

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám Đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2009	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 27

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỷ (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Tân Kỷ (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng – Dịch vụ Tân Kỷ, số đăng ký kinh doanh 071766, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 05 năm 1999. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần, thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006214 đăng ký lại lần thứ nhất ngày 15 tháng 03 năm 2007, và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó, lần gần đây nhất số 0301725747 vào ngày 13 tháng 07 năm 2009 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 60.500.000.000 đồng

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 lữ 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 ôtô, đường thủy nội địa. Kinh doanh vận tải hành khách bằng ôtô.
- Cho thuê văn phòng, kho bãi, thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp.
- Trồng rừng và khai thác rừng trồng. Trồng cây công – nông lâm nghiệp. Sản xuất cây giống. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động tại trụ sở).
- Mua bán gỗ tròn, gỗ xẻ, máy móc – thiết bị - phụ tùng ngành công – nông – lâm – ngư nghiệp, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh). Chế biến gỗ (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất hàng mộc gia dụng (không chế biến gỗ tại trụ sở).
- Sản xuất nông – lâm – thủy – hải sản (không chế biến thực phẩm tươi sống tại trụ sở). Đo đạc và bản đồ.
- Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Bổ sung: Sàn giao dịch bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Họ tên	Chức danh
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 NGUYỄN TRỌNG TOÁN	Thành viên

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

Họ tên	Chức danh
Ông TRẦN VĂN TUẤN	Tổng Giám đốc
Ông TRẦN VĂN NHO	Phó Tổng Giám đốc
Ông LÊ ANH TUẤN	Phó Tổng Giám đốc

3. Tình hình kinh doanh năm 2009

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2009 được trình bày trên báo cáo tài chính đính kèm được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán DTL.

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ hệ thống và chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính và sổ sách, chứng từ kế toán của Công ty.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

5. Kiểm toán viên

Công ty Kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty.

(Phần tiếp theo ở trang 03)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Công ty phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2010.

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

2020
CÔI
UEN
TIEN
D
V/T

Số: 10.181/BCKT-DTL

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3,
140 Nguyễn Văn Thủ, P.Đa Kao,
Quận 1, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam
ĐT : 84.8.3827 5026
Fax: 84.8.3827 5027
www.horwathdtl.com
dtlco@horwathdtl.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Các Cổ đông

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỷ (dưới đây gọi tắt là Công ty). Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có cơ sở kết luận là các báo cáo tài chính có tránh khỏi sai sót trọng yếu hay không. Trên cơ sở thử nghiệm, chúng tôi đã khảo sát một số bằng chứng làm căn cứ cho các số liệu chi tiết trong báo cáo tài chính. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Công ty thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

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 Kỷ vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2010.

KT.TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TĂNG QUỐC THẮNG
Chứng chỉ KTV số Đ.0075/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN



LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG
Chứng chỉ KTV số 1191KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KÝ
BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		260.345.923.263	309.054.282.191
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	15.004.188.448	17.885.751.733
1. Tiền	111		15.004.188.448	17.885.751.733
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	1.080.015	1.464.140.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.449.975	4.786.275.824
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(369.960)	(3.322.135.824)
III. Các khoản phải thu	130	5.3	84.076.902.220	31.724.874.975
1. Phải thu khách hàng	131		39.522.641.297	2.038.579.988
2. Trả trước cho người bán	132		21.571.719.599	20.410.292.709
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HDXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		22.982.541.324	9.276.002.278
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.4	145.620.719.610	238.595.516.952
1. Hàng tồn kho	141		145.620.719.610	238.595.516.952
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.643.032.970	19.383.998.531
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		30.280.000	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	17.608.200
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	15.612.752.970	19.366.390.331

(Phần tiếp theo ở trang 06)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		122.930.001.486	129.742.080.760
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		26.260.000.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	5.6	26.260.000.000	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		91.178.383.640	92.350.493.272
1. TSCĐ hữu hình	221	5.7	9.815.062.640	10.717.966.187
- Nguyên giá	222		15.324.697.024	13.873.311.493
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.509.634.384)	(3.155.345.306)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	5.8	-	269.206.085
- Nguyên giá	225		1.494.294.381	1.494.294.381
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.494.294.381)	(1.225.088.296)
3. TSCĐ vô hình	227	5.9	81.363.321.000	81.363.321.000
- Nguyên giá	228		81.363.321.000	81.363.321.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	1.540.000.000	28.440.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		740.000.000	27.000.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		800.000.000	1.440.000.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.951.617.846	8.951.587.488
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	5.11	3.951.617.846	8.951.587.488
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		383.275.924.749	438.796.362.951

