

**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 ngày 30/06/2019



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

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

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
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 2019	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019	8 – 9
Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 – 28

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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa ốc Tân Kỳ (dưới đây gọi tắt là "Công ty") 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 ngày 30 tháng 06 năm 2019.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong 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 Tuyến	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 Nguyễn Tấn Lợi	Phó Tổng Giám đốc

### **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.

### **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.

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

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

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

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

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

### **CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2019, 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 14 tháng 08 năm 2019



Số: 20.147A/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 14 tháng 08 năm 2019, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, 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.

***Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ***

Như được nêu tại mục 4.36 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ chưa ghi nhận vào báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày ngày 30 tháng 06 năm 2019 các khoản truy thu và phạt thuế của năm 2016 và năm 2017 theo Quyết định số 874/QĐ-TCT ngày 10 tháng 07 năm 2019 của Tổng Cục Thuế với tổng số tiền là 3.577.656.158 VND. Nếu đơn vị ghi nhận các khoản thuế truy thu này vào báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 thì sẽ làm cho lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày bị âm là 2.969.442.103 VND, đồng thời, trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 chỉ tiêu "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" sẽ tăng thêm một khoản là 3.577.656.158 VND.

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

**Kết luận ngoại trừ**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", 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 2019, 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.

**KÝ TỔNG GIÁM ĐỐC**



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

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

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2019

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 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>684.594.323.562</b>	<b>771.570.272.184</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>19.496.159.951</b>	<b>34.565.193.741</b>
1. Tiền	111		19.496.159.951	33.965.193.741
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	600.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>178.209</b>	<b>1.000.178.209</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.749.975	1.749.975
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.571.766)	(1.571.766)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>295.421.355.897</b>	<b>400.781.915.472</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	223.164.569.803	280.113.149.855
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	42.621.653.774	57.424.808.392
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	3.840.000.000	3.840.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	35.206.285.922	64.709.602.008
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(9.411.153.602)	(5.305.644.783)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>363.672.530.456</b>	<b>332.598.375.945</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.8	363.672.530.456	332.598.375.945
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.004.099.049</b>	<b>2.624.608.817</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	796.540.311	122.989.555
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.207.558.738	2.501.619.262
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>86.608.612.472</b>	<b>93.010.799.873</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>65.665.980.574</b>	<b>71.550.110.102</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	65.665.980.574	71.550.110.102
Nguyên giá	222		111.477.962.672	111.477.962.672
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.811.982.098)	(39.927.852.570)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.11	<b>18.591.485.463</b>	<b>19.044.936.327</b>
1. Nguyên giá	231		22.672.543.239	22.672.543.239
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.081.057.776)	(3.627.606.912)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.412.782.967</b>	<b>1.412.782.967</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	1.412.782.967	1.412.782.967
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>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>38.363.468</b>	<b>102.970.477</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	38.363.468	102.970.477
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>771.202.936.034</b>	<b>864.581.072.057</b>

(Xem tiếp trang sau)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>609.127.410.269</b>	<b>694.419.642.144</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>607.118.710.269</b>	<b>691.408.342.144</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	190.713.419.035	249.406.123.295
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	128.755.761.139	145.905.720.414
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	4.290.227.590	2.505.515.271
4. Phải trả người lao động	314		4.447.340.518	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	35.782.976.667	71.405.017.609
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	48.917.396.013	13.939.311.586
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	188.344.189.458	202.970.898.323
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.867.399.849	5.275.755.646
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.008.700.000</b>	<b>3.011.300.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	2.008.700.000	3.011.300.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	4.19	<b>162.075.525.765</b>	<b>170.161.429.913</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>162.075.525.765</b>	<b>170.161.429.913</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		113.822.320.000	113.822.320.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		113.822.320.000	113.822.320.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.493.765.000	10.493.765.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.132.474.250)	(9.132.474.250)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	4.19.4	6.720.711.850	6.111.767.647
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.19.4	6.720.711.850	6.111.767.647
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.450.491.315	42.754.283.869
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		32.842.277.260	30.575.399.813
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		608.214.055	12.178.884.056
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>771.202.936.034</b>	<b>864.581.072.057</b>



Trần Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2019

Huỳnh Tiên Hoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Trường Linh  
Người lập biểu



