

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Các báo cáo tài chính hợp nhất quý 4

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 40

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
	Phó chủ tịch	Từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
Ông Hồ An T (Andy Hồ)	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông David Robert Henry	Thành viên	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Huyền	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lý Điền Sơn.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất, và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.542.693.640	1.640.930.294
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	88.517.553	107.413.020
111	1. Tiền		25.517.553	107.413.020
112	2. Các khoản tương đương tiền		63.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		380.443.094	372.987.446
131	1. Phải thu khách hàng	6	26.849.084	31.477.083
132	2. Trả trước cho người bán	7	208.439.740	158.375.137
135	3. Các khoản phải thu khác	8	145.254.270	183.135.226
139	4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi		(100.000)	-
140	III. Hàng tồn kho		1.064.414.030	1.110.850.810
141	1. Hàng tồn kho	9	1.064.414.030	1.110.850.810
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		9.318.963	49.679.018
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		617.528	576.438
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.500.964	5.597.330
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	28.2	115.611	115.611
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	84.860	43.389.639
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		185.933.780	463.020.611
220	I. Tài sản cố định		3.917.528	4.926.851
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.917.528	4.032.400
222	Nguyên giá		8.870.217	9.102.563
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.952.689)	(5.070.163)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	-	886.207
225	Nguyên giá		-	1.075.397
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(189.190)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	-	8.244
228	Nguyên giá		84.000	202.770
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000)	(194.526)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		165.747.017	409.628.995
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	151.747.017	339.865.445
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	14.000.000	69.763.550
260	III. Tài sản dài hạn khác		3.817.239	14.282.067
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		319.334	489.646
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	2.544.377	12.605.147
268	3. Tài sản dài hạn khác		953.528	1.187.274
269	IV. Lợi thế thương mại	16	12.451.996	34.182.698
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.728.627.420	2.103.950.905

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		776.972.098	925.454.880
310	I. Nợ ngắn hạn		211.300.742	409.122.705
311	1. Vay và nợ ngắn hạn		16.657.948	96.413.829
312	2. Phải trả người bán		2.215.182	772.508
313	3. Người mua trả tiền trước	18	77.523.745	58.124.535
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	50.730.402	88.001.871
315	5. Phải trả người lao động		63.898	-
316	6. Chi phí phải trả	20	27.325.580	41.654.648
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	25.793.353	112.572.115
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.990.634	11.583.199
330	II. Nợ dài hạn		565.671.356	516.332.175
333	1. Phải trả dài hạn khác		467.914	473.158
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	546.605.644	445.982.001
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	18.597.798	38.514.045
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		-	31.362.971
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		939.000.801	1.114.529.735
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	939.000.801	1.114.529.735
411	1. Vốn cổ phần		480.699.740	439.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		498.373.400	498.373.400
414	3. Cổ phiếu quỹ		(55.093.331)	(34.200.918)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.254.345	26.688.194
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.661.009	11.661.009
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(19.894.362)	173.008.050
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		12.654.521	63.966.290
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.728.627.420	2.103.950.905

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
 Người lập

Trà Thanh Trà
 Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
 Giám đốc Tài chính
 Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 12 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 thực ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và CC DV	24.1	46.022.209	92.202.589	308.145.377	98.711.528
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(30.322.137)	(98.264.871)	(195.652.170)	(94.962.100)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	15.700.072	(6.062.282)	112.493.207	3.749.428
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	25	(17.988.232)	(28.689.352)	(134.215.688)	(5.060.513)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(2.288.160)	(34.751.634)	(21.722.481)	(1.311.085)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	7.120.579	57.413.818	12.829.489	9.125.748
22	7. Chi phí tài chính	26	9.367.854	(80.941.745)	(128.128.854)	(35.375.773)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(3.788.671)	(10.971.745)	(37.175.447)	(33.667.310)
24	8. Chi phí bán hàng		391.219	(2.219)	(3.054.559)	(567.786)
25	9. Chi phí quản lý DN		(17.746.522)	(9.728.823)	(46.710.374)	(25.596.748)
30	10. Lợi nhuận(lỗ) thuần từ HĐKD		(3.155.030)	(68.010.603)	(186.786.779)	(53.725.644)
31	11. Thu nhập khác	27	(704.533)	(78.020)	5.824.160	18.367.983
32	12. Chi phí khác	27	710.905	(282.861)	(766.735)	(7.560.977)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác		6.372	(360.881)	5.057.425	10.807.006
45	14. LN (lỗ) từ CTY liên kết		(2.631.544)	(7.695.330)	(7.807.730)	(20.879.706)
50	15. LN (lỗ) kế toán trước thuế		(5.780.202)	(76.066.814)	(189.537.084)	(63.798.344)
51	16. Chi phí thuế TNDN HH	28.1	663.332	8.883.407	-	(7.085.407)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	4.461.966	7.399.870	38.198.830	13.879.984
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		(654.904)	(59.783.537)	(151.338.254)	(57.003.767)
	<i>Phần bổ:</i>					
	- Lợi ích của các CĐTS		11.466.359	(2.227.491)	(135.582)	(1.496.104)
	- Lợi nhuận thuộc về các CĐCT		(12.123.273)	(57.556.046)	(151.202.672)	(55.507.663)
70	19. Lãi cơ bản / CP (VND/ cổ phiếu)	23.4	(258)	(132)	(3.296)	(130)

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Giám đốc Tài chính
Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 12 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	(Lỗ) lợi nhuận trước thuế		(189.537.084)	(63.798.344)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11, 12 13, 16	4.022.918	6.192.258
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		(18.653.649)	10.442.729
06	Chi phí lãi vay	26	42.128.854	33.667.310
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(162.038.961)	(13.496.047)
09	Giảm các khoản phải thu		63.179.243	4.098.360
10	Tăng hàng tồn kho		46.436.780	(88.134.324)
11	Giảm các khoản phải trả		170.879.727	(1.979.289)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		129.222	2.932.518
13	Tiền lãi vay đã trả		(63.453.117)	(37.732.028)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(16.000.000)	(8.335.797)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(126.245)	(187.723)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		39.006.649	(142.834.330)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(75.970)	(24.909)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	1.250.271
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(89.245.225)	(4.925.250)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.200.000	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		18.653.649	13.738.915
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(57.467.546)	10.039.027
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		(20.892.413)	(34.200.918)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		201.268.517	629.742.357
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(180.400.755)	(476.977.957)
35	Tiền chi trả nợ thuế tài chính		(409.919)	(303.386)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		(434.570)	118.260.096

