



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

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
2018**

**Mã chứng khoán: TKC**

TP. HCM, tháng 06 năm 2019

## MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG .....	1
NGÀNH NGHỀ VÀ THỊ TRƯỜNG KINH DOANH .....	1
TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ CHIẾN LƯỢC.....	3
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ.....	5
THÔNG TIN HĐQT .....	6
THÔNG TIN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC .....	7
BAN KIỂM SOÁT .....	7
TỔNG QUAN VỀ MÔI TRƯỜNG KINH DOANH .....	8
BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH .....	16
BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018 .....	28
CÁC DỰ ÁN NĂM 2018.....	31
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2019 .....	40
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG .....	40
KHOẢNG XÂY LẮP .....	40
HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ CHI PHÍ .....	41
HOẠT ĐỘNG NHÂN SỰ .....	41
HOẠT ĐỘNG NGHIÊN CỨU PHÂN TÍCH .....	41
CÁC NỘI DUNG CẦN THÔNG QUA TRONG ĐẠI HỘI 2019.....	42

## TỔNG QUAN VỀ TAKCO

### THÔNG TIN CHUNG

- ❖ Tên tiếng Việt đầy đủ: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ.
- ❖ Tên tiếng Anh: TANKY CONSTRUCTION REAL ESTATE TRADING CORPORATION.
- ❖ Tên viết tắt: TAKCO
- ❖ Vốn điều lệ: 113.822.320.000 (Một trăm mười ba tỷ, tám trăm hai mươi hai triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng)
- ❖ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301725747
- ❖ Trụ sở hoạt động: 63 Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM.
- ❖ Biểu tượng Công ty:



- ❖ Điện thoại: 028.3840 9437 - Fax: 028.3840 9438
- ❖ Email: [info@tanky.com.vn](mailto:info@tanky.com.vn)
- ❖ Website: [www.tanky.com.vn](http://www.tanky.com.vn)
- ❖ Mã chứng khoán: TKC

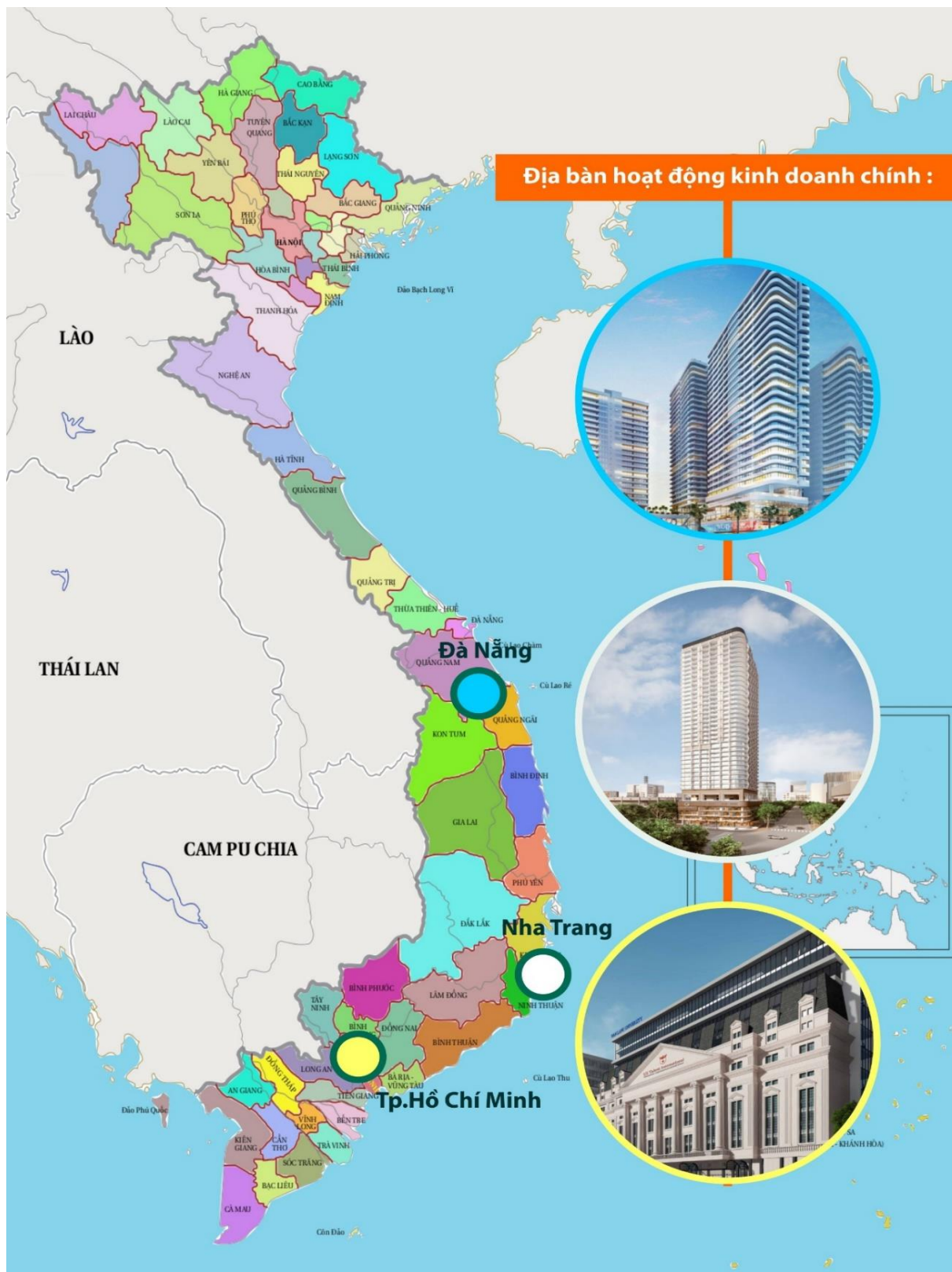
### NGÀNH NGHỀ VÀ THỊ TRƯỜNG KINH DOANH

#### 1/ Ngành nghề kinh doanh

- ❖ Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, trang trí nội/ngoại thất;
- ❖ Thiết kế, thẩm tra thiết kế công trình;
- ❖ Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư;
- ❖ Kinh doanh địa ốc;
- ❖ Sản xuất, mua bán thiết bị - máy móc ngành xây dựng, công nghiệp;
- ❖ Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, kinh doanh vận tải hàng hóa;
- ❖ Cho thuê văn phòng, kho bãi, thiết bị, máy móc ngành xây dựng, công nghiệp.

## 2/ Thị trường kinh doanh

Thị trường hoạt động kinh doanh chính tại thời điểm hiện tại của Công ty: Thành phố Hồ Chí Minh, Nha Trang và Đà Nẵng.



**TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ CHIẾN LƯỢC****❖ Tầm Nhìn:**

- TAKCO trở thành nhà thầu chính, tổng thầu Thiết kế và Thi công Top 5 tại Việt Nam.

**❖ Sứ Mệnh:**

- Đem đến những công trình chất lượng kỹ thuật, mỹ thuật cao cho xã hội.
- Tạo giá trị gia tăng hiệu quả nhất cho Quý cổ đông và thành viên trong Công ty.
- Đóng góp hiệu quả, tích cực vào sự phát triển lĩnh vực xây dựng của cộng đồng.
- Tạo môi trường xây dựng XANH – SẠCH – ĐẸP, những công trình “Green Building”.

**❖ Chiến Lược:**

- Đối với Chủ đầu tư, tư vấn, nhà thầu phụ, nhà cung cấp, đối tác, khách hàng, quý cổ đông:
  - Lấy sự hài lòng làm mục tiêu.
  - Lấy tiến bộ mới về kỹ thuật làm đòn bẩy cho sáng tạo, nâng cao tính cạnh tranh.
  - Lấy tính chuyên nghiệp tạo thành công.
- Đối với cán bộ nhân viên Công ty:
  - Tạo sự công bằng và minh bạch.
  - Nâng cao tính đoàn kết, hợp tác.
- Đối với cộng đồng:
  - Tôn trọng và bảo vệ môi trường.
  - Mang lại cho xã hội những công trình tiện ích nhất, được đánh giá cao nhất.

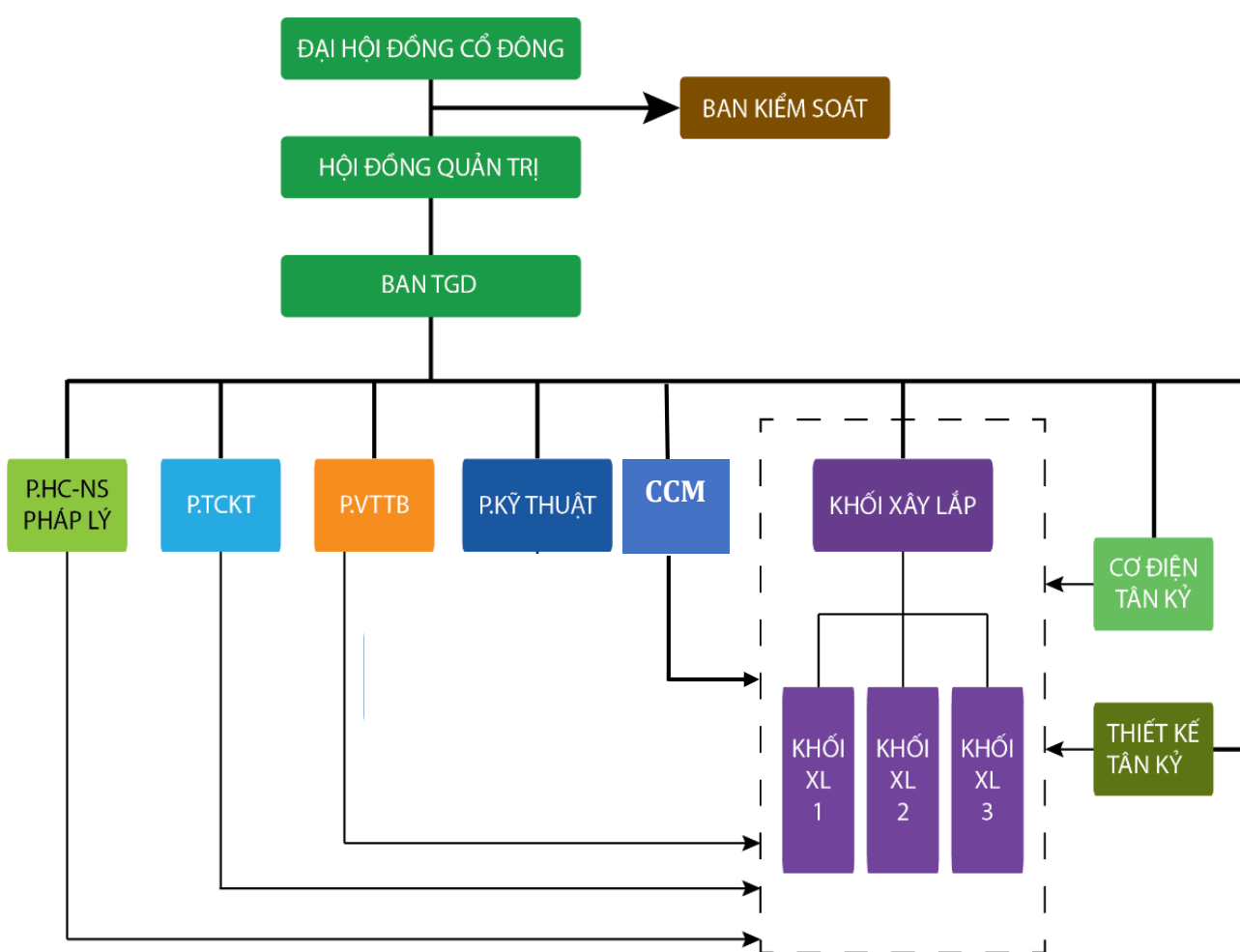
**CÁC MỐC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG**

