



Xây giá trị - Tạo niềm tin

CÔNG TY CỔ PHẦN XNK KHÁNH HỘI

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4/2014

Nơi nhận :

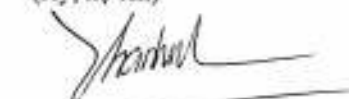


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2014

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	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	50.184.193.920	21.085.740.450	183.389.542.817	74.720.772.233
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.810.143.788	-	9.483.643.606
3	Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		50.184.193.920	19.275.596.662	183.389.542.817	65.237.128.627
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	18.157.577.648	7.769.721.055	88.184.162.676	24.164.950.189
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ [20=10-11]	20		32.026.616.272	11.505.875.607	95.205.380.141	41.072.178.438
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.219.795.095	1.995.611.347	7.920.116.383	10.488.306.634
7	Chi phí tài chính	22	VI.4	2.196.326.756	940.390.654	3.401.459.344	2.100.203.599
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	152.201.667	17.333.333
8	Chi phí bán hàng	24	VI.5	42.533.219	100.558.905	162.375.449	429.143.471
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	4.179.713.935	16.372.704.469	11.271.622.797	23.942.273.110
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		27.827.837.457	(3.912.167.074)	88.290.038.934	25.088.864.892
11	Thu nhập khác	31	VI.7	1.907.559.997	26.943.434.586	7.587.662.458	32.259.372.390
12	Chi phí khác	32	VI.8	1.708.660.525	9.714.697.778	6.569.675.665	13.712.401.538
13	Lợi nhuận khác	40		198.899.472	17.228.736.808	1.017.986.793	18.546.970.852
14	LN/ Lỗ trong cty liên kết, liên doanh			-	(1.018.021.168)	(451.978.832)	(1.018.021.168)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.026.736.929	12.298.548.566	88.856.046.895	42.617.814.576
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	6.906.995.529	2.758.354.434	19.953.148.038	8.129.140.059
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(627.064)	(65.777.368)	17.428.382	1.413.537.449
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.120.368.464	9.605.971.500	68.885.470.475	33.075.137.068
	- LNST của cổ đông thiểu số			-	(1.571.452)	-	530.209.894
	- LNST của cổ đông Công ty mẹ			21.120.368.464	9.607.542.952	68.885.470.475	32.544.927.174
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.654	752	5.395	2.549

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



QUÁCH TOÀN BÌNH

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2015
 Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)


NGUYỄN NGỌC HẠNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		298.669.655.461	292.917.992.503
I. Tiền & Các khoản tương đương tiền	110	V.01	80.682.560.891	85.694.166.174
1. Tiền	111		2.432.560.891	2.104.166.174
2. Các khoản tương đương tiền	112		78.250.000.000	83.590.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	78.705.465.596	7.300.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		78.705.465.596	7.300.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.03	10.886.155.627	9.303.919.209
1. Phải thu khách hàng	131		23.790.399.332	21.351.640.862
2. Trả trước cho người bán	132		445.860.038	128.479.350
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		626.676.210	2.233.245.616
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(13.976.779.953)	(14.409.446.619)
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	127.848.625.901	190.098.722.529
1. Hàng tồn kho	141		127.848.625.901	190.098.722.529
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.05	546.847.446	521.184.591
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		391.987.825	427.615.421
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		10.421.621	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		144.438.000	93.569.170
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		138.183.886.225	113.785.185.709
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 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
II. Tài sản cố định	220	V.07	27.592.662.454	16.171.071.919
1. TSCĐ hữu hình	221		15.188.805.361	15.613.349.696
- Nguyên giá	222		21.440.425.344	20.534.720.030
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.251.619.983)	(4.921.370.334)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		525.442.405	557.722.223
- Nguyên giá	228		941.140.000	824.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(415.697.595)	(266.277.777)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		11.878.414.688	-
III. Bất động sản đầu tư	240	V.08	21.094.600.725	22.258.178.318
1. Nguyên giá	241		38.469.503.312	38.766.287.224
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(17.374.902.587)	(16.508.108.906)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.09	87.808.685.403	73.009.657.462
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		18.000.000.000	451.978.832
3. Đầu tư dài hạn khác	258		88.844.229.009	89.425.129.009
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(19.035.543.606)	(16.867.450.379)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.10	1.687.937.643	2.346.278.010
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.641.763.896	2.293.521.753
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		34.073.747	52.756.257
3. Tài sản dài hạn khác	268		12.100.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		436.853.541.686	406.703.178.212

