

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH  
ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH  
ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

1/10 2019

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

## MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 33

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Tân Kỳ (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Văn Sỹ	Chủ tịch
Ông Trần Văn Tuấn	Thành viên
Ông Trần Văn Nho	Thành viên
Ông Trần Văn Tịnh	Thành viên
Ông Huỳnh Tiên Hoàn	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	Trưởng ban
Bà Đinh Ngọc Oanh	Thành viên
Bà Lê Thị Bích Diệu	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Nho	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Nguyễn Huỳnh Khôi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tấn Lợi	Phó Tổng Giám đốc

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

### **CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

### **GIẢ ĐỊNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Trong năm 2019, do tình hình chung của hoạt động xây dựng nên doanh thu năm 2019 của Công ty đã giảm hơn 50% so với năm 2018 và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2019 bị âm. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai. Công ty đã ký kết thêm những hợp đồng thi công mới, có giá trị lớn và tiếp tục triển khai các dự án để đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh của Công ty, cùng đó các cổ đông chủ chốt không có ý định bán cổ phiếu ra thị trường. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong tương lai bị ảnh hưởng. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Trần Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Số: 20.147B/BCKT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2020 từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến mục 2.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc trong năm 2019, do tình hình chung của hoạt động xây dựng nên doanh thu năm 2019 của Công ty đã giảm hơn 50% so với năm 2018 và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2019 bị âm. Các điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong mục 2.5, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến vấn đề này được nêu trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính mục 2.5. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

### KÝ TÓNG GIÁM ĐỐC



**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2018-026-1



**Trần Quang Huy**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4152-2017-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Như đã trình bày tại mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>599.986.390.200</b>	<b>771.570.272.184</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>9.767.552.499</b>	<b>34.565.193.741</b>
1. Tiền	111		9.767.552.499	33.965.193.741
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	600.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>178.209</b>	<b>1.000.178.209</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.749.975	1.749.975
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.571.766)	(1.571.766)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>204.392.948.249</b>	<b>400.781.915.472</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	181.460.578.109	280.113.149.855
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	27.677.048.152	57.424.808.392
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	3.840.000.000	3.840.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	4.296.750.969	64.709.602.008
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(12.881.428.981)	(5.305.644.783)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>382.483.074.826</b>	<b>332.598.375.945</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.8	382.483.074.826	332.598.375.945
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.342.636.417</b>	<b>2.624.608.817</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	234.992.418	122.989.555
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.107.643.999	2.501.619.262
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>77.612.155.640</b>	<b>93.010.799.873</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>57.317.360.968</b>	<b>71.550.110.102</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	57.317.360.968	71.550.110.102
Nguyên giá	222		105.280.912.747	111.477.962.672
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.963.551.779)	(39.927.852.570)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.11</b>	<b>18.138.034.599</b>	<b>19.044.936.327</b>
1. Nguyên giá	231		22.672.543.239	22.672.543.239
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.534.508.640)	(3.627.606.912)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.412.782.967</b>	<b>1.412.782.967</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	1.412.782.967	1.412.782.967
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>720.000.000</b>	<b>900.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	900.000.000	900.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(180.000.000)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>23.977.106</b>	<b>102.970.477</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	23.977.106	102.970.477
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>677.598.545.840</b>	<b>864.581.072.057</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>515.299.059.299</b>	<b>694.419.642.144</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>431.448.784.297</b>	<b>691.408.342.144</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	180.154.172.238	249.406.123.295
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	78.761.432.917	145.905.720.414
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	6.322.374.119	2.505.515.271
4. Phải trả người lao động	314		6.557.499.256	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	26.307.340.986	71.405.017.609
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	8.555.601.960	13.939.311.586
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	118.957.962.972	202.970.898.323
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.832.399.849	5.275.755.646
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>83.850.275.002</b>	<b>3.011.300.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	83.850.275.002	3.011.300.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>162.299.486.541</b>	<b>170.161.429.913</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.19	<b>162.299.486.541</b>	<b>170.161.429.913</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		113.822.320.000	113.822.320.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		113.822.320.000	113.822.320.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.493.765.000	10.493.765.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.132.474.250)	(9.132.474.250)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.19.4	6.720.711.850	6.111.767.647
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.19.4	6.720.711.850	6.111.767.647
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.674.452.091	42.754.283.869
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		32.842.277.260	30.575.399.813
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		832.174.831	12.178.884.056
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>677.598.545.840</b>	<b>864.581.072.057</b>



