

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/06/2018

**MỤC LỤC**

**Trang**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2018	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 - 29



**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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/06/2018

**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 đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018.

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

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

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Nho	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Nguyễn Huỳnh Khôi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tấn Lợi	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ ngày 20/01/2018

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng kỳ 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 kỳ. 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.

**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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/06/2018

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**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 30 tháng 06 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Trần Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2018



Số: 19.152/BCSX-RSM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**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 KỸ

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ, được lập ngày 13 tháng 08 năm 2018, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

*(Xem tiếp trang sau)*

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

**Kết luận của kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 giữa niên độ.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Đặng Thị Hồng Loan**

**Phó Tổng giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0425-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2018*

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 30/06/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>807.730.521.790</b>	<b>995.740.967.395</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>24.124.678.501</b>	<b>96.766.563.281</b>
1. Tiền	111		24.124.678.501	96.766.563.281
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.000.178.209</b>	<b>7.775.797.797</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.749.975	1.749.975
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.571.766)	(1.571.766)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	<b>4.2</b>	5.000.000.000	7.775.619.588
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>428.596.676.146</b>	<b>421.998.626.466</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>4.3</b>	206.385.756.088	260.894.502.329
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>4.4</b>	67.999.425.912	58.832.831.680
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>4.5</b>	7.927.158.292	7.927.158.292
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>4.6</b>	146.284.335.854	94.344.134.165
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>343.611.817.397</b>	<b>446.966.026.419</b>
1. Hàng tồn kho	141	<b>4.7</b>	343.611.817.397	446.966.026.419
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.397.171.537</b>	<b>22.233.953.432</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>4.11</b>	880.661.065	158.832.351
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.516.510.472	22.075.121.081
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>101.963.717.057</b>	<b>108.683.275.727</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>76.904.090.366</b>	<b>79.859.065.017</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>4.9</b>	76.904.090.366	79.859.065.017
Nguyên giá	222		111.031.822.672	109.309.473.423
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.127.732.306)	(29.450.408.406)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.10</b>	<b>22.586.474.076</b>	<b>23.109.488.550</b>
1. Nguyên giá	231		26.201.199.654	26.201.199.654
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.614.725.578)	(3.091.711.104)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.412.782.967</b>	<b>4.161.557.648</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	<b>4.8</b>	1.412.782.967	4.161.557.648
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>900.000.000</b>	<b>900.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	<b>4.2</b>	900.000.000	900.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>160.369.648</b>	<b>653.164.512</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>4.11</b>	160.369.648	653.164.512
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>909.694.238.847</b>	<b>1.104.424.243.122</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>741.482.913.005</b>	<b>945.056.935.257</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>736.094.295.357</b>	<b>938.371.636.569</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	161.125.008.573	236.765.580.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	239.587.804.521	386.627.006.572
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	4.140.132.705	7.745.461.828
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	60.609.920.094	50.886.890.350
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	32.162.390.511	17.189.473.092
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	233.165.683.307	235.203.330.198
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.303.355.646	3.953.893.638
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.388.617.648</b>	<b>6.685.298.688</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	198.282.858	198.282.858
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	5.190.334.790	6.487.015.830
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>168.211.325.842</b>	<b>159.367.307.865</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>168.211.325.842</b>	<b>159.367.307.865</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		113.822.320.000	113.822.320.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		113.822.320.000	113.822.320.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.493.765.000	10.493.765.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.132.474.250)	(9.132.474.250)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.18.4	6.111.767.647	4.727.005.639
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.18.4	6.111.767.647	4.727.005.639
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		40.804.179.798	34.729.685.837
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		30.575.399.813	7.034.445.670
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.228.779.985	27.695.240.167
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>909.694.238.847</b>	<b>1.104.424.243.122</b>