- 12/05/1999 Thành lập Công ty TNHH Xây Dựng – Dịch Vụ Tân Kỳ.
- 15/03/2007 Chuyển đổi cơ cấu công ty sang Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ.
- 25/04/2008 Đạt chứng nhận ISO 9001:2000 trong hệ thống quản lý chất lượng tại Doanh Nghiệp. Cập nhật phiên bản ISO 9001:2008 từ năm 2010 và ISO 9001:2015 từ năm 2016.
- 01/12/2009 Niêm yết cổ phiếu trên Sàn Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội.
- 16/11/2010 Tăng vốn điều lệ từ 60,5 tỷ lên 95,198 tỷ đồng qua hình thức: chia cổ tức 2009 bằng cổ phiếu, phát hành cho cổ đông hiện hữu, phát hành cho cán bộ công nhân viên.
- 12/12/2011 Nhận Giấy Chứng Nhận “Thương Hiệu Uy Tín” từ Viện Doanh Nghiệp Việt Nam và Viện Nghiên Cứu Kinh Tế cấp.
- 20/12/2011 Tăng vốn điều lệ từ 95,198 tỷ đồng lên 104,067 tỷ đồng qua hình thức: chia cổ tức bằng cổ phiếu.
- 20/12/2012 Nhận giải thưởng Quốc tế về Chất Lượng và Dịch Vụ với danh hiệu hạng Vàng từ Tổ chức Quốc Tế Sáng Kiến Kinh Doanh (BID - Business Initiative Direction) tại Đức.
- 28/03/2015 Nhận giải thưởng “Top 50 Thương hiệu, Nhãn hiệu Hàng đầu Asean năm 2014”.
- 31/03/2015 Đạt chứng nhận OHSAS 18001:2007 - Hệ thống quản lý An toàn và sức khỏe nghề nghiệp cấp bởi tổ chức NQA.
- 10/09/2015 Tăng vốn điều lệ từ 104,067 tỷ đồng lên 113,822 tỷ đồng qua hình thức: trả cổ phiếu thưởng do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- 12/2016 Đánh dấu thực hiện những công trình Tổng thầu D&B đầu tiên.

**MÔ HÌNH QUẢN TRỊ**

Nhận thấy việc thay đổi cơ cấu công ty để ứng biến phù hợp với hiện trạng của nền kinh tế và bối cảnh kinh tế thị trường đang biến động trong những năm qua, đặc biệt là thị trường xây dựng.

Do đó, Hội đồng quản trị của công ty đã tách bộ phận CCM thành một bộ phận độc lập để có đủ năng lực và quyền hạn thực thi việc quản lý, giúp cho Hội đồng quản trị và Ban Điều hành có quyết định chính xác và kịp thời hơn.

**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY****ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Hội đồng cổ đông sẽ bầu ra Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị thay mặt các cổ đông chỉ đạo đưa ra đường lối, chiến lược, quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách Công ty. Ban Tổng giám đốc và các phòng ban chức năng có nhiệm vụ thực hiện.



## THÔNG TIN HĐQT

### TÓM TẮT LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị đương nhiệm của Công ty nhiệm kỳ 2014 – 2019 gồm các thành viên sau:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ VÀ QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC
1	<b>Trần Văn Sỹ</b> (Chủ tịch HĐQT)	Sinh Năm 1967, chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Thủy lợi Thủy điện, Kỹ sư Xây dựng Dân dụng & Công nghiệp. Hiện đang giữ chức vụ: - CT HĐQT Công ty CPXD và KD Địa Ốc Tân Kỳ.
2	<b>Trần Văn Tuấn</b> (Thành viên)	Sinh Năm 1973, chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng & Công nghiệp. Hiện đang giữ chức vụ: - Tổng Giám Đốc Công ty CP XD và KD Địa Ốc Tân Kỳ. - CT HĐQT Công ty TNHH Bất động sản Tân Phát. - CT HĐQT Công ty CP Thiết kế Tân Kỳ. - CT HĐQT Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ.
3	<b>Trần Văn Nho</b> (Thành viên)	Sinh năm 1964, chuyên môn: Cử Nhân Kinh Tế. Hiện đang giữ chức vụ: - Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP XD và KD Địa Ốc Tân Kỳ. - Giám Đốc Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ.
4	<b>Trần Văn Tịnh</b> (Thành viên)	Sinh năm 1976, chuyên môn: Kỹ Sư Xây Dựng Dân Dụng và Công Nghiệp. Hiện đang giữ chức vụ: - Phó Phòng Kiểm soát chi phí & hợp đồng (CCM).
5	<b>Huỳnh Tiên Hoàn</b> (Thành viên)	Sinh năm 1973, chuyên môn: Thạc Sĩ Kinh Tế. Hiện đang giữ chức vụ: - Giám Đốc Tài Chính Công ty CP XD và KD Địa Ốc Tân Kỳ.



**THÔNG TIN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hiện tại Ban Tổng Giám đốc bao gồm: Tổng Giám đốc và 03 (ba) Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính, trưởng bộ phận: Kỹ thuật – Đấu thầu, Quản lý Hợp đồng và chi phí, Vật tư – Thiết bị, Nhân sự - Hành chính, An toàn lao động và Vệ sinh môi trường, Hệ thống ISO và QA/QC, trong năm vừa qua công ty cũng bổ nhiệm 01 (một) Giám đốc Khối Xây lắp, được phát triển từ đội ngũ nhân sự hiện tại lên.

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ VÀ QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC
1	<b>Trần Văn Tuấn</b> (Tổng Giám đốc)	Sinh Năm 1973, Chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng & Công nghiệp.
2	<b>Nguyễn Tấn Lợi</b> (Phó Tổng Giám đốc)	Sinh Năm 1978, Chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng & Công nghiệp.
3	<b>Trần Văn Nho</b> (Phó Tổng Giám đốc)	Sinh năm 1964, chuyên môn: Cử Nhân Kinh Tế.
4	<b>Phạm Nguyễn Huỳnh Khôi</b> (Phó Tổng Giám đốc)	Sinh năm 1964, Chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng & Công nghiệp.

**BAN KIỂM SOÁT**

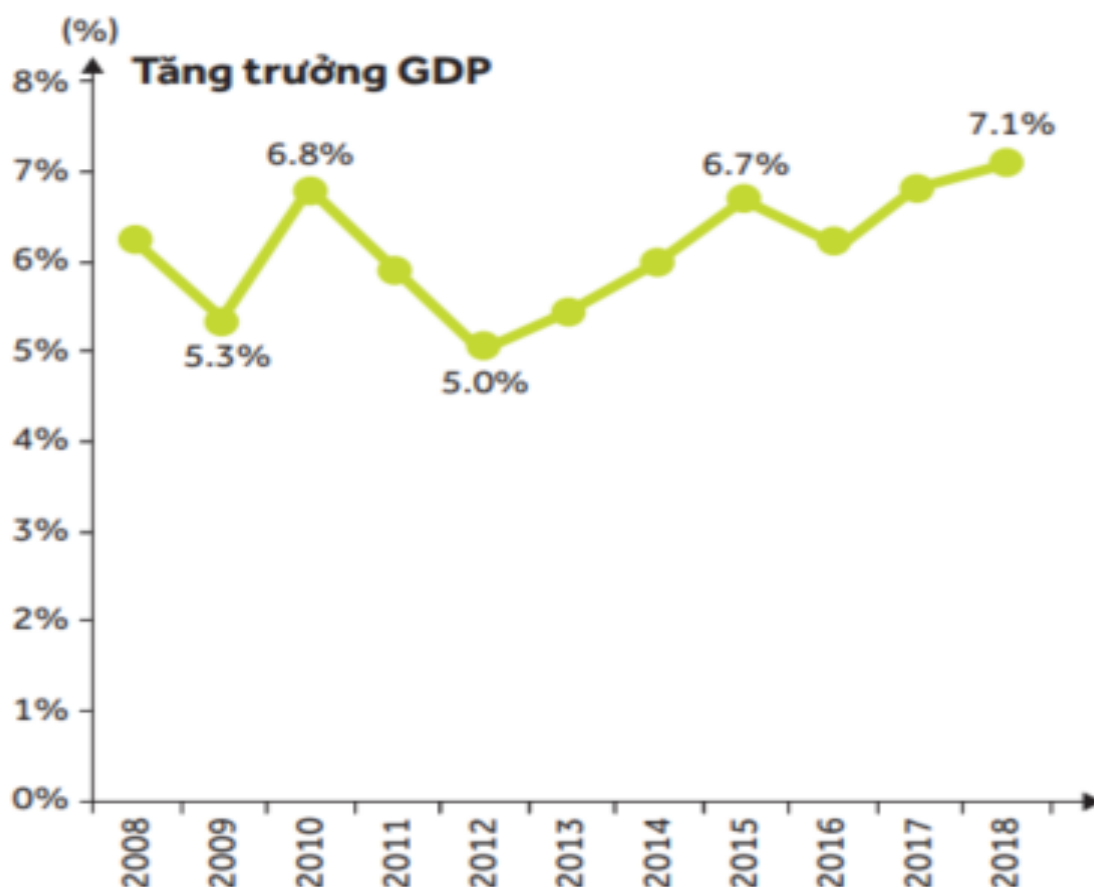
Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2014 – 2019 gồm các thành viên sau:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ VÀ QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC
1	<b>Nguyễn Thị Kim Tuyến</b> (Trưởng ban kiểm soát)	Sinh năm 1985, chuyên môn: Cử nhân Kinh tế. Hiện đang giữ chức vụ: - Kế Toán Công Ty CP Cơ Điện Tân Kỳ.
2	<b>Lê Thị Bích Diệu</b> (Thành viên)	Sinh năm 1989, chuyên môn: Cử nhân Kinh tế. Hiện đang giữ chức vụ: - Kế Toán Vật tư - Thiết bị Công Ty CP XD và KD Địa Ốc Tân Kỳ.
3	<b>Đinh Ngọc Oanh</b> (Thành viên)	Sinh năm 1983, chuyên môn: Cử nhân Kinh tế. Hiện đang giữ chức vụ: - Kế Toán Công Ty CP Cơ Điện Tân Kỳ.

