

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	01 - 02
Báo cáo kiểm toán độc lập	03 - 04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2015	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 32

813
N/C
M
H

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa ốc Tân Kỹ (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỹ được chuyển đổi từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Xây Dựng - Dịch Vụ Tân Kỹ theo Giấy đăng ký kinh doanh số 071766, do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 05 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 03 năm 2007 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất số 0301725747 vào ngày 15 tháng 10 năm 2015.

Trụ sở được đặt tại số 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 113.822.320.000 đồng.

2. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 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:

Họ tên	Chức danh
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 Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	Chức danh
Ông Trần Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Nho	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Nguyễn Huỳnh Khôi	Phó Tổng Giám đốc

3. 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 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

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 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.

4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho các năm tài chính tiếp theo của Công ty.

5. 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 2015, 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 Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2016

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN



Số: 16.158/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: 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 22 tháng 02 năm 2016 từ trang 5 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không 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.

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 chuẩn mực kế toán, 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 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 phải 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 chuẩn mực, 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2016



ĐẶNG XUÂN CẢNH

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0067-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN



LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1191-2013-026-1

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

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		424.150.617.045	231.298.149.742
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		15.364.249.147	14.874.330.341
1. Tiền	111	5.1	15.364.249.147	14.874.330.341
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	1.320.178.209	350.178.209
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		1.320.000.000	350.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		313.510.406.182	142.420.032.936
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	126.735.294.911	97.162.481.248
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.474.428.575	6.305.888.435
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.927.158.292	11.427.158.292
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	173.373.524.404	27.524.504.961
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	93.194.256.461	73.513.928.167
1. Hàng tồn kho	141		93.194.256.461	73.513.928.167
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		761.527.046	139.680.089
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		47.520.000	36.360.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		714.007.046	103.320.089
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		96.848.536.150	87.109.745.183
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.328.500.000	14.582.173.973
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	11.328.500.000	14.582.173.973
II. Tài sản cố định	220		22.527.861.361	14.487.710.578
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	22.412.861.361	14.372.710.578
- Nguyên giá	222		42.408.093.198	31.592.527.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.995.231.837)	(17.219.817.322)
2. Tài sản cố định vô hình	227		115.000.000	115.000.000
- Nguyên giá	228		115.000.000	115.000.000
III. Bất động sản đầu tư	230	5.7	30.788.249.258	-
- Nguyên giá	231		32.020.681.754	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.232.432.496)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		24.489.039.546	48.350.944.885
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	24.489.039.546	48.350.944.885
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		7.097.710.000	9.535.500.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	7.097.710.000	9.535.500.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		617.175.985	153.415.747
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		617.175.985	153.415.747
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		520.999.153.195	318.407.894.925

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		389.341.069.681	189.912.967.256
I. Nợ ngắn hạn	310		369.658.270.993	182.738.249.608
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	93.077.124.202	56.939.012.595
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		179.785.741.711	34.222.395.932
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	1.216.141.669	1.107.299.534
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	7.077.850.999	4.190.305.559
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	26.410.350.480	18.098.149.170
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.9	59.276.409.046	65.435.050.213
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.814.652.886	2.746.036.605
II. Nợ dài hạn	330		19.682.798.688	7.174.717.648
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	198.282.858	198.282.858
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.9	19.484.515.830	6.976.434.790
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		131.658.083.514	128.494.927.669
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.14	131.658.083.514	128.494.927.669
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		113.822.320.000	104.067.160.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		113.822.320.000	104.067.160.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.493.765.000	20.248.925.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.132.474.250)	(9.132.474.250)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.443.464.886	3.282.036.605
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.443.464.886	3.282.036.605
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.587.542.992	6.747.243.709
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.348.600.866	3.518.678.091
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.238.942.126	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		520.999.153.195	318.407.894.925

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN VĂN HUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUỠNH TIÊN HOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN