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		105.534.381.137	112.930.407.210
I. Nợ ngắn hạn	310	V.11	101.440.369.955	108.925.340.634
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	1.101.176.471
2. Phải trả cho người bán	312		44.901.757	129.805.597
3. Người mua trả tiền trước	313		1.005.213.393	80.595.832.629
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		9.956.783.478	3.104.381.959
5. Phải trả người lao động	315		126.397.577	118.076.445
6. Chi phí phải trả	316		-	65.000.000
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		85.679.080.265	18.177.515.191
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.627.993.485	5.633.552.342
II. Nợ dài hạn	330	V.12	4.094.011.182	4.005.066.576
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		3.813.735.223	3.737.725.223
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		280.275.959	267.341.353
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		331.319.160.549	292.586.885.132
I. Vốn Chủ Sở Hữu	410	V.13	331.319.160.549	292.586.885.132
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)	(13.376.358.507)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		24.963.102.840	23.452.999.472
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		26.112.599.793	23.530.042.519
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		56.734.083.305	22.094.468.530
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 2014

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 CÒ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	V.15	-	1.185.885.870
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		436.853.541.686	406.703.178.212

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 ợc		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		4.945.054.309	3.120.378.283
5. Ngoại tệ các loại		1,08	5.044,04
Dollar Mỹ (USD)		1,08	5.044,04
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 30 tháng 01 năm 2015

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)




 NGUYỄN NGỌC HẠNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

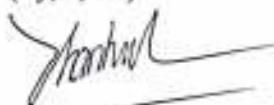
Quý IV năm 2014

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		207.119.446.270	81.171.990.408
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(16.429.771.564)	(23.045.537.630)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13.288.883.921)	(11.688.003.234)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(152.201.667)	(36.444.444)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(15.248.200.006)	(8.175.039.737)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		76.996.707.826	35.740.508.295
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(135.572.358.804)	(40.288.660.904)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		103.424.738.134	33.678.812.754
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		(12.567.310.998)	(690.494.668)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		25.500.000	28.480.600
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(75.405.465.596)	(6.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.500.000.000	23.900.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(19.000.000.000)	(8.383.118.175)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		3.398.493.647	37.305.600
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.111.100.938	8.434.265.925
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(92.937.682.009)	17.026.439.282
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		(174.199.983)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		63.000.000.000	7.101.176.471
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(63.000.000.000)	(23.200.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.324.461.425)	(25.364.571.219)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.498.661.408)	(41.463.394.748)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(5.011.605.283)	9.241.857.288
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		85.694.166.174	76.450.893.455
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			1.415.431
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	VII.34	80.682.560.891	85.694.166.174

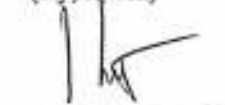
Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2015

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



NGUYỄN THANH NHỰT

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



QUÁCH TOÀN BÌNH



Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

NGUYỄN NGỌC HẠNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2014

1. 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

- Kinh doanh Bất động sản, thương mại, dịch vụ 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 Sân Giao Dịch BDS 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 (VND) 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 ã 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, thuyền 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 trả 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 trị 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

Quý 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 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 hoá thành phần, 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, sử dụng 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 thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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	162.366.200	290.600.500
Tiền gửi ngân hàng	2.270.194.691	1.813.565.674
Tiền gửi có kỳ hạn (dưới 3 tháng)	78.250.000.000	83.590.000.000
Tổng cộng	80.682.560.891	85.694.166.174

2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (trên 3 tháng)	77.905.465.596	5.500.000.000
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	-	-
Đầu tư ngắn hạn khác (Tiền cho vay)	800.000.000	1.800.000.000
Cộng	78.705.465.596	7.300.000.000
Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-)	-	-
Tổng cộng	78.705.465.596	7.300.000.000

3 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng	23.790.399.332	21.351.640.862
Trả trước người bán	445.860.038	128.479.350
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
Phải thu khác	626.676.210	2.233.245.616
Dự phòng phải thu khó đòi (-)	(13.976.779.953)	(14.409.446.619)
Tổng cộng	10.886.155.627	9.303.919.209

Phải thu khách hàng chi tiết như sau:

<i>Phải thu hoạt động bán căn hộ chung cư KH2</i>	11.177.583	15.052.490
<i>Phải thu hoạt động bán căn hộ chung cư KH3</i>	163.449.103	1.250.034.014
<i>Phải thu hoạt động cho thuê mặt bằng + điện nước chi hộ</i>	1.954.989.642	1.470.487.612
<i>Phải thu hoạt động bán văn phòng Chung cư Khánh hội 2</i>	17.171.342.649	18.010.209.649
<i>Phải thu khác</i>	3.537.097.452	-
<i>Phải thu hoạt động kinh doanh dịch vụ (tại cty con)</i>	952.342.903	605.857.097
Cộng	23.790.399.332	21.351.640.862