**Trần Văn Tuấn**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2018

**Huỳnh Tiên Hoàn**  
Kế toán trưởng

**Huỳnh Văn Tín**  
Người lập



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.19	651.175.228.883	715.369.627.057
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		651.175.228.883	715.369.627.057
3. Giá vốn hàng bán	11	4.20	614.691.012.906	670.519.241.744
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.484.215.977	44.850.385.313
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.21	403.746.628	303.643.544
6. Chi phí tài chính	22	4.22	9.572.833.039	7.213.424.027
Trong đó, chi phí lãi vay	23		9.572.833.039	7.213.424.027
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.23	13.984.255.241	19.655.412.161
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.330.874.325	18.285.192.669
9. Thu nhập khác	31	4.24	1.019.563.525	261.479.642
10. Chi phí khác	32	4.25	1.564.462.868	275.694.915
11. Lợi nhuận khác	40		(544.899.343)	(14.215.273)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.785.974.982	18.270.977.396
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.27	2.557.194.997	5.078.334.697
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.228.779.985	13.192.642.699
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.18.3	905	1.168
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.18.3	905	1.168



Trần Văn Tuấn

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2018

Huỳnh Tiên Hoàn

Kế toán trưởng

Huỳnh Văn Tín

Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.785.974.982	18.270.977.396
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.26	6.376.886.682	4.779.506.804
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		112.249.171	(410.278.813)
Chi phí lãi vay	06		9.572.833.039	7.213.424.027
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>28.847.943.874</b>	<b>29.853.629.414</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		9.960.560.929	32.437.730.352
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		106.102.983.703	(84.365.473.195)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(199.016.997.428)	10.950.751.265
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(229.033.850)	(31.301.006)
Tiền lãi vay đã trả	14		(9.572.833.039)	(7.213.424.027)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(5.567.235.268)	(4.903.776.970)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(31.300.000)	(26.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(69.505.911.079)</b>	<b>(23.297.864.167)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.699.193.804)	(10.673.777.172)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	4.24	718.181.818	200.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.775.619.588	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.21	403.746.628	303.643.544
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>198.354.230</b>	<b>(15.170.133.628)</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.28	343.623.122.026	402.144.598.596
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.29	(346.957.449.957)	(356.755.590.878)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		-	(51.733.675)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(3.334.327.931)</b>	<b>45.337.274.043</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>				
(50 = 20+30+40)	<b>50</b>		<b>(72.641.884.780)</b>	<b>6.869.276.248</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		96.766.563.281	49.243.362.765
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>				
(70 = 50+60+61)	<b>70</b>	4.1	<b>24.124.678.501</b>	<b>56.112.639.013</b>



**Trần Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2018

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

**Huỳnh Văn Tín**  
**Người lập**

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**

**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.

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

Nhà đầu tư	Tại ngày 30/06/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Trần Văn Sỹ	11.502.260.000	11%	11.502.260.000	11%
Các cổ đông khác	102.320.060.000	89%	102.320.060.000	89%
<b>Cộng</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>100%</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>100%</b>

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2018 là 459 (31 tháng 12 năm 2017 là: 583).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng.

**1.3. 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).



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

- 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2018 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2017.

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

**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

	<b>Tại ngày 30/06/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Tiền mặt	6.529.072	68.282.377
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.118.149.429	96.698.280.904
<b>Cộng</b>	<b>24.124.678.501</b>	<b>96.766.563.281</b>

Trong đó, các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong và ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn – Xem thêm mục 4.17.

(Xem tiếp trang sau)



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

## 4.2. 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 Tiên Phong với lãi suất bình quân 6,85%/ năm.

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

	Tại ngày 30/06/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	VND			VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	180.000.000	-	(*)	180.000.000	-	(*)
Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	720.000.000	-	(*)	720.000.000	-	(*)
<b>Cộng</b>	<b>900.000.000</b>	<b>-</b>		<b>900.000.000</b>	<b>-</b>	

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

(Xem tiếp trang sau)

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

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty CP Khách Sạn Bến Du Thuyền	78.931.083.151	62.380.711.403
Phải thu các đối tượng khác	127.454.672.937	198.513.790.926
<b>Cộng</b>	<b>206.385.756.088</b>	<b>260.894.502.329</b>

Toàn bộ giá trị khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn – Xem thêm mục 4.17.

