

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 35

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") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

<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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Nho	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Nguyễn Huỳnh Khôi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tấn Lợi	Phó Tổng Giám đốc – từ nhiệm ngày 01/03/2020
Ông Cao Hoàng Điệp	Phó Tổng Giám đốc – bổ nhiệm ngày 01/03/2020

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên 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 năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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 Việt Nam 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 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán 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 26 tháng 03 năm 2021

Số: 446/2021/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
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**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Tân Kỳ (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2021 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

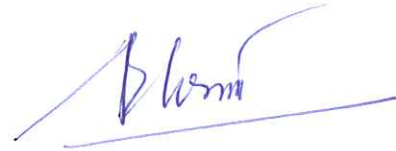
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

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

Huỳnh Thị Bích Liễu
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3902-2017-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Như đã trình bày tại mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, 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 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.010.042.005.904	599.986.390.200
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	24.656.045.524	9.767.552.499
1. Tiền	111		24.656.045.524	9.767.552.499
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		178.209	178.209
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)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		601.174.567.309	204.392.948.249
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	566.091.422.809	181.460.578.109
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	37.327.167.974	27.677.048.152
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	7.467.194.590	4.296.750.969
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(13.551.218.064)	(12.881.428.981)
IV. Hàng tồn kho	140		377.479.950.670	382.483.074.826
1. Hàng tồn kho	141	4.8	377.479.950.670	382.483.074.826
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.731.264.192	3.342.636.417
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.227.276	234.992.418
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.726.036.916	3.107.643.999
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		65.185.012.801	77.612.155.640
I. Tài sản cố định	220		45.338.415.277	57.317.360.968
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	45.338.415.277	57.317.360.968
Nguyên giá	222		92.360.271.677	105.280.912.747
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.021.856.400)	(47.963.551.779)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.10	17.231.132.871	18.138.034.599
1. Nguyên giá	231		22.672.543.239	22.672.543.239
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.441.410.368)	(4.534.508.640)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.412.782.967
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	1.412.782.967
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		720.000.000	720.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	900.000.000	900.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(180.000.000)	(180.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.895.464.653	23.977.106
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	23.977.106
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.11	1.895.464.653	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.075.227.018.705	677.598.545.840

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		909.547.026.992	515.299.059.299
I. Nợ ngắn hạn	310		737.243.536.636	431.448.784.297
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	244.399.545.440	180.154.172.238
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	94.323.146.117	78.761.432.917
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	12.129.512.276	6.322.374.119
4. Phải trả người lao động	314		3.049.751.859	6.557.499.256
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	8.448.404.915	26.307.340.986
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	11.255.101.605	8.555.601.960
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	357.779.665.833	118.957.962.972
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.858.408.591	5.832.399.849
II. Nợ dài hạn	330		172.303.490.356	83.850.275.002
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	172.303.490.356	83.850.275.002
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		165.679.991.713	162.299.486.541
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	165.679.991.713	162.299.486.541
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	4.18.4	6.762.320.592	6.720.711.850
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	4.18.4	6.762.320.592	6.720.711.850
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.971.739.779	33.674.452.091
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		33.513.625.865	32.842.277.260
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.458.113.914	832.174.831
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.075.227.018.705	677.598.545.840



Trần Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Huyền Tiên Hoàn
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Điệp
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	630.378.315.042	587.600.538.364
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		630.378.315.042	587.600.538.364
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	583.054.460.093	525.261.764.892
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.323.854.949	62.338.773.472
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		17.178.840	224.982.158
6. Chi phí tài chính	22	5.3	17.376.037.747	16.991.215.338
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		17.003.259.300	16.498.520.863
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	19.246.970.154	34.051.556.453
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.718.025.888	11.520.983.839
9. Thu nhập khác	31	5.5	949.005.399	646.362.445
10. Chi phí khác	32	5.6	2.826.303.390	7.262.040.077
11. Lợi nhuận khác	40		(1.877.297.991)	(6.615.677.632)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.840.727.897	4.905.306.207
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	7.278.078.636	4.073.131.376
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(1.895.464.653)	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.458.113.914	832.174.831
16. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.18.3	306	74