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	127.593.647.802	187.031.567.200
Thành phẩm tồn kho	252.038.099	252.038.099
Hàng hoá	2.940.000	39.073.307
Hàng hoá bất động sản	-	2.746.320.006
Tổng cộng	127.848.625.901	190.098.722.529
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	127.848.625.901	190.098.722.529

5 Tài sản ngắn hạn khác		
Chi phí trả trước ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu năm
Số đầu năm	427.615.421	565.646.491
Phát sinh trong năm	1.009.883.825	1.404.023.403
Trừ: Kết chuyển chi phí trong kỳ	1.045.511.421	1.513.056.042
Trừ: Kết chuyển giảm khác	-	28.998.431
Số cuối năm	391.987.825	427.615.421
Thuế GTGT được khấu trừ	-	-
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ	-	-
Thuế GTGT được khấu trừ của TSCĐ	-	-
Cộng	-	-
Thuế và các khoản phải thu nhà nước		
Thuế nhà đất và tiền thuế đất nộp thừa	-	-
Các khoản thuế khác phải thu Nhà nước	10.421.621	-
Cộng	10.421.621	-
Tài sản ngắn hạn khác		
Tạm ứng	27.888.000	27.019.170
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	116.550.000	66.550.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
Cộng	144.438.000	93.569.170
Tổng Cộng	546.847.446	521.184.591
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	17.257.421.493	614.332.681	1.760.320.086	343.518.546	559.127.224	20.534.720.030
	- Mua trong năm	311.145.454			211.397.272	417.193.678	939.736.404
	- DT XDCB h. thành						
	- Tăng khác						
	- Thanh lý công ty con						
	- Thanh lý, nhượng bán						
	- Giảm khác				(34.031.090)		(34.031.090)
	Số dư cuối năm	17.568.566.947	614.332.681	1.760.320.086	520.884.728	976.320.902	21.440.425.344
	Giá trị hao mòn lũy kế						
	Số dư đầu năm	3.238.843.311	398.954.817	958.386.546	239.574.447	85.611.213	4.921.370.334
	- Khấu hao trong năm	886.623.203	16.997.508	162.288.303	99.029.013	199.342.712	1.364.280.739
	- Tăng khác						
	- Thanh lý công ty con						
	- Thanh lý, nhượng bán						
	- Giảm khác				(34.031.090)		(34.031.090)
	Số dư cuối năm	4.125.466.514	415.952.325	1.120.674.849	304.572.370	284.953.925	6.251.619.983
	Giá trị còn lại						
	Số dư đầu năm	14.018.578.182	215.377.864	801.933.540	103.944.099	473.516.011	15.613.349.696
	Số dư cuối năm	13.443.100.433	198.380.356	639.645.237	216.312.358	691.366.977	15.188.805.361

* Giá trị còn lại của TSCDDH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

* Nguyên giá TSCD cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý:

1.018.094.178

Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	-	824.000.000	824.000.000
- Mua trong năm	-	-	183.140.000	183.140.000
- Tạo ra từ nội bộ DN	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất KD	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(36.000.000)	(36.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	971.140.000	971.140.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	-	266.277.777	266.277.777
- Khấu hao trong năm	-	-	215.419.818	215.419.818
- Tăng khác	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(36.000.000)	(36.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	445.697.595	445.697.595
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	-	557.722.223	557.722.223
Số dư cuối năm	-	-	525.442.405	525.442.405

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án:	11.878.414.688	-
+ Công trình MB 70-72-74 Nguyễn Tất Thành	11.878.414.688	-
	-	-
Tổng cộng	11.878.414.688	-

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	20.331.586.862	-	-	20.331.586.862
Nhà và QSDĐ	18.434.700.362	-	(296.783.912)	18.137.916.450
Tổng cộng	38.766.287.224	-	(296.783.912)	38.469.503.312
Giá trị hao mòn lũy kế				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa	12.900.284.029	594.755.345	-	13.495.039.374
Nhà và QSDĐ	3.607.824.877	568.822.248	(296.783.912)	3.879.863.213
Tổng cộng	16.508.108.906	1.163.577.593	(296.783.912)	17.374.902.587
Giá trị còn lại				