(Phần tiếp theo ở trang 07)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		292.118.869.536	362.211.189.389
I. Nợ ngắn hạn	310		209.387.177.850	280.654.465.335
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.12	8.772.752.531	38.101.783.561
2. Phải trả người bán	312	5.13	64.040.037.289	38.693.963.786
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	41.926.379.840	128.616.301.943
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	13.934.473.223	4.462.341.367
5. Phải trả người lao động	315		-	225.500.000
6. Chi phí phải trả	316	5.15	896.840.681	964.175.302
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.16	79.816.694.286	69.590.399.376
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		82.731.691.686	81.556.724.054
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.17	21.666.484.909	18.738.946.664
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.18	61.065.206.777	62.817.777.390
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	()
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.19	91.157.055.213	76.585.173.562
I. Vốn chủ sở hữu	410		90.381.509.321	76.225.217.145
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		60.500.000.000	55.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		8.790.000.000	14.290.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(1.009.266.875)	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		775.545.892	359.956.417
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		775.545.892	359.956.417
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		20.549.684.412	6.215.304.311
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		775.545.892	359.956.417
1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		775.545.892	359.956.417
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		383.275.924.749	438.796.362.951

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KÝ
BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	-	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	-	-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	-	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý	-	-	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)	100,32	100,19	
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	-	-	-

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIỀN HOÀNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		420.160.613.276	467.524.962.739
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	420.160.613.276	467.524.962.739
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	400.066.383.901	442.430.078.978
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.094.229.375	25.094.883.761
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	10.633.506.630	3.115.676.126
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	22	6.4	4.070.442.901	7.406.919.854
	23		1.374.593.720	3.528.107.444
8. Chi phí bán hàng	24		357.979.987	4.295.581.769
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.605.500.362	5.872.484.886
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.693.812.755	10.635.573.378
11. Thu nhập khác	31	6.5	2.546.568.359	979.327.069
12. Chi phí khác	32	6.6	1.100.471.827	665.792.396
13. Lợi nhuận khác	40		1.446.096.532	313.534.673
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.139.909.287	10.949.108.051
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	4.032.568.554	2.637.318.553
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.107.340.733	8.311.789.498
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.19	2.664	1.524

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIỀN HOÀNH



TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN VĂN TUẤN

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

BÁO CÁO LUU CHUYỀN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LUU CHUYỀN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.139.909.287	10.949.108.051
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		2.769.917.206	2.509.308.685
Các khoản dự phòng	03		(3.321.765.864)	3.322.135.824
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		1.526.199.677	(2.157.126.609)
Chi phí lãi vay	06		1.374.593.720	3.528.107.444
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		22.488.854.026	18.151.533.395
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(47.546.022.498)	16.956.124.945
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		92.974.797.342	(113.508.326.904)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(42.074.970.891)	133.432.226.500
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(30.280.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	13		(1.374.593.720)	(3.528.107.444)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.448.686.486)	(3.349.115.032)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		15.841.466.024	11.758.688.629
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(11.374.517.775)	(13.762.966.903)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		26.456.046.022	46.150.057.186
II. LUU CHUYỀN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(862.412.908)	(87.921.609.222)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		770.500.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.550.950.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.427.385.600	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(800.000.000)	(24.067.560.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.510.284.176
7. Tiền thu lãi cho vay, cỗ túc và lợi nhuận được chia	27		516.165.906	1.427.247.042
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.500.688.598	(109.051.638.004)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
BÁO CÁO LUU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LUU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	8.857.500.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(1.009.266.875)	-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	125.487.349.101	351.075.360.114	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(154.816.380.131)	(301.537.619.176)	
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(1.500.000.000)	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(5.500.000.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(31.838.297.905)	52.895.240.938	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20+30+40$)	50	(2.881.563.285)	(10.006.339.880)	
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	17.885.751.733	27.892.091.613	
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	15.004.188.448	17.885.751.733	

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIỀN HOÀNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bảng thuyết minh này một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính đính kèm.

