

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

Các báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2013

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
Bảng cân đối kế toán	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính	7 - 32

# 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 giấy phép 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 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 và 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 RIÊNG QUÝ 4  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>641.086.768.880</b>	<b>568.979.868.437</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>74.962.998.603</b>	<b>101.222.542.446</b>
111	1. Tiền		11.962.998.603	101.222.542.446
112	2. Các khoản tương đương tiền		63.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>299.939.161.522</b>	<b>212.671.531.910</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	15.398.354.697	31.072.943.189
132	2. Trả trước cho người bán	6	25.079.770.824	47.291.573.575
135	3. Các khoản phải thu khác	7	259.461.036.001	134.307.015.146
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>263.560.055.717</b>	<b>211.147.827.148</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	263.560.055.717	211.147.827.148
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.624.553.038</b>	<b>43.937.966.933</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		363.129.977	502.439.263
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.238.853.175	215.519.184
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	9	22.569.886	43.220.008.486
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.061.633.017.432</b>	<b>1.271.562.909.012</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>3.210.964.147</b>	<b>3.956.699.391</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.210.964.147	3.954.272.713
222	Nguyên giá		7.240.997.924	7.906.440.020
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.030.033.777)	(3.952.167.307)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	2.426.678
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(81.573.322)
<b>250</b>	<b>II. Các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>1.057.903.911.548</b>	<b>1.266.693.296.521</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	928.083.146.521	950.329.746.521
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	129.820.765.027	246.600.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	-	69.763.550.000
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>518.141.737</b>	<b>912.913.100</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		124.489.577	483.530.912
268	2. Tài sản dài hạn khác		393.652.160	429.382.188
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.702.719.786.312</b>	<b>1.840.542.777.449</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>740.230.740.729</b>	<b>755.384.891.473</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>332.008.439.737</b>	<b>462.919.283.477</b>
311	1. Vay ngắn hạn		500.000.000	75.684.656.669
312	2. Phải trả người bán		1.189.254.020	699.347.706
313	3. Người mua trả tiền trước	14	122.895.985.536	72.364.636.315
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	36.408.535.583	31.983.779.890
316	5. Chi phí phải trả	16	21.925.018.317	24.799.784.583
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	139.371.369.500	247.552.922.000
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.718.276.781	9.834.156.314
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>408.222.300.992</b>	<b>292.465.607.996</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		382.038.500	389.063.500
334	2. Vay dài hạn	18	403.500.000.000	253.562.500.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.3	4.340.262.492	38.514.044.496
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>19.1</b>	<b>962.489.045.583</b>	<b>1.085.157.885.976</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>962.489.045.583</b>	<b>1.085.157.885.976</b>
411	1. Vốn cổ phần		480.699.740.000	439.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		498.373.400.000	498.373.400.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(55.093.331.075)	(34.200.918.383)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.080.064.900	23.080.064.900
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.539.532.450	11.539.532.450
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.889.639.308	147.365.807.009
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.702.719.786.312</b>	<b>1.840.542.777.449</b>

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 15 tháng 1 năm 2014



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013


VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu	20.1	9.802.584.546	2.084.184.091	84.475.603.507	48.617.547.727
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(8.581.441.818)	-	(90.946.893.636)	(14.437.000.000)
10	3. Doanh thu thuần	20.1	1.221.142.728	2.084.184.091	(6.471.290.129)	34.180.547.727
11	4. Giá vốn	21	(2.819.281.926)	(4.584.560.810)	(19.338.160.252)	(12.670.087.076)
20	5. Lợi nhuận gộp		(1.598.139.198)	(2.500.376.719)	(25.809.450.381)	21.510.460.651
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	14.593.344.019	1.066.208.556	18.978.886.217	16.981.567.424
22	7. Chi phí tài chính	22	(6.225.938.144)	(6.405.825.856)	(110.437.793.883)	(28.927.696.565)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.225.938.144)	(6.405.825.856)	(24.204.386.883)	(28.927.696.565)
24	8. Chi phí bán hàng		(16.948.720)	(2.218.909)	(113.868.629)	(264.944.961)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(2.751.668.575)	(3.625.164.868)	(18.752.804.132)	(12.880.541.898)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.000.649.382	(11.467.377.796)	(136.135.030.808)	(3.581.155.349)
31	11. Thu nhập khác		-	600.000	189.237.353	739.863.636
32	12. Chi phí khác		-	-	(4.416.250)	(76.539.909)
40	13. Lợi nhuận khác		-	600.000	184.821.103	663.323.727
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.000.649.382	(11.466.777.796)	(135.950.209.705)	(2.917.831.622)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	-	3.709.674.759	-	(3.176.356.505)
52	16. Chi phí thuế thu TNDN hoãn lại	23.2	(476.980.292)	(5.253.958.789)	34.173.782.004	5.189.092.405
60	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		3.523.669.090	(13.011.061.826)	(101.776.472.701)	(905.095.722)

  
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 15 tháng 1 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>(Lỗ) lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(135.950.209.705)</b>	<b>(2.917.831.622)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11	763.487.943	961.290.288
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		54.027.890.756	(17.606.627.515)
06	Chi phí lãi vay	22	24.204.386.883	28.927.696.565
08	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(56.954.444.123)</b>	<b>9.364.527.716</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		(23.222.928.785)	226.686.997.980
10	Tăng hàng tồn kho		(30.435.867.459)	(23.108.813.191)
11	Tăng các khoản phải trả		(8.658.593.104)	(34.028.472.706)
12	Giảm chi phí trả trước		569.781.106	2.332.179.285
13	Tiền lãi vay đã trả		(63.453.117.506)	(20.905.634.619)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23.2	(8.000.000.000)	(3.000.000.000)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(115.879.533)	(68.413.400)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(190.271.049.404)</b>	<b>157.272.371.065</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(89.183.184)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		70.105.000	701.600.000
23	Tiền chi mua công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(261.557.250.000)	(194.313.410.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		348.806.203.000	15.400.000.000
27	Tiền thu lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia		22.921.200.106	12.866.420.202
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>110.151.074.922</b>	<b>(165.345.389.798)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		(20.892.412.692)	(34.200.918.383)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		312.213.305.883	390.487.156.669
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(237.460.462.552)	(314.412.133.333)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>53.860.430.639</b>	<b>41.874.104.953</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(26.259.543.843)	33.801.086.220
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		101.222.542.446	67.421.456.226
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	74.962.998.603	101.222.542.446

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 15 tháng 1 năm 2014