Trần Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Huỳnh Tiên Hoàn
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Điệp
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.840.727.897	4.905.306.207
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	11.403.497.609	12.456.193.161
Các khoản dự phòng	03		669.789.083	7.755.784.198
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		400.289.059	(271.524.457)
Chi phí lãi vay	06	5.3	17.003.259.300	16.498.520.863
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		38.317.562.948	41.344.279.972
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(399.669.201.357)	188.207.158.288
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.003.124.156	(49.884.698.881)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		61.846.131.498	(178.059.448.245)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		253.742.248	(33.009.492)
Tiền lãi vay đã trả	14		(13.746.116.962)	(16.498.520.863)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(5.470.311.736)	(2.567.169.592)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.300.000)	(45.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(313.472.369.205)	(17.536.708.813)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(598.822.519)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.667.587.694	2.730.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.178.840	224.982.158
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.085.944.015	3.954.982.158

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	549.241.624.453	440.700.113.101
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(221.966.706.238)	(443.874.073.450)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		-	(8.041.954.238)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		327.274.918.215	(11.215.914.587)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		14.888.493.025	(24.797.641.242)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		9.767.552.499	34.565.193.741
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	24.656.045.524	9.767.552.499



Trần Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Huỳnh Tiên Hoàn
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Điệp
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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 để bổ sung ngành nghề kinh doanh.

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 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Trần Văn Sỹ	17.551.130.000	15%	12.652.480.000	12%
Các cổ đông khác	96.271.190.000	85%	101.169.840.000	88%
Cộng	113.822.320.000	100%	113.822.320.000	100%

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 31 tháng 12 năm 2020 là 134 (31/12/2019: 213).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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 (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; và
- Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Bổ sung: Sàn giao dịch bất động sản.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.1. 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 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. 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.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.3. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

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 và 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.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Máy móc thiết bị | 05 – 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 08 năm |

3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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
▪ Nhà và quyền sử dụng đất	25 năm

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.8. 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.

3.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán 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.

3.10. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.11. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

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 theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.12. 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

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 mục 3.13 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.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.

3.13. 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 kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc năm 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.

3.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong năm 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.



HÀNH VI VI PHẠM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí phát sinh trong năm là chi phí đi vay vốn.

3.16. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, xăng xe...).

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

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

3.18. Lãi cơ bản 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.

3.19. 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.

3.20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	12.539.690	232.683.919
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.643.505.834	9.534.868.580
Cộng	24.656.045.524	9.767.552.499

(Xem tiếp trang sau)

31
CÔNG
TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH
ĐỊA ỐC TÂN KỶ

31/12/2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND			Tại ngày 01/01/2020 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	180.000.000		180.000.000
Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	720.000.000		-	720.000.000		-
Cộng	900.000.000		180.000.000	900.000.000		180.000.000

Tại ngày báo cáo, Công ty xác định khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ là không thể thu hồi và lập dự phòng toàn bộ khoản đầu tư này theo Quyết định của Ban Tổng Giám đốc.

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 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công ty TNHH Đầu Tư Cam Lâm	387.008.888.702	-
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Địa Ốc Vạn Xuân	55.586.133.301	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	33.653.099.153	47.310.862.709
Phải thu các đối tượng khác (*)	89.843.301.653	134.149.715.400
Cộng	566.091.422.809	181.460.578.109

(*) Tại ngày 31/12/2020, phải thu các khách hàng khác ngắn hạn có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu khách hàng ngắn hạn.

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 (TIẾP THEO)

Phải thu ngắn hạn khách hàng tăng mạnh là do cuối năm phát sinh doanh thu của Công trình Khách sạn căn hộ nghỉ dưỡng Prime.

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

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công ty TNHH Cung Ứng Vật Tư Nguyên Liệu Tây Nguyên	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phạm Linh Gia Lai	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty TNHH Thiết Kế - Xây Dựng - Trang Trí Nội Thất Song Lê	6.979.610.000	-
Các nhà cung cấp khác (*)	10.347.557.974	7.677.048.152
Cộng	37.327.167.974	27.677.048.152

(*) Tại ngày 31/12/2020, trả trước các nhà cung cấp khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước các nhà cung cấp ngắn hạn.

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 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
Cộng	3.840.000.000	3.840.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho các đội thi công	6.438.678.103	-	953.646.731	-
Ký cược, ký quỹ	597.381.808	-	1.520.329.980	-
Phải thu khác	431.134.679	-	1.822.774.258	-
Cộng	7.467.194.590	-	4.296.750.969	-

(Xem tiếp trang sau)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 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	16.744.011.724	3.192.793.660	14.927.033.431	2.045.604.450

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 31/12/2020 VND			Tại ngày 01/01/2020 VND		
	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	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	9,272,061,050	3,192,793,660	Từ 6 tháng - 3 năm	7.455.082.757	2.045.604.450	Từ 6 tháng - 3 năm
Cộng	16,744,011,724	3,192,793,660		14.927.033.431	2.045.604.450	