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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.20	300.385.085.838	651.175.228.883
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		300.385.085.838	651.175.228.883
3. Giá vốn hàng bán	11	4.21	272.524.140.848	614.691.012.906
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.860.944.990	36.484.215.977
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.22	198.408.775	403.746.628
6. Chi phí tài chính	22	4.23	8.246.863.629	9.572.833.039
Trong đó, chi phí lãi vay	23		8.246.863.629	9.572.833.039
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.24	19.115.897.766	13.984.255.241
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		696.592.370	13.330.874.325
9. Thu nhập khác	31	4.25	106.301.012	1.019.563.525
10. Chi phí khác	32	4.26	42.625.813	1.564.462.868
11. Lợi nhuận khác	40		63.675.199	(544.899.343)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		760.267.569	12.785.974.982
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.28	152.053.514	2.557.194.997
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		608.214.055	10.228.779.985
15. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.19.3	54	905



**Trần Văn Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2019

**Huỳnh Tiên Hoàn**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Trường Linh**  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2019

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		760.267.569	12.785.974.982
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.27	6.337.580.392	6.376.886.682
Các khoản dự phòng	03	4.24	4.105.508.819	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	4.22	(198.408.775)	(1.121.928.446)
Chi phí lãi vay	06		8.246.863.629	9.572.833.039
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>19.251.811.634</b>	<b>27.613.766.257</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		98.549.111.280	9.960.560.929
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(31.074.154.511)	106.102.983.703
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(70.467.201.989)	(197.782.819.811)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(608.943.747)	(229.033.850)
Tiền lãi vay đã trả	14		(8.246.863.629)	(9.572.833.039)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(5.567.235.268)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(15.300.000)	(31.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<b>7.388.459.038</b>	<b>(69.505.911.079)</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)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	718.181.818
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	2.775.619.588
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.22	198.408.775	403.746.628
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<b>1.198.408.775</b>	<b>198.354.230</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 30/06/2019

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	4.29	233.411.972.417	343.623.122.026
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.30	(249.041.281.282)	(346.957.449.957)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(8.026.592.738)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(23.655.901.603)</b>	<b>(3.334.327.931)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>(15.069.033.790)</b>	<b>(72.641.884.780)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	34.565.193.741	96.766.563.281
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>19.496.159.951</b>	<b>24.124.678.501</b>



**Trần Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2019

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

**Nguyễn Thị Trường Linh**  
**Người lập biểu**



**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 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	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, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 là 352 (31/12/2018: 444).

**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 ÁP DỤNG**

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2018.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	5.325.761	15.095.168
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.490.834.190	33.950.098.573
Các khoản tương đương tiền	-	600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>19.496.159.951</b>	<b>34.565.193.741</b>

Trong đó, các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Tiên Phong và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam với số dư tại ngày 30/06/2019 lần lượt là 18.197.450.258 VND, 25.170.661 VND và 179.757.083 VND đang được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn – Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)



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

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

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

#### 4.2. Đầu tư tài chính dài hạn

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND			Tại ngày 01/01/2019 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty CP Khách Sạn Bến Du Thuyền	45.917.243.405	103.644.344.039
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Văn Phong	46.462.492.004	36.000.886.496
Các khách hàng khác	130.784.834.394	140.467.919.320
<b>Cộng</b>	<b>223.164.569.803</b>	<b>280.113.149.855</b>

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Trung Việt	4.872.105.314	22.989.440.527
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Việt Gia	8.772.530.000	8.772.530.000
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
Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	4.819.022.163	2.997.978.803
Các nhà cung cấp khác	7.930.526.297	6.437.389.062
<b>Cộng</b>	<b>42.621.653.774</b>	<b>57.424.808.392</b>

**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty CP TM DV Khách sạn Bạch Đằng	3.500.000.000	3.500.000.000
Các đối tượng khác	340.000.000	340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.840.000.000</b>	<b>3.840.000.000</b>

**4.6. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho các đội thi công	30.588.672.801	-	55.364.961.786	-
Ký cược, ký quỹ	2.876.615.863	-	7.699.762.964	-
Phải thu khác	1.740.997.258	-	1.644.877.258	-
<b>Cộng</b>	<b>35.206.285.922</b>	<b>-</b>	<b>64.709.602.008</b>	<b>-</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

**4.7. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	9.411.153.602	-	9.041.620.620	3.735.975.837

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	7.471.950.674	-	Trên 3 năm	7.471.950.674	3.735.975.837	Từ 2 - 3 năm
Các khách hàng khác	1.939.202.928	-	Trên 3 năm	1.569.669.946	-	Trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>9.411.153.602</b>	<b>-</b>		<b>9.041.620.620</b>	<b>3.735.975.837</b>	

(Xem tiếp trang sau)