Quyền sử dụng đất	-	-	-
Nhà cửa	7.431.302.833	-	6.836.547.488
Nhà và QSDĐ	14.826.875.485	-	14.258.053.237
Cơ sở hạ tầng	-	-	-
Tổng cộng	22.258.178.318	-	21.094.600.725
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		Cuối kỳ	Đầu năm
- <i>Vốn góp liên kết:</i>			
1. Công ty CP DV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội (*)		-	451.978.832
2. Công ty CP Thực Phẩm Hóc Môn (Tỷ lệ góp vốn: 20%)		18.000.000.000	
Cộng		18.000.000.000	451.978.832
<i>(*) Ghi nhận lại giá trị đầu tư theo phương pháp Vốn chủ sở hữu trên Báo cáo hợp nhất.</i>			
c. Đầu tư dài hạn khác			
Đầu tư cổ phiếu:	Số lượng CP		
Cty CP ĐTPT CN TM Củ Chi	372.920	16.159.866.666	16.159.866.666
Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	600.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Cty CP KT xây dựng Phú Nhuận	133.221	1.162.500.000	1.162.500.000
Cty CP TM Phú Nhuận	200.000	4.600.000.000	4.600.000.000
Cty CP Du Lịch Bến Thành Long Hải	160.727	1.950.000.000	1.950.000.000
Cty CP TMDV Lâu Đài Ven Sông	542.700	5.427.000.000	5.427.000.000
Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải	61.910	619.100.000	1.000.000.000
Công ty CP Ôtô Bến Thành	-	-	1.200.000.000
Đầu tư trái phiếu:		-	-
Đầu tư dài hạn khác:		46.925.762.343	45.925.762.343
- Cty CP Thương Mại Hóc Môn - Dự án Xuân Thới Đông Hóc Môn)		46.925.762.343	45.925.762.343
- (Công ty Dịch Vụ Công Ích Q.4 - Dự án Chung cư KH3)		-	-
Cộng	2.071.478	88.844.229.009	89.425.129.009
d. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(19.035.543.606)	(16.867.450.379)
Tổng Cộng		87.808.685.403	73.009.657.462
10 Tài sản dài hạn khác		-	-
a. Chi phí trả trước dài hạn		Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm		2.293.521.753	2.480.138.864
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ		1.035.966.974	767.841.339
Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ		1.694.790.151	954.458.450
Trừ: các khoản giảm trừ khác		(7.065.320)	
Số dư cuối năm		1.641.763.896	2.293.521.753

	Năm nay	Năm trước
b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Số dư đầu kỳ	52.756.257	1.466.293.706
- 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		
+ Hàng tồn kho		
+ Chi phí xây dựng cơ bản		
+ Tài sản khác		
- Hoàn nhập Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến các giao dịch nội bộ	(18.682.510)	(1.413.537.449)
Số dư cuối kỳ	34.073.747	52.756.257
c. Tài sản dài hạn khác (*)	Năm nay	Năm trước
Tiền ký quỹ, ký cược dài hạn	12.100.000	-
Tài sản dài hạn khác	-	-
Cộng	12.100.000	-
Tổng Cộng	1.687.937.643	2.346.278.010
11 Nợ ngắn hạn		
a. Vay và nợ ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay ngắn hạn(*)		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng, tổ chức	-	1.101.176.471
- Vay ngắn hạn (Cá nhân + Công Đoàn Công ty)	-	-
Cộng	-	1.101.176.471
b. Phải trả người bán	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả người bán	44.901.757	129.805.597
Người mua trả tiền trước	1.005.213.393	80.595.832.629
Cộng	1.050.115.150	80.725.638.226
c. Các khoản người mua trả tiền trước được chi tiết như sau:		
Thu trước tiền bán căn hộ chung cư	-	78.677.314.301
Thu trước tiền thanh lý sạp Xóm chiếu	891.666.000	891.666.000
Khác	113.547.393	1.026.852.328
Cộng	1.005.213.393	80.595.832.629
d. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Cuối kỳ	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	3.059.720.514	412.600.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.846.952.834	2.414.455.713
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	50.110.130	182.433.946
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	153.991.418
Thuế thu nhập doanh nghiệp 2% tạm nộp (Đ. thu nhận trước)	-	(59.100.000)
Cộng	9.956.783.478	3.104.381.959

e. Phải trả người lao động	Cuối kỳ	Đầu năm
	126.397.577	118.076.445
f. Chi phí phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
Trích trước chi phí hỗ trợ tái định cư	-	-
Chi phí phải trả khác (chi phí trích trước)	-	65.000.000
Cộng	-	65.000.000
	Cuối kỳ	Đầu năm
g. Phải trả nội bộ	-	-
h. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-
k. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Cuối kỳ	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	2.960.711	3.470.711
Bảo hiểm xã hội	8.873.000	7.246.749
Bảo hiểm y tế	4.555.592	4.761.592
Bảo hiểm TN	132.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	285.617.000	201.817.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	85.376.941.962	17.960.219.139
Cộng	85.679.080.265	18.177.515.191