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 Kỷ (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng – Dịch vụ Tân Kỷ, số đăng ký kinh doanh 071766, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 05 năm 1999. Công ty được chuyển thành Công ty Cổ phần, thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006214 đăng ký lại lần thứ nhất ngày 15 tháng 03 năm 2007, và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó, lần gần đây nhất số 0301725747 vào ngày 13 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty 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 60.500.000.000 đồng.

1.2. 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 thông thường). Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh lữ 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 ôtô, đường thủy nội địa. Kinh doanh vận tải hành khách bằng ôtô.
- Cho thuê văn phòng, kho bãi, thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp.
- Trồng rừng và khai thác rừng trồng. Trồng cây công – nông lâm nghiệp. Sản xuất cây giống. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động tại trụ sở).
- Mua bán gỗ tròn, gỗ xẻ, máy móc – thiết bị - phụ tùng ngành công – nông – lâm – ngư nghiệp, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh). Chế biến gỗ (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất hàng mộc gia dụng (không chế biến gỗ tại trụ sở).
- Sản xuất nông – lâm – thủy – hải sản (không chế biến thực phẩm tươi sống tại trụ sở). Đo đạc và bản đồ.
- Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Bổ sung: Sàn giao dịch bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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.

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. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Chứng từ ghi sổ.

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

- Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối năm tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.2. Chính sách kế toán đối với 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, 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.

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.

4.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng 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.

4.4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu 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 hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định 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	5 – 25 năm
+ Máy móc thiết bị	05 - 06 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
+ Tài sản cố định vô hình	Không tính khấu hao

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định thuê tài chính

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được nhận theo giá trị hợp lý của tài sản tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản. Nếu giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tối thiểu cho việc thuê tài sản thì ghi theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tối thiểu.

- Nguyên tắc và phương pháp khấu hao tài sản cố định thuê tài chính

Chính sách khấu hao nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại thuộc sở hữu của Công ty.

4.6. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt.

4.7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản góp vốn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Giá trị vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là giá trị vốn góp được các bên tham gia liên doanh thống nhất đánh giá và được chấp thuận trong biên bản góp vốn.

- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn.

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4.8. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thông kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức lương cơ bản của nhân viên.

4.9. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân 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.

- Ghi nhận cổ tức

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

4.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- 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 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.

4.11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được xác định theo phần công việc hoàn thành do nhà thầu tự xác định hoặc phần công việc hoàn thành được khách hàng xác định trong kỳ. Phần công việc hoàn thành được xác định theo (1) tỷ lệ phần trăm giữa chi phí đã phát sinh cho phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán (2) đánh giá phần công việc đã hoàn thành (3) tỷ lệ phần trăm giữa khối lượng xây lắp đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

4.12. Thuê tài sản

Các hợp đồng được phân loại là các hợp đồng thuê tài chính khi các điều khoản của hợp đồng thuê về căn bản chuyển giao mọi rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu tài sản cho Công ty. Các hợp đồng không thỏa điều kiện nêu trên được phân loại là thuê hoạt động.

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

4.13. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế

- Giảm thuế: Theo Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009, Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2009 do đáp ứng tiêu chí có số lao động sử dụng bình quân trong quý IV năm 2008 không quá 300 người.

- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.14. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

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 năm	Đầu năm
Tiền mặt	64.942.061	326.865.503
Tiền gửi ngân hàng	14.939.246.387	17.558.886.230
Tổng cộng	15.004.188.448	17.885.751.733

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1.449.975	4.786.275.824
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(369.960)	(3.322.135.824)
Tổng cộng	1.080.015	1.464.140.000

Chứng khoán đầu tư ngắn hạn tại ngày 31/12/2009 là 60 cổ phiếu mã CIC của Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Cotec.