Trần Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Huỳnh Tiên Hoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Điệp  
Người lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	587.600.538.364	1.248.016.620.144
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		587.600.538.364	1.248.016.620.144
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	525.261.764.892	1.178.715.243.954
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		62.338.773.472	69.301.376.190
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	224.982.158	878.570.275
6. Chi phí tài chính	22	5.4	16.991.215.338	18.165.195.726
Trong đó, chi phí lãi vay	23		16.498.520.863	18.095.474.354
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	34.051.556.453	34.555.406.590
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.520.983.839	17.459.344.149
9. Thu nhập khác	31	5.6	646.362.445	1.397.995.523
10. Chi phí khác	32	5.7	7.262.040.077	3.343.041.615
11. Lợi nhuận khác	40		(6.615.677.632)	(1.945.046.092)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.905.306.207	15.514.298.057
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	4.073.131.376	3.335.414.001
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		832.174.831	12.178.884.056
15. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.19.3	74	1.078



**Trần Văn Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

**Huỳnh Tiên Hoàn**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Hồng Điệp**  
Người lập biểu



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.905.306.207	15.514.298.057
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.8	12.456.193.161	12.653.645.680
Các khoản dự phòng	03		7.755.784.198	5.305.644.783
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(271.524.457)	(1.596.752.093)
Chi phí lãi vay	06	5.4	16.498.520.863	18.095.474.354
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>41.344.279.972</b>	<b>49.972.310.781</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		188.207.158.288	30.220.974.948
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(49.884.698.881)	120.181.324.170
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(178.059.448.245)	(206.701.415.038)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(33.009.492)	586.036.831
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.498.520.863)	(18.095.474.354)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(2.567.169.592)	(7.986.551.939)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(45.300.000)	(57.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<b>(17.536.708.813)</b>	<b>(31.880.694.602)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(4.145.333.804)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.730.000.000	718.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(1.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	7.775.619.588
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.3	224.982.158	878.570.275
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<b>3.954.982.158</b>	<b>4.227.037.877</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2019	Năm 2018
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	440.700.113.101	623.305.827.849
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(443.874.073.450)	(657.837.540.764)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(8.041.954.238)	(15.999.900)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(11.215.914.587)</b>	<b>(34.547.712.815)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>(24.797.641.242)</b>	<b>(62.201.369.540)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		34.565.193.741	96.766.563.281
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	4.1	<b>9.767.552.499</b>	<b>34.565.193.741</b>



**Trần Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

**Huỳnh Tiên Hoàn**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Hồng Điệp**  
**Người lập biểu**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Xây Dựng - Dịch Vụ Tân Kỳ theo Giấy đăng ký kinh doanh số 071766 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 5 năm 1999. Công ty được chuyển thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006214 đăng ký lại lần thứ nhất ngày 15 tháng 3 năm 2007 và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần gần đây nhất số 0301725747 vào ngày 15 tháng 10 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp để bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 113.822.320.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Trần Văn Sỹ	12.652.480.000	12%	11.502.260.000	11%
Các cổ đông khác	101.169.840.000	88%	102.320.060.000	89%
<b>Cộng</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>100%</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>100%</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 213 (31/12/2018: 444).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng công nghiệp, xây dựng dân dụng và trang trí nội thất. Xây dựng cầu đường. Mua bán vật liệu xây dựng. San lấp mặt bằng. Gia công cơ khí xây dựng. Xây dựng công trình thủy lợi, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp – khu dân cư – khu đô thị, công trình cấp thoát nước – xử lý môi trường. Lắp đặt đường dây, trạm biến áp, thiết bị công nghiệp, hệ thống cơ điện lạnh;
- Trang trí ngoại thất. Lập dự án đầu tư. Đo đạc bản đồ. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính – kế toán). Tư vấn đấu thầu. Lập dự toán – tổng dự toán công trình. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn về bất động sản;
- Sản xuất, mua bán thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp, khu nhà tiền chế, thiết bị - dụng cụ trường học, thiết bị y tế, thiết bị văn phòng, dụng cụ thể dục thể thao (không sản xuất tại trụ sở và không kinh doanh súng đạn thể thao, vũ khí thô sơ). Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ du lịch; kinh doanh nhà hàng ăn uống (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ tại trụ sở). Kinh doanh phát triển khu du lịch (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô, đường thủy nội địa. Kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô;
- Cho thuê văn phòng, kho bãi, thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Trồng rừng và khai thác rừng trồng. Trồng cây công – nông lâm nghiệp. Sản xuất cây giống. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán gỗ tròn, gỗ xẻ, máy móc – thiết bị - phụ tùng ngành công – nông – lâm – ngư nghiệp, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh). Chế biến gỗ (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất hàng mộc gia dụng (không chế biến gỗ tại trụ sở);
- Sản xuất nông – lâm – thủy – hải sản (không chế biến thực phẩm tươi sống tại trụ sở). Đeo đạc và bản đồ; và
- Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Bổ sung: Sàn giao dịch bất động sản.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