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền cọc chuyển nhượng dự án cao ốc 56 Bến Vân Đồn (Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc NOVA)	60.000.000.000	-
Phí đầu tư dự án Chung cư Khánh Hội 4 -Hóc môn	6.935.540.021	6.864.644.478
Cổ tức phải trả cổ đông	10.218.577.925	29.197.100
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	459.199.599	459.199.599
Tiền 2% bảo trì căn hộ CCKH3	2.526.495.046	2.405.465.596
Tiền căn hộ CCKH3 thu trước (căn hộ tái định cư)	-	2.955.000.000
Khác	308.617.008	318.200.003
Cộng	85.376.941.962	17.960.219.139

l. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	5.633.552.342	6.745.651.944
Cộng: Các khoản trích lập trong kỳ	4.536.002.442	5.427.901.218
Cộng: phát sinh tăng khác trong kỳ	207.680.000	376.815.223
Trừ: các khoản sử dụng trong kỳ	5.706.320.532	6.664.811.244
Trừ: phát sinh giảm khác trong kỳ	42.920.767	252.004.799
Số dư cuối năm	4.627.993.485	5.633.552.342
Tổng Cộng	101.440.369.955	108.925.340.634

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

Quy khen thưởng: Thường cho cán bộ công nhân viên trong công ty.

Quy phúc lợi: Chỉ 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	3.813.735.223	3.737.725.223
Các khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn	-	-
Cộng	3.813.735.223	3.737.725.223

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	228.075.959	207.741.353
Tiền căn hộ thu trước	-	-
Tiền học phí và cơ sở vật chất Trường Mầm Non nhận trước	52.200.000	59.600.000
Cộng	280.275.959	267.341.353

Tổng Cộng

4.094.011.182 **4.005.066.576**

13 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Các cổ đông chính	Tỷ lệ	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

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

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

	Năm 2014	Năm 2013
+ Cổ tức năm 2012 (5% đợt 2; 5% đợt cuối):	-	12.415.567.050
+ Cổ tức năm 2013 (5% tạm ứng đợt 1 + 5% tạm ứng đợt 2):	-	12.949.004.169
+ Cổ tức năm 2013 (5% đợt cuối):	6.385.129.125	-
+ Cổ tức năm 2014 (tạm ứng):	8.939.332.300	-
Cộng	15.324.461.425	25.364.571.219

c. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	-	-
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	-	-
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận	-	-

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>	<i>14.120.309</i>	<i>14.120.309</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.351.870	1.351.870
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>1.351.870</i>	<i>1.351.870</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.768.439	12.768.439
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>12.768.439</i>	<i>12.768.439</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

f. Các quỹ của DN	Cuối kỳ	Đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	24.963.102.840	23.452.999.472
Quỹ dự phòng tài chính	26.112.599.793	23.530.042.519
Quỹ khác	-	-
Tổng cộng	<i>51.075.702.633</i>	<i>46.983.041.991</i>

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

Quỹ đầu tư phát triển: Tài 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

Chi 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	(13.917.009.162)	40.418.623.446	20.676.681.900	284.064.029.302
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	32.544.927.174	32.544.927.174
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Trích các quỹ	-	-	-	6.621.584.697	(10.883.759.482)	(4.262.174.785)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(19.146.050.625)	(19.146.050.625)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	(42.479.611)	(42.479.611)
Tăng/Giảm khác	-	-	540.650.655	(57.166.152)	(1.054.850.826)	(571.366.323)
Số dư cuối năm trước	141.203.090.000	95.682.643.118	(13.376.358.507)	46.983.041.991	22.094.468.530	292.586.885.132
Tăng do bán cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	68.885.470.475	68.885.470.475
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Trích các quỹ	-	-	-	4.398.882.498	(6.425.692.730)	(2.026.810.232)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(25.513.944.375)	(25.513.944.375)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-
Tăng/Giảm khác	-	-	-	(306.221.856)	(2.306.218.595)	(2.612.440.451)
Số dư cuối năm nay	141.203.090.000	95.682.643.118	(13.376.358.507)	51.075.702.633	56.734.083.305	331.319.160.549

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	1.185.885.870	9.872.658.292
Tăng lợi ích cổ đông thiểu số từ hợp nhất kinh doanh		
Lợi nhuận thuần phân bổ cho lợi ích cổ đông thiểu số	-	544.093.439
Giảm lợi ích cổ đông thiểu số do thanh lý Cty con	(1.011.685.887)	(9.147.777.318)
Trích các quỹ thuộc cổ đông thiểu số		
Cổ tức phải trả cho cổ đông thiểu số		
Tăng/(giảm) các khoản khác	(174.199.983)	(83.088.543)
Số dư cuối năm	-	1.185.885.870