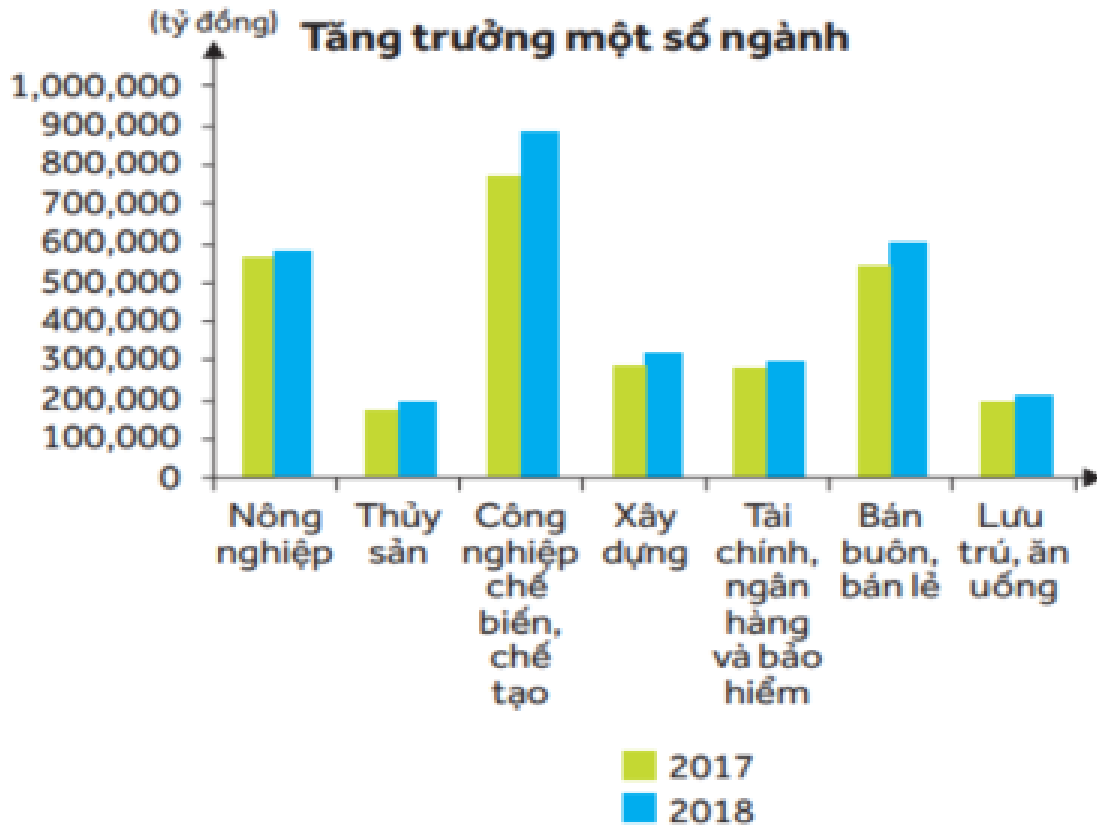
## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG 2018

### TỔNG QUAN VỀ MÔI TRƯỜNG KINH DOANH

Mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng từ những biến động của tình hình kinh tế thế giới trong năm 2018, nền kinh tế Việt Nam đã có một năm thành công tiếp nối đà tăng trưởng 2017. Nền kinh tế Việt Nam đã đạt được nhiều thành tựu so với những mục tiêu chính sách đã đề ra như ổn định kinh tế, kiềm chế lạm phát và cải thiện tăng trưởng. Tăng trưởng GDP đạt 7,08% - cao nhất trong vòng 10 năm trở lại đây và vượt dự báo kế hoạch đã đề ra.



Năm 2018, quy mô nền kinh tế ước đạt 5,6 triệu tỷ đồng (tương đương 240,5 tỷ USD), tăng 11,0% so với năm 2017. Đặc biệt, ngành công nghiệp, xây dựng tiếp tục có những đóng góp lớn nhất vào tăng trưởng GDP và khu vực công nghiệp chế biến, chế tạo đạt mức tăng trưởng cao 12,98%. Ngành nông, lâm, thủy sản, ngành nông nghiệp có mức tăng trưởng 2,89% - cao nhất trong vòng 6 năm trở lại đây và ngành thủy sản tiếp tục đạt kết quả tốt với mức tăng trưởng 6,46%.



Nguồn vốn FDI đạt 25,6 tỷ USD cho đăng kí mới và tăng thêm, giảm 13,8% so với năm 2017. FDI giải ngân tiếp tục đà tăng trong năm 2018, đạt 19,1 tỷ USD và tăng 9,1% - duy trì tăng trưởng trong 3 năm liên tiếp. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là lĩnh vực thu hút nguồn vốn nhiều nhất, đạt 16,6 tỷ USD, chiếm 46,7% tổng vốn đầu tư đăng kí. Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh thu hút nguồn vốn lớn thứ 2 với 6,6 tỷ USD, chiếm 18,6% tổng vốn đăng kí.

Năm 2018 là một năm biến động với ngành xây dựng với nhiều sự kiện từ việc siết chặt các gói tín dụng liên quan đến bất động sản và xây dựng và còn những hoạt động thanh tra toàn diện các dự án, các quỹ đất đối với các khu vực trọng điểm đang phát triển nóng như Đà Nẵng, Nha Trang, TP Hồ Chí Minh.

Bên cạnh đó, việc Ngân hàng nhà nước cũng như Chính phủ thắt chặt các điều kiện tín dụng dành cho Bất động sản nói chung và riêng thị trường xây dựng nói riêng nên tình hình kinh doanh, cũng như xây dựng cũng giảm tốc và đang có chiều hướng đi xuống. Chính vì những lý do đó thị trường bất động sản và xây dựng có phần chậm lại và có những khó khăn nhất định.

Mặt khác, theo báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội năm 2018, Theo số liệu của bộ phận Phân tích khối khách hàng cá nhân của CTCP Chứng khoán SSI (HoSE: SSI)

	DT 2017	DT 2018	% yoy DTT	LNST 2017	LNST 2018	% yoy LNST
<b>Tổng</b>	<b>2,252,374.6</b>	<b>2,591,359.3</b>	<b>15.1%</b>	<b>232,347.3</b>	<b>276,169.9</b>	<b>18.9%</b>
Hóa chất	83,709.4	120,665.3	44.1%	4,613.6	9,396.3	103.7%
Bất động sản	212,027.3	283,906.8	33.9%	24,302.3	43,334.0	78.3%
Truyền thông	5,681.3	6,975.1	22.8%	483.6	852.4	76.3%
Ngân hàng	n.a	n.a	n.a	51,790.1	68,018.8	31.3%
Bán lẻ	131,529.6	161,015.0	22.4%	3,700.7	4,753.2	28.4%
Hàng & Dịch vụ Công nghiệp	208,075.4	238,212.9	14.5%	26,814.1	32,524.9	21.3%
Dịch vụ tài chính	18,390.9	22,380.1	21.7%	4,788.2	5,795.7	21.0%
Thực phẩm và đồ uống	276,439.5	303,135.6	9.7%	29,244.0	33,170.2	13.4%
Điện, nước & xăng dầu khí đốt	321,498.6	382,253.6	18.9%	23,359.4	26,363.2	12.9%
Hàng cá nhân & Gia dụng	77,435.2	84,631.8	9.3%	3,392.7	3,768.5	11.1%
Y tế	50,028.2	49,462.8	-1.1%	2,890.7	2,940.7	1.7%
Du lịch và Giải trí	104,119.0	119,564.4	14.8%	4,022.8	3,976.9	-1.1%
Ô tô và phụ tùng	36,597.4	36,270.0	-0.9%	1,124.1	1,096.8	-2.4%
Công nghệ Thông tin	58,373.5	39,878.2	-31.7%	4,185.6	3,969.2	-5.2%
Viễn thông	12,241.8	10,120.9	-17.3%	1,345.6	1,253.1	-6.9%
Bảo hiểm	n.a	n.a	n.a	3,184.2	2,826.8	-11.2%
Xây dựng và Vật liệu	362,076.7	391,818.7	8.2%	29,364.4	23,978.7	-18.3%
Tài nguyên Cơ bản	127,967.4	143,975.1	12.5%	4,677.6	3,414.5	-27.0%
Dầu khí	166,183.4	197,093.0	18.6%	9,063.6	4,736.0	-47.7%

Nguồn: SSI Retail Research. - <http://cafef.vn/bat-ngo-voi-thong-ke-tang-truong-loi-nhuan-cac-nganh-2018-20190301152455008.chn>

Qua báo cáo phân tích, cho thấy các ngành Bất động sản, Ngân hàng, Dịch vụ tài chính, Hàng hóa và Dịch vụ công nghiệp, Điện, nước và xăng dầu, khí đốt là những ngành có tỷ trọng lớn trong tổng lợi nhuận và đạt tăng trưởng cao trong năm 2018. Nhưng doanh thu và tỉ trọng lợi nhuận của ngành xây dựng lại tỉ lệ nghịch với thị trường

Riêng ngành xây dựng, trong quý IV, tổng doanh thu giảm 7,8%. Lãi ròng giảm mạnh đến 53,7%, bên cạnh nguyên nhân do sự sụt giảm về doanh thu và lợi nhuận gộp thì còn do Các CĐT thoái vốn và hoạt động đầu tư.