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

	Tại ngày 30/06/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	9.450.423.602	18.085.175.827
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Việt Gia	8.772.530.000	8.772.530.000
Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Trung Việt	17.199.311.123	-
Công ty TNHH Phú Thành Gia Pleiku	7.997.563.000	7.997.563.000
Công ty CP CN KT Chế Biến Đá Tây Nguyên	8.229.907.000	8.229.907.000
Các nhà cung cấp khác	16.349.691.187	15.747.655.853
<b>Cộng</b>	<b>67.999.425.912</b>	<b>58.832.831.680</b>

**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công ty TNHH TM - DV & SX Phi Kha	4.087.158.292	4.087.158.292
Công ty CP TM DV Khách sạn Bạch Đằng	3.500.000.000	3.500.000.000
Các đối tượng khác	340.000.000	340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.927.158.292</b>	<b>7.927.158.292</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.6. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 30/06/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho các đội thi công	134.415.365.307	-	80.966.240.900	-
Ký cược, ký quỹ	8.918.548.990	-	9.995.611.708	-
Phải thu khác	2.950.421.557	-	3.382.281.557	-
<b>Cộng</b>	<b>146.284.335.854</b>	<b>-</b>	<b>94.344.134.165</b>	<b>-</b>

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	986.894.538	-	472.844.538	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	341.655.244.341	-	445.523.503.363	-
Hàng hóa	969.678.518	-	969.678.518	-
<b>Cộng</b>	<b>343.611.817.397</b>	<b>-</b>	<b>446.966.026.419</b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày 30/06/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Công Trình Cao Ốc Đà Nẵng	39.041.791.904	39.041.791.904
Công trình Ocean Gate Hotel & Residence	37.134.778.754	12.680.662.530
Công trình TTTM DV và Căn Hộ Sunshine Apartment	34.330.279.430	9.134.190.719
Công trình Trường Đại học Văn Lang	101.218.806.862	52.627.319.388
Các công trình khác	129.929.587.391	332.039.538.822
<b>Cộng</b>	<b>341.655.244.341</b>	<b>445.523.503.363</b>

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

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

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

## 4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2018	107.128.607.851	2.144.865.572	36.000.000	109.309.473.423
Mua trong kỳ	893.180.000	2.774.386.531	31.627.273	3.699.193.804
Thanh lý, nhượng bán	(989.123.000)	(1.234.177.617)	-	(2.223.300.617)
Tăng khác	1.910.500.743	-	-	1.910.500.743
Giảm khác	(1.664.044.681)	-	-	(1.664.044.681)
<b>Tại ngày 30/06/2018</b>	<b>107.279.120.913</b>	<b>3.685.074.486</b>	<b>67.627.273</b>	<b>111.031.822.672</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2018	27.292.342.834	2.144.865.572	13.200.000	29.450.408.406
Khấu hao trong kỳ	5.656.025.113	192.665.731	5.181.364	5.853.872.208
Thanh lý, nhượng bán	(989.123.000)	(1.234.177.617)	-	(2.223.300.617)
Tăng khác	1.448.796.440	-	-	1.448.796.440
Giảm khác	(402.044.131)	-	-	(402.044.131)
<b>Tại ngày 30/06/2018</b>	<b>33.005.997.256</b>	<b>1.103.353.686</b>	<b>18.381.364</b>	<b>34.127.732.306</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2018	79.836.265.017	-	22.800.000	79.859.065.017
<b>Tại ngày 30/06/2018</b>	<b>74.273.123.657</b>	<b>2.581.720.800</b>	<b>49.245.909</b>	<b>76.904.090.366</b>

Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 30/06/2018 của TSCĐ hữu hình là 21.331.632.115 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17.



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

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.602.307.425 VND.