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	12.848.524.508	13.419.235.627	36.796.798.199	47.944.947.831
Doanh thu BĐS khác (chuyển nhượng dự án)	30.000.000.001	6.104.445.837	120.000.000.000	
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	6.245.857.276	1.562.058.986	25.138.494.351	22.792.840.464
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	1.089.812.135		1.454.250.267	3.982.983.938
Cộng	50.184.193.920	21.085.740.450	183.389.542.817	74.720.772.233
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>				
<i>Hàng bán bị trả lại</i>		1.810.143.788	-	9.483.643.606
Doanh thu thuần	50.184.193.920	19.275.596.662	183.389.542.817	65.237.128.627

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	6.620.095.105	6.440.367.557	21.112.124.521	21.004.595.439
Giá vốn của BĐS khác (chuyển nhượng dự án)	9.092.380.791		61.628.857.104	
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.355.569.384	761.497.016	3.989.304.107	3.178.576.688
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất	1.089.532.368	1.561.657.987	1.453.876.944	3.981.961.459
Giá vốn hàng bán trả lại		(993.801.505)	-	(4.000.183.397)
Cộng	18.157.577.648	7.769.721.055	88.184.162.676	24.164.950.189

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	2.219.795.095	1.615.721.347	6.770.831.765	8.210.269.216
Cổ tức, lợi nhuận được chia		379.890.000	1.148.831.200	2.153.338.308
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện			453.418	
Lãi bán hàng trả chậm			-	90.949.110
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu			-	33.750.000
Khác			-	
Cộng	<u>2.219.795.095</u>	<u>1.995.611.347</u>	<u>7.920.116.383</u>	<u>10.488.306.634</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			152.201.667	17.333.333
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	28.233.529		28.236.261	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		16.526.941	-	16.526.941
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.168.093.227	923.863.713	2.168.093.227	923.863.713
Chi phí tài chính khác (Lỗ thanh lý Cty con)			1.052.928.189	1.142.479.612
Chi khác			-	
Cộng	<u>2.196.326.756</u>	<u>940.390.654</u>	<u>3.401.459.344</u>	<u>2.100.203.599</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	26.169.583	13.269.000	67.125.583	109.359.999
Chi phí vật liệu, bao bì, dụng cụ			-	3.331.823
Chi phí dịch vụ mua ngoài		84.888.231	70.609.484	300.334.829
Chi phí bằng tiền khác	16.363.636	2.401.674	24.640.382	16.116.820
Cộng	<u>42.533.219</u>	<u>100.558.905</u>	<u>162.375.449</u>	<u>429.143.471</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	1.583.535.300	1.503.937.612	5.402.607.998	5.323.245.735
Chi phí đồ dùng văn phòng	128.664.722	141.355.715	478.688.957	470.665.141
Chi phí khấu hao TSCĐ	157.119.147	145.809.135	647.718.794	556.460.323
Thuế, phí và lệ phí	72.574.885	168.430.486	288.265.758	624.464.080
Chi phí dự phòng	1.392.009.360	13.379.746.619	1.392.384.360	13.379.746.619
Chi phí dịch vụ mua ngoài	342.159.247	356.458.686	1.161.609.379	1.187.665.329
Chi phí bằng tiền khác	503.651.274	676.966.216	1.900.347.551	2.400.025.883
Cộng	<u>4.179.713.935</u>	<u>16.372.704.469</u>	<u>11.271.622.797</u>	<u>23.942.273.110</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	1.862.042.331	1.963.620.736	7.357.126.640	6.951.984.476
Chênh lệch đánh giá lại tài sản góp vốn	-	23.861.002.050	-	23.861.002.050
Thanh lý tài sản cố định, công cụ	10.909.091	21.300.545	62.227.270	56.168.728
Thu nhập khác	34.608.575	1.097.511.255	168.308.548	1.390.217.136
Cộng	1.907.559.997	26.943.434.586	7.587.662.458	32.259.372.390
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	1.540.749.677	1.502.557.555	5.826.461.449	5.388.458.765
Chi phí liên quan đến chuyển nhượng vốn	-	7.776.081.859	-	7.788.081.859
Chi phí từ thanh lý tài sản cố định, công cụ	-	17.556.900	43.159.306	29.244.401
Chi phí khác	167.910.848	418.501.464	700.054.910	506.616.513
Cộng	1.708.660.525	9.714.697.778	6.569.675.665	13.712.401.538
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	28.026.736.929	12.298.548.566	88.856.046.895	42.617.814.576
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10 % (**)	89.422.132	157.218.100	375.287.033	459.092.174
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20 %	223.671.235	-	672.733.362	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 22 %	6.593.902.162	-	18.905.127.643	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 25 %	-	2.601.136.334	-	7.670.047.885
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.906.995.529	2.758.354.434	19.953.148.038	8.129.140.059
<i>(**) Trường Mầm Non Khánh Hội được hưởng ưu đãi về thuế suất TNDN là 10%</i>				
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 hoãn nhập Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (Bán hàng, TSCĐ nội bộ)	(627.064)	-	17.428.382	1.413.537.449
- 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)	-	-
- Tổng Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(627.064)	(65.777.368)	17.428.382	1.413.537.449