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

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	442.823.292.876	260.910.531.146
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		442.823.292.876	260.910.531.146
3. Giá vốn hàng bán	11	6.2	406.227.387.163	236.692.825.013
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.595.905.713	24.217.706.133
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	198.990.535	2.032.851.737
6. Chi phí tài chính	22	6.4	11.714.681.842	9.750.926.857
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		11.707.681.842	9.750.926.857
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	14.482.368.002	9.772.771.568
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.597.846.404	6.726.859.445
9. Thu nhập khác	31	6.6	792.630.748	1.735.388.957
10. Chi phí khác	32	6.7	762.523.169	4.196.499.004
11. Lợi nhuận khác	40		30.107.579	(2.461.110.047)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.627.953.983	4.265.749.398
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	2.389.011.857	1.037.183.780
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.238.942.126	3.228.565.618
15. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70		782	314

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN HUÂN

HUỲNH TIÊN HOÀN



TRẦN VĂN TUẤN

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.627.953.983	4.265.749.398
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		4.224.873.738	3.088.469.537
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		298.118.011	(1.924.983.351)
Chi phí lãi vay	06		11.707.681.842	9.750.926.857
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		26.858.627.574	15.180.162.441
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(179.367.071.736)	(16.695.097.548)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(19.680.328.294)	76.902.936.359
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		187.774.733.012	(10.993.977.702)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(474.920.238)	1.459.738.694
Tiền lãi vay đã trả	14		(11.618.106.842)	(9.750.926.857)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.181.424.298)	(35.495.855)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	1.868.159.751
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(92.812.000)	(3.587.857.591)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.218.697.178	54.347.641.692
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.126.973.298)	(22.672.543.239)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.688.181.818	1.070.414.546
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.600.965.500)	(490.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.130.965.500	175.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.637.790.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		198.990.535	1.005.253.468
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.072.010.945)	(20.911.875.225)

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

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	152.349.830.398	90.279.193.681
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(146.000.390.525)	(113.946.946.322)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(6.207.300)	(2.453.230.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.343.232.573	(26.120.983.091)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		489.918.806	7.314.783.376
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14.874.330.341	7.559.546.965
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		15.364.249.147	14.874.330.341

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN VĂN HUÂN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIÊN HOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

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.

Trụ sở được đặt tại số 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 113.822.320.000 đồng.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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 lưu 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.
- 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). Đo đạc và bản đồ.
- Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Bổ sung: Sàn giao dịch bất động sản.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán 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.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong năm Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục 4.2 dưới đây

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Quân Đội

4.2. Áp dụng các Chuẩn mực và Hướng dẫn kế toán mới

Năm 2015 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200).

TT200 yêu cầu trình bày lại thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa TT200 và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính. Do đó, Công ty đã thực hiện việc trình bày lại một số thông tin sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 để phù hợp với việc trình bày các số liệu của năm hiện hành như đã nêu tại mục 4.26.

4.3. 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 2015 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. 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.

4.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ"

4.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc là: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

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

Các khoản nợ phải thu thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế cuối năm.

Nợ phải thu chỉ được ghi nhận tới mức có thể thu hồi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

4.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo 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 trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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.

4.7. 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 khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.8. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. 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:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 năm

4.9. Tài sản cố định vô hình

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

4.10. Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. 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

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.

4.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng:

Các bên góp vốn phân chia lợi nhuận của hợp đồng dựa trên tỷ lệ vốn góp vào dự án.

4.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.13. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản 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 cộng (+) 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

4.14. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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.

Các khoản nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái cuối kỳ.

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

4.15. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

4.16. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của 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

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 nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông hàng năm.

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 các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.17. 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 năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của năm 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 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.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

4.18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào năm sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào năm sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh khoản giảm trừ.

4.19. 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 niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ 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 thưởng 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.

4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận 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.

4.21. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay kể cả số trích trước và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong báo cáo tài chính.

4.22. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận đầy đủ các chi phí phát sinh trong năm.

