



**RSM DTL Auditing**  
Connected for Success

**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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2013**



## 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 ngày 31 tháng 12 năm 2013	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 32

361  
ÔN  
H  
M  
D  
7.P

K.D  
KI  
Q/NH

# 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 Kỳ (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh 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 2013.

### 1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ được chuyển đổi từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Xây Dựng - Dịch Vụ Tân Kỳ với số đăng ký kinh doanh 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 20 tháng 12 năm 2011.

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 104.067.160.000 đồng.

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: Sản giao dịch bất động sản.

### 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 – Bổ nhiệm ngày 05/04/2013



# 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

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.

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 2013, 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 20 tháng 3 năm 2014

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRẦN VĂN TUẤN**





Số: 14.181/BCKT-DTL

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông**

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

### **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 10 tháng 1 năm 2014 từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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.

### **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 ngoại trừ của chúng tôi.

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như đã nêu ở mục 5.4 thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã ngưng thi công và lập báo cáo quyết toán khối lượng thi công công trình Hoàng Tháp Plaza. Giá trị xây dựng công trình này được ghi nhận đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 41.963.480.618 đồng. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp đã ứng tiền cho Công trình này với số tiền là 24.870.000.000 đồng. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, do chưa thống nhất giá trị khối lượng công trình nên Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp chưa đồng ý ký biên bản nghiệm thu quyết toán và chưa thanh toán tiếp phần công việc đã thực hiện. Do đó, Công ty đã khởi kiện và toà án Quận 7 đang thụ lý vụ kiện trên. Do toà án đang thụ lý vụ kiện nên Công ty chưa có cơ sở để xác định phần giá trị tổn thất có liên quan để phản ánh vào báo cáo tài chính năm 2013.



**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 2013 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 20 tháng 3 năm 2014

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**ĐẶNG XUÂN CẢNH**

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

**LỘ NGUYỄN THÚY PHƯƠNG**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN KỸ**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>281.056.670.655</b>	<b>381.900.166.077</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>7.559.546.965</b>	<b>20.863.406.602</b>
1. Tiền	111		6.526.514.815	1.863.406.602
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.033.032.150	19.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	5.2	<b>178.209</b>	<b>3.964.642.132</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.749.975	3.966.184.198
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(1.571.766)	(1.542.066)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	5.3	<b>104.193.053.045</b>	<b>102.783.094.737</b>
1. Phải thu khách hàng	131		53.656.635.055	53.360.210.710
2. Trả trước cho người bán	132		19.633.116.396	24.412.685.886
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		30.903.301.594	25.010.198.141
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.4	<b>150.416.864.526</b>	<b>231.267.188.265</b>
1. Hàng tồn kho	141		150.416.864.526	231.267.188.265
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.887.027.910</b>	<b>23.021.834.341</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	43.317.331	330.009.088
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.679.023.324	9.515.807.851
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	5.6	506.538.804	391.515.124
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.7	13.658.148.451	12.784.502.278

(Phần tiếp theo trang 06)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN KỸ**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Th. minh</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>68.230.920.565</b>	<b>53.217.083.016</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>13.805.471.785</b>	<b>13.697.294.583</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	5.8	13.805.471.785	13.697.294.583
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>42.444.762.829</b>	<b>21.038.220.698</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	5.9	15.849.603.683	14.074.102.353
+ Nguyên giá	222		30.896.197.625	27.538.733.066
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.046.593.942)	(13.464.630.713)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	5.10	-	4.365.790.745
+ Nguyên giá	225		-	6.016.650.693
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.650.859.948)
3. TSCĐ vô hình	227		115.000.000	115.000.000
+ Nguyên giá	228		115.000.000	115.000.000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.11	26.480.159.146	2.483.327.600
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
+ Nguyên giá	241		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.12	<b>9.735.500.000</b>	<b>11.335.500.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		740.000.000	740.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		8.995.500.000	10.595.500.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.245.185.951</b>	<b>7.146.067.735</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	1.606.197.110	4.722.435.665
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	5.14	638.988.841	2.423.632.070
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>349.287.591.220</b>	<b>435.117.249.093</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>221.427.796.017</b>	<b>304.661.903.246</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>219.407.657.115</b>	<b>301.441.764.344</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.15	94.902.802.854	98.489.440.454
2. Phải trả người bán	312	5.16	49.260.919.574	67.182.465.884
3. Người mua trả tiền trước	313	5.16	35.901.861.215	98.702.401.347
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.17	35.914.829	64.820.598
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	5.18	2.261.376.023	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.19	34.391.000.167	34.377.329.293
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.20	2.653.782.453	2.625.306.768
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.020.138.902</b>	<b>3.220.138.902</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.21	843.704.112	2.043.704.112
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.22	1.176.434.790	1.176.434.790
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>127.859.795.203</b>	<b>130.455.345.847</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.23	<b>127.859.795.203</b>	<b>130.455.345.847</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		104.067.160.000	104.067.160.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.248.925.000	20.248.925.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(9.132.474.250)	(9.132.474.250)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.163.782.453	3.110.306.768
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.163.782.453	3.110.306.768
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		6.348.619.547	9.051.121.561
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>349.287.591.220</b>	<b>435.117.249.093</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN KỸ**