11 **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN Cổ đông Công ty Mẹ
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ
Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
21.120.368.464	9.607.542.952	68.885.470.475	32.544.927.174
12.768.439	12.768.439	12.768.439	12.768.439
<u>1.654</u>	<u>752</u>	<u>5.395</u>	<u>2.549</u>

12 **Báo cáo bộ phận**

12 Báo cáo bộ phận

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

Chỉ Tiêu (Quý IV năm 2014)	<i>Đơn vị tính : triệu đồng</i>						Tổng cộng
	Kinh doanh bất động sản	Giáo dục mầm non	Môi giới bất động sản	Dịch vụ chung cư	Khác	Loại trừ	
Doanh thu thuần	43.453	2.999	-	5.842			50.184
Các khoản giảm trừ						(2.111)	-
Tổng cộng	43.453	2.999	-	5.842	-	(2.111)	50.184
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Kết quả của bộ phận	29.148	1.358	-	1.526		(5)	32.027
Chi phí bán hàng	24	-		26		(8)	42
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.134	566		481		(1)	4.180
Thu nhập tài chính	2.082	102		35			2.220
Chi phí tài chính	2.196	-	-	-			2.196
Thu nhập khác	1.882	-		25			1.907
Chi phí khác	1.707	-		1			1.709
Lợi nhuận kế toán trước thuế	26.051	894		1.078		2	28.026
Thuế thu nhập doanh nghiệp							6.907
Thuế thu nhập hoãn lại							(1)
Lợi nhuận sau thuế							21.120
Lợi ích cổ đông thiểu số							
Lợi nhuận thuần							21.120

Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Đơn vị tính : triệu đồng

Chỉ Tiêu (Quý IV 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
Doanh thu thuần	15.312	2.922	176	4.785		(2.109)	21.086
Các khoản giảm trừ	(1.810)						(1.810)
Tổng cộng	13.502	2.922	176	4.785	-	(2.109)	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			1.995
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		265	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
- 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 Sân Giao Dịch BĐS Khánh Hội (*)	Công ty con	100%	100%	6.000.000.000	Đang giải thể
Công ty TNHH DV Tổng Hợp Sài Gòn Khánh Hội	Công ty con	51%	51%	6.000.000.000	Đã 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 MTV Sân Giao Dịch BĐS Khánh Hội đang tiến hành thủ tục giải thể theo Nghị quyết số 29/NQ.HDQT-KHM ngày 14/6/2014 của Hội đồng quản trị Cty CP XNK Khánh Hội.

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

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 Quản Lý Cao Ốc Khánh Hội	Cho thuê mặt bằng giữ xe	1.192.800.000
	Tiền điện, nước mặt bằng cho thuê	49.222.278
	Phí dịch vụ quản lý chung cư	775.650.000
	Tiền lắp đặt máy lạnh; Phí dịch vụ sửa chữa, vệ sinh	354.003.900
b/Công ty CPDV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội	Cho thuê mặt bằng văn phòng	441.888.309
	Tiền điện, nước, phí phục vụ mặt bằng cho thuê	257.796.436
	Cộng	3.071.360.923

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

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 Mầm Non Khánh Hội	Tiền thuế đất phi nông nghiệp 2014 nộp hộ	2.787.408	
b/Công ty CPDV Chăm Sóc Sức Khỏe và Giải Trí Khánh Hội	Cho thuê mặt bằng văn phòng; Tiền điện, nước mặt bằng cho thuê, phí phục vụ	1.594.294.733	
	Cộng	1.597.082.141	-

4 Công cụ tài chính

4.1 Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty 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 Công ty 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).

4.2 Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại phần Thuyết minh này. Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài 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.