4.23. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và 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 năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.24. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 22%

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%

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

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.

4.25. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.26. Số liệu so sánh

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp:

Bảng cân đối kế toán (Trích)

	Đầu năm (Được báo cáo lại)	VND Đầu năm (Đã được báo cáo trước đây)
TÀI SẢN		
Đầu tư ngắn hạn	1.749.975	351.749.975
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	350.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	11.427.158.292	-
Phải thu ngắn hạn khác	27.524.504.961	26.590.328.296
Tài sản ngắn hạn khác	-	12.361.334.957
Phải thu dài hạn khác	14.582.173.973	13.805.471.785
Tài sản dài hạn khác	-	776.702.188
NGUỒN VỐN		
Quỹ dự phòng tài chính	-	3.282.036.605
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	3.282.036.605	-

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích)

	Năm trước (Được báo cáo lại)	VND Năm trước (Đã được báo cáo trước đây)
Thu nhập khác	1.735.388.957	2.706.580.980
Chi phí khác	4.196.499.004	5.167.691.027
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	314	331

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự thay đổi giữa TT200 và các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo QĐ15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	VND Đầu năm
Tiền mặt	50.759.270	9.638.366
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.313.489.877	14.864.691.975
Cộng	<u>15.364.249.147</u>	<u>14.874.330.341</u>

(Xem trang tiếp theo)

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

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trung bình trên 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân Đội với lãi suất bình quân 5,2%/năm và Ngân hàng BIDV với lãi suất bình quân 5%/năm.

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

	Cuối năm		Đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hồng Hà	6.557.710.000	-	6.557.710.000	8.995.500.000	8.995.500.000
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	180.000.000	-	180.000.000	180.000.000	180.000.000
Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	360.000.000	-	360.000.000	360.000.000	360.000.000
Cộng	7.097.710.000	-	7.097.710.000	9.535.500.000	9.535.500.000

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

5.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu về thực hiện khối lượng công việc xây dựng hoàn thành.	122.648.641.355	91.833.886.286
Phải thu về bán hàng hóa và cho thuê thiết bị	3.596.653.556	3.904.996.693
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	490.000.000	396.000.000
Phải thu khác	-	1.027.598.269
Cộng	<u>126.735.294.911</u>	<u>97.162.481.248</u>

5.4. Phải thu khác

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu dự án chung cư Splendor – Gò Vấp	8.116.627.785	-	13.030.000.000	-
Tạm ứng cho các đội thi công	21.609.279.560	-	10.439.304.292	-
Cầm cố ký quỹ ngắn hạn	2.035.239.394	-	1.922.030.665	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư No Va (*)	140.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	1.612.377.665	-	2.133.170.004	-
Cộng	<u>173.373.524.404</u>	<u>-</u>	<u>27.524.504.961</u>	<u>-</u>
Dài hạn:				
Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor Gò Vấp	-	-	2.476.971.785	-
Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor Quận 12	11.328.500.000	-	11.328.500.000	-
Cầm cố ký quỹ dài hạn	-	-	776.702.188	-
Cộng	<u>11.328.500.000</u>	<u>-</u>	<u>14.582.173.973</u>	<u>-</u>

(*) Công ty ký thỏa thuận hợp tác với Công ty CP Đầu tư NoVa đề ngày 18/08/2015. Theo thỏa thuận này, lợi nhuận hợp tác được tính theo lãi suất là 0% trên số tiền hợp tác.