**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2018 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
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	22.672.543.239	-	-	22.672.543.239
<b>Cộng</b>	<b>26.201.199.654</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.201.199.654</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	6.393.614	1.009.518	-	5.384.096
Nhà	434.175.916	68.554.092	-	365.621.824
Nhà và quyền sử dụng đất	3.174.156.048	453.450.864	-	2.720.705.184
<b>Cộng</b>	<b>3.614.725.578</b>	<b>523.014.474</b>	<b>-</b>	<b>3.091.711.104</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	94.558.274			95.567.792
Nhà	2.993.528.611			3.062.082.703
Nhà và quyền sử dụng đất	19.498.387.191			19.951.838.055
<b>Cộng</b>	<b>22.586.474.076</b>			<b>23.109.488.550</b>

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

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

*(Xem tiếp trang sau)*



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

**4.11. Chi phí trả trước**

	<b>Tại ngày 30/06/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Ngắn hạn:		
Chi phí lương tháng 13	653.399.001	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	29.400.079	86.105.078
Các khoản khác	197.861.985	72.727.273
<b>Cộng</b>	<b>880.661.065</b>	<b>158.832.351</b>
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	133.405.648	570.476.692
Các khoản khác	26.964.000	82.687.820
<b>Cộng</b>	<b>160.369.648</b>	<b>653.164.512</b>

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 30/06/2018 VND</b>		<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Công ty TNHH Tân Thịnh Phát	19.516.105.000	19.516.105.000	13.778.090.000	13.778.090.000
Phải trả cho các đối tượng khác	141.608.903.573	141.608.903.573	222.987.490.891	222.987.490.891
<b>Cộng</b>	<b>161.125.008.573</b>	<b>161.125.008.573</b>	<b>236.765.580.891</b>	<b>236.765.580.891</b>

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

	<b>Tại ngày 30/06/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Công ty Cổ Phần Kim Long Nam	45.867.184.255	49.126.396.255
Công ty CP Đầu Tư và Quản Lý Giáo Dục Văn Lang	159.639.187.035	127.481.250.000
Các khách hàng khác	34.081.433.231	210.019.360.317
<b>Cộng</b>	<b>239.587.804.521</b>	<b>386.627.006.572</b>

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

## 4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2018 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	3.193.019.306	3.193.019.306	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	54.594.257	54.594.257	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.999.403.759	2.557.194.997	5.567.235.268	-	7.009.444.030
Thuế thu nhập cá nhân	-	140.728.946	1.498.794.429	2.094.083.281	-	736.017.798
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>4.140.132.705</b>	<b>7.306.602.989</b>	<b>10.911.932.112</b>	<b>-</b>	<b>7.745.461.828</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.15. Chi phí phải trả**

Là khoản trích trước giá vốn thi công công trình.

**4.16. Phải trả khác**

	<b>Tại ngày 30/06/2018 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018 VND</b>
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	334.066.247	195.590.259
Bảo hiểm xã hội	614.058.615	-
Bảo hiểm y tế	111.724.155	-
Bảo hiểm thất nghiệp	50.083.460	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	150.000.000	150.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	35.292.825	35.292.825
Phải trả cho các đội thi công	5.858.478.014	6.151.930.187
Thuế GTGT vãng lai phải nộp	202.843.509	128.609.509
Mượn cá nhân	24.205.633.569	9.907.585.069
Khác	600.210.117	620.465.243
<b>Cộng</b>	<b>32.162.390.511</b>	<b>17.189.473.092</b>
Dài hạn:		
Phải trả tiền góp vốn dự án Đà Nẵng	198.282.858	198.282.858

(Xem tiếp trang sau)