Lãi ròng của nhóm xây dựng giảm khoảng 31% trong quý IV/2018. Lũy kế cả năm, doanh thu tăng 2,6% nhưng lợi nhuận gộp giảm 6,1% và lãi sau thuế giảm khoảng 16,7%

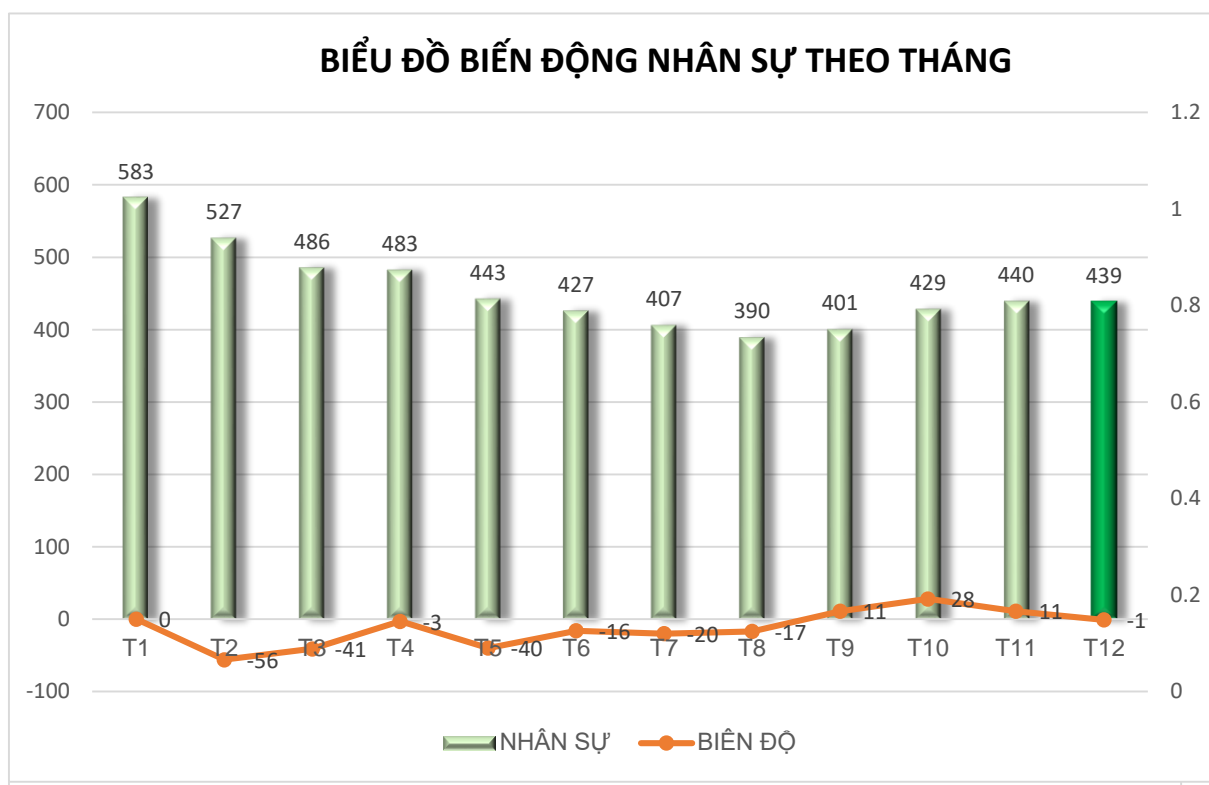
Qua những nội dung như trên, chúng ta thấy một điều, tình hình kinh doanh không thuận lợi, nhưng nếu có hoạt động được thì lợi nhuận cũng không khả quan. Cho nên chiến lược của BTGD trong năm vừa qua là chọn lựa Chủ đầu tư đủ điều kiện sẽ ký hợp đồng, bên cạnh đó đẩy mạnh công tác hoàn thành các dự án, thu tiền đúng theo hợp

đồng nhằm đảm bảo khả năng thanh khoản cho hoạt động, tìm kiếm các dự án, chủ đầu tư dự án có thanh khoản tốt để tham gia

Về mặt nhân sự, BTGD chủ trương tinh giảm bộ máy, gắn liền với tiến độ thi công. Sàng lọc nhân sự cũ yếu kém, cắt giảm tối đa các nhân sự gián tiếp nhằm giảm chi phí.

Năm 2019 là năm đánh dấu Takco ở tuổi 20, 20 năm từ ngày thành lập, Công ty Takco cũng đã bao lần chuyển đổi, ứng biến để cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển và tình hình xã hội từng thời điểm, để đưa con thuyền Takco đến thành công như ngày hôm nay. Bên cạnh đó, công ty cũng đạt được những thành tựu nhất định trong lĩnh vực thi công xây dựng.

### TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

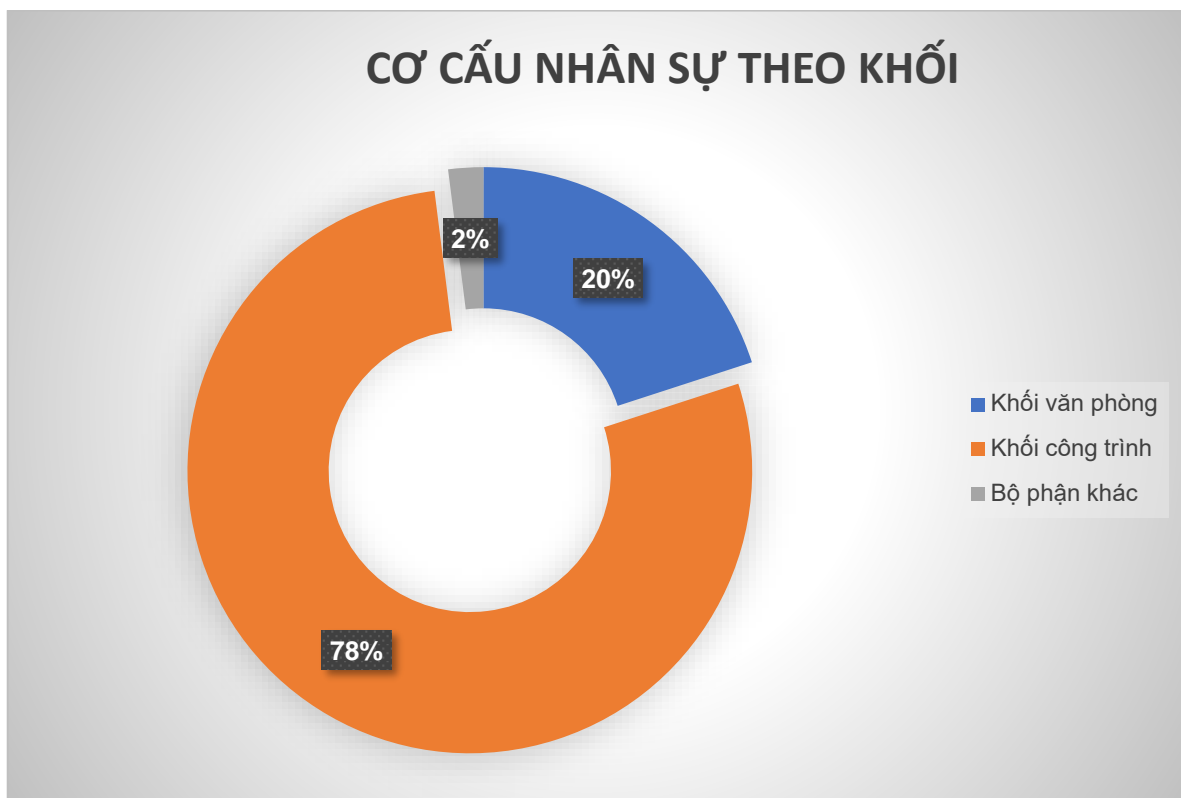


Số lượng nhân sự đầu năm 2018 là 583, đến tháng tám giảm còn 390 người. Từ tháng tám đến tháng mười hai, số lượng nhân sự bắt đầu tăng cho đến cuối năm 2019 nhưng so với đầu năm thì con số này vẫn thấp hơn. Điều này có thể được giải thích như sau: Càng về cuối năm, các công trình hiện có đi vào giai đoạn cuối, hoàn thành tiến độ và

chuẩn bị bàn giao nên nhân sự giảm dần. Đến tháng tám, công ty bắt đầu nhận thêm các công trình gối đầu nên lực lượng thi công lại tăng lên.

Mặt khác biên độ nhân sự chênh lệch giữa các tháng không cao thể hiện chiến lược tinh giảm nhân sự, đào thải nhân sự yếu kém, giữ lại lực lượng tinh nhuệ, chuẩn bị cho sự bứt phá trong thời gian tới.

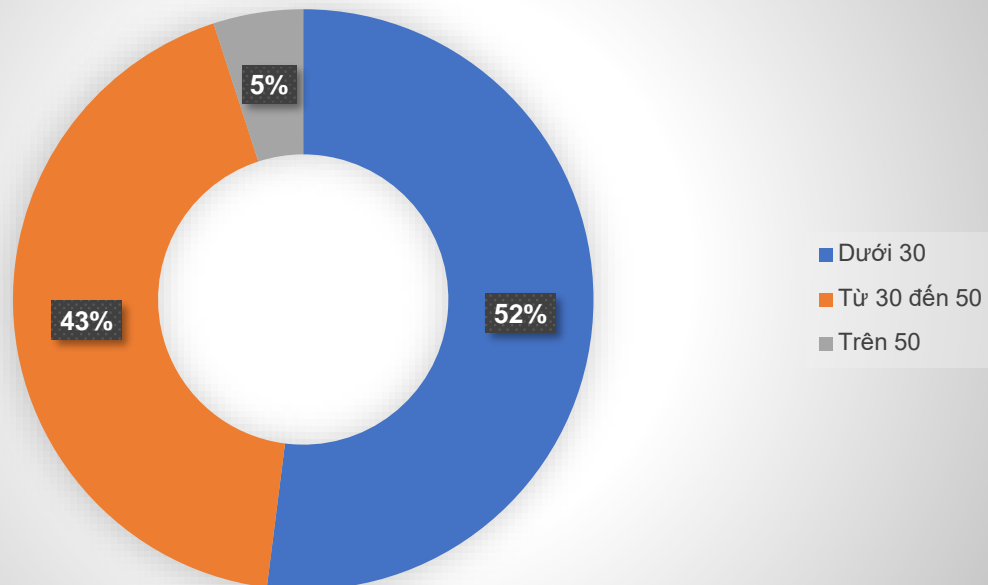
Mặt khác, giảm nhân sự đồng nghĩa giảm chi phí quản lý, giúp cân tài chính của công ty cân bằng hơn trong giai đoạn khó khăn của ngành xây dựng và nền kinh tế nói chung.



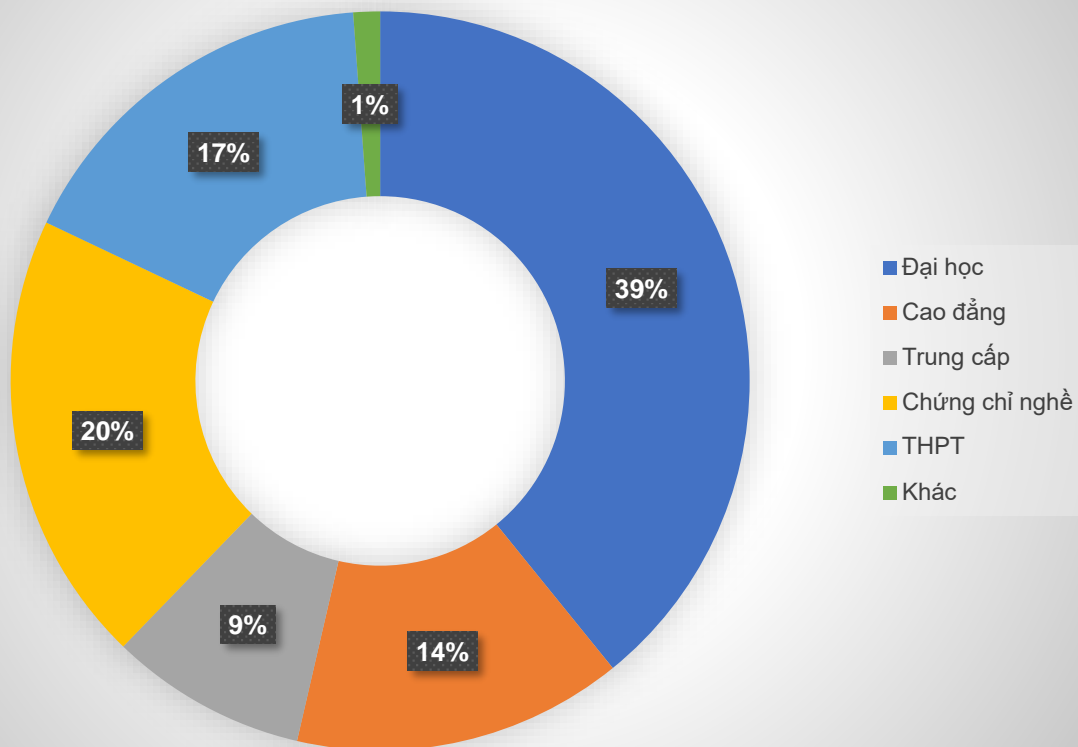
Năm 2018, nhân sự công trình vẫn là nòng cốt, tạo ra doanh thu cho công ty, chiếm 78% trên tổng số nhân sự toàn công ty. Trong khi khối văn phòng (lực lượng hỗ trợ) chỉ chiếm 20%. Còn lại là nhân sự VTTB và bộ phận khác. Như vậy, cơ cấu nhân sự vẫn đảm bảo cho quá trình sản xuất tạo doanh thu cho công ty.