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

5.5. Hàng tồn kho

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.820.618.658	-	12.793.873.342	-
Công cụ, dụng cụ	86.317.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	81.287.320.803	-	60.720.054.825	-
Cộng	93.194.256.461	-	73.513.928.167	-

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	5.482.031.000	23.965.631.328	2.144.865.572	31.592.527.900
Mua trong năm	-	13.226.973.298	-	13.226.973.298
Thanh lý, nhượng bán	(2.411.408.000)	-	-	(2.411.408.000)
Số dư cuối năm	3.070.623.000	37.192.604.626	2.144.865.572	42.408.093.198
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	635.611.144	14.609.795.151	1.974.411.027	17.219.817.322
Khấu hao trong năm	216.255.109	2.700.428.557	75.757.576	2.992.441.242
Thanh lý, nhượng bán	(217.026.727)	-	-	(217.026.727)
Số dư cuối năm	634.839.526	17.310.223.708	2.050.168.603	19.995.231.837
Giá trị còn lại:				
Tại ngày đầu năm	4.846.419.856	9.355.836.177	170.454.545	14.372.710.578
Tại ngày cuối năm	2.435.783.474	19.882.380.918	94.696.969	22.412.861.361

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.617.062.587 đồng;

Giá trị còn lại của tài sản dùng để thế chấp cho các khoản vay là 11.052.287.474 đồng – Xem thêm mục 5.9.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

5.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND
				Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	-	100.951.888	-	100.951.888
Nhà	-	3.427.704.527	-	3.427.704.527
Nhà và quyền sử dụng đất	-	28.492.025.339	-	28.492.025.339
Cộng	-	32.020.681.754	-	32.020.681.754
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	-	1.346.024	-	1.346.024
Nhà	-	91.405.456	-	91.405.456
Nhà và quyền sử dụng đất	-	1.139.681.016	-	1.139.681.016
Cộng	-	1.232.432.496	-	1.232.432.496
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	-			99.605.864
Nhà	-			3.336.299.071
Nhà và quyền sử dụng đất	-			27.352.344.323
Cộng	-			30.788.249.258

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Chi mua các căn hộ chung cư The Splendor Gò Vấp	-	1.189.362.100
Chi mua các căn hộ chung cư Viên Ngọc Phương Nam	24.489.039.546	24.489.039.546
Chi mua các căn hộ chung cư Hoàng Tháp	-	22.672.543.239
Cộng	24.489.039.546	48.350.944.885

(Xem trang tiếp theo)

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

5.9. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	59.276.409.046	59.276.409.046	136.730.249.358	(142.888.890.525)	65.435.050.213	65.435.050.213	
Vay dài hạn	19.484.515.830	19.484.515.830	15.619.581.040	(3.111.500.000)	6.976.434.790	6.976.434.790	
Cộng	78.760.924.876	78.760.924.876	152.349.830.398	(146.000.390.525)	72.411.485.003	72.411.485.003	

Vay ngắn hạn ngân hàng là khoản vay ngân hàng TMCP Quân Đội để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình (chủ yếu là công trình Trung Tâm Hành Chính Đà Nẵng), nhận thầu xây dựng năm 2015 (không thực hiện tài trợ đối với mảng đầu tư dự án của Công ty) được đảm bảo bằng quyền đòi nợ từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình do Ngân hàng tài trợ, lãi suất từ 8,7%/năm đến 12%/năm.

Vay dài hạn là các khoản vay có thời hạn từ 3 năm đến 10 năm với lãi suất từ 10% đến 12%/năm. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay - Xem thêm mục 5.6.

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

5.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TM và SX Thép Việt	19.121.303.190	19.121.303.190	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	73.955.821.012	73.955.821.012	56.939.012.595	56.939.012.595
Cộng	93.077.124.202	93.077.124.202	56.939.012.595	56.939.012.595

5.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	VND			
	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
Phải nộp:				
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.028.552.014	(1.028.552.014)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	949.456.055	2.389.011.857	(2.181.424.298)	1.157.043.614
Thuế thu nhập cá nhân	157.843.479	644.220.032	(742.965.456)	59.098.055
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	1.107.299.534	4.064.783.903	(3.955.941.768)	1.216.141.669

5.12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là khoản trích trước giá vốn thi công công trình.