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

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
+ USD		2,21	347,15
+ EUR		-	1,31
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 1 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN HUÂN



HUỲNH TIÊN HOÀN



TRẦN VĂN TUẤN



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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	305.137.239.343	324.532.194.696
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		305.137.239.343	324.532.194.696
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	289.265.555.950	303.075.866.398
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.871.683.393	21.456.328.298
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.112.506.363	3.596.322.258
7. Chi phí tài chính	22	6.4	12.404.029.447	14.406.631.483
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		11.335.096.081	14.229.063.576
8. Chi phí bán hàng	24		86.216.000	130.128.361
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	8.704.997.478	9.853.641.554
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.211.053.169)	662.249.158
11. Thu nhập khác	31	6.6	14.295.835.132	3.752.713.469
12. Chi phí khác	32	6.7	8.013.590.137	2.779.296.681
13. Lợi nhuận khác	40		6.282.244.995	973.416.788
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.071.191.826	1.635.665.946
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	706.108.785	566.152.247
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.365.083.041	1.069.513.699
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.23.3	242	110

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 1 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN HUÂN

HUỖNH TIÊN HOÀNH

TRẦN VĂN TUẤN



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.071.191.826	1.635.665.946
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		3.392.331.977	3.563.069.041
Các khoản dự phòng	03		29.700	(36.729)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(1.372.306)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.221.885.922)	(3.455.347.201)
Chi phí lãi vay	06		11.335.096.081	-14.229.063.576
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>15.576.763.662</b>	<b>15.971.042.327</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6.852.180.709	(26.581.916.447)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		80.850.323.739	(43.019.387.327)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(99.776.445.369)	59.607.046.230
Tăng giảm chi phí trả trước	12		3.985.025.963	(4.787.078.763)
Tiền lãi vay đã trả	13		(11.335.096.081)	(14.229.063.576)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(843.881.218)	(44.966.670)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		4.806.523.692	7.587.845.154
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.841.979.393)	(7.410.112.416)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(4.726.584.296)</b>	<b>(12.906.591.488)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.000.000.000)	(5.790.524.774)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.200.963.636	1.009.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(6.408.032.150)	(12.033.482.150)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.037.490.252	8.210.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(108.177.202)	(718.794.583)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		536.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.112.192.073	3.446.739.632
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>4.370.436.609</b>	<b>(5.876.970.966)</b>

(Phần tiếp theo trang 11)



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN KỲ**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		157.014.932.489	212.906.172.684
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(164.167.356.022)	(193.152.484.278)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(934.214.067)	(1.839.537.451)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.861.074.350)	(4.883.193.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(12.947.711.950)</b>	<b>13.030.957.955</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(13.303.859.637)</b>	<b>(5.752.604.499)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>20.863.406.602</b>	<b>26.615.991.129</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	19.972
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>7.559.546.965</b>	<b>20.863.406.602</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 1 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN HUÂN

HUYNH TIÊN HOÀNH

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 với số đăng ký kinh doanh 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 20 tháng 12 năm 2011 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 104.067.160.000 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.

### **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.



## **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

### **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 2013.

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **4.1 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

#### **4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 3 tháng 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 thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển thành tiền.

#### **4.3 Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

#### **4.4 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

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.

- 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.

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.

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.



## 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

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.