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

**4.8. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	253.836.672	-	741.296.402	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	362.449.015.266	-	330.887.401.025	-
Hàng hóa	969.678.518	-	969.678.518	-
<b>Cộng</b>	<b>363.672.530.456</b>	<b>-</b>	<b>332.598.375.945</b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công trình Trung Tâm Bến Du Thuyền Hoàng Gia	53.039.485.621	45.118.208.826
Công trình Ocean Gate Hotel & Residence	44.592.487.828	37.070.934.328
Công trình TTTM DV và Căn Hộ Sunshine Apartment	44.219.004.353	43.724.865.363
Công trình thi công Tháp CT3&CT7 Đà Nẵng Times Square	61.725.606.277	44.670.213.515
Công trình Trường Đại học Văn Lang	98.711.364.950	69.843.125.185
Các công trình khác	60.161.066.237	90.460.053.808
<b>Cộng</b>	<b>362.449.015.266</b>	<b>330.887.401.025</b>

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

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

(Xem tiếp trang sau)

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

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

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2019	107.725.260.913	3.685.074.486	67.627.273	111.477.962.672
Tại ngày 30/06/2019	107.725.260.913	3.685.074.486	67.627.273	111.477.962.672
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2019	38.568.155.920	1.334.552.561	25.144.089	39.927.852.570
Khấu hao trong kỳ	5.646.167.927	231.198.876	6.762.725	5.884.129.528
Tại ngày 30/06/2019	44.214.323.847	1.565.751.437	31.906.814	45.811.982.098
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2019	69.157.104.993	2.350.521.925	42.483.184	71.550.110.102
Tại ngày 30/06/2019	63.510.937.066	2.119.323.049	35.720.459	65.665.980.574

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2019 của TSCĐ hữu hình là 20.794.738.040 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.18.

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

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	22.672.543.239	-	-	22.672.543.239
<b>Cộng</b>	<b>22.672.543.239</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.201.199.654</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	4.081.057.776	453.450.864	-	3.627.606.912
<b>Cộng</b>	<b>4.081.057.776</b>	<b>453.450.864</b>	<b>-</b>	<b>3.627.606.912</b>
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	18.591.485.463			19.044.936.327
<b>Cộng</b>	<b>18.591.485.463</b>			<b>19.044.936.327</b>

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê 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 các bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)



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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí lương tháng 13	634.669.141	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	26.066.917	-
Các khoản khác	135.804.253	122.989.555
<b>Cộng</b>	<b>796.540.311</b>	<b>122.989.555</b>
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	91.126.477
Các khoản khác	38.363.468	11.844.000
<b>Cộng</b>	<b>38.363.468</b>	<b>102.970.477</b>

**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thép Povina	19.375.450.850	19.375.450.850	31.125.713.197	31.125.713.197
Công ty TNHH Tân Thịnh Phát	16.468.471.500	16.468.471.500	14.917.403.000	14.917.403.000
Phải trả cho các đối tượng khác	154.869.496.685	154.869.496.685	189.552.695.903	189.552.695.903
<b>Cộng</b>	<b>190.713.419.035</b>	<b>190.713.419.035</b>	<b>249.406.123.295</b>	<b>249.406.123.295</b>

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty CP Đầu Tư và Quản Lý Giáo Dục Văn Lang	64.282.860.994	108.123.693.447
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Đức Long Gia Lai	42.289.470.069	19.289.470.069
Các khách hàng khác	22.183.430.076	18.492.556.898
<b>Cộng</b>	<b>128.755.761.139</b>	<b>145.905.720.414</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	2.429.454.128	2.429.454.128	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.510.359.606	152.053.514	-	-	2.358.306.092
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.779.867.984	1.762.665.372	130.006.567	-	147.209.179
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>4.290.227.590</b>	<b>4.347.173.014</b>	<b>2.562.460.695</b>	<b>-</b>	<b>2.505.515.271</b>

**4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là khoản trích trước giá vốn thi công công trình.

**4.17. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 30/06/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Kinh phí công đoàn	832.345.587	612.632.047
Bảo hiểm xã hội	4.059.943.995	1.807.256.400
Bảo hiểm y tế	739.039.530	322.117.785
Bảo hiểm thất nghiệp	329.472.980	146.479.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	150.000.000	150.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	41.874.187	19.292.925
Thuế GTGT vãng lai phải nộp	-	1.403.548.749
Phải trả cho các đối thi công và khác	42.764.719.734	9.477.984.080
<b>Cộng</b>	<b>48.917.396.013</b>	<b>13.939.311.586</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2019 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	188.344.189.458	188.344.189.458	233.411.972.417	248.038.681.282	202.970.898.323	202.970.898.323
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	2.008.700.000	2.008.700.000	-	1.002.600.000	3.011.300.000	3.011.300.000
<b>Cộng</b>	<b>190.352.889.458</b>	<b>190.352.889.458</b>	<b>233.411.972.417</b>	<b>249.041.281.282</b>	<b>205.982.198.323</b>	<b>205.982.198.323</b>

