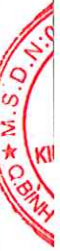




CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2018

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018



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

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tài chính	
Bảng cân đối kế toán Quý 4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Quý 4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	04
Thuyết minh báo cáo tài chính	05 - 21

13/12/2018

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 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

QUÝ 4 NĂM 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		771,570,272,184	995,740,967,395
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		34,565,193,741	96,766,563,281
1. Tiền	111	5.1	34,565,193,741	96,766,563,281
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1,000,178,209	7,775,797,797
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	5.2	1,000,000,000	7,775,619,588
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		400,781,915,472	421,998,626,466
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	280,113,149,855	260,894,502,329
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		57,424,808,392	58,832,831,680
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		3,840,000,000	7,927,158,292
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	64,709,602,008	94,344,134,165
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(5,305,644,783)	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	332,598,375,945	446,966,026,419
1. Hàng tồn kho	141		332,598,375,945	446,966,026,419
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,624,608,817	22,233,953,432
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	122,989,555	158,832,351
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,501,619,262	22,075,121,081
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		93,010,799,873	108,683,275,727
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		71,550,110,102	79,859,065,017
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	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)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.7	19,044,936,327	23,109,488,550
- Nguyên giá	231		22,672,543,239	26,201,199,654
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3,627,606,912)	(3,091,711,104)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1,412,782,967	4,161,557,648
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	1,412,782,967	4,161,557,648
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		900,000,000	900,000,000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	900,000,000	900,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		102,970,477	653,164,512
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	102,970,477	653,164,512
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		864,581,072,057	1,104,424,243,122

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)

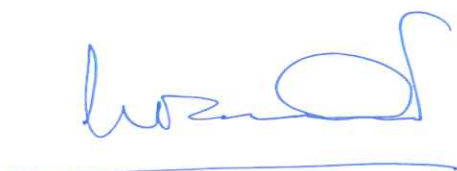
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		694,419,642,144	945,056,935,257
I. Nợ ngắn hạn	310		691,408,342,144	938,371,636,569
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	249,406,123,295	236,765,580,891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		145,905,720,414	386,627,006,572
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	2,505,515,271	7,745,461,828
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	71,405,017,609	50,886,890,350
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	13,939,311,586	17,189,473,092
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.10	202,970,898,323	235,203,330,198
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5,275,755,646	3,953,893,638
II. Nợ dài hạn	330		3,011,300,000	6,685,298,688
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.14		198,282,858
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.10	3,011,300,000	6,487,015,830
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		170,161,429,913	159,367,307,865
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.15	170,161,429,913	159,367,307,865
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		6,111,767,647	4,727,005,639
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		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 cuối kỳ 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
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		864,581,072,057	1,104,424,243,122

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



HUỖNH VĂN TÍN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUỖNH TIÊN HOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

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

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 4 NĂM 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	345,297,586,925	320,902,203,039	1,248,016,620,144	1,403,255,400,797
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10	6.1	345,297,586,925	320,902,203,039	1,248,016,620,144	1,403,255,400,797
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	325,246,782,233	302,022,029,742	1,178,715,243,954	1,320,588,893,072
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		20,050,804,692	18,880,173,297	69,301,376,190	82,666,507,725
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	28,142,287	328,542,856	878,570,275	1,182,412,556
7. Chi phí tài chính	22	6.4	3,924,099,232	4,577,900,171	18,165,195,726	15,726,310,517
Trong đó, chi phí lãi vay	23		3,924,099,232	4,577,900,171	18,165,195,726	15,726,310,517
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	13,278,132,194	7,031,564,398	34,555,406,590	33,386,842,621
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		2,876,715,553	7,599,251,584	17,459,344,149	34,735,767,143
11. Thu nhập khác	31	6.6	(3,498,491,331)	1,563,176,460	1,397,995,523	3,412,361,110
12. Chi phí khác	32	6.7	(1,611,416,505)	591,150,535	3,343,041,615	1,608,621,166
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1,887,074,826)	972,025,925	(1,945,046,092)	1,803,739,944
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		989,640,727	8,571,277,509	15,514,298,057	36,539,507,087
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		430,482,534	1,875,790,987	3,335,414,001	8,844,266,920
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		559,158,193	6,695,486,522	12,178,884,056	27,695,240,167
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		49	593	1,078	2,452