**2.5. Giả định hoạt động liên tục**

Trong năm 2019, do tình hình chung của hoạt động xây dựng nên doanh thu năm 2019 của Công ty đã giảm hơn 50% so với năm 2018 và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2019 bị âm. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai. Công ty đã ký kết thêm những hợp đồng thi công mới, có giá trị lớn và tiếp tục triển khai các dự án để đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh của Công ty, cùng đó các cổ đông chủ chốt không có ý định bán cổ phiếu ra thị trường. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2019 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong tương lai bị ảnh hưởng. Do vậy, các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

**3.3. Đầu tư tài chính**

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

***Đối với các khoản đầu tư khác***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán

**3.4. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**3.5. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí nhân công, chi phí nguyên vật liệu và các chi phí xây dựng liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

**3.6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Máy móc thiết bị               | 05 – 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 năm      |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 – 08 năm |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.7. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
▪ Quyền sử dụng đất	50 năm
▪ Nhà và quyền sử dụng đất	25 năm

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

**3.8. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và các chi phí khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

**3.9. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.10. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**3.11. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

***Cổ phiếu quỹ***

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.12. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.13 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định***

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.13. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc năm kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

**3.14. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**3.15. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí phát sinh trong năm là chi phí đi vay vốn.

**3.16. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, xăng xe...).

**3.17. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế 10%.

***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.20. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Tiền mặt	232.683.919	15.095.168
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.534.868.580	33.947.583.505
Các khoản tương đương tiền	-	602.515.068
<b>Cộng</b>	<b>9.767.552.499</b>	<b>34.565.193.741</b>

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019				Tại ngày 01/01/2019			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	VND	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	VND
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	180.000.000		180.000.000		180.000.000		-	
Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	720.000.000		-		720.000.000		-	
<b>Cộng</b>	<b>900.000.000</b>		<b>180.000.000</b>		<b>900.000.000</b>		<b>-</b>	

Tại ngày báo cáo, Công ty xác định khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ là không thể thu hồi và lập dự phòng toàn bộ khoản đầu tư này theo Quyết định của Ban Tổng Giám đốc.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	46.451.450.243		103.644.344.039	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	47.310.862.709		36.000.886.496	
Công ty Cổ Phần Kim Long Nam	19.938.743.643		7.753.788.970	
Phải thu các đối tượng khác	67.759.521.514		132.714.130.350	
<b>Cộng</b>	<b>181.460.578.109</b>		<b>280.113.149.855</b>	

Toàn bộ giá trị khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn – Xem thêm mục 4.18.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Công ty TNHH Cung Ứng Vật Tư Nguyên Liệu Tây Nguyên	12.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phạm Linh Gia Lai	8.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	7.677.048.152	57.424.808.392
<b>Cộng</b>	<b>27.677.048.152</b>	<b>57.424.808.392</b>

**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Công ty CP TM DV Khách sạn Bạch Đằng	3.500.000.000	3.500.000.000
Các đối tượng khác	340.000.000	340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.840.000.000</b>	<b>3.840.000.000</b>