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

## 4.17. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2018 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2018 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	233.165.683.307	233.165.683.307	343.623.122.026	345.660.768.917	235.203.330.198	235.203.330.198
<b>Cộng</b>	<b>233.165.683.307</b>	<b>233.165.683.307</b>	<b>343.623.122.026</b>	<b>345.660.768.917</b>	<b>235.203.330.198</b>	<b>235.203.330.198</b>
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	4.013.900.000	4.013.900.000	-	1.296.681.040	5.310.581.040	5.310.581.040
Vay dài hạn khác	1.176.434.790	1.176.434.790	-	-	1.176.434.790	1.176.434.790
<b>Cộng</b>	<b>5.190.334.790</b>	<b>5.190.334.790</b>	<b>-</b>	<b>1.296.681.040</b>	<b>6.487.015.830</b>	<b>6.487.015.830</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>238.356.018.097</b>	<b>238.356.018.097</b>	<b>343.623.122.026</b>	<b>346.957.449.957</b>	<b>241.690.346.028</b>	<b>241.690.346.028</b>

Vay ngắn hạn ngân hàng là các khoản vay:

- Ngân hàng TMCP Quân Đội với số dư vay tại ngày 30/06/2018 là 139.624.829.864 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng năm 2018, lãi suất từ 8,4%/năm đến 9,2%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:

- Tối thiểu 10% dư nợ ngắn hạn, dư bảo lãnh thanh toán – Xem thêm mục 4.3
- Tài sản cố định là máy móc thiết bị - Xem thêm mục 4.9



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

- Ngân hàng TMCP Tiên Phong với số dư vay tại ngày 30/06/2018 là 50.000.000.000 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng năm 2018, lãi suất 8,4%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:
  - Toàn bộ quyền đòi số nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình Ocean Gate Hotel & Residence số 01/03/2017/HĐTCXD ngày 01/03/2017 và phụ lục hợp đồng số 03/03/2017/HĐTCXD ngày 12/09/2017 – Xem thêm mục 4.3.
  - Toàn bộ tiền gửi tại ngân hàng TMCP Tiên Phong – Xem thêm mục 4.1.
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam với số dư vay tại ngày 30/06/2018 là 43.540.853.443 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng năm 2018, lãi suất từ 8,4%/năm đến 9,2%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:
  - Toàn bộ quyền đòi số nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng, dự án, các khoản phải thu, các quyền lợi khác – Xem thêm mục 4.3.
  - Toàn bộ hàng hóa là cát, đá, xi măng, bê tông, sắt, thép,... hình thành/ phát sinh từ các hợp đồng đầu vào của Công ty được đặt, quản lý tại tất cả các kho hàng khác thuộc quyền sở hữu/ quản lý, sử dụng của Công ty.
  - Toàn bộ tiền gửi tại ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Xem thêm mục 4.1.

Vay dài hạn ngân hàng TMCP Quân Đội với số dư vay tại ngày 30/06/2018 là 4.013.900.000 VND, thời hạn từ 03 đến 10 năm với lãi suất từ 10% đến 13,4%/năm, được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Vay dài hạn khác là các khoản vay cá nhân với số dư vay tại ngày 30/06/2018 là 1.176.434.790 VND không có thế chấp và có thời hạn 03 năm với lãi suất 12%/năm.

*(Xem tiếp trang sau)*

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

## 4.18. Vốn chủ sở hữu

## 4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Số dư tại ngày 01/01/2017	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	7.710.823.984	20.381.458.610	143.275.893.344
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	13.192.642.699	13.192.642.699
Số dư tại ngày 30/06/2017	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	7.710.823.984	33.574.101.309	156.468.536.043
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	14.502.597.468	14.502.597.468
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	1.743.187.294	(1.743.187.294)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(871.593.646)	(871.593.646)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.732.232.000)	(10.732.232.000)
Số dư tại ngày 01/01/2018	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	9.454.011.278	34.729.685.837	159.367.307.865
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	10.228.779.985	10.228.779.985
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	2.769.524.016	(2.769.524.016)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.384.762.008)	(1.384.762.008)
<b>Tại ngày 30/06/2018</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>10.493.765.000</b>	<b>(9.132.474.250)</b>	<b>12.223.535.294</b>	<b>40.804.179.798</b>	<b>168.211.325.842</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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30/06/2018