Vay ngắn hạn ngân hàng là các khoản vay:

- Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo hợp đồng tín dụng số 17227.19.110.825089.TD ngày 21/05/2019, với số dư vay tại ngày 30/06/2019 là 104.742.357.667 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng giai đoạn 2019 – 2020, lãi suất từ 8,8%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:
  - Tiền gửi tại ngân hàng TMCP Quân Đội với số dư tại ngày 30/06/2019 là 18.197.450.258 VND – Xem thêm mục 4.1.
  - Tối thiểu 10% dư nợ ngắn hạn, dự bảo lãnh thanh toán – Xem thêm mục 4.3.
  - Tài sản cố định là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải - Xem thêm mục 4.10.



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

- Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo hợp đồng tín dụng số 934/2018/HĐTD/PDL/01 ngày 07/11/2018, với số dư vay tại ngày 30/06/2019 là 24.991.420.390 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng giai đoạn 2019 – 2020, lãi suất từ 9,2%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:
  - Quyền đòi nợ đã hình thành/ hình thành trong tương lai từ các hợp đồng ký kết với các chủ đầu tư uy tín được Ngân hàng Tiên Phong tài trợ theo quy định của ngân hàng từng thời kỳ – Xem thêm mục 4.3.
  - Tiền gửi tại ngân hàng TMCP Tiên Phong với số dư tại ngày 30/06/2019 là 25.170.661 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số TAL201812046506/HĐCTD ngày 16/03/2018 và phụ lục tái cấp hạn mức tín dụng cho năm 2019 – 2020, với số dư vay tại ngày 30/06/2019 là 53.628.688.910 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng giai đoạn 2019 – 2020, lãi suất từ 7,8% đến 8,5%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:
  - Toàn bộ quyền đòi nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng, dự án, các khoản phải thu được Ngân hàng Kỹ Thương tài trợ – 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 cho các dự án mà Ngân hàng Kỹ Thương tài trợ.
  - Tiền gửi tại ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam với số dư tại ngày 30/06/2019 là 179.757.083 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Vay Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 7276/19MN/HĐTD ngày 19/03/2019, với số dư vay tại ngày 30/06/2019 là 4.981.722.491 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh trong nước phục vụ hoạt động thi công công trình xây dựng, lãi suất từ 8,9%/năm, không có tài sản đảm bảo.

Vay dài hạn là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội với số dư vay tại ngày 30/06/2019 là 2.008.700.000 VND, thời hạn từ 03 đến 10 năm với lãi suất từ 9,5%/năm, được thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	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 01/01/2018	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	9.454.011.278	34.729.685.837
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	159.367.307.865
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	10.228.779.985
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	2.769.524.016	(2.769.524.016)
					(1.384.762.008)
Số dư tại ngày 30/06/2018	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	12.223.535.294	40.804.179.798
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	1.950.104.071
Số dư tại ngày 01/01/2019	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	12.223.535.294	42.754.283.869
Lỗ trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	608.214.055
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	(1.217.888.406)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(608.944.203)
Cổ tức	-	-	-	-	(8.049.174.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(36.000.000)
Số dư tại ngày 30/06/2019	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	13.441.423.700	33.450.491.315
					162.075.525.765

(Xem tiếp trang sau)



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

	<b>Tại ngày 30/06/2019</b>	<b>Tại ngày 01/01/2019</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(650.000)	(650.000)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	10.732.232	10.732.232

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

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

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	608.214.055	10.228.779.985
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (tạm trích 5%)	(30.410.703)	(511.438.999)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	577.803.352	9.717.340.986
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>54</b>	<b>905</b>

**4.19.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND</b>
Tại ngày 01/01/2019	6.111.767.647	6.111.767.647
Trích trong kỳ	608.944.203	608.944.203
<b>Tại ngày 30/06/2019</b>	<b>6.720.711.850</b>	<b>6.720.711.850</b>

**4.20. 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	2.036.611.669	1.531.709.928
Doanh thu hợp đồng xây dựng	298.348.474.169	646.017.064.279
Doanh thu bất động sản đầu tư	-	3.626.454.676
<b>Cộng</b>	<b>300.385.085.838</b>	<b>651.175.228.883</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.21. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.435.082.040	1.186.945.343
Giá vốn hợp đồng xây dựng	271.089.058.808	610.755.292.882
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	2.748.774.681
<b>Cộng</b>	<b>272.524.140.848</b>	<b>614.691.012.906</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	162.408.775	403.746.628
Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>198.408.775</b>	<b>403.746.628</b>