Năng suất lao động năm 2018 là 3,07 tỷ/người. Để làm được điều này, Ban TGD đã thực hiện chính sách tinh giảm nhân sự như đã phân tích ở trên. Đồng thời cũng là biện pháp giảm đi chi phí quản lý khi các công trình dần về đích.

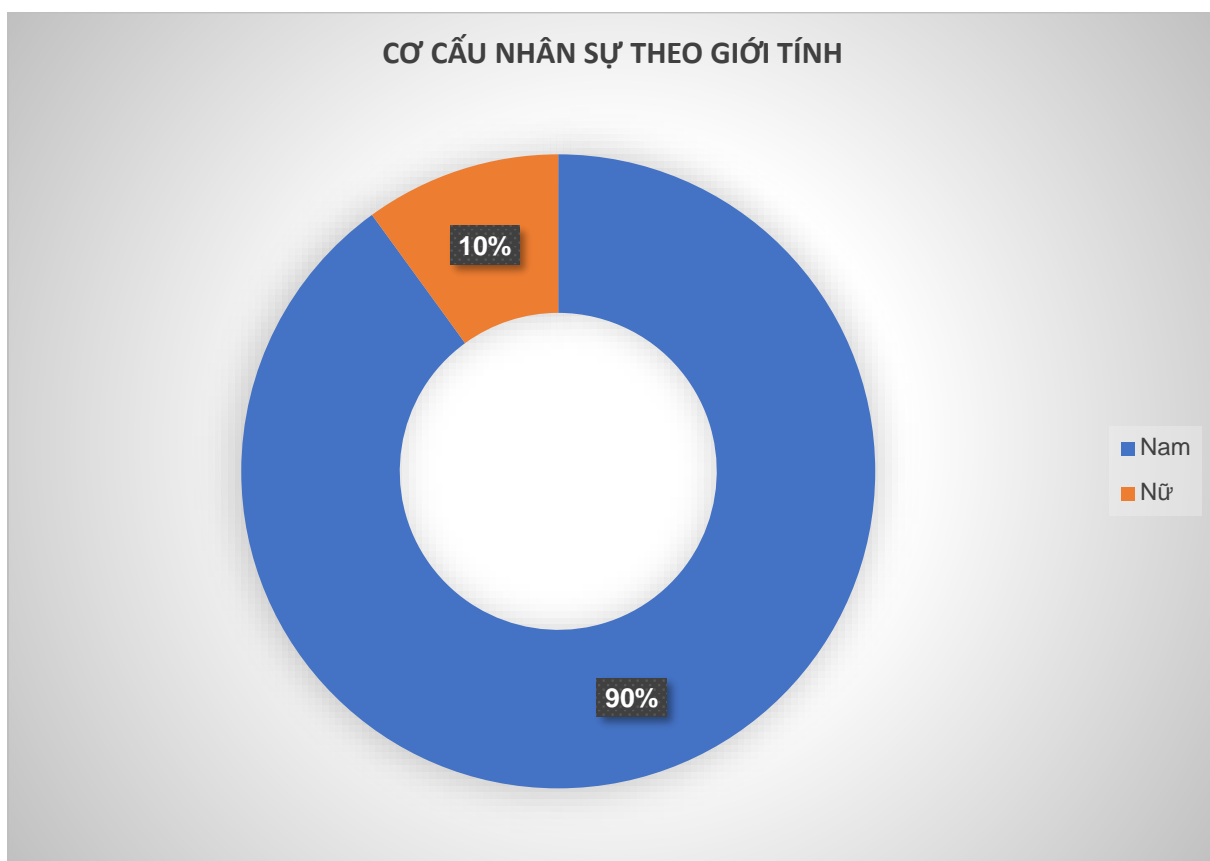
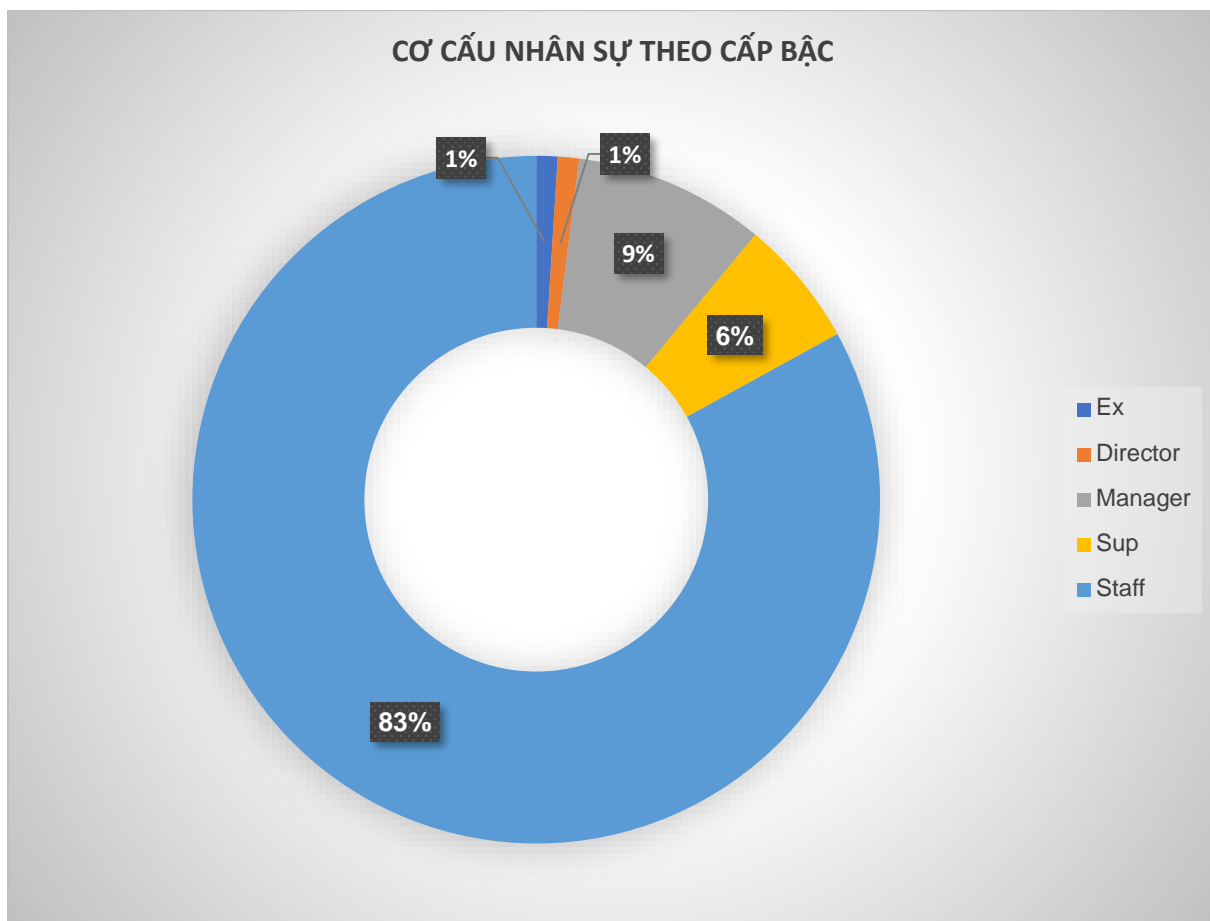
CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO ĐỘ TUỔI



CƠ CẤU NHÂN SỰ THEO TRÌNH ĐỘ







### CÁC CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Trong năm 2018, công ty đã thực hiện chính sách sàng lọc và tinh giảm nhân sự để phù hợp với bối cảnh biến động của thị trường xây dựng, việc thực hiện này cũng được Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo cho các bộ phận triển khai sớm nhưng liên quan đến vấn đề nhân sự không thể cắt giảm một sớm một chiều mà cũng cần có lộ trình do liên quan đến chính sách và chế độ của người lao động.

Bên cạnh đó, công ty cũng đẩy mạnh việc thiết lập việc triển khai công việc theo kết quả mục tiêu rõ ràng và có cam kết thực hiện.

Ngoài ra, công ty cũng nghiên cứu và cho triển khai các ứng dụng phần mềm vào công việc nhằm nâng cao năng lực và hiệu quả công việc: ứng dụng bóc tách khối lượng thép từ bản vẽ, giảm được số lượng nhân sự trực tiếp làm công tác này. Ứng dụng giao việc, quản lý theo dõi và đánh giá hiệu quả công việc thông qua việc tự động đánh giá hoàn thành công việc được giao, ...giúp cho cấp quản lý kiểm soát tốt hơn các công việc, ứng dụng phê duyệt các tờ trình hoặc các đơn hàng, đề nghị của các bộ phận, nhằm giúp Ban lãnh đạo giải quyết công việc nhanh hơn và kịp thời.

Công ty cũng chú trọng công tác lập mục tiêu đào tạo đội ngũ kế thừa với các năng lực: kỹ năng quản lý hợp đồng A-B, Hợp đồng B-C, kiểm soát chi phí, kiểm soát thanh quyết toán, đào tạo về hệ thống văn bản pháp luật liên quan phục vụ công tác xây dựng, ...



**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH**

Trong năm 2018 và đầu năm 2019, công ty cũng đối mặt với những thách thức chung của thị trường, nên Về tình hình kinh doanh:

Tổng doanh thu năm 2018, Takco đạt 1,248 tỷ (làm tròn), so với năm 2017 là 1,403 tỷ (làm tròn) giảm 11 %, nhưng về mặt chỉ tiêu HĐQT và Ban điều hành đặt ra trong kỳ đại hội 2017 là 1,200 tỷ thì kết quả này đã đạt mục tiêu đề ra. Đây là thành quả của sự cố gắng của HĐQT và Ban Điều hành trong năm 2018 vừa qua.

