.368)	(679.244)	1.300.021.410	(29.818.949)
11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-	-
	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN Cổ đông Công ty Mẹ	9.607.542.952	9.174.586.510	32.666.103.999	31.382.132.487
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ	12.768.439	12.892.368	12.768.439	12.892.368
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	752	703	2.558	2.434

12 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 theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

Chỉ Tiêu (Quý IV năm 2013)	Đơn vị tính : triệu đồng							
	Kinh doanh bất động sản	Giáo dục mầm non	Môi giới bất động sản	Tư vấn thiết kế xây dựng	Mua bán VLXD	Dịch vụ chung cư	Khác	Tổng cộng
Doanh thu	15.312	2.922	176			4.785		21.086
Các khoản giảm trừ	(1.810)							(1.810)
Tổng cộng	13.502	2.922	176	-	-	4.785	-	19.276
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	8.755	1.290	176	-		1.187	97	11.505
Chi phí bán hàng	201	-	66				(166)	101
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.352	491	127	-		403	(1)	16.372
Thu nhập tài chính	1.708	133	112	-		42	(1)	1.994
Chi phí tài chính	1.958						(1.018)	940
Thu nhập khác	26.892	9	3	-		39		26.943
Chi phí khác	9.686	2	-	-		26		9.714
Lợi nhuận kế toán trước thuế	10.157	938	98	-		840	264	12.298
Thuế thu nhập doanh nghiệp								2.758
Thuế thu nhập hoãn lại								(66)
Lợi nhuận sau thuế								9.606
Lợi ích cổ đông thiểu số								(2)
Lợi nhuận thuần								9.608

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Số liệu Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý 4 năm 2012 đã điều chỉnh theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2012

2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

3 Thông tin về các bên liên quan:

Tên công ty	Mối quan hệ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Vốn điều lệ	Ghi chú
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	Công ty con	100%	100%	16.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Sàn Giao Dịch BĐS Khánh Hội	Công ty con	100%	100%	6.000.000.000	
Công ty TNHH DVTổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội (*)	Công ty con	51%	51%	6.000.000.000	Đang giải thể
Công ty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội	Công ty con	100%	100%	2.000.000.000	
Công ty CPDV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội	Công ty liên kết	49%	49%	3.000.000.000	

Ghi chú: Công ty TNHH DV Tổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội đang tiến hành thủ tục giải thể theo Nghị quyết số 56/NQ.HDQT-KHM ngày 12/9/2013 của Hội đồng quản trị Cty CP XNK Khánh Hội.

Các giao dịch với các bên liên quan trong quý 4 như sau:

	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
a/Công ty TNHH MTV Sàn Giao Dịch BĐS Khánh Hội	Cho thuê mặt bằng văn phòng	36.300.000
	Tiền điện, nước mặt bằng cho thuê	6.338.448
	Phí môi giới, giao dịch qua sàn	147.551.442
b/Công ty TNHH DVTổng Hợp Khánh Hội Savico	Nhận lại tiền góp vốn	2.040.000.000
c/Công ty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội	Cho thuê mặt bằng giữ xe	1.154.999.997
	Tiền điện, nước mặt bằng cho thuê	49.333.503
	Phí dịch vụ quản lý chung cư	775.650.000
	Phí dịch vụ sửa chữa, vệ sinh	205.314.120
d/Công ty CPDV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội	Cho thuê mặt bằng văn phòng	416.373.309
	Tiền điện, nước mặt bằng cho thuê	749.441.097
Cộng		5.581.301.916

Số dư các khoản Phải thu/ Phải trả cuối kỳ như sau:

	Nội dung	Phải thu cuối kỳ	Phải trả cuối kỳ
a/ Công ty TNHH MTV Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội	Tiền dịch vụ quản lý chung cư, Tiền dịch vụ sửa chữa		75.254.300
b/Công ty CPDV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội	Cho thuê mặt bằng văn phòng	832.746.618	
	Tiền điện, nước mặt bằng cho thuê, phí phục vụ	310.012.787	
	Tiền thanh lý công cụ dụng cụ, hàng hóa	23.055.001	
	Cộng	1.165.814.406	75.254.300

4 Thông tin so sánh

(những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

- Phân tích biến động Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 4 năm 2013 so với quý 4 năm 2012:

+ Trong quý 4 năm 2013, Công ty đã thực hiện được doanh thu 4 căn hộ trong các căn hộ tái định cư. Trong khi quý 4 năm 2012, Công ty đã thực hiện được doanh thu 8 căn hộ. Mặc dù, doanh thu hoạt động cho thuê Bất động sản, dịch vụ quản lý chung cư, Giáo dục mầm non tăng so với cùng kỳ năm trước. Do đó, doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh đạt 19.275.596.662 đồng so với quý 4 năm 2012 là 31.527.023.964 đồng giảm 38,86%.

+ Doanh thu hoạt động tài chính quý 4 năm 2013 đạt 1.995.611.347 đồng so với quý 4 năm 2012 là 3.270.693.945 đồng giảm 39%. Do lãi tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng trong quý 4 năm 2013 giảm so với cùng kỳ năm trước.

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp quý 4 năm 2013 là 16.372.704.469 đồng so với quý 4 năm 2012 là 5.781.508.795 đồng tăng 183%. Trong đó, trích lập dự phòng Công nợ khó đòi 13.379.746.619 đồng.

+ Thu nhập khác quý 4 năm 2013 là 26.943.434.586 đồng so với quý 4 năm 2012 là 2.001.593.499 đồng tăng 12,46 lần. Do trong quý 4 năm 2013 chuyển nhượng tài sản góp vốn tại Công ty cổ phần Chế biến Lâm Sản Khánh Hội 2 tại Bình Dương (Xí Nghiệp Chế Biến Lâm Sản trước đây).

Tổng hợp các nhân tố trên làm cho Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 4 năm 2013 đạt 9.605.971.500 đồng so với quý 4 năm 2012 là 9.276.965.397 đồng tăng 3,55%.

5 Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động

6 Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót

Người lập biểu

NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng

QUÁCH TOÀN BÌNH



Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc

NGUYỄN NGỌC HẠNH