5.13. Phải trả khác

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	137.091.823	109.837.880
Bảo hiểm xã hội	-	94.854.760
Bảo hiểm y tế	-	16.547.670
Bảo hiểm thất nghiệp	-	7.006.520
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	150.000.000	150.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	4.885.063.900	12.913.200
Phải trả cho các đội thi công	7.961.708.311	7.514.903.869
Thuế GTGT vãng lai phải nộp	1.372.430.931	1.337.425.824
Mượn cá nhân	9.470.000.000	7.945.000.000
Khác	2.434.055.515	909.659.447
Cộng	26.410.350.480	18.098.149.170
Dài hạn:		
Phải trả tiền góp vốn dự án Đà Nẵng	198.282.858	198.282.858
Cộng	198.282.858	198.282.858

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

5.14. Vốn chủ sở hữu**5.14.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2014	104.067.160.000	20.248.925.000	(9.132.474.250)	6.327.564.906	6.348.619.547	127.859.795.203
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	3.228.565.618	3.228.565.618
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	236.508.304	(236.508.304)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(118.254.152)	(118.254.152)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(2.439.179.000)	(2.439.179.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(36.000.000)	(36.000.000)
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2015	104.067.160.000	20.248.925.000	(9.132.474.250)	6.564.073.210	6.747.243.709	128.494.927.669
Tăng vốn trong năm nay	9.755.160.000	(9.755.160.000)	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	8.238.942.126	8.238.942.126
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	322.856.562	(322.856.562)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(161.428.281)	(161.428.281)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.878.358.000)	(4.878.358.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(36.000.000)	(36.000.000)
Số dư cuối năm nay	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	6.886.929.772	9.587.542.992	131.658.083.514

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

5.14.2. Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	11.382.232	10.406.716
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng:	11.382.232	10.406.716
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	9.756.716

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

5.14.3. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển	VND Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
Số dư đầu năm	3.282.036.605	3.282.036.605
Trích trong năm	161.428.281	161.428.281
Số dư cuối năm	3.443.464.886	3.443.464.886

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH'

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.069.906.044	8.541.065.877
Doanh thu hợp đồng xây dựng	435.753.386.832	252.369.465.269
Cộng	442.823.292.876	260.910.531.146

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.656.570.938	5.347.395.889
Giá vốn của thành phẩm đã bán	400.570.816.225	231.345.429.124
Cộng	406.227.387.163	236.692.825.013

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	198.990.535	1.133.301.737
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	899.550.000
Cộng	198.990.535	2.032.851.737

6.4. Chi phí tài chính

Chủ yếu là chi phí lãi vay phát sinh từ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	9.787.096.921	6.861.436.723
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.441.963.274	376.885.607
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.771.658.735	1.994.270.018
Chi phí bằng tiền khác	478.649.072	537.179.220
Tổng cộng	14.482.368.002	9.772.771.568

6.6. Thu nhập khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cho thuê văn phòng	183.272.724	183.272.724
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	192.131.614
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	23.890.400	176.520.098
Tiền bồi thường thiệt hại từ bảo hiểm	277.224.370	826.290.368
Thu nhập khác	308.243.254	357.174.153
Tổng cộng	792.630.748	1.735.388.957

6.7. Chi phí khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cho thuê văn phòng	108.602.400	141.310.602
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	497.108.546	
Chi phí thoái vốn dự án Splendor Thủ Đức	-	3.616.043.908
Chi phí khác	156.812.223	439.144.494
Tổng cộng	762.523.169	4.196.499.004

6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	195.555.281.068	53.097.254.365
Chi phí nhân công	25.254.762.381	14.987.210.088
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.200.361.509	2.703.973.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	215.240.455.883	112.631.826.588
Chi phí khác bằng tiền	1.026.160.302	2.765.682.062
Cộng	441.277.021.143	186.185.946.648

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

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	10.627.953.983	4.265.749.398
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	890.704.729	1.348.272.330
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	(899.550.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	11.518.658.712	4.714.471.728
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	2.534.104.905	1.037.183.780
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	(145.093.048)	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.389.011.857	1.037.183.780

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: cổ tức, lợi nhuận được chia, chi phí không hợp lý hợp lệ.