### 4.5 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm công cụ dụng cụ và các chi phí chờ phân bổ khác được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. 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.

### 4.6 Tài sản cố định hữu hình

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

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 khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- 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

### 4.7 Tài sản cố định vô hình

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, cụ thể như sau:

#### ***Quyền sử dụng đất***

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

### 4.8 Thuê

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hoá trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc, nếu thấp hơn, theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản nợ phải trả tương ứng cho người đi thuê được hạch toán như khoản nợ thuê tài chính phải trả. Khoản thanh toán tiền thuê được phân tách thành chi phí tài chính và khoản giảm trừ nợ thuê tài chính phải trả để đạt được tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả. Chi phí tài chính được hạch toán vào Báo cáo kết quả kinh doanh trừ khi chúng liên quan tới các tài sản đủ tiêu chuẩn trong trường hợp chúng được vốn hóa theo chính sách kế toán chi phí lãi vay của Công ty.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng phù hợp với thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản lợi ích đã thu hoặc phải thu liên quan tới hợp đồng thuê hoạt động cũng được phân bổ theo đường thẳng phù hợp với thời hạn của hợp đồng thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

Máy móc, thiết bị	8 – 10 năm
-------------------	------------



## **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

### **4.9 Chi phí xây dựng dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **4.10 Nguyên tắc vốn hóa các khoản 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 cộng 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.

### **4.11 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- 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 phép 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 tài chính dài hạn: Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn 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 phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

### **4.12 Chi phí phải trả**

Chi phí phải 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.

### **4.13 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% lương cơ bản của nhân viên nhưng không quá 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 01 tháng 01 năm 2009. Ngoài ra, theo quy định tại Thông tư 180/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính, kể từ năm tài chính 2012, Công ty đã không trích dự phòng trợ cấp mất việc theo quy định tại Thông tư 82/2003/TT-BTC ngày 14 tháng 08 năm 2003 của Bộ Tài chính và số dư của khoản dự phòng này (nếu có) đã được tắt toán trong năm 2012.

### **4.14 Nguồn vốn chủ sở hữu**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân 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.

- Ghi nhận cổ tức

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

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.



## 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

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng 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.

### 4.15 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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.

### 4.16 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, ngoài 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.

### 4.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty trước 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.

### 4.18 Thuế

- Thuế thu nhập doanh nghiệp
  - + Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 25%
  - + Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

- 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 các mức thuế là 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 qui 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.

### 4.19 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.

#### *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 và 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.



**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

**4.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

**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**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	38.678.496	20.543.379
Tiền gửi ngân hàng	6.487.836.319	1.842.863.223
Các khoản tương đương tiền	1.033.032.150	19.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.559.546.965</b>	<b>20.863.406.602</b>

**5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Cổ phiếu ngắn hạn	1.749.975	1.749.975
Đầu tư ngắn hạn khác	-	3.964.434.223
<b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn</b>	<b>1.749.975</b>	<b>3.966.184.198</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.571.766)	(1.542.066)
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>178.209</b>	<b>3.964.642.132</b>

**5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	53.656.635.055	53.360.210.710
Trả trước cho người bán	19.633.116.396	24.412.685.886
Các khoản phải thu khác	30.903.301.594	25.010.198.141
<b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>104.193.053.045</b>	<b>102.783.094.737</b>
Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-
<b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b>	<b>104.193.053.045</b>	<b>102.783.094.737</b>

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

Các khoản phải thu khách hàng được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu về thực hiện khối lượng công việc xây dựng hoàn thành.	49.833.533.689	50.597.915.266
Phải thu về bán hàng hóa và cho thuê thiết bị	3.535.101.366	2.618.295.444
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	288.000.000	144.000.000
<b>Cộng</b>	<b>53.656.635.055</b>	<b>53.360.210.710</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

Khoản phải thu khách hàng là các bên liên quan như sau: - xem thêm mục 8

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền thuê văn phòng của Công ty CP Tư Vốn Thiết Kế Tân Kỳ	288.000.000	144.000.000

Khoản trả trước cho người bán là các bên liên quan như sau: - xem thêm mục 8

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước tiền thi công cho Công ty CP CP Cơ Điện Tân Kỳ	730.480.874	-
Trả trước tiền thi công cho Công ty CP Tư Vốn Thiết Kế Tân Kỳ	300.000.000	300.000.000