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các công nợ này đã quá thời hạn thanh toán lâu ngày.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	359.025.877	-	322.820.483	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	376.151.246.275	-	381.190.575.825	-
Hàng hóa	969.678.518	-	969.678.518	-
Cộng	377.479.950.670	-	382.483.074.826	-

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Khách sạn căn hộ nghỉ dưỡng Prime	140.154.240.759	-
Chung cư Vạn Xuân	93.309.426.081	38.037.610.506
Công trình Trường Đại học Văn Lang	69.955.217.106	121.468.153.788
CT TTTM DV Và Căn Hộ Sunshine Apartment	29.763.776.321	54.818.955.343
Các công trình khác	42.968.586.008	166.865.856.188
Cộng	376.151.246.275	381.190.575.825

Toàn bộ công trình xây dựng cơ bản dở dang đã dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17.

(Xem tiếp trang sau)

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, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tài, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2020	101.528.210.988	3.685.074.486	67.627.273	105.280.912.747
Mua trong năm	-	598.822.519	-	598.822.519
Thanh lý, nhượng bán	(13.519.463.589)	-	-	(13.519.463.589)
Tại ngày 31/12/2020	88.008.747.399	4.283.897.005	67.627.273	92.360.271.677
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2020	46.127.931.925	1.796.950.313	38.669.541	47.963.551.779
Khấu hao trong năm	9.995.721.740	487.348.689	13.525.452	10.496.595.881
Thanh lý, nhượng bán	(11.438.291.260)	-	-	(11.438.291.260)
Tại ngày 31/12/2020	44.685.362.405	2.284.299.002	52.194.993	47.021.856.400
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2020	55.400.279.063	1.888.124.173	28.957.732	57.317.360.968
Tại ngày 31/12/2020	43.323.384.994	1.999.598.003	15.432.280	45.338.415.277

Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 của TSCĐ hữu hình là 14.417.183.961 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.049.133.232 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	22.672.543.239	-	-	22.672.543.239
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	5.441.410.368	906.901.728	-	4.534.508.640
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	17.231.132.871	-	-	18.138.034.599

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính 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.

4.11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản lãi vay vượt 30% EBITDA của năm 2019, 2020 được tính vào chi phí thuế tính thuế TNDN cho năm sau do Công ty đánh giá không phát sinh lãi vay vượt 30% EBITDA trong các năm sau – Xem thêm mục 5.9.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Dịch Vụ Kỹ Thuật Trung Việt	16.343.348.159	16.343.348.159	7.855.336.413	7.855.336.413
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	228.056.197.281	228.056.197.281	172.298.835.825	172.298.835.825
Cộng	244.399.545.440	244.399.545.440	180.154.172.238	180.154.172.238

(*) Tại ngày 31/12/2020, phải trả người bán ngắn hạn của các đối tượng khác có số dư mỗi người bán dưới 10% tổng số phải trả người bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Đức Long Gia Lai	43.799.588.311	43.799.588.311
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Giáo Dục Văn Lang	28.930.100.971	5.930.100.971
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Khu Vực Quận Bình Thạnh	12.833.324.452	-
Các khách hàng khác	8.760.132.383	29.031.743.635
Cộng	94.323.146.117	78.761.432.917

(Xem tiếp trang sau)



11/1/2021 08:51:14

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, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2020	Trong năm		Tại ngày 01/01/2020
	VND	VND		VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.672.034.776	7.278.078.636	5.470.311.736	3.864.267.876
Thuế thu nhập cá nhân	928.685.297	1.039.355.700	1.350.579.841	1.239.909.438
Các loại thuế khác	4.310.595.398	4.313.595.398	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí	1.218.196.805	834.447.182	834.447.182	1.218.196.805
Cộng	12.129.512.276	13.465.476.916	7.658.338.759	6.322.374.119

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản trích trước giá vốn thi công công trình.

4.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Kinh phí công đoàn	1.286.307.102	1.052.379.887
Bảo hiểm xã hội	5.314.847.338	5.115.652.007
Bảo hiểm y tế	948.868.059	903.861.915
Bảo hiểm thất nghiệp	443.349.488	417.093.040
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	150.000.000	150.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	26.512.687	26.512.687
Phải trả cho các đội thi công và khác	3.085.216.931	890.102.424
Cộng	11.255.101.605	8.555.601.960