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	152.349.830.398
Cộng	152.349.830.398

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(146.000.390.525)
Cộng	(146.000.390.525)

8. 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. 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.

9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty đã có giao dịch trọng yếu với cá nhân dưới đây được xác định là các bên liên quan theo định nghĩa của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26:

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Trần Văn Tuấn	Tổng Giám đốc

Thù lao Hội đồng quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	Năm nay	VND Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	240.000.000	240.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	1.417.583.000	1.344.275.000
Cộng	1.657.583.000	1.584.275.000

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

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 kỳ.

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	543.012.000	523.248.000

11. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

Tối thiểu hóa các rủi ro về giá, rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;

- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất;
- Công ty có thể đầu tư cổ phiếu và các công cụ tương tự chỉ trong trường hợp có tiền nhàn rỗi tạm thời và các giao dịch này phải được HĐQT phê duyệt.

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	VND	
	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015	01/01/2015
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.364.249.147	14.874.330.341
Phải thu khách hàng và phải thu khác	134.662.453.203	108.589.639.540
Đầu tư ngắn hạn	1.320.178.209	350.178.209
Đầu tư dài hạn khác	7.097.710.000	9.535.500.000
Cộng	158.444.590.559	133.349.648.090
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	78.760.924.876	72.411.485.003
Phải trả người bán và phải trả khác	102.895.407.060	65.232.295.453
Chi phí phải trả	7.077.850.999	4.190.305.559
Cộng	188.734.182.935	141.834.086.015

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Rủi ro tín dụng

Công ty kiểm soát rủi ro tín dụng bằng cách xác định hạn mức rủi ro cho từng khách hàng. Công ty đang áp dụng chính sách chỉ giao dịch với khách hàng đáng tin cậy về mặt tín dụng. Không có những tập trung quan trọng về rủi ro tín dụng. Rủi ro tín dụng tối đa mà Công ty có thể gánh chịu được tóm tắt trong bảng dưới đây.

	31/12/2015	01/01/2015
Tiền và tương đương tiền	15.364.249.147	14.874.330.341
Phải thu khách hàng và phải thu khác	134.662.453.203	108.589.639.540
Cộng	150.026.702.350	123.463.969.881

Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu.

Các tài sản sẵn sàng để bán là các khoản đầu tư vào chứng khoán vốn và do đó không có những rủi ro về tín dụng.

Rủi ro thanh khoản

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng.

	VND			
	Vay và nợ	Nợ phải trả	Chi phí phải trả	Cộng
Dưới 01 năm	59.276.409.046	102.697.124.202	7.077.850.999	169.051.384.247
Từ 1 – 3 năm	15.784.515.830	-	-	15.784.515.830
Từ 3 – 5 năm	1.200.000.000	-	-	1.200.000.000
Trên 5 năm	2.500.000.000	198.282.858	-	2.698.282.858
Số dư ngày				
31/12/2015	78.760.924.876	102.895.407.060	7.077.850.999	188.734.182.935

	VND			
	Vay và nợ	Nợ phải trả	Chi phí phải trả	Cộng
Dưới 01 năm	65.435.050.213	65.034.012.595	4.190.305.559	134.659.368.367
Từ 1 – 3 năm	2.976.434.790	-	-	2.976.434.790
Từ 3 – 5 năm	1.200.000.000	-	-	1.200.000.000
Trên 5 năm	2.800.000.000	198.282.858	-	2.998.282.858
Số dư ngày				
31/12/2014	72.411.485.003	65.232.295.453	4.190.305.559	141.834.086.015

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

12. 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.

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

13. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 22 tháng 02 năm 2016.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN HUÂN

HUỶNH TIÊN HOÀN

TRẦN VĂN TUẤN