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu dự án chung cư Splendor – Gò Vấp	13.030.000.000	13.030.000.000
Phải thu tiền cho vay	11.462.158.292	7.182.158.292
Phải thu tạm nộp thuế GTGT	3.225.886.051	3.225.886.051
Phải thu khác	3.185.257.251	1.572.153.798
<b>Cộng</b>	<b>30.903.301.594</b>	<b>25.010.198.141</b>

Khoản phải thu dự án Splendor Gò Vấp là: 13.030.000.000 đồng, trong đó khoản phải thu tiền lãi tạm tính từ dự án là: 11.686.911.500 đồng (được đảm bảo bằng quyền sở hữu 3 căn hộ: 0.01 Lô A trị giá: 6.366.415.000 đồng, 0.02 Lô A trị giá: 2.638.900.000, 0.05 Lô B trị giá: 2.681.596.500 đồng của dự án), khoản phải thu tiền tạm ứng thực hiện dự án là: 1.313.088.500 đồng, phần còn lại là các chi phí khác liên quan phải thu lại Ban quản lý dự án.

**5.4. Hàng tồn kho**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	29.417.159.768	31.878.852.426
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	120.999.704.758	199.388.335.839
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>150.416.864.526</b>	<b>231.267.188.265</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b>150.416.864.526</b>	<b>231.267.188.265</b>

Trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, có khoản chi phí sản xuất dở dang của công trình Hoàng Tháp Plaza là 41.963.480.618 đồng. Khoản tạm ứng tiền thi công của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp là 24.870.000.000 đồng. Công ty đã ngưng thi công và lập báo cáo quyết toán khối lượng thi công công trình Hoàng Tháp Plaza. Tuy nhiên, đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, do chưa thống nhất giá trị khối lượng công trình nên Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp chưa đồng ý ký biên bản nghiệm thu quyết toán và chưa thanh toán phần còn lại giá trị công trình.

Hiện tại, Công ty chưa ghi nhận doanh thu tương ứng giá trị công trình và cũng chưa xuất hóa đơn GTGT cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp. Do tính chất chưa chắc chắn, nên Công ty chưa xử lý phần giá trị tổn thất. Công ty đã khởi kiện vụ việc ra toà án Quận 7 và toà án đang thụ lý vụ kiện này.



**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

**5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Đây là công cụ dụng cụ xuất dùng thi công cho các công trình sẽ được phân bổ dần vào phí.

**5.6. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

Các khoản khác phải thu Nhà nước là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa.

**5.7. Tài sản ngắn hạn khác**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	13.242.102.279	12.447.504.328
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	416.046.172	336.997.950
<b>Tổng cộng</b>	<b>13.658.148.451</b>	<b>12.784.502.278</b>

**5.8. Các khoản phải thu dài hạn khác**

Các khoản phải thu dài hạn khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor - Gò Vấp	2.476.971.785	2.368.794.583
Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor - quận 12	11.328.500.000	11.328.500.000
<b>Cộng</b>	<b>13.805.471.785</b>	<b>13.697.294.583</b>

(Phần tiếp theo ở trang 20)

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

ĐVT: ngàn đồng

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	619.400	23.229.005	3.101.898	588.430	27.538.733
Mua trong năm	2.411.408	1.000.000	-	-	3.411.408
Mua lại tài sản thuê	-	6.016.651	-	-	6.016.651
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.941.851)	(422.313)	-	(5.364.164)
Giảm khác	-	(118.001)	-	(588.430)	(706.431)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.030.808</b>	<b>25.185.804</b>	<b>2.679.585</b>	<b>-</b>	<b>30.896.197</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	252.922	10.513.854	2.301.696	396.159	13.464.631
Khấu hao trong kỳ	195.907	2.578.252	348.294	33.417	3.155.870
Mua lại tài sản thuê	-	1.887.322	-	-	1.887.322
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.501.115)	(422.313)	-	(2.923.428)
Giảm khác	-	(108.225)	-	(429.576)	(537.801)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>448.829</b>	<b>12.370.088</b>	<b>2.227.677</b>	<b>-</b>	<b>15.046.594</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	366.478	12.715.151	800.202	192.271	14.074.102
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>2.581.979</b>	<b>12.815.716</b>	<b>451.908</b>	<b>-</b>	<b>15.849.603</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.985.414.065 đồng.