Sản lượng của năm 2019 còn lại thực hiện là 1,209,890,540,642 đồng. Bên cạnh đó, công ty cũng đã và đang tìm kiếm những hợp đồng mới để tạo nguồn việc cho công ty trong năm 2020 và những năm tiếp theo.

**SO SÁNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018 VÀ NĂM 2017**

ĐVT: VND

<b>HẠNG MỤC</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.248.016.620.144	1.403.255.400.797
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	69.301.376.190	82.666.507.725
Doanh thu hoạt động tài chính	878.570.275	1.182.412.556
Chi phí tài chính	(18.165.195.726)	(15.726.310.517)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.555.406.590	(33.386.842.621)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	17.459.344.149	34.735.767.143
Lợi nhuận khác	(1.945.046.092)	1.803.739.944
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.514.298.057	36.539.507.087
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(3.335.414.001)	(8.844.266.920)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.178.884.056	27.695.240.167
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.078	2.452

**BẢNG TÌNH HÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH**

ĐVT: Tỷ VNĐ

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>KẾ HOẠCH NĂM 2018</b>	<b>THỰC HIỆN NĂM 2018</b>	<b>TỶ LỆ</b>	<b>TÌNH TRẠNG</b>
Doanh Thu	1.200	1.248	104%	Vượt
Lợi Nhuận Trước Thuế	36	15.5	43.05%	Chưa đạt
Cổ Tức	15%	10%*	67%	Chưa đạt

(\*) Trong đó, HĐQT dự kiến chia cổ tức năm 2018 bằng tiền hoặc cổ phiếu.

**PHÂN TÍCH BẢNG TÀI CHÍNH:**

## a. Cơ cấu tài sản:

- Tài sản dài hạn: 93.010.799.873 chiếm 10.75% trên tổng số tài sản.
- Tài sản ngắn hạn: 771.570.272.184 chiếm 89.25% trên tổng số tài sản.

## b. Cơ cấu nguồn vốn:

- Nợ phải trả: 694.419.642.144 chiếm tỷ lệ 80.31 % trên tổng nguồn vốn, trong đó:
  - + Phải trả người bán: 249.406.123.295
  - + Người mua trả tiền trước: 145.905.720.414
  - + Các khoản vay: 202.970.898.323
  - + Phải trả khác: 96.136.900.112
- Nguồn vốn chủ sở hữu: 170.161.429.913 chiếm tỷ lệ 19.68% trên tổng nguồn vốn.

## c. Khả năng sinh lời

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản: 1.41 %
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu thuần: 0.98%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn chủ sở hữu: 7.16%

## d. Khả năng thanh toán:

- Hệ số thanh toán ngắn hạn: 1.12
- Hệ số thanh toán nhanh: 0,63

## e. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

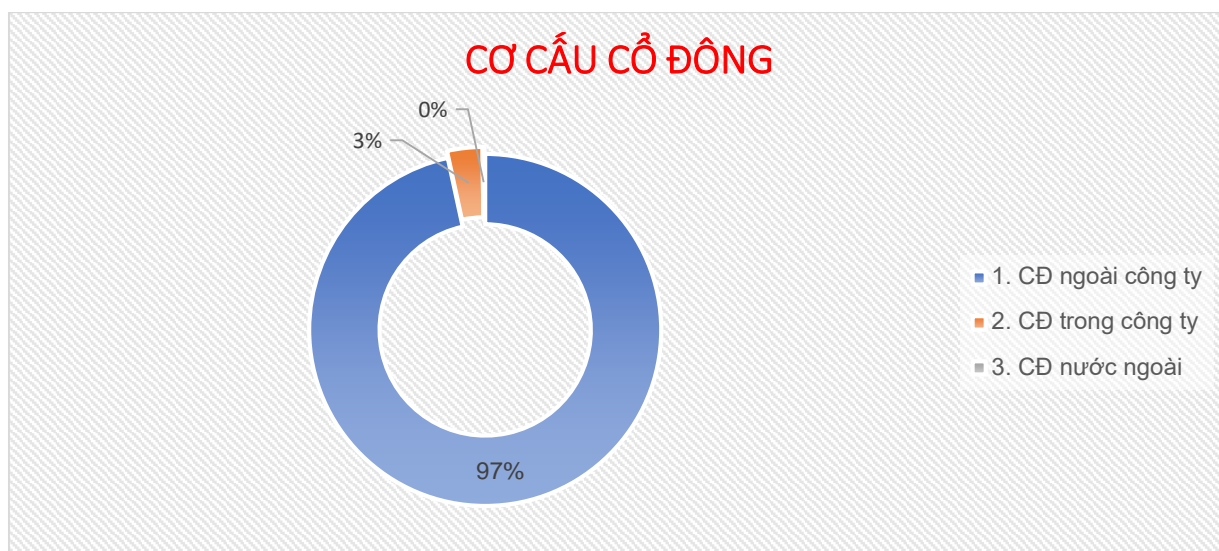
- Tỷ lệ Giá vốn bán hàng / Hàng tồn kho bình quân: 3.02
- Tỷ lệ Doanh Thu Thuần / Tổng tài sản: 1.44

## f. Giá trị sổ sách tới thời điểm 31/12/2018:

- Giá trị sổ sách: 15.855 đ/cổ phiếu
- Tổng tài sản: 864.581.072.057
  - o Tài sản ngắn hạn: 771.570.272.184
  - o Tài sản dài hạn: 93.010.799.873
- Vốn chủ sở hữu: 170.161.429.913
  - o Vốn góp của chủ sở hữu: 113.822.320.000
  - o Các quỹ, lợi nhuận giữ lại và thặng dư vốn: 56.339.109.913

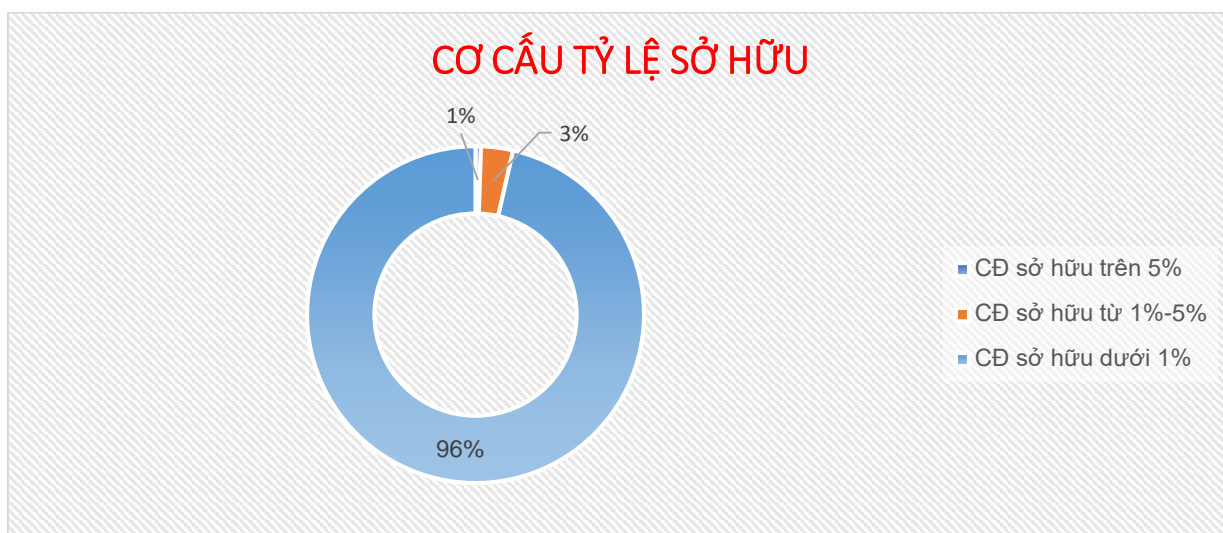
**CƠ CẤU VỐN CỔ ĐÔNG**

Danh mục	Cổ Đông		
	Số lượng	Giá Trị (VNĐ)	Tỷ lệ %
<b>1. Cổ đông ngoài công ty</b>	<b>566</b>	<b>6,867,282</b>	<b>60.33%</b>
a. Cá nhân	552	6,866,729	60.33%
b. Tổ chức	14	553	0.005%
<b>2. Cổ đông trong công ty</b>	<b>19</b>	<b>4,508,650</b>	<b>39.61%</b>
2.1 HĐQT	5	3,474,475	30.53%
2.3 BKS	2	11,572	0.10%
2.4 Cổ phiếu quỹ	1	650,000	5.71%
2.5 CB, CNV	11	372,603	3.27%
<b>3. Cổ đông nước ngoài</b>	<b>1</b>	<b>6,300</b>	<b>0.06%</b>
<b>Tổng số vốn sở hữu</b>	<b>586</b>	<b>11,382,232</b>	<b>100%</b>



**CƠ CẤU THEO TỈ LỆ SỞ HỮU**

Danh mục	Cổ Đông			Cổ Đông			Tổng Cộng		
	Trong Nước			Nước Ngoài					
	SL	Giá Trị (VNĐ)	Tỷ lệ %	SL	Giá Trị (VNĐ)	Tỷ lệ %	SL	Giá Trị (VNĐ)	Tỷ lệ %
Tổng số vốn sở hữu	584	10,725,932	99.94%	1	6,300	0.06%	585	10,732,232	100%
CĐ sở hữu trên 5%	3	3,364,731	31.35%						
CĐ sở hữu từ 1%-5%	18	5,569,355	51.89%						
CĐ sở hữu dưới 1%	564	2,448,146	22.81%	1	6,300	0.06%			





**PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2018**

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN VNĐ
1	Lợi nhuận trước thuế 2018	15.514.298.057
	Thuế TNDN tạm tính	(3.335.414.001)
2	Lợi nhuận sau thuế 2018	12.178.884.056
2.1	Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi 5% LN sau thuế 2018	(608.944.203)
2.2	Trích quỹ dự phòng tài chính 5% LN sau thuế 2018	(608.944.203)
2.3	Trích quỹ đầu tư phát triển 5% LN sau thuế 2018	(608.944.203)
2.4	Thù lao HĐQT và BKS 2018	(381.000.000)
	Tổng số trích lập quỹ và thù lao HĐQT và BKS	(2.207.832.609)
3	Lợi nhuận 2018 sau khi trích lập Quỹ, Thù Lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát	9.971.051.447
4	Lợi nhuận các năm giữ lại chưa phân phối	30.575.399.813
5	Lợi nhuận lũy kế còn lại sau khi trích lập quỹ, thù lao HĐQT và BKS	40.546.451.260
6	Cổ tức 2018 dự kiến chia (10%)	10.732.232.000

**KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019**

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Nội dung	Năm 2019		
		Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2018	% KH so với 2018
1	Doanh thu	800	1.248	67%
2	Lợi nhuận trước thuế	16	15.5	103%
3	Cổ tức	10%	10%	100%

**BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRI**

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức các phiên họp theo định kỳ. Trong các phiên họp, HĐQT đã đề ra quyết định về kế hoạch hoạt động của công ty theo từng giai đoạn, phù hợp với tình hình của công ty Tân Kỹ. Cụ thể như sau:

STT	SỐ NQ/QĐ	NGÀY	NỘI DUNG
1	01-19/TAKCO-HĐQT-NQ	26/02/2019	Nghị quyết về việc không mua thêm cổ phiếu của Takco M&E
2	02-19-TAKCO-HĐQT-NQ	09/05/2019	Nghị quyết về việc tổ chức ĐHCĐ thường niên 2019
3	02A-19-TAKCO-HĐQT-NQ	10/05/2019	Nghị quyết về việc tạm ứng cổ tức năm 2017 cho cổ đông

**ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRI VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****ĐỐC**

- Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện tốt việc cung cấp thông tin và báo cáo trung thực cho HĐQT theo định kỳ trong các phiên họp của HĐQT.
- Bên cạnh việc báo cáo định kỳ, Ban TGD cũng đã báo cáo những vấn đề cấp bách cho HĐQT và nhận được sự chỉ đạo kịp thời, sát sao từ HĐQT.
- Trong năm qua, Ban TGD đã triển khai các nghị quyết của HĐQT, kịp thời thông tin và điều chỉnh trong quá trình hoạt động để phù hợp với tình hình thực tế cũng như yêu cầu mà HĐQT giao.
- Đội ngũ cán bộ quản lý và cán bộ công ty luôn nâng cao trình độ chuyên môn, có tinh thần trách nhiệm cao, làm việc hết mình, phấn đấu cùng TAKCO vượt qua những năm khó khăn do khủng hoảng kinh tế.

**ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRI VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****TY**

- Công ty hoạt động ổn định; tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các quy định của pháp luật, điều lệ của công ty và đảm bảo lợi ích cho các cổ đông.
- Năm 2018, chỉ tiêu về doanh thu đạt được với sự cố gắng của cả HĐQT và Ban điều hành nhưng chỉ tiêu về lợi nhuận sau thuế không đạt với kế hoạch đề ra cũng vì những lý do khách quan của thị trường xây dựng đã phân tích ở trên.

**ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Ngành nghề kinh doanh cốt lõi: tiếp tục đẩy mạnh phát triển ổn định và bền vững mảng xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, tập trung vào các dự án làm tổng thầu D&B. Không chỉ tập trung vào các dự án cao tầng là thế mạnh nổi trội của công ty.
- Mở rộng mảng thi công cơ sở hạ tầng và cơ điện.
- Hướng đến các dự án có vốn đầu tư nước ngoài, tính thanh khoản cao.
- Kinh doanh bất động sản: tiếp tục tìm đối tác hợp tác đầu tư, xây dựng và phát triển mảng bất động sản. Do có dấu hiệu hồi phục từ thị trường, công ty sẽ hướng đến xây dựng và phát triển các chung cư với căn hộ có diện tích vừa và nhỏ, vị trí thuận lợi, kết hợp nhiều tiện ích sinh hoạt mang lại sự hài lòng cao nhất cho khách hàng với giá cả cạnh tranh nhất.
- Đào tạo và phát triển rộng hơn về chất, phát triển đội ngũ nhân sự công ty.
- Cải tiến và áp dụng công nghệ thi công tiên tiến, nâng cao chất lượng, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.
- Xây dựng hệ thống quản lý, giá trị nguồn nhân lực vững mạnh.

**CÁC GIAO DỊCH VÀ THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2017**

Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2018 đã được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và phê duyệt, cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG	NĂM 2018
1	Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị	12.000.000 đ/tháng
2	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	4.000.000 đ/tháng
3	Trưởng Ban Kiểm Soát	2.200.000 đ/tháng
4	Thành viên Ban Kiểm Soát	800.000 đ/tháng
5	Lương Tổng Giám Đốc (lương gross)	100.000.000 đ/tháng

**CHỦ TỊCH HĐQT**

(đã ký)

**TRẦN VĂN SỸ**

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT****1. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát:**

Trong năm 2018, Ban kiểm soát (BKS) đã tiến hành thực hiện công tác kiểm tra giám sát các hoạt động của Công ty bao gồm:

- 1.1. Căn cứ vào Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ đông, Hội đồng quản trị và các quy định về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty; BKS đã tiến hành giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quy định của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong suốt niên độ.
- 1.2. Kiểm tra tính tuân thủ của Ban điều hành và các bộ phận của Công ty, kiểm tra và phân tích báo cáo tài chính, xem xét đánh giá các hoạt động trọng yếu của Công ty nhằm phát hiện những rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót, từ đó góp ý trong công tác quản trị, biện pháp hạn chế rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của công ty.
- 1.3. Giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của pháp luật; xem xét tính minh bạch trong quá trình công bố thông tin đảm bảo quyền lợi của cổ đông.

**2. Một số đánh giá về hoạt động điều hành, quản lý Công ty năm 2018:****2.1. Về tính tuân thủ:**

- 2.1.1. Hội đồng Quản trị và Ban điều hành đã chấp hành nghiêm chỉnh các quy định hiện hành về việc thực hiện ban hành các văn bản quy định nội bộ, cũng như công bố thông tin, các trình tự thủ tục thực hiện các dự án đầu tư.
- 2.1.2. Các bộ phận của công ty luôn phối hợp với Ban kiểm soát thực hiện tốt công tác kiểm soát nội bộ nhằm thực hiện đúng các quy định của công ty và các chính sách pháp luật của Nhà nước.

**2.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành:**

- 2.2.1. Hội đồng quản trị đã lãnh đạo toàn diện các hoạt động của công ty theo đúng Điều lệ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của công ty. Triển khai các cuộc họp và thống nhất về chiến lược, định hướng phát triển kế hoạch kinh doanh và chỉ đạo công tác quản lý trong phạm vi thẩm quyền của Hội

đồng quản trị.

2.2.2. Hội đồng quản trị và Ban điều hành thực hiện tốt các chính sách của Nhà Nước, đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định của người lao động.

2.2.3. Công tác đào tạo, tuyển dụng luôn được lãnh đạo quan tâm, xây dựng quy chế lương và đánh giá theo hiệu quả công việc để tăng năng lực cạnh tranh đối với doanh nghiệp cùng ngành, đảm bảo sự phát triển bền vững của công ty.

2.2.4. BKS được Hội đồng Quản trị và Ban điều hành tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

### 2.3. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2018

Trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, Ban kiểm soát ghi nhận số liệu và báo cáo Đại hội đồng cổ đông như sau:

#### 2.3.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

(ĐVT: tỷ đồng)

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2018	KẾ HOẠCH NĂM 2018	TỶ LỆ THỰC HIỆN/KẾ HOẠCH (%)
Tổng doanh thu	1,248	1,200	104.00%
Lợi nhuận trước thuế	15.5	36	43.10%

Kết quả doanh thu đạt kế hoạch đã được phê duyệt theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2018 đề ra là 1,248 tỷ vượt 4% so với kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế chỉ đạt 43.10% so với kế hoạch là do chi phí tăng cao trong đó có chi phí lãi vay là 18 tỷ tăng 15.06% so với năm 2017 là 15.7 tỷ và cạnh tranh gay gắt về giá giữa các công ty xây dựng trong năm vừa qua cũng là nguyên nhân làm cho lợi nhuận trước thuế không đạt kế hoạch đề ra.

**2.3.2. Báo cáo tài chính**

(ĐVT: tỷ đồng)

CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2017	TỶ LỆ 2018/2017 (%)
Doanh thu thuần	1,248	1,403	88.95%
Lợi nhuận trước thuế	15.5	36.5	42.47%
Lợi nhuận sau thuế	12.2	27.7	44.04%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.078 đồng/CP	2.452 đồng/CP	43.96%

Ngành xây dựng trong năm 2018 có tốc độ phát triển cao tuy nhiên vẫn còn tồn tại khá nhiều rủi ro , trong đó rủi ro về việc Chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc thanh toán đúng hạn rất cao. Vì vậy, năm vừa qua Hội đồng quản trị và Ban Điều hành đã định hướng phát triển theo hướng thận trọng, chắc chắn.

**2.4. Kiến nghị**

2.4.1 Từ các nhận định về tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh năm 2018 của Công ty, Ban kiểm soát đề nghị Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua báo cáo tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 của Công ty đã trình trước Đại hội.

2.4.2 Để công ty ngày càng phát triển và ổn định, hạn chế những sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành hoạt động, Ban kiểm soát có một số đề nghị công ty cần quan tâm:

2.4.2.1 Phát triển nguồn nhân lực trẻ, chuyên nghiệp, có đức có tài để thừa kế và bổ sung kịp thời nhân lực quản trị điều hành đảm bảo cho sự ổn định và phát triển của doanh nghiệp.

2.4.2.2 Không ngừng cập nhật, thay đổi về khoa học, công nghệ để tăng sức cạnh tranh và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ.

2.4.2.3 Tăng cường công tác quản trị rủi ro. Chú trọng đến việc đảm bảo an toàn tài chính của Công ty đồng thời đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ để kiểm soát dòng tiền tốt hơn.

2.4.2.4 Luôn cải tiến quy trình làm việc phù hợp với hoạt động, phát triển của công ty. Tiếp tục thực hiện việc rà soát, hoàn thiện các quy chế quy định của Công ty niêm yết theo pháp luật hiện hành.