NGƯỜI LẬP BIỂU



HUỲNH VĂN TÍN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUỲNH TIÊN HOÀN



TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC

TÂN KỲ

TRẦN VĂN TUẤN

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

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 4 NĂM 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		989,640,727	8,571,277,509
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		3,125,046,707	2,978,631,946
Các khoản dự phòng	03		5,305,644,783	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(28,142,287)	(1,166,838,553)
Chi phí lãi vay	06		3,924,099,232	4,577,900,171
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		13,316,289,162	14,960,971,073
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(23,299,030,093)	(39,496,334,424)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4,870,511,734)	(134,099,556,972)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		15,914,872,577	165,059,828,012
Tăng giảm chi phí trả trước	12		416,941,984	617,484,687
Tiền lãi vay đã trả	14		(3,924,099,232)	(4,577,900,171)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(199,072,119)	(266,812,291)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(19,300,000)	(24,300,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2,663,909,455)	2,173,379,914
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(322,000,000)	(6,981,079,950)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1,300,000,000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	2,387,772,766
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(2,127,500,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4,087,158,292	2,923,460,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28,142,287	328,542,856
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3,793,300,579	(2,168,804,328)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		166,704,843,655	212,415,906,653
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(148,136,687,898)	(162,397,483,058)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(10,716,537,050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18,568,155,757	39,301,886,545
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		19,697,546,881	39,306,462,131
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14,867,646,860	57,460,101,150
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		34,565,193,741	96,766,563,281

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



HUYỄN VĂN TÍN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUYỄN TIÊN HOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Xây Dựng - Dịch Vụ Tân Kỳ theo Giấy đăng ký kinh doanh số 071766, do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 5 năm 1999. Công ty được chuyển thành công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006214 đăng ký lại lần thứ nhất ngày 15 tháng 3 năm 2007 và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần gần đây nhất số 0301725747 vào ngày 15 tháng 10 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng công nghiệp, xây dựng dân dụng và trang trí nội thất. Xây dựng cầu đường. Mua bán vật liệu xây dựng. San lấp mặt bằng. Gia công cơ khí xây dựng. Xây dựng công trình thủy lợi, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp – khu dân cư – khu đô thị, công trình cấp thoát nước – xử lý môi trường. Lắp đặt đường dây, trạm biến áp, thiết bị công nghiệp, hệ thống cơ điện lạnh.
- Trang trí ngoại thất. Lập dự án đầu tư. Đo đạc bản đồ. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính – kế toán). Tư vấn đấu thầu. Lập dự toán – tổng dự toán công trình. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn về bất động sản.
- Sản xuất, mua bán thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp, khu nhà tiền chế, thiết bị - dụng cụ trường học, thiết bị y tế, thiết bị văn phòng, dụng cụ thể dục thể thao (không sản xuất tại trụ sở và không kinh doanh súng đạn thể thao, vũ khí thô sơ). Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh lưu hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ du lịch; kinh doanh nhà hàng ăn uống (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ tại trụ sở). Kinh doanh phát triển khu du lịch (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô, đường thủy nội địa. Kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô.
- Cho thuê văn phòng, kho bãi, thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp.
- Trồng rừng và khai thác rừng trồng. Trồng cây công – nông lâm nghiệp. Sản xuất cây giống. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động tại trụ sở).
- Mua bán gỗ tròn, gỗ xẻ, máy móc – thiết bị - phụ tùng ngành công – nông – lâm – ngư nghiệp, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh). Chế biến gỗ (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất hàng mộc gia dụng (không chế biến thực phẩm tươi sống 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.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

2.1. Năm tài chính

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

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

4.3. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc là: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Phải thu nội bộ là khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên với đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

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

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

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

4.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí nhân công, chi phí nguyên vật liệu và các chi phí xây dựng liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

4.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và các chi phí khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.8. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

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

4.9. Tài sản cố định vô hình

Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

4.10. Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
+ Quyền sử dụng đất	50 năm

4.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Nguyên tắc phân chia lợi của hợp đồng:

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

4.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

4.13. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

4.14. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác

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

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

4.15. Chi phí phải trả

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

4.16. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông hàng năm.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

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

4.18. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

4.19. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

4.21. Chi phí tài chính

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

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

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

4.23. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.25. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.26. Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính***

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối kỳ	VND Đầu năm
Tiền mặt	15.095.168	68.282.377
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	34.550.098.573	96.698.280.904
Cộng	<u>34.565.193.741</u>	<u>96.766.563.281</u>

(Xem trang tiếp theo)

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng Ngân hàng Tiên Phong với lãi suất bình quân 6,2%/năm.