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	342.436.892.921	342.436.892.921	440.032.899.289	188.053.969.340	90.457.962.972	90.457.962.972
Vay cá nhân	15.342.772.912	15.342.772.912	-	13.157.227.088	28.500.000.000	28.500.000.000
Cộng	357.779.665.833	357.779.665.833	440.032.899.289	201.211.196.428	118.957.962.972	118.957.962.972
Dài hạn:						
Vay ngân hàng	-	-	-	1.006.100.000	1.006.100.000	1.006.100.000
Vay dài hạn khác	172.303.490.356	172.303.490.356	109.208.725.164	19.749.409.810	82.844.175.002	82.844.175.002
Cộng	172.303.490.356	172.303.490.356	109.208.725.164	20.755.509.810	83.850.275.002	83.850.275.002
Tổng cộng	530.083.156.189	530.083.156.189	549.241.624.453	221.966.706.238	202.808.237.974	202.808.237.974

Vay ngắn hạn là các khoản vay:

- Ngân hàng TMCP Quân Đội với số dư vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2020 là 64.999.999.990 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 năm 2020 - 2021, lãi suất từ 8,8%/năm đến 10,4%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:
 - Quyền đòi nợ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – Xem thêm mục 4.3; 4.8.
 - Tài sản cố định là phương tiện vận tải, máy móc thiết bị - Xem thêm mục 4.9.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Ngân hàng TMCP Quốc Dân với số dư vay tại ngày 31/12/2020 là 277.436.892.931 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng năm 2020 - 2021, lãi suất từ 10,75%/năm đến 12%/năm, được đảm bảo bằng toàn bộ quyền đòi số nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình – Xem thêm mục 4.3.
- Khoản vay cá nhân ngắn hạn là khoản vay của các bên liên quan với số dư tại ngày 31/12/2020 là 15.342.772.912 VND, thời hạn 12 tháng để bổ sung vốn lưu động, không lãi suất và không có đảm bảo bằng tài sản – Xem thêm mục 8.

Vay dài hạn khác là các khoản vay cá nhân:

- Cá nhân là bên liên quan với số dư tại ngày 31/12/2020 là 128.936.037.195 VND, thời hạn từ 03 năm đến 20 năm để bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 0% đến 12%/năm, không có đảm bảo bằng tài sản - Xem thêm mục 8.
- Các cá nhân khác với số dư tại ngày 31/12/2020 là 43.367.453.161 VND, thời hạn từ 03 năm đến 20 năm để bổ sung vốn lưu động, lãi suất từ 0%/năm đến 12,15%/năm, không có đảm bảo bằng tài sản.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
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	170.161.429.913
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	832.174.831	832.174.831
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	1.217.888.406	(1.217.888.406)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	-	(608.944.203)	(608.944.203)
Cổ tức	-	-	-	-	(8.049.174.000)	(8.049.174.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(36.000.000)	(36.000.000)
Tại ngày 01/01/2020	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	13.441.423.700	33.674.452.091	162.299.486.541
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	3.458.113.914	3.458.113.914
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận năm 2019	-	-	-	83.217.484	(83.217.484)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2019	-	-	-	-	(41.608.742)	(41.608.742)
Giảm khác	-	-	-	-	(36.000.000)	(36.000.000)
Tại ngày 31/12/2020	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	13.524.641.184	36.971.739.779	165.679.991.713

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(650.000)	(650.000)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	10.732.232	10.732.232

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

4.18.3. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.458.113.914	832.174.831
Dự kiến trích quỹ khen thưởng phúc lợi (5%)	<u>(172.905.696)</u>	<u>(41.608.742)</u>
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	3.285.208.218	790.566.089
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	10.732.232	10.732.232
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	<u>306</u>	<u>74</u>

4.18.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2020	6.720.711.850	6.720.711.850
Trích trong năm	41.608.742	41.608.742
Tại ngày 31/12/2020	<u>6.762.320.592</u>	<u>6.762.320.592</u>

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.402.292.250	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.874.442.524	17.028.428.061
Doanh thu hợp đồng xây dựng	609.606.197.302	570.572.110.303
Doanh thu khác	1.495.382.966	-
Cộng	<u>630.378.315.042</u>	<u>587.600.538.364</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.402.292.250	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.112.120.581	15.911.029.109
Giá vốn hợp đồng xây dựng	563.220.362.567	508.443.834.055
Giá vốn bất động sản đầu tư	906.901.728	906.901.728
Giá vốn khác	1.412.782.967	-
Cộng	583.054.460.093	525.261.764.892

5.3. Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	17.003.259.300	16.498.520.863
Lãi chậm thanh toán	372.778.447	312.694.475
Chi phí dự phòng	-	180.000.000
Cộng	17.376.037.747	16.991.215.338