4.3 Các loại công cụ tài chính

<i>Tài sản tài chính</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	
	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền	80.682.560.891	85.694.166.174
Phải thu khách hàng và phải thu khác	10.440.295.589	9.175.439.859
Đầu tư ngắn hạn	78.705.465.596	7.300.000.000
Đầu tư dài hạn	87.808.685.403	73.009.657.462
<i>Tổng cộng</i>	<i>257.637.007.479</i>	<i>175.179.263.495</i>
<i>Công nợ tài chính</i>		
Các khoản vay	-	1.101.176.471
Phải trả người bán và phải trả khác	29.537.717.245	22.000.369.859
Chi phí phải trả	-	65.000.000
<i>Tổng cộng</i>	<i>29.537.717.245</i>	<i>23.166.546.330</i>

4.4 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. Công ty không 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 Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

*** Rủi ro tỷ giá**

Công ty đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này. Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá hối đoái tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

	Công nợ phải trả (USD)		Tài sản (USD)	
	Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền + đầu tư ngắn hạn			1,08	5.044,04
Phải thu khách hàng và phải thu khác				
Phải trả người bán và phải trả khác	64.079,90	64.079,90		
Tổng cộng	64.079,90	64.079,90	1,08	5.044,04

*** Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, tiền cho vay và các khoản đi vay.

Công ty sẽ chịu rủi ro lớn về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất thả nổi và lãi suất cố định; Công ty có khả năng sẽ phải chịu rủi ro về lãi suất từ các khoản vay này khi có sự biến động về lãi suất.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất thông qua phân tích và dự báo, Công ty đã lựa chọn thời điểm và kỳ hạn phù hợp trong năm để có lãi suất có lợi nhất và nằm trong quản lý rủi ro của mình.

*** Rủi ro về giá**

Rủi ro giá cả là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi theo giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Công ty phải chịu rủi ro giá chứng khoán vốn phát sinh từ các khoản đầu tư thuộc nhóm sẵn sàng để bán. Để quản lý rủi ro, Công ty tiến hành cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng giảm thiểu rủi ro ở mức chấp nhận được.

+ 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 Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Công ty 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.

+ 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. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn trong ứng trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yếu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty 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 tình thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối năm tài chính. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
31/12/2014			
Phải trả người bán và phải trả khác	25.723.982.022	3.813.735.223	29.537.717.245
Chi phí phải trả	-	-	-
Các khoản vay	-	-	-
Tổng cộng	25.723.982.022	3.813.735.223	29.537.717.245
01/01/2014			
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
Tổng cộng	19.428.821.107	3.737.725.223	23.166.546.330

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

5 Thông tin so sánh

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

Chỉ tiêu	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước	Chênh lệch (+/-)	% tăng/giảm (-)
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	50.184.193.920	19.275.596.662	30.908.597.258	160,35
Giá vốn hàng bán	18.157.577.648	7.769.721.055	10.387.856.593	133,70
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	32.026.616.272	11.505.875.607	20.520.740.665	178,35
Doanh thu hoạt động tài chính	2.219.795.095	1.995.611.347	224.183.748	11,23
Lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất	28.026.736.929	12.298.548.566	15.728.188.363	127,89
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất	21.120.368.464	9.605.971.500	11.514.396.964	119,87

- Phân tích biến động Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 4 năm 2014 so với quý 4 năm 2013:

Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2014 đạt 21.120.368.464 đồng so với quý 4 năm 2013 là 9.605.971.500 đồng tăng 120%. Do các nguyên nhân sau:

+ Trong quý 4 năm 2014, Doanh thu thuần đạt 50.184.193.920 đồng, chủ yếu từ khai thác các mặt bằng cho thuê, bán 3 Căn hộ Chung cư Khánh Hội 3 và ghi nhận 10% doanh thu từ chuyển nhượng dự án 56 Bến Vân Đồn so với quý 4 năm 2013 là 19.275.596.662 đồng tăng 160%; do trong quý 4 năm 2014 có phát sinh doanh thu chuyển nhượng dự án 56 BVĐ nên lợi nhuận gộp trong quý 4 năm 2014 đạt 32.026.616.272 đồng tăng 178% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, trong năm 2014 Công ty đã ghi nhận được 40% doanh thu từ chuyển nhượng dự án 56 Bến Vân Đồn cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

+ Doanh thu hoạt động tài chính quý 4 năm 2014 đạt 2.219.795.095 đồng so với quý 4 năm 2013 là 1.995.611.347 đồng tăng 11%. Do doanh thu từ lãi tiền gửi có kỳ hạn, không kỳ hạn tại các ngân hàng tăng so với cùng kỳ.

6 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.

7 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