**4.23. Chi phí tài chính**

Là lãi tiền vay phát sinh trong kỳ.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.411.818.862	11.777.903.332
Chi phí đồ dùng văn phòng	28.103.726	90.150.399
Chi phí khấu hao TSCĐ	691.412.466	197.847.093
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	4.105.508.819	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.857.255.055	1.757.264.645
Chi phí bằng tiền khác	18.798.838	158.089.772
<b>Cộng</b>	<b>19.115.897.766</b>	<b>13.984.255.241</b>

**4.25. Thu nhập khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	718.181.818
Cho thuê văn phòng	37.090.908	91.636.362
Bán phế liệu, công cụ dụng cụ	65.434.545	155.490.091
Thu nhập khác	3.775.559	54.255.254
<b>Cộng</b>	<b>106.301.012</b>	<b>1.019.563.525</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, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.26. Chi phí khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cho thuê văn phòng	29.041.667	66.202.222
Các khoản bị phạt, chậm nộp	-	468.466.694
Chi phí khác	13.584.146	1.029.793.952
<b>Cộng</b>	<b>42.625.813</b>	<b>1.564.462.868</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	122.568.861.727	160.962.971.405
Chi phí nhân công	40.874.095.819	49.001.006.508
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.337.580.392	6.376.886.682
Chi phí dịch vụ mua ngoài	149.287.681.029	305.399.399.222
Chi phí khác bằng tiền	4.133.433.888	317.970.627
<b>Cộng</b>	<b>323.201.652.855</b>	<b>522.058.234.444</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	760.267.569	12.785.974.982
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	760.267.569	12.785.974.982
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ</b>	<b>152.053.514</b>	<b>2.557.194.997</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	233.411.972.417	343.623.122.026

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	249.041.281.282	346.957.449.957

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****4.31. 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.

**4.32. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

Nhân sự quản lý chủ chốt

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:

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Thù lao và thu nhập	1.948.010.000	1.847.810.000
Cổ tức của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	2.622.191.250	-

**4.33. Thu nhập Ban kiểm soát**

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	22.800.000	22.800.000

**4.34. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động**

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

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	387.222.222	331.011.111

**4.35. Số liệu so sánh**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	<u>Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)</u>	<u>Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)</u>	<u>Chênh lệch</u>
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(1.121.928.446)	112.249.171	(1.234.177.617)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(197.782.819.811)	(199.016.997.428)	1.234.177.617



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

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do phân loại lại cho phù hợp bản chất của số liệu.

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

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Tân Kỳ đã nhận được Quyết định số 874/QĐ-TCT ngày 10/07/2019 của Tổng Cục Thuế về việc xử lý vi phạm thuế qua thanh tra việc chấp hành pháp luật thuế, thời kỳ thanh tra là năm 2016 và năm 2017, cụ thể như sau:

- Số tiền thuế TNDN truy thu là 3.040.676.995 VND. Trong đó, cần ghi nhận tăng vào khoản mục "Chi phí thuế TNDN hiện hành" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này và khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2019 là 2.295.076.530 VND.
- Số tiền thuế TNCN truy thu cần ghi nhận vào khoản mục "Chi phí khác" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này và khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2019 là 64.382.823 VND.
- Giảm thuế GTGT còn được khấu trừ của năm 2017 chuyển sang kỳ sau là 5.655.285.610 VND.
- Phạt hành vi khai không đúng dẫn đến thiếu số thuế TNDN, TNCN phải nộp cần ghi nhận vào khoản mục "Chi phí khác" trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này và khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2019 là 621.011.964 VND.
- Phạt hành vi khai không đúng dẫn đến thiếu số thuế GTGT phải nộp cần ghi nhận vào khoản mục "Chi phí khác" trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này và khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2019 là 4.200.000 VND.
- Tiền chậm nộp thuế TNDN, TNCN cần ghi nhận vào khoản mục "Chi phí khác" trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh kỳ này và khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2019 là 592.984.841 VND.

Tổng hợp các số liệu nêu trên sẽ làm giảm lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ này là 3.577.656.158 VND.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty chưa ghi nhận các nội dung trên do Công ty nhận được quyết định này sau ngày công bố báo cáo tài chính quý 02 năm 2019. Công ty sẽ ghi nhận các nội dung này vào Báo cáo tài chính quý 03 năm 2019.



**Trần Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2019

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

**Nguyễn Thị Trường Linh**  
**Người lập**