**5.10. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

VND

Khoản mục	Máy móc thiết bị
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	6.016.650.693
Mua lại tài sản thuê	(6.016.650.693)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	1.650.859.948
Khấu hao trong kỳ	236.462.152
Mua lại tài sản thuê	(1.887.322.100)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	4.365.790.745
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>-</b>



**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

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phí san lấp mặt bằng dự án Splendor Thủ Đức	300.000.000	300.000.000
Chi mua các căn hộ chung cư The Splendor Gò Vấp	1.691.119.600	2.183.327.600
Chi mua các căn hộ chung cư Viên Ngọc Phương Nam	24.489.039.546	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>26.480.159.146</b>	<b>2.483.327.600</b>

**5.12. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	740.000.000	740.000.000
Đầu tư dài hạn khác	8.995.500.000	10.595.500.000
<b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>9.735.500.000</b>	<b>11.335.500.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
<b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>9.735.500.000</b>	<b>11.335.500.000</b>

(Phần tiếp theo ở trang 22)

**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

Đầu tư vào cổ phiếu công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Cuối năm			Đầu năm			VND
	Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ	Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ	
Cổ phiếu Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	25.000	250.000.000	25%	25.000	250.000.000	25%	
Cổ phiếu Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	49.000	490.000.000	24,5%	49.000	490.000.000	24,5%	
<b>Cộng</b>	<b>74.000</b>	<b>740.000.000</b>		<b>74.000</b>	<b>740.000.000</b>		

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm			Đầu năm			VND
	Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ	Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ	
Công ty CP Bê Tông và Cấu Kện Đức Săn Tân Kỳ	-	-	-	160.000	1.600.000.000	16%	
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hồng Hà	899.550	8.995.500.000	7,6%	899.550	8.995.500.000	7,6%	
<b>Cộng</b>	<b>899.550</b>	<b>8.995.500.000</b>		<b>1.059.550</b>	<b>10.595.500.000</b>		

(Phần tiếp theo ở trang 23)



**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

**5.13. Chi phí trả trước dài hạn**

Đây là các hệ thống coffa Peri để thi công công trình và các công cụ khác chờ phân bổ.

**5.14. Tài sản dài hạn khác**

Đây là khoản ký quỹ, ký cược nhằm mục đích bảo lãnh thực hiện hợp đồng các công trình xây dựng.

**5.15. Vay và nợ ngắn hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	94.902.802.854	97.555.226.387
Vay dài hạn đến hạn trả - Xem thêm mục 9	-	934.214.067
<b>Tổng cộng</b>	<b>94.902.802.854</b>	<b>98.489.440.454</b>

Các khoản vay ngân hàng được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	-	6.706.371.329
Ngân hàng INDOVINA	-	704.267.578
Ngân hàng TMCP Quân Đội	94.902.802.854	90.144.587.480
<b>Tổng cộng</b>	<b>94.902.802.854</b>	<b>97.555.226.387</b>

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, nhận thầu xây dựng năm 2013 (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 12,5%/năm đến 15%/năm.

**5.16. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	49.260.919.574	67.182.465.884
Người mua trả tiền trước	35.901.861.215	98.702.401.347
<b>Tổng cộng</b>	<b>85.162.780.789</b>	<b>165.884.867.231</b>

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty, trong đó khoản phải trả cho các bên liên quan là: - xem thêm mục 8

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	-	698.566.202

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

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước là khoản thuế thu nhập cá nhân của nhân viên của Công ty.

**5.18. Chi phí phải trả**

Đây là khoản trích trước chi phí thi công công trình.