**4.6. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>		<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
Tạm ứng cho các đội thi công	953.646.731	-	55.364.961.786	-
Ký cược, ký quỹ	1.520.329.980	-	7.699.762.964	-
Phải thu khác	1.822.774.258	-	1.644.877.258	-
<b>Cộng</b>	<b>4.296.750.969</b>	<b>-</b>	<b>64.709.602.008</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.7. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán	14.927.033.431	2.045.604.450	9.041.620.620	3.735.975.837
Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:				
	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng Các khách hàng khác	7.471.950.674	-	7.471.950.674	3.735.975.837
	7.455.082.757	2.045.604.450	1.569.669.946	-
	<b>14.927.033.431</b>	<b>2.045.604.450</b>	<b>9.041.620.620</b>	<b>3.735.975.837</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	322.820.483	-	741.296.402	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	381.190.575.825	-	330.887.401.025	-
Hàng hóa	969.678.518	-	969.678.518	-
<b>Cộng</b>	<b>382.483.074.826</b>	<b>-</b>	<b>332.598.375.945</b>	<b>-</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là các chi phí xây dựng của các công trình phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công trình TTTM DV và Căn Hộ Sunshine Apartment	54.818.955.343	43.724.865.363
Công trình thi công Tháp CT3&CT7 Đà Nẵng Times Square	61.736.180.639	44.670.213.515
Công trình Trường Đại học Văn Lang	121.468.153.788	69.843.125.185
Trung tâm Thương mại Khách Sạn cao cấp & Văn Phòng cho thuê	50.159.726.798	-
Chung cư Vạn Xuân	38.037.610.506	-
Các công trình khác	54.969.948.751	172.649.196.962
<b>Cộng</b>	<b>381.190.575.825</b>	<b>330.887.401.025</b>

Toàn bộ công trình xây dựng cơ bản dở dang đã dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.18.

**4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Là khoản chi mua các căn hộ chung cư Viên Ngọc Phương Nam.

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2019	107.725.260.913	3.685.074.486	67.627.273	111.477.962.672
Thanh lý, nhượng bán	(6.197.049.925)	-	-	(6.197.049.925)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>101.528.210.988</b>	<b>3.685.074.486</b>	<b>67.627.273</b>	<b>105.280.912.747</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2019	38.568.155.920	1.334.552.561	25.144.089	39.927.852.570
Khấu hao trong năm	11.073.368.229	462.397.752	13.525.452	11.549.291.433
Thanh lý, nhượng bán	(3.513.592.224)	-	-	(3.513.592.224)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>46.127.931.925</b>	<b>1.796.950.313</b>	<b>38.669.541</b>	<b>47.963.551.779</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2019	69.157.104.993	2.350.521.925	42.483.184	71.550.110.102
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>55.400.279.063</b>	<b>1.888.124.173</b>	<b>28.957.732</b>	<b>57.317.360.968</b>

Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 của TSCĐ hữu hình là 18.277.537.963 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.18.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 10.699.649.425 VND.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 01/01/2019
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	22.672.543.239	-	-	22.672.543.239
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	4.534.508.640	906.901.728	-	3.627.606.912
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	18.138.034.599			19.044.936.327

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Chi phí trả trước**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Ngắn hạn:		
Các khoản khác	234.992.418	122.989.555
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	91.126.477
Các khoản khác	23.977.106	11.844.000
<b>Cộng</b>	<b>23.977.106</b>	<b>102.970.477</b>

**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>		<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Công ty TNHH Tân Thịnh Phát	15.498.927.500	15.498.927.500	14.917.403.000	14.917.403.000
Phải trả cho các đối tượng khác	164.655.244.738	164.655.244.738	234.488.720.295	234.488.720.295
<b>Cộng</b>	<b>180.154.172.238</b>	<b>180.154.172.238</b>	<b>249.406.123.295</b>	<b>249.406.123.295</b>

**4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2019 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019 VND</b>
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Địa Ốc Vạn Xuân	11.729.722.267	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Đức Long Gia Lai	43.799.588.311	19.289.470.069
Các khách hàng khác	23.232.122.339	126.616.250.345
<b>Cộng</b>	<b>78.761.432.917</b>	<b>145.905.720.414</b>

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2019		Trong năm		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.864.267.876	4.073.131.376	2.567.169.592	-	2.358.306.092
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.239.909.438	2.451.988.259	1.359.288.000	-	147.209.179
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	1.218.196.805	1.218.196.805	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>6.322.374.119</b>	<b>7.746.316.440</b>	<b>3.929.457.592</b>	<b>-</b>	<b>2.505.515.271</b>