Thông qua hoạt động kiểm soát trong năm 2018, Ban kiểm soát trân trọng báo cáo trước Đại hội và xác nhận các số liệu trình bày trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty năm 2018 đã được soát xét là trung thực và hợp lý.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

**TM.BAN KIỂM SOÁT**

**TRƯỞNG BAN**

(đã ký)

**NGUYỄN THỊ KIM TUYẾN**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018**

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

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

Mẫu số B 02 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.248.016.620.144	1.403.255.400.797
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.248.016.620.144	1.403.255.400.797
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.178.715.243.954	1.320.588.893.072
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		69.301.376.190	82.666.507.725
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	878.570.275	1.182.412.556
6. Chi phí tài chính	22	5.4	18.165.195.726	15.726.310.517
Trong đó, chi phí lãi vay	23		18.095.474.354	15.726.310.517
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	34.555.406.590	33.386.842.621
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.459.344.149	34.735.767.143
9. Thu nhập khác	31	5.6	1.397.995.523	2.246.144.062
10. Chi phí khác	32	5.7	3.343.041.615	442.404.118
11. Lợi nhuận khác	40		(1.945.046.092)	1.803.739.944
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.514.298.057	36.539.507.087
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	3.335.414.001	8.844.266.920
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.178.884.056	27.695.240.167
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.3	1.078	2.452
16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.3	1.078	2.452



Trần Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Huỳnh Tiên Hoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Trường Linh  
Người lập biểu

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

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

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>771.570.272.184</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>34.565.193.741</b>	<b>96.766.563.281</b>
1. Tiền	111		33.965.193.741	96.766.563.281
2. Các khoản tương đương tiền	112		600.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.000.178.209</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	4.2	1.000.000.000	7.775.619.588
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>400.781.915.472</b>	<b>421.998.626.466</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	280.113.149.855	260.894.502.329
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	57.424.808.392	58.832.831.680
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	3.840.000.000	7.927.158.292
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	64.709.602.008	94.344.134.165
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(5.305.644.783)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>332.598.375.945</b>	<b>446.966.026.419</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.8	332.598.375.945	446.966.026.419
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.624.608.817</b>	<b>22.233.953.432</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	122.989.555	158.832.351
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.501.619.262	22.075.121.081
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>93.010.799.873</b>	<b>108.683.275.727</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>71.550.110.102</b>	<b>79.859.065.017</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	71.550.110.102	79.859.065.017
Nguyên giá	222		111.477.962.672	109.309.473.423
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.927.852.570)	(29.450.408.406)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.11</b>	<b>19.044.936.327</b>	<b>23.109.488.550</b>
1. Nguyên giá	231		22.672.543.239	26.201.199.654
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.627.606.912)	(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	4.9	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	4.2	900.000.000	900.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>102.970.477</b>	<b>653.164.512</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	102.970.477	653.164.512
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>864.581.072.057</b>	<b>1.104.424.243.122</b>

(Xem tiếp trang sau)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

5

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

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

Mẫu số B 01- DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>694.419.642.144</b>	<b>945.056.935.257</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>691.408.342.144</b>	<b>938.371.636.569</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	249.406.123.295	236.765.580.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	145.905.720.414	386.627.006.572
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	2.505.515.271	7.745.461.828
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	71.405.017.609	50.886.890.350
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	13.939.311.586	17.189.473.092
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	202.970.898.323	235.203.330.198
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.275.755.646	3.953.893.638
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.011.300.000</b>	<b>6.685.298.688</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		-	198.282.858
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	3.011.300.000	6.487.015.830
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>4.19</b>	<b>170.161.429.913</b>	<b>159.367.307.865</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>170.161.429.913</b>	<b>159.367.307.865</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		113.822.320.000	113.822.320.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		113.822.320.000	113.822.320.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.493.765.000	10.493.765.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.132.474.250)	(9.132.474.250)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.19.4	6.111.767.647	4.727.005.639
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.19.4	6.111.767.647	4.727.005.639
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		42.754.283.869	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		12.178.884.056	27.695.240.167
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>864.581.072.057</b>	<b>1.104.424.243.122</b>



Trần Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2019

Huỳnh Tiên Hoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Trường Linh  
Người lập biểu

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

6



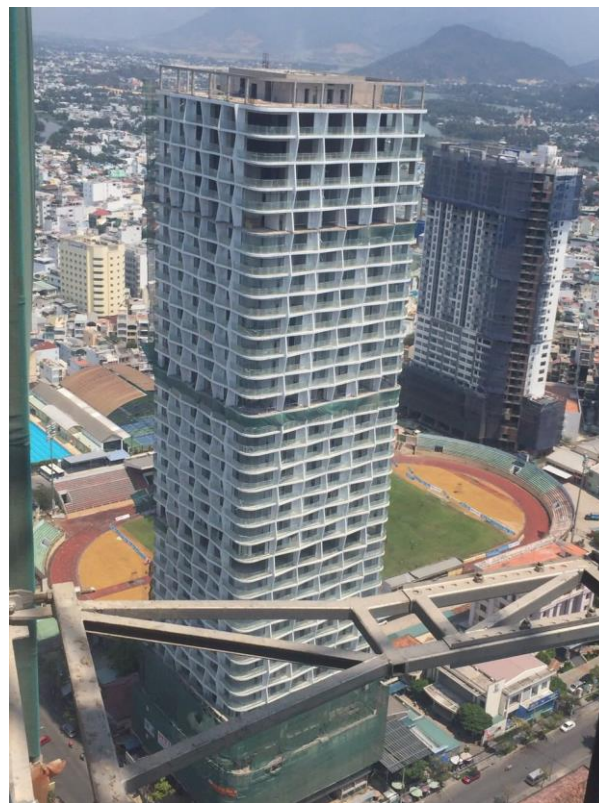
## CÁC DỰ ÁN NĂM 2018

### TIMES SQUARE ĐÀ NẴNG





OCEAN GATE



SWISSTOUCHES LA LUNA RESORT









CAO ỐC VĂN PHÒNG HUTECH 141 ĐBP



TRƯỜNG ĐH VĂN LANG









KHU DÂN CƯ CITYLAND





NEWTON RESIDENCE





SUNRISE RIVERSIDE





SUNSHINE APARTMENT



## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2019

### TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nội tại vững chắc với các chỉ số vĩ mô ổn định và tích cực trong bối cảnh các nền kinh tế lớn trên Thế Giới phải đối mặt với rủi ro tăng trưởng kinh tế chậm lại là một điểm tích cực đối với Việt Nam. Đặc biệt, trong thời gian tới, khi mà bối cảnh rủi ro căng thẳng thương mại có thể sẽ còn tiếp diễn, nếu Việt Nam có thể nắm bắt được cơ hội đó để vươn lên, thúc đẩy dòng vốn FDI đổ vào nền kinh tế, thúc đẩy sản xuất nội địa và các hoạt động xuất nhập khẩu, thì Việt Nam sẽ là một ngôi sao sáng trong năm 2019. Tuy vậy, những rủi ro về chiến tranh thương mại vô cùng khó lường và sức ảnh hưởng của các nền kinh tế lớn lên chuỗi cung ứng toàn cầu là rất lớn. Bên cạnh đó, sau những biến động vô cùng lớn trong nửa cuối năm 2017 và trong năm 2018, các nhà đầu tư tham gia thị trường xây dựng Việt Nam cũng đã trở nên thận trọng hơn. Năm 2019 dự đoán sẽ là năm đầy khó khăn và thách thức hơn cho thị trường xây dựng nói chung và các công ty xây dựng nói riêng.

### KHỐI XÂY LẮP

Năm 2019 dự báo thị trường xây dựng vẫn đang trong giai đoạn phát triển, nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam (FDI) vẫn được duy trì mạnh mẽ, nhưng ngành xây dựng cũng tiềm ẩn không ít rủi ro. Trong môi trường cơ hội song hành nhiều thách thức, TAKCO đưa ra những mục tiêu chiến lược thận trọng:

- Mục tiêu doanh thu năm 2019: 800 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 16 tỷ đồng.
- Tập trung phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của công ty: xây dựng và hoàn thiện các dự án xây dựng dân dụng và công nghiệp, các dự án giáo dục và mang lại nhiều tiện ích cho cộng đồng. Trong đó, đẩy mạnh mảng tổng thầu D&B, tiết kiệm tối đa thời gian và chi phí cho khách hàng.

**HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ CHI PHÍ**

Áp dụng hệ thống ERP: quản lý dự án, quản lý chi phí, quản lý nhân lực, quản lý vật tư – thiết bị, ...

**HOẠT ĐỘNG NHÂN SỰ**

Chú trọng việc phát triển, quản lý tốt nguồn nhân lực, phát triển nguồn nhân lực trẻ, đào tạo đội ngũ nhân sự kế thừa tương lai. Xây dựng môi trường văn hóa chuyên nghiệp

**HOẠT ĐỘNG NGHIÊN CỨU PHÂN TÍCH**

Tiếp tục áp dụng công nghệ thiết bị tiên tiến vào kỹ thuật thi công, không ngừng học hỏi và cập nhật xu thế công nghệ quốc tế.



**CÁC NỘI DUNG CẦN THÔNG QUA TRONG ĐẠI HỘI 2019**

- 1. Nội dung 1: Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018**  
(Xem nội dung báo cáo của Ban Tổng Giám đốc)
- 2. Nội dung 2: Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát năm 2018**  
(Xem nội dung báo cáo của Ban Kiểm soát)
- 3. Nội dung 3: Thông qua phương án Phân Phối lợi nhuận năm 2018**  
(Xem bảng Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018)

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN VNĐ
<b>1</b>	Lợi nhuận trước thuế 2018	15.514.298.057
	Thuế TNDN tạm tính	(3.335.414.001)
<b>2</b>	Lợi nhuận sau thuế 2018	12.178.884.056
<b>2.1</b>	Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi 5% LN sau thuế 2018	(608.944.203)
<b>2.2</b>	Trích quỹ dự phòng tài chính 5% LN sau thuế 2018	(608.944.203)
<b>2.3</b>	Trích quỹ đầu tư phát triển 5% LN sau thuế 2018	(608.944.203)
<b>2.4</b>	Thù lao HĐQT và BKS 2018	(381.000.000)
	Tổng số trích lập quỹ và thù lao HĐQT và BKS	(2.207.832.609)
<b>3</b>	Lợi nhuận 2018 sau khi trích lập Quỹ, Thù Lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát	9.971.051.447
<b>4</b>	Lợi nhuận các năm giữ lại chưa phân phối	30.575.399.813
<b>5</b>	Lợi nhuận lũy kế còn lại sau khi trích lập quỹ, thù lao HĐQT và BKS	40.546.451.260
<b>6</b>	Cổ tức 2018 dự kiến chia (10%)	10.732.232.000

**4. Nội dung 4: Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019**

Với tình hình kinh tế như hiện tại, Hội đồng quản trị và Ban điều hành xem xét một cách cẩn trọng và đặt mục tiêu cho năm 2019 như sau:

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Nội dung	Năm 2019		
		Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2018	% KH so với 2018
1	Doanh thu	800	1.248	67%
2	Lợi nhuận trước thuế	16	15.5	103%
3	Cổ tức	10%	10%	100%

**5. Nội dung 5: Thông qua việc Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán 2019**

Dựa trên kết quả hợp tác của năm 2018, Hội Đồng Quản trị Công ty đề nghị Đại hội Đồng cổ đông thông qua việc tiếp tục sử dụng dịch vụ kiểm toán độc lập là Công ty RSM Việt Nam. Trong trường hợp việc hợp tác với RSM Việt Nam không thành công, đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một công ty kiểm toán có uy tín khác, đủ tiêu chuẩn kiểm toán cho các công ty niêm yết.

**6. Nội dung 6: Thông qua mức thù lao của HĐQT và BKS và lương Tổng Giám đốc năm 2019.**

Thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và lương Tổng giám đốc trong năm 2019 vẫn giữ nguyên bằng với năm 2018.

STT	NỘI DUNG	NĂM 2018
1	Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị	12.000.000 đ/tháng
2	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	4.000.000 đ/tháng
3	Trưởng Ban Kiểm Soát	2.200.000 đ/tháng
4	Thành viên Ban Kiểm Soát	800.000 đ/tháng
5	Lương Tổng Giám Đốc (lương gross)	100.000.000 đ/tháng