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

**4.18.2. Cổ phiếu**

	<b>Tại ngày 30/06/2018</b>	<b>Tại ngày 01/01/2018</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(650.000)	(650.000)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	10.732.232	10.732.232

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

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

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.228.779.985	13.192.642.699
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (dự kiến trích 5%)	(511.438.999)	(659.632.135)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	9.717.340.986	12.533.010.564
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	10.732.232	10.732.232
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>905</b>	<b>1.168</b>

**4.18.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND</b>
Tại ngày 01/01/2018	4.727.005.639	4.727.005.639
Trích trong kỳ	1.384.762.008	1.384.762.008
<b>Tại ngày 30/06/2018</b>	<b>6.111.767.647</b>	<b>6.111.767.647</b>

**4.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.531.709.928	2.557.422.749
Doanh thu hợp đồng xây dựng	646.017.064.279	709.084.931.581
Doanh thu bất động sản đầu tư	3.626.454.676	3.727.272.727
<b>Cộng</b>	<b>651.175.228.883</b>	<b>715.369.627.057</b>

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

**4.20. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.186.945.343	1.995.002.455
Giá vốn hợp đồng xây dựng	610.755.292.882	663.228.510.587
Giá vốn bất động sản đầu tư	2.748.774.681	5.295.728.702
<b>Cộng</b>	<b>614.691.012.906</b>	<b>670.519.241.744</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	403.746.628	149.776.544
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	153.867.000
<b>Cộng</b>	<b>403.746.628</b>	<b>303.643.544</b>

**4.22. Chi phí tài chính**

Là lãi tiền vay phát sinh trong kỳ.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	11.777.903.332	9.975.447.310
Chi phí đồ dùng văn phòng	90.150.399	151.165.466
Chi phí khấu hao TSCĐ	197.847.093	80.734.215
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.757.264.645	2.003.268.323
Chi phí bằng tiền khác	158.089.772	7.441.796.847
<b>Cộng</b>	<b>13.984.255.241</b>	<b>19.655.412.161</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.24. Thu nhập khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	718.181.818	106.635.269
Cho thuê văn phòng	91.636.362	91.636.362
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	48.712.560
Bán phế liệu, công cụ dụng cụ	155.490.091	-
Thu nhập khác	54.255.254	14.495.451
<b>Cộng</b>	<b>1.019.563.525</b>	<b>261.479.642</b>

**4.25. Chi phí khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cho thuê văn phòng	66.202.222	54.960.001
Các khoản bị phạt, chậm nộp	468.466.694	-
Chi phí khác	1.029.793.952	220.734.914
<b>Cộng</b>	<b>1.564.462.868</b>	<b>275.694.915</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	160.962.971.405	291.433.937.511
Chi phí nhân công	49.001.006.508	44.467.975.065
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.376.886.682	4.779.506.804
Chi phí dịch vụ mua ngoài	305.399.399.222	431.809.796.228
Chi phí khác bằng tiền	317.970.627	7.652.108.540
<b>Cộng</b>	<b>522.058.234.444</b>	<b>780.143.324.148</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	12.785.974.982	18.270.977.396
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	-	7.274.563.090
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	(153.867.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	12.785.974.982	25.391.673.486
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b>2.557.194.997</b>	<b>5.078.334.697</b>

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

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/thu nhập khi tính thuế TNDN như: khoản phải thu lợi nhuận dự án Splendor Gò Vấp theo quyết toán; cổ tức, lợi nhuận được chia...

**4.28. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	343.623.122.026	402.144.598.596

**4.29. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(346.957.449.957)	(356.755.590.878)

**4.30. Báo cáo bộ phận**

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

**4.31. Thông tin về các bên có liên quan**

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

1. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Thù lao và thu nhập	1.699.010.000	1.321.800.000

**4.32. Thu nhập Ban kiểm soát**

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	21.480.000	18.000.000

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.33. 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:

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	331.011.111	274.800.000

**4.34. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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



  
Trần Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2018



Huỳnh Tiên Hoàn  
Kế toán trưởng



Huỳnh Văn Tín  
Người lập