**4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là khoản trích trước giá vốn thi công công trình.

**4.17. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.052.379.887	612.632.047
Bảo hiểm xã hội	5.115.652.007	1.807.256.400
Bảo hiểm y tế	903.861.915	322.117.785
Bảo hiểm thất nghiệp	417.093.040	146.479.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	150.000.000	150.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	26.512.687	19.292.925
Thuế GTGT vãng lai phải nộp	-	1.403.548.749
Phải trả cho các đối thi công và khác	890.102.424	9.477.984.080
<b>Cộng</b>	<b>8.555.601.960</b>	<b>13.939.311.586</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.18. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	90.457.962.972	90.457.962.972	325.680.113.101	438.193.048.452	202.970.898.323	202.970.898.323
Vay cá nhân	28.500.000.000	28.500.000.000	28.500.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>118.957.962.972</b>	<b>118.957.962.972</b>	<b>354.180.113.101</b>	<b>438.193.048.452</b>	<b>202.970.898.323</b>	<b>202.970.898.323</b>
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	1.006.100.000	1.006.100.000	-	2.005.200.000	3.011.300.000	3.011.300.000
Vay dài hạn khác	82.844.175.002	82.844.175.002	86.520.000.000	3.675.824.998	-	-
<b>Cộng</b>	<b>83.850.275.002</b>	<b>83.850.275.002</b>	<b>86.520.000.000</b>	<b>5.681.024.998</b>	<b>3.011.300.000</b>	<b>3.011.300.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>202.808.237.974</b>	<b>202.808.237.974</b>	<b>440.700.113.101</b>	<b>443.874.073.450</b>	<b>205.982.198.323</b>	<b>205.982.198.323</b>

Vay ngắn hạn là các khoản vay:

- Ngân hàng TMCP Quân Đội với số dư vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2019 là 69.271.302.827 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng giai đoạn năm 2019 - 2020, lãi suất từ 8,8%/năm đến 10,4%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:
  - Tối thiểu 10% dư nợ vay, dư nợ bảo lãnh thanh toán và LC được đảm bảo bằng bất động sản. Phần nghĩa vụ còn lại được đảm bảo bằng giá trị sản lượng dở dang và quyền đòi nợ. – Xem thêm mục 4.3; 4.8.
  - Tài sản cố định là phương tiện vận tải, máy móc thiết bị - Xem thêm mục 4.10.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Ngân hàng TMCP Tiên Phong với số dư vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2019 là 16.199.301.773 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng giai đoạn năm 2019 - 2020, lãi suất từ 9,3%/năm đến 9,8%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau: Toàn bộ quyền đòi số nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình Ocean Gate Hotel & Residence số 01/03/2017/HĐTCXD ngày 01/03/2017 và phụ lục hợp đồng số 03/03/2017/HĐTCXD ngày 12/09/2017 – Xem thêm mục 4.3.
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh với số dư vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2019 là 4.987.358.372 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, và phát hành bảo lãnh trong nước phục vụ hoạt động thi công công trình xây dựng, lãi suất từ 8,9%/năm đến 9,2%/năm, được cấp tín dụng không biện pháp đảm bảo.
- Khoản vay cá nhân ngắn hạn là khoản vay của các bên liên quan với số dư tại ngày 31/12/2019 là 28.500.000.000 VND, thời hạn 12 tháng để bổ sung vốn lưu động, không lãi suất và không có tài sản đảm bảo – Xem thêm mục 8.

Vay dài hạn là các khoản vay:

- Vay dài hạn ngân hàng TMCP Quân Đội với số dư vay tại ngày 31/12/2019 là 1.006.100.000 VND, thời hạn từ 03 đến 10 năm với lãi suất từ 9,4%/năm đến 9,5%/năm, được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- Vay cá nhân dài hạn:
  - Cá nhân là bên liên quan với số dư tại ngày 31/12/2019 là 29.486.000.001 VND, thời hạn từ 03 năm đến 20 năm để bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 0% đến 12%/năm, không có tài sản đảm bảo - Xem thêm mục 8.
  - Các cá nhân khác với số dư tại ngày 31/12/2019 là 53.358.175.001 VND, thời hạn từ 03 năm đến 20 năm để bổ sung vốn lưu động, lãi suất từ 0%/năm đến 12,15%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(Xem tiếp trang sau)



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.19. Vốn chủ sở hữu**

**4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2018	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	9.454.011.278	34.729.685.837	159.367.307.865
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	12.178.884.056	12.178.884.056
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	2.769.524.016	(2.769.524.016)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.384.762.008)	(1.384.762.008)
Tại ngày 01/01/2019	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	12.223.535.294	42.754.283.869	170.161.429.913
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	832.174.831	832.174.831
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	1.217.888.406	(1.217.888.406)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	-	(608.944.203)	(608.944.203)
Cổ tức	-	-	-	-	(8.049.174.000)	(8.049.174.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(36.000.000)	(36.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>10.493.765.000</b>	<b>(9.132.474.250)</b>	<b>13.441.423.700</b>	<b>33.674.452.091</b>	<b>162.299.486.541</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19.2. Cổ phiếu**

	<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(650.000)	(650.000)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	10.732.232	10.732.232