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	39.522.641.297	2.038.579.988
Trả trước cho người bán	21.571.719.599	20.410.292.709
Các khoản phải thu khác	22.982.541.324	9.276.002.278
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	84.076.902.220	31.724.874.975
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	84.076.902.220	31.724.874.975

Các khoản phải thu khách hàng được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu về thực hiện khôi lượng công việc xây dựng hoàn thành	39.510.641.297	2.038.579.988
Phải thu tiền cho thuê văn phòng tháng 12/2009 – xem thêm mục 7.	12.000.000	-
Cộng	39.522.641.297	2.038.579.988

Trả trước cho người bán là trả trước cho nhà cung cấp và nhà thầu, trong đó trả trước cho Công ty CP Tư vấn Thiết Kế Tân Kỷ công trình Splendor 2 là 200.000.000 đồng. (xem thêm mục 7).

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu về Dự án Chung cư Splendor – Gò Vấp	6.387.895.941	30.771.524
Phải thu lãi vay được vốn hóa của Dự án Chung cư Splendor – Đà Nẵng	14.809.630.667	8.309.019.667
Cho Công ty Cotecin vay theo HĐKT số 23/HĐKT ngày 04/07/2008	-	723.012.135
Thu khác Công ty CP Tư vấn Thiết kế Tân Kỷ (xem thêm mục 7)	11.431.000	150.000.000
Thu tiền bán chứng khoán	870.230.000	-
Khác	903.353.716	63.198.952
Cộng	22.982.541.324	9.276.002.278

5.4. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	14.241.599.624	21.573.033.483
Công cụ, dụng cụ	-	17.320.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	131.379.119.986	217.005.163.469
Cộng giá gốc hàng tồn kho	145.620.719.610	238.595.516.952
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	145.620.719.610	238.595.516.952

5.5. Tài sản ngắn hạn khác

Đây là khoản tạm ứng cho các đội thi công và nhân viên Công ty.

5.6. Phải thu dài hạn khác

Đây là khoản góp vốn của Công ty với Công ty TNHH TM-XD-KD Nhà Thanh Nhụt hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh dự án Chung cư cao tầng tại phường 6, quận Gò Vấp, tp. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHTKD ngày 20 tháng 12 năm 2007.

(Phần tiếp theo ở trang 19)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ	Tổng cộng quản lý
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	619.400	10.195.944	2.647.352	410.615	13.873.311
Mua trong năm	-	1.953.000	-	137.213	2.090.213
Thanh lý, nhượng bán	-	(626.199)	-	(12.628)	(638.827)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	619.400	11.522.745	2.647.352	535.200	15.324.697
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.162	2.186.607	790.720	172.856	3.155.345
Khấu hao trong năm	61.940	1.872.371	441.225	125.174	2.500.711
Thanh lý, nhượng bán	-	(143.616)	-	(2.806)	(146.422)
Số dư cuối năm	67.102	3.915.363	1.231.945	295.224	5.509.634
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	614.238	8.009.337	1.856.632	237.759	10.717.966
Tại ngày cuối năm	552.298	7.607.382	1.415.407	239.976	9.815.063

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.770.092.314 đồng.

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.494.294.381	1.494.294.381
Số dư cuối năm	1.494.294.381	1.494.294.381
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	1.225.088.296	1.225.088.296
Khấu hao trong năm	269.206.085	269.206.085
Số dư cuối năm	1.494.294.381	1.494.294.381
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	269.206.085	269.206.085
Tại ngày cuối năm	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Là quyền sử dụng đất 2 lô đất tọa lạc tại lô A1.1 (6.426,6 m²) trị giá 39.084.546.000 đồng và lô A1.2 (6.190,1 m²) trị giá 42.163.775.000 đồng Khu dân cư số 03, đường Nguyễn Tri Phương, phường Khuê Trung, Quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng. Hai lô đất này đã được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn ngân hàng Indovina Bank đầu tư vào dự án Đà Nẵng theo hợp đồng vay vốn số 72/2401/LTLr/6252811 ngày 24/01/2008 (xem thêm mục 5.18).

5.10. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Góp vốn liên doanh	-	26.260.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	740.000.000	740.000.000
Đầu tư dài hạn khác	800.000.000	1.440.000.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	1.540.000.000	28.440.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	1.540.000.000	28.440.000.000

Danh sách các công ty liên kết mà Công ty đã đầu tư như sau:

	Phân loại	Vốn góp đến 31/12/2009	Tỷ lệ góp vốn
+ Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỷ	Liên kết	250.000.000	25%
+ Công ty CP Cơ Điện Tân Kỷ	Liên kết	490.000.000	49%
Cộng		740.000.000	

Đầu tư dài hạn khác là khoản vốn góp vào Công ty Cổ phần Bê Tông và Cầu Kiện Đúc Sẵn Tân Kỷ.