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.796.965.509	22.333.881.619
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	28.103.726
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.027.164.990	475.923.204
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	669.789.083	7.575.784.198
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.488.819.385	3.407.438.087
Chi phí bằng tiền khác	261.231.187	227.425.619
Cộng	19.246.970.154	34.051.556.453

Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh nguyên nhân chủ yếu là do chi phí lương nhân viên quản lý giảm do trong năm Công ty có chính sách giảm lương, giảm giờ làm.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.5. Thu nhập khác**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	46.542.299
Cho thuê văn phòng	76.363.632	63.272.724
Bán phế liệu, công cụ dụng cụ	70.419.052	531.545.195
Ủng hộ từ CBNV	776.363.978	-
Thu nhập khác	25.858.737	5.002.227
Cộng	949.005.399	646.362.445

5.6. Chi phí khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	500.067.898	-
Cho thuê văn phòng	69.925.977	66.970.676
Các khoản bị phạt, chậm nộp	1.235.676.257	4.706.960.996
Chi phí khác	1.020.633.258	2.488.108.405
Cộng	2.826.303.390	7.262.040.077

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí hàng thương mại	2.815.075.217	-
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	266.175.067.747	201.265.928.781
Chi phí nhân công	32.097.525.717	66.734.586.034
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.403.497.609	12.456.193.161
Chi phí dịch vụ mua ngoài	282.762.219.519	321.346.931.621
Chi phí khác bằng tiền	2.008.714.888	7.812.856.548
Cộng	597.262.100.697	609.616.496.145

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	8.840.727.897	4.905.306.207
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	6.901.194.623	3.984.968.025
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	15.741.922.520	8.890.274.232
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	3.148.384.504	1.778.054.846
Thuế TNDN bổ sung năm 2018 và 2019	4.129.694.132	2.295.076.530
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.278.078.636	4.073.131.376

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như: chi phí không có hóa đơn chứng từ hợp lý hợp lệ; chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020....

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA 2019	4.223.523.994	-
Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA 2020	5.253.799.273	-
Cộng	9.477.323.267	-
Thuế suất tính thuế TNDN hoãn lại	20%	-
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại – Xem thêm mục 4.11	(1.895.464.653)	-

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	440.032.899.289	325.680.113.101
Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	109.208.725.164	115.020.000.000
Cộng	549.241.624.453	440.700.113.101

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	189.060.069.340	440.198.248.452
Tiền trả nợ gốc vay dưới hình thức khác	32.906.636.898	3.675.824.998
Cộng	221.966.706.238	443.874.073.450

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty không có báo cáo bộ phận vì hoạt động của Công ty chủ yếu là xây dựng công trình, nên Báo cáo kết quả kinh doanh đã trình bày rõ doanh thu, chi phí và lợi nhuận 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.

8. 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

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

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả tiền vay – Xem thêm mục 4.17		
Thành viên HĐQT	144.278.810.107	57.986.000.001

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vay của Thành viên HĐQT	100.861.370.527	115.020.000.000

Thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm chi tiết như sau:

	<u>Chức vụ</u>	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Ông Trần Văn Sỹ	Chủ tịch	72.000.000	144.000.000
Ông Trần Văn Tuấn	Thành viên	24.000.000	48.000.000
Ông Trần Văn Nho	Thành viên	24.000.000	48.000.000
Ông Trần Văn Tịnh	Thành viên	24.000.000	48.000.000
Ông Huỳnh Tiên Hoàn	Thành viên	24.000.000	48.000.000
Cộng		168.000.000	336.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2019</u> <u>VND</u>
Ông Trần Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	480.000.000	1.200.000.000
Ông Trần Văn Nho	Phó Tổng Giám đốc	572.400.000	572.400.000
Ông Nguyễn Tấn Lợi	Phó Tổng Giám đốc – từ nhiệm ngày 01/03/2020	190.270.000	1.141.620.000
Ông Cao Hoàng Điệp	Phó Tổng Giám đốc – bổ nhiệm ngày 01/03/2020	600.000.000	-
Ông Phạm Nguyễn Huỳnh Khôi	Phó Tổng Giám đốc	348.000.000	348.000.000
Cộng		<u>2.190.670.000</u>	<u>3.262.020.000</u>

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2019</u> <u>VND</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	24.000.000	45.600.000

10. 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>Năm 2020</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2019</u> <u>VND</u>
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	774.444.444	726.041.665

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù đang tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Công ty đến 31/12/2020 nhưng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2020 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Trần Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Huỳnh Tiên Hoàn
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hồng Điệp
Người lập