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

	Cuối kỳ			Đầu năm			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	-	-	
Cộng	900.000.000	-	-	900.000.000	-	-	

(Xem trang tiếp theo)

5.3. Phải thu của khách hàng

	Cuối kỳ	VND Đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Phải thu về thực hiện khối lượng công việc xây dựng hoàn thành.	271.856.376.746	254.715.921.491
Phải thu về bán hàng hóa và cho thuê thiết bị	7.370.773.109	5.424.580.838
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	886.000.000	754.000.000
Cộng	280.113.149.855	260.894.502.329

5.4. Phải thu khác

	Cuối kỳ		VND Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu tạm ứng	55.364.961.786		80.966.240.900	-
Cầm cố ký quỹ ngắn hạn	7.699.762.964		9.995.611.708	-
Phải thu khác	1.644.877.258		3.382.281.557	-
Cộng	64.709.602.008		94.344.134.165	-

5.5. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		VND Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	741.296.402	-	472.844.538	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	330.887.401.025	-	445.523.503.363	-
Hàng hóa	969.678.518	-	969.678.518	-
Cộng	332.598.375.945	-	446.966.026.419	-

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	VND
					Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm 2018	-	107.128.607.851	2.144.865.572	36.000.000	109.309.473.423
Mua trong Quý 1 năm 2018	-	561.500.000	2.801.659.258	31.627.273	3.394.786.531
Mua trong Quý 2 năm 2018		2.242.180.743	(27.272.727)		2.214.908.016
Mua trong Quý 3 năm 2018		124.140.000	-	-	124.140.000
Mua trong Quý 4 năm 2018		322.000.000			322.000.000
Thanh lý nhượng bán đến Quý 4/2018	-	(2.653.167.681)	(1.234.177.617)	-	(3.887.345.298)
Số dư cuối quý 4 năm 2018	-	107.725.260.913	3.685.074.486	67.627.273	111.477.962.672
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm 2018	-	27.292.342.834	2.144.865.572	13.200.000	29.450.408.406
Khấu hao trong Q1 năm 2018	-	2.810.260.782	77.823.868	1.800.000	2.889.884.650
Điều chỉnh tăng khấu hao do thanh lý nhằm số chế tạo Q2 năm 2018		1.448.796.440			1.448.796.440
Điều chỉnh giảm khấu hao do giảm tiền thuế trước bạ			(757.576)		(757.576)
Khấu hao trong Q2 năm 2018		2.845.764.333	115.599.438	3.381.363	2.964.745.134
Khấu hao trong Quý 3 năm 2018		2.782.818.188	115.599.438	3.381.363	2.901.798.989
Khấu hao trong Quý 4 năm 2018		2.779.340.474	115.599.438	3.381.363	2.898.321.275
Thanh lý nhượng bán	-	(1.391.167.131)	(1.234.177.617)		(2.625.344.748)
Số dư cuối quý 4 năm 2018	-	38.568.155.920	1.334.552.561	25.144.089	39.927.852.570

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

Giá trị còn lại:

Tại ngày đầu năm 2018	-	<u>79.836.265.017</u>	-	<u>22.800.000</u>	<u>79.859.065.017</u>
Tại ngày cuối quý 4 năm 2018	-	<u>69.157.104.993</u>	<u>2.350.521.925</u>	<u>42.483.184</u>	<u>71.550.110.102</u>

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

5.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng đến Quý 3	Giảm đến Quý 3	VND
				Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá	26.201.199.654	-	3.528.656.415	22.672.543.239
- 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
Giá trị hao mòn lũy kế	3.091.711.104	999.653.208	463.757.400	3.627.606.912
- Quyền sử dụng đất	5.384.096	1.346.024	6.730.120	-
- Nhà	365.621.824	91.405.456	457.027.280	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	2.720.705.184	906.901.728	-	3.627.606.912
Giá trị còn lại:	23.109.488.550	(999.653.208)	3.064.899.015	19.044.936.327
- Quyền sử dụng đất	95.567.792	(1.346.024)	94.221.768	-
- Nhà	3.062.082.703	(91.405.456)	2.970.677.247	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	19.951.838.055	(906.901.728)	-	19.044.936.327

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Chi mua các căn hộ chung cư Viên Ngọc Phương Nam	1.412.782.967	4.161.557.648
Cộng	1.412.782.967	4.161.557.648

5.9. Chi phí trả trước

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Lương tháng 13		-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.989.555	158.832.351
Cộng	122.989.555	158.832.351
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng và dịch vụ khác	102.970.477	653.164.512
Cộng	102.970.477	653.164.512

5.10. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ	Tăng đến Q4	Giảm đến Q4	Đầu năm
Vay ngắn hạn	202.970.898.323	623.305.827.849	655.538.259.724	235.203.330.198
Vay dài hạn	3.011.300.000		3.475.715.830	6.487.015.830
Cộng	205.982.198.323	623.305.827.849	659.013.975.554	241.690.346.028

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

Vay ngắn hạn ngân hàng là khoản vay ngân hàng TMCP Quân Đội để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng năm 2018 được đảm bảo bằng quyền đòi nợ từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình do Ngân hàng tài trợ, lãi suất từ 8,2%/năm đến 9,2%/năm.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng và cá nhân có thời hạn từ 3 đến 10 năm với lãi suất từ 9,2% đến 12%/năm.