5.11. Tài sản dài hạn khác

Đây là khoản ký quỹ, ký cược bảo lãnh dự thầu các công trình xây dựng và ký quỹ cho hợp đồng thuê tài chính.

5.12. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	7.061.317.741	36.566.783.561
Vay đối tượng khác	1.711.434.790	1.535.000.000
Tổng cộng	8.772.752.531	38.101.783.561

Vay đối tượng khác là vay các cá nhân trong Công ty, khoản vay này không tính lãi vay.

(Phần tiếp theo ở trang 21)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.13. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	64.040.037.289	38.693.963.786
Người mua trả tiền trước	41.926.379.840	128.616.301.943
Tổng cộng	105.966.417.129	167.310.265.729

Đây là các khoản nợ phải trả và trả trước trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

5.14. Thuê và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	10.111.831.145	2.415.067.674
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.508.388.490	1.924.506.422
Thuế thu nhập cá nhân	314.253.588	122.767.271
Tổng cộng	13.934.473.223	4.462.341.367

5.15. Chi phí phải trả

Đây là khoản trích trước chi phí nguyên vật liệu công trình Nhà hàng Lồng Đèn Đỏ Nha Trang, đã chi trong tháng 01/2010.

5.16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	19.922.680
Các khoản phải trả, phải nộp khác	79.816.694.286	69.570.476.696
Tổng cộng	79.816.694.286	69.590.399.376

Các khoản phải trả, phải nộp khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả tạm ứng cho các đội thi công	59.074.395.612	69.475.621.696
Phải trả tiền vay Ban quản lý Dự án Splendor - Gò Vấp	13.884.172.903	-
Vốn góp cho việc xây dựng và đầu tư Dự án Splendor - Thủ Đức	6.080.000.000	-
Khác	778.125.771	94.855.000
Cộng	79.816.694.286	69.570.476.696

5.17. Phải trả dài hạn khác

Đây là khoản vốn góp nhận từ các bên góp vốn vào Dự án Splendor Đà Nẵng, đến thời điểm 31/12/2009 dự án vẫn đang trong giai đoạn góp vốn. Trong đó, vốn góp là 16.060.125.400 đồng và lãi tiền vay mà các đối tác có trách nhiệm thanh toán đối với các khoản vay để thực hiện dự án là 5.606.359.509 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.18. Vay và nợ dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	54.600.000.000	56.100.000.000
Vay cá nhân Công ty để bù sung vốn lưu động	6.465.206.777	6.465.206.777
Nợ thuê tài chính	-	252.570.613
Tổng cộng	61.065.206.777	62.817.777.390

Là khoản vay ngân hàng có thời hạn 05 năm, lãi suất vay trong hạn là 0,98%/tháng. Mục đích vay là để mua 2 lô đất với diện tích tổng cộng là 12.616,7 m² tại Khu dân cư số 03, đường Nguyễn Tri Phương, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng. Hai lô đất trên đã được dùng để thế chấp cho chính khoản vay này – xem thêm mục 5.9.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.19. Vốn chủ sở hữu

5.19.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	49.095.000.000	11.337.500.000	-	-	4.483.384.063	64.915.884.063
Tăng vốn năm trước	5.905.000.000	2.952.500.000	-	-	-	8.857.500.000
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	8.311.789.499	8.311.789.499
Trích quỹ	-	-	-	1.079.869.251	(1.079.869.251)	-
Cổ tức 2008	-	-	-	-	(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
Số dư đầu năm nay	55.000.000.000	14.290.000.000	-	1.079.869.251	6.215.304.311	76.585.173.562
Tăng vốn năm nay	5.500.000.000	(5.500.000.000)	(1.009.266.875)	-	-	(1.009.266.875)
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	16.107.340.733	16.107.340.733
Trích quỹ	-	-	-	1.246.768.425	(1.246.768.425)	-
Giảm khác	-	-	-	-	(526.192.207)	(526.192.207)
Số dư cuối năm nay	60.500.000.000	8.790.000.000	(1.009.266.875)	2.326.637.676	20.549.684.412	91.157.055.213

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.19.2. Cổ phần

- Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành 6.050.000 5.500.000
- Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng 6.050.000 5.500.000
- Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại (50.000) -
- Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành 6.000.000 5.500.000
- Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VNĐ/ cổ phần.