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

**4.19.3. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	832.174.831	12.178.884.056
Dự kiến trích quỹ khen thưởng phúc lợi (5%)	(41.608.742)	(608.944.203)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	790.566.089	11.569.939.853
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	10.732.232	10.732.232
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>74</b>	<b>1.078</b>

**4.19.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND</b>
Tại ngày 01/01/2019	6.111.767.647	6.111.767.647
Trích trong năm	608.944.203	608.944.203
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>6.720.711.850</b>	<b>6.720.711.850</b>

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.028.428.061	3.252.132.853
Doanh thu hợp đồng xây dựng	570.572.110.303	1.237.492.491.534
Doanh thu bất động sản đầu tư	-	7.271.995.757
<b>Cộng</b>	<b>587.600.538.364</b>	<b>1.248.016.620.144</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.911.029.109	2.849.397.668
Giá vốn hợp đồng xây dựng	508.443.834.055	1.170.032.220.215
Giá vốn bất động sản đầu tư	906.901.728	5.833.626.071
<b>Cộng</b>	<b>525.261.764.892</b>	<b>1.178.715.243.954</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Lãi tiền gửi	188.982.158	878.570.275
Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>224.982.158</b>	<b>878.570.275</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Lãi tiền vay	16.498.520.863	18.095.474.354
Lãi chậm thanh toán	312.694.475	69.721.372
Chi phí dự phòng	180.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>16.991.215.338</b>	<b>18.165.195.726</b>

**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	22.333.881.619	24.383.635.835
Chi phí đồ dùng văn phòng	28.103.726	146.982.493
Chi phí khấu hao TSCĐ	475.923.204	435.808.695
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	7.575.784.198	5.305.644.783
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.407.438.087	3.997.695.816
Chi phí bằng tiền khác	227.425.619	282.638.968
<b>Cộng</b>	<b>34.051.556.453</b>	<b>34.555.406.590</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.6. Thu nhập khác**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	46.542.299	718.181.818
Cho thuê văn phòng	63.272.724	183.272.724
Bán phế liệu, công cụ dụng cụ	531.545.195	271.689.482
Thu nhập khác	5.002.227	224.851.499
<b>Cộng</b>	<b>646.362.445</b>	<b>1.397.995.523</b>

**5.7. Chi phí khác**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Cho thuê văn phòng	66.970.676	143.646.666
Các khoản bị phạt, chậm nộp	4.706.960.996	475.582.666
Chi phí khác	2.488.108.405	2.723.812.283
<b>Cộng</b>	<b>7.262.040.077</b>	<b>3.343.041.615</b>

**5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	201.265.928.781	458.097.215.401
Chi phí nhân công	66.734.586.034	88.141.887.098
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.456.193.161	12.653.645.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	321.346.931.621	528.147.547.234
Chi phí khác bằng tiền	7.812.856.548	5.760.626.722
<b>Cộng</b>	<b>609.616.496.145</b>	<b>1.092.800.922.135</b>

**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	4.905.306.207	15.514.298.057
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.984.968.025	1.162.771.943
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	8.890.274.232	16.677.070.000
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	1.778.054.846	3.335.414.001
Thuế TNDN bổ sung năm 2016 và 2017	2.295.076.530	-
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>4.073.131.376</b>	<b>3.335.414.001</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như: chi phí không có hóa đơn chứng từ hợp lý hợp lệ;...

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	325.680.113.101	623.305.827.849
Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	115.020.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>440.700.113.101</b>	<b>623.305.827.849</b>

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	440.198.248.452	655.538.259.724
Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	3.675.824.998	2.299.281.040
<b>Cộng</b>	<b>443.874.073.450</b>	<b>657.837.540.764</b>

**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Công ty không có báo cáo bộ phận vì hoạt động của Công ty chủ yếu là xây dựng công trình, nên báo cáo kết quả kinh doanh đã trình bày rõ doanh thu, chi phí và lợi nhuận của hoạt động này. Công ty cũng không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam. Do đó, không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả tiền vay:		
Thành viên HĐQT – Xem thêm mục 4.18	57.986.000.001	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Vay:		
Thành viên HĐQT	115.020.000.000	-

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Thù lao và thu nhập	3.747.020.000	3.498.020.000

**9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	45.600.000	45.600.000

**10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 2 năm, với tiền thuê cố định mỗi năm:

	<b>Năm 2019 VND</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	726.041.665	718.233.333

**11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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



Trần Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Huỳnh Tiên Hoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Điệp  
Người lập