**5.19. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	93.706.130	28.555.240
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	200.000.000	1.158.707.802
Các khoản phải trả, phải nộp khác	34.097.294.037	33.190.066.251
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.391.000.167</b>	<b>34.377.329.293</b>

Các khoản phải trả phải nộp khác được chi tiết như sau:

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả tiền do các đội thi công ứng trước	25.429.971.279	21.377.778.285
Nhận góp vốn có liên quan đến việc xây dựng và đầu tư vào dự án Splendor - Thủ Đức, trong đó, Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ góp 1.520.000.000 đồng – xem thêm mục 8	6.080.000.000	6.080.000.000
Cổ tức phải trả cho chủ sở hữu	26.964.650	9.681.000
Thuế GTGT vãng lai phải nộp	1.556.608.690	321.778.688
Vay cá nhân không tính lãi	-	4.500.000.000
Khác	1.003.749.418	900.828.278
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.097.294.037</b>	<b>33.190.066.251</b>

**5.20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	2.625.306.768	2.213.571.959
Trích lập trong năm	53.475.685	433.734.809
Sử dụng trong năm	(25.000.000)	(22.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.653.782.453</b>	<b>2.625.306.768</b>

**5.21. Phải trả dài hạn khác**

Đây là khoản vốn nhận từ các bên đầu tư vào Dự án Splendor Đà Nẵng, đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 dự án đang trong giai đoạn hoàn trả tiền góp vốn do dự án không được tiếp tục thực hiện.

**5.22. Vay và nợ dài hạn**

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vay đối tượng khác	1.176.434.790	1.176.434.790
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.176.434.790</b>	<b>1.176.434.790</b>

Vay đối tượng khác là các khoản vay cá nhân trong Công ty, các khoản vay này không tính lãi.



**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

**5.23. Vốn chủ sở hữu**  
**5.23.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	VND Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	104.067.160.000	20.248.925.000	(9.132.474.250)	(1.907.390)	5.353.143.918	14.225.970.289	134.760.817.567
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	1.069.513.699	1.069.513.699
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(4.878.358.000)	(4.878.358.000)
Trích quỹ	-	-	-	-	867.469.618	(1.301.204.427)	(433.734.809)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	1.907.390	-	-	1.907.390
Giảm khác	-	-	-	-	-	(64.800.000)	(64.800.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>104.067.160.000</b>	<b>20.248.925.000</b>	<b>(9.132.474.250)</b>	<b>-</b>	<b>6.220.613.536</b>	<b>9.051.121.561</b>	<b>130.455.345.847</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	2.365.083.041	2.365.083.041
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(4.878.358.000)	(4.878.358.000)
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	106.951.370	(106.951.370)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(53.475.685)	(53.475.685)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(28.800.000)	(28.800.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>104.067.160.000</b>	<b>20.248.925.000</b>	<b>(9.132.474.250)</b>	<b>-</b>	<b>6.327.564.906</b>	<b>6.348.619.547</b>	<b>127.859.795.203</b>

(Phần tiếp theo ở trang 26)

**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

**5.23.2. Cổ phần**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	10.406.716	10.406.716
▪ Số lượng cổ phần đã bán ra	10.406.716	10.406.716
▪ Số lượng cổ phần được mua lại	(650.000)	(650.000)
▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành	9.756.716	9.756.716
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

**5.23.3. Lãi cơ bản trên cổ phần**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	2.365.083.041	1.069.513.699
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	9.756.716	9.756.716
<b>Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)</b>	<b>242</b>	<b>110</b>

**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**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	82.885.500	3.358.611.194
Doanh thu cung cấp dịch vụ	133.636.364	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	304.920.717.479	321.173.583.502
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>305.137.239.343</b>	<b>324.532.194.696</b>

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	82.885.500	3.836.011.224
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	133.967.112	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	289.048.703.338	299.239.855.174
<b>Tổng cộng</b>	<b>289.265.555.950</b>	<b>303.075.866.398</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.392.552.073	3.028.668.799
Cổ tức, lợi nhuận được chia	719.640.000	498.775.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	314.290	67.506.153
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.372.306
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.112.506.363</b>	<b>3.596.322.258</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

**6.4. Chi phí tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	11.294.177.002	13.936.051.966
Lãi thuê tài chính	40.919.079	293.011.610
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	20.436.466	177.604.636
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	-	(36.729)
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.048.496.900	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.404.029.447</b>	<b>14.406.631.483</b>

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	6.090.756.162	7.012.523.894
Chi phí khấu hao TSCĐ	431.283.124	589.316.690
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.929.495.670	2.012.301.893
Chi phí bằng tiền khác	250.462.522	236.499.077
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.704.997.478</b>	<b>9.853.641.554</b>