5.19.3. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi/Lỗ sau thuế của cổ đông của Công ty	16.107.340.733	8.311.789.498
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	6.046.694	5.454.989
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	2.664	1.524

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

6.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Là doanh thu từ các hợp đồng xây dựng.

6.2. Giá vốn hàng bán

Là giá vốn của dịch vụ xây dựng đã cung cấp.

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, tiền ký quỹ	339.462.120	777.691.218
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.506.113.500	2.040.600.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.120.786	196.429.084
Lãi do kinh doanh chứng khoán	1.464.674.400	-
Hoàn nhập dự phòng chứng khoán	3.322.135.824	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	100.955.824
Tổng cộng	10.633.506.630	3.115.676.126

(Phần tiếp theo ở trang 25)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.374.593.720	3.528.107.444
Lỗ do kinh doanh chứng khoán	2.660.424.899	543.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	601	859.346
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn/dài hạn	369.960	3.322.135.824
Chi phí hoạt động tài chính khác	35.053.721	12.817.240
Tổng cộng	4.070.442.901	7.406.919.854

6.5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Cho thuê văn phòng	255.754.545	-
Cho thuê vận thăng, cầu tháp	609.686.246	-
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	770.500.000	169.800.000
Bán phế liệu, công cụ dụng cụ	153.800.000	184.600.000
Thu nhập khác	756.827.568	624.927.069
Tổng cộng	2.546.568.359	979.327.069

6.6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Cho thuê văn phòng	234.548.583	-
Cho thuê vận thăng, cầu tháp	184.101.952	-
Tiền phạt, tiền bồi thường	72.397.514	161.700.000
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	482.583.115	399.149.621
Chi phí khác	126.840.663	104.942.775
Tổng cộng	1.100.471.827	665.792.396

(Phần tiếp theo ở trang 27)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được dự phòng như sau:

	Năm 2009	Năm 2008
Lợi nhuận kế toán trước thuế	20.139.909.287	10.949.108.051
Các khoản điều chỉnh tăng/ giảm :		
+ Doanh thu cổ tức	(417.780.500)	(2.040.600.000)
+ Chi phí không hợp lệ	2.304.004.139	1.274.189.065
Lợi nhuận chịu thuế	22.026.132.927	10.182.697.116
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	28%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	5.506.533.232	2.851.155.192
Thuế TNDN năm 2007 & 2008 bị truy thu	177.995.292	-
Giảm 30% theo Thông tư 03/2009/TT-BTC	(1.651.959.970)	(213.836.639)
Thuế phải nộp năm 2009	4.032.568.554	2.637.318.553

7. Thông tin về các bên có liên quan

- Các bên liên quan gồm có:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỷ	Liên kết
Công ty CP Cơ Điện Tân Kỷ	Liên kết

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu - xem thêm mục 5.3	212.000.000	301.270.000
Phải thu khác - xem thêm mục 5.3	11.431.000	160.208.127
Phải trả khác	1.520.000.000	-
Tổng cộng	1.743.431.000	461.478.127

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền cho thuê văn phòng	175.200.000	137.700.000
Thanh toán tiền thi công cơ điện, nước cho Công ty CP Cơ Điện Tân Kỷ	14.399.017.306	63.010.901.389
Phải thu tiền điện, nước thuê văn phòng	135.698.661	101.578.216
Ứng tiền thi công Công trình Splendor 2 cho Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỷ	200.000.000	-
Nhận tiền góp vốn Dự án Splendor Thủ Đức từ Công ty CP Cơ Điện Tân Kỷ	1.520.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	102.000.000	156.235.791
Lương Tổng Giám đốc	349.000.000	285.500.000
Lương các nhân viên chủ chốt khác	1.330.000.000	426.100.000
Tổng cộng	1.781.000.000	867.835.791

8. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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

9. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 25 tháng 02 năm 2010.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2010.

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIỀN HOÀNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

C.T.C.P
HCMC