5.11. Phải trả người bán

	Cuối kỳ		Đầu năm		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn:	249.406.123.295	249.406.123.295	236.765.580.891	236.765.580.891	

5.12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm	Số phải nộp đến Q4	Số đã thực nộp đến Q4	VND	
				Cuối năm	
Phải nộp:					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.009.444.030	3.335.414.001	7.986.551.939	2.358.306.092	
Thuế thu nhập cá nhân	736.017.798	2.448.488.079	3.037.296.698	147.209.179	
Các loại thuế khác	-	-	-	-	
Cộng	7.745.461.828	5.783.902.080	11.023.848.637	2.505.515.271	

5.13. Chi phí phải trả

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

5.14. Phải trả khác

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	2.888.485.832	195.590.259
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	150.000.000	150.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	19.292.925	35.292.825
Phải trả tiền do các đội thi công ứng trước	8.969.554.656	6.151.930.187
Thuế GTGT vãng lai phải nộp	1.403.548.748	128.609.509
Mượn cá nhân		9.907.585.069
Khác	508.429.425	620.465.243
Cộng	13.939.311.586	17.189.473.092
Dài hạn:		
Phải trả tiền góp vốn dự án Đà Nẵng	0	198.282.858
Cộng	0	198.282.858

(Xem trang tiếp theo)

5.15. Vốn chủ sở hữu

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

						VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu Cổ phiếu quỹ	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
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
Tăng vốn trong năm 2017	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm 2017	-	-	-	-	27.695.240.167	27.695.240.167
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)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
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 đến Quý 4	-	-	-	-	12.178.884.056	12.178.884.056
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)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	12.223.535.294	42.754.283.869	170.161.429.913

5.15.2. Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	11.382.232	11.382.232
Cổ phiếu phổ thông	11.382.232	11.382.232
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ):	(650.000)	(650.000)
Cổ phiếu phổ thông	(650.000)	(650.000)
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	10.732.232	10.732.232
Cổ phiếu phổ thông	10.732.232	10.732.232
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

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

5.15.3. Các quỹ của doanh nghiệp

	VND	
	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
Số dư đầu năm	4.727.005.639	4.727.005.639
Trích trong kỳ	1.384.762.008	1.384.762.008
Chi trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	6.111.767.647	6.111.767.647

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.056.150.247	684.467.601
Doanh thu hợp đồng xây dựng	340.595.895.597	315.428.676.707
Doanh thu bán hàng hóa	3.645.541.081	4.789.058.731
Doanh thu bất động sản đầu tư	-	-
Cộng	345.297.586.925	320.902.203.039

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.146.568.976	591.287.840
Giá vốn hàng hóa đã bán	321.015.361.867	297.605.560.264
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.084.851.390	3.825.181.638
Giá vốn của bất động sản đầu tư	-	-
Cộng	325.246.782.233	302.022.029.742

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức	28.142.287	328.542.856
Cộng	28.142.287	328.542.856

6.4. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là chi phí lãi vay từ các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty.

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	6.276.330.041	5.533.510.930
Chi phí khấu hao tài sản cố định	70.048.029	1.800.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.489.531.677	1.365.758.880
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	5.305.644.783	
Các khoản chi phí QLDN khác	136.577.664	132.494.588
Cộng	13.278.132.194	7.033.564.398

6.6. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Cho thuê văn phòng	45.818.181	45.818.181
Bán phế liệu, CCDC	211.236.616	144.383.182
Điều chỉnh tạm ứng, khoản phải thu	(110.005.047)	72.975.097
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ (điều chỉnh thu nhập khác)	(3.645.541.081)	1.300.000.000
Cộng	(3.498.491.331)	1.563.176.460

6.7. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Cho thuê văn phòng	45.121.118	27.480.000
Bán phế liệu, CCDC		-
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	(3.083.751.390)	461.704.303
Các khoản khác	1.427.213.767	101.966.232
Cộng	(1.611.416.505)	591.150.535

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị	84.000.000	86.400.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	815.505.000	467.400.000
Cộng	899.505.000	553.800.000

8. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH


Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 19 tháng 01 năm 2019

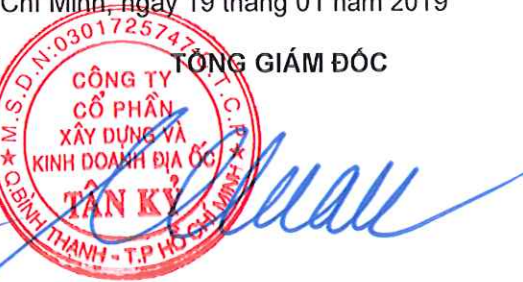
TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





HUYỀN VĂN TÍN

HUYỀN TIÊN HOÀNH

TRẦN VĂN TUẤN