**6.6. Thu nhập khác**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cho thuê văn phòng	201.272.724	219.272.724
Cho thuê vận thăng, cầu tháp, giàn giáo	7.368.062.494	2.453.628.847
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.209.163.636	1.009.090.909
Lãi chậm thanh toán	2.885.770.315	-
Thu nhập khác	631.565.963	70.720.989
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.295.835.132</b>	<b>3.752.713.469</b>

**6.7. Chi phí khác**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cho thuê văn phòng	191.903.886	208.183.758
Cho thuê vận thăng, cầu tháp, giàn giáo	5.528.689.315	1.375.244.481
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.035.469.787	1.081.187.507
Chi phí khác	257.527.149	114.680.935
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.013.590.137</b>	<b>2.779.296.681</b>

**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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	3.071.191.826	1.635.665.946
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	472.883.312	1.181.798.497
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(719.640.000)	(498.775.000)
Trừ thu nhập khác từ chuyển nhượng bất động sản	-	659.513.855
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	2.824.435.138	2.978.203.298
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	706.108.785	744.550.824
Trừ thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị định 60/2012/ND-CP ngày 30 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ.	-	(223.365.247)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	-	44.966.670
<b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm</b>	<b>706.108.785</b>	<b>566.152.247</b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.551.739.168	140.754.447.802
Chi phí nhân công	15.889.700.279	19.569.987.537
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.776.422.602	3.563.069.041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.365.303.343	179.804.270.817
Chi phí khác bằng tiền	3.002.087.455	706.452.628
<b>Tổng cộng</b>	<b>219.585.252.847</b>	<b>344.398.227.825</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. 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 CÓ LIÊN QUAN**

▪ Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	Công ty liên kết
2. Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	Công ty liên kết



## 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

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng – xem mục 5.3	288.000.000	144.000.000
Trả trước cho người bán – xem mục 5.3	1.030.480.874	300.000.000
Phải trả - xem thêm mục 5.16	-	698.566.202
Phải trả khác – xem thêm mục 5.19	1.520.000.000	1.520.000.000

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	201.600.000	201.600.000
Chi phí thi công xây dựng các công trình	5.115.408.615	4.145.345.656

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	231.000.000	217.500.000
Lương Tổng Giám đốc	1.344.275.000	1.341.725.000

### 9. 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 6 tháng, với tiền thuê cố định mỗi kỳ.

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

### 10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.19.

(Phần tiếp theo ở trang 30)

**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

- Các loại công cụ tài chính

VND

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.559.546.965	20.863.406.602
Phải thu khách hàng và phải thu khác	65.118.793.347	60.542.369.002
Đầu tư ngắn hạn	178.209	3.964.642.132
Đầu tư dài hạn khác	8.995.500.000	10.595.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>81.674.018.521</b>	<b>95.965.917.736</b>

**Công nợ tài chính**

Các khoản vay	96.079.237.644	98.731.661.177
Phải trả người bán và phải trả khác	56.384.623.686	80.964.877.798
Chi phí phải trả	2.261.376.023	-
Nợ thuê tài chính	-	934.214.067
<b>Tổng cộng</b>	<b>154.725.237.353</b>	<b>180.630.753.042</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

- Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

Công ty đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty chưa thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ theo nguyên tệ của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Đô la Mỹ (USD)	-	155.824,93	2,21	347,15
Euro (EUR)	-	-	-	1,31

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.



## 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

### Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

#### Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả.

			VND
31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	55.540.919.574	843.704.112	56.384.623.686
Các khoản vay	94.902.802.854	1.176.434.790	96.079.237.644
Chi phí phải trả	2.261.376.023	-	2.261.376.023

01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	78.921.173.686	2.043.704.112	80.964.877.798
Các khoản vay	97.555.226.387	1.176.434.790	98.731.661.177
Công nợ tài sản tài chính đi thuê	934.214.067	-	934.214.067

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

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

			VND
31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	65.118.793.347	-	65.118.793.347
Các khoản đầu tư	178.209	8.995.500.000	8.995.678.209
01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	60.542.369.002	-	60.542.369.002
Các khoản đầu tư	3.964.642.132	10.595.500.000	14.560.142.132

## 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

### 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.

### 12. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 10 tháng 1 năm 2014.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 1 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN HUÂN

HUYỀN TIÊN HOÀNH

TRẦN VĂN TUẤN



T.C.P.H.M.