

**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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán	3
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2011	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 30

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đề 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 2011.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ được chuyển đổi từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Xây Dựng - Dịch Vụ Tân Kỳ với 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 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 phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 20 tháng 12 năm 2011.

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 104.067.160.000 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 lưu hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ du lịch; kinh doanh nhà hàng ăn uống (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ tại trụ sở). Kinh doanh phát triển khu du lịch (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô, đường thủy nội địa. Kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô.
- Cho thuê văn phòng, kho bãi, thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp.
- Trồng rừng và khai thác rừng trồng. Trồng cây công – nông lâm nghiệp. Sản xuất cây giống. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động tại trụ sở).
- Mua bán gỗ tròn, gỗ xẻ, máy móc – thiết bị - phụ tùng ngành công – nông – lâm – ngư nghiệp, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh). Chế biến gỗ (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất hàng mộc gia dụng (không chế biến gỗ tại trụ sở).
- Sản xuất nông – lâm – thủy – hải sản (không chế biến thực phẩm tươi sống tại trụ sở). Đo đạc và bản đồ. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Bỏ sung: Sản giao dịch bất động sản.

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

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

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 Phạm Nguyễn Huỳnh Khôi	Phó Tổng Giám đốc

Ông Phạm Nguyễn Huỳnh Khôi được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc của Công ty theo Quyết định số 76/QĐ/HDQT/TAKCO/2011 ngày 31 tháng 05 năm 2011.

3. Tình hình kinh doanh năm 2011

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2011 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 2011 của Công ty.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bằng 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 2011, 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 09 tháng 01 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

Số: 12.113/BCKT-2011.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: **Các Cổ đông**
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên được lập ngày 09 tháng 01 năm 2012 của Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 04 đến trang 30 kèm theo. 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. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin 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 Kỳ vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 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, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2012.



ĐẶNG XUÂN CẢNH

Chứng chỉ KTV số Đ.0067/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯƠNG

Chứng chỉ KTV số 1191/KTV

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

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		314.323.123.430	352.286.758.320
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	26.615.991.129	67.254.760.169
1. Tiền	111		1.065.991.129	696.987.369
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.550.000.000	66.557.772.800
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	3.141.573.253	6.555.043.718
1. Đầu tư ngắn hạn	121		3.143.152.048	6.555.677.738
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(1.578.795)	(634.020)
III. Các khoản phải thu	130	5.3	79.621.214.496	129.089.483.858
1. Phải thu khách hàng	131		30.829.231.769	47.058.301.426
2. Trả trước cho người bán	132		17.684.626.841	39.888.084.134
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		31.107.355.886	42.143.098.298
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.4	188.247.800.938	131.989.661.655
1. Hàng tồn kho	141		188.247.800.938	131.989.661.655
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.696.543.614	17.397.808.920
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	265.365.990	1.500.717.800
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.851.771.204	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		912.700.701	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.6	6.666.705.719	15.897.091.120

(Phần tiếp theo trang 05)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

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		43.633.345.084	95.843.863.221
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		12.978.500.000	17.045.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	5.7	12.978.500.000	17.045.000.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		17.708.624.872	62.541.641.890
1. TSCĐ hữu hình	221	5.8	10.646.640.192	12.468.541.450
+ Nguyên giá	222		21.147.082.310	20.922.216.567
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.500.442.118)	(8.453.675.117)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	5.9	6.646.984.680	7.494.325.440
+ Nguyên giá	225		8.067.666.175	8.067.666.175
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.420.681.495)	(573.340.735)
3. TSCĐ vô hình	227		115.000.000	42.278.775.000
+ Nguyên giá	228		115.000.000	42.278.775.000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		300.000.000	300.000.000
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	11.335.500.000	11.335.500.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		740.000.000	740.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		10.595.500.000	10.595.500.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.610.720.212	4.921.721.331
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	1.610.720.212	4.921.721.331
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		357.956.468.514	448.130.621.541

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

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		223.195.650.947	313.786.547.777
I. Nợ ngắn hạn	310		215.753.891.060	259.879.068.269
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.12	77.392.198.561	49.600.755.899
2. Phải trả người bán	312	5.13	30.757.193.062	30.461.809.012
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	77.070.937.251	102.702.108.594
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	125.116.649	6.654.249.476
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316		-	6.500.000.000
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.15	28.194.873.578	62.704.232.359
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.16	2.213.571.959	1.255.912.929
II. Nợ dài hạn	330		7.441.759.887	53.907.479.508
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	2.873.704.112	23.290.255.046
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.18	4.568.055.775	30.617.224.462
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		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		134.760.817.567	134.344.073.764
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	134.760.817.567	134.344.073.764
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		104.067.160.000	95.198.850.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.248.925.000	20.248.925.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(9.132.474.250)	(2.438.591.275)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(1.907.390)	(424.814.721)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		2.676.571.959	1.580.912.929
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.676.571.959	1.580.912.929
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		14.225.970.289	18.597.878.902
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		357.956.468.514	448.130.621.541

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI 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		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại			
+ USD		346,8	100,44
+ EUR		543,74	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUỲNH TIÊN HOÀNH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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	6.1	489.937.045.713	443.110.281.484
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	489.937.045.713	443.110.281.484
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	473.275.292.868	407.610.506.805
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.661.752.845	35.499.774.679
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	11.983.829.359	12.390.240.399
7. Chi phí tài chính	22	6.4	15.370.634.093	6.545.064.514
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		14.378.885.996	5.912.012.460
8. Chi phí bán hàng	24		354.369.378	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	11.168.148.926	8.854.588.089
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.752.429.807	32.490.362.475
11. Thu nhập khác	31	6.6	63.293.885.532	47.725.588.987
12. Chi phí khác	32	6.7	55.546.744.820	51.966.651.501
13. Lợi nhuận khác	40		7.747.140.712	(4.241.062.514)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.499.570.519	28.249.299.961
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	824.874.340	6.336.119.360
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.674.696.179	21.913.180.601
18. Lãi cơ bản trên cổ phần	70	5.21.3	913	3.019

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2012

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIÊN HOÀNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.499.570.519	28.249.299.961
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		3.267.787.473	4.102.477.008
Các khoản dự phòng	03		944.775	264.060
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(73.631.420)	534.647.960
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.520.103.162)	(16.517.384.124)
Chi phí lãi vay	06		14.378.885.996	5.912.012.460
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		8.553.454.181	22.281.317.325
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		39.535.888.080	(37.582.494.144)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(56.258.139.283)	13.631.057.955
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		*(66.099.348.977)	20.284.536.132
Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.235.351.810	(1.470.437.800)
Tiền lãi vay đã trả	13		(14.378.885.996)	(5.912.012.460)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(6.051.873.843)	(5.530.209.048)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.915.389.702	19.920.905.668
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.815.169.060)	(36.405.120.146)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(90.363.333.386)	(10.782.456.518)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(598.545.455)	(13.883.566.242)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		61.900.000.000	44.049.129.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(10.138.384.949)	(13.550.268.056)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.094.263.097	8.227.930.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.233.500.000)	(6.280.500.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	5.700.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.210.458.405	4.380.380.398
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		64.234.291.098	28.643.105.191

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	34.257.775.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(6.693.882.975)	(1.429.324.400)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		335.784.589.009	203.297.160.468
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(332.218.816.653)	(198.386.740.549)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(1.976.218.831)	(3.348.947.471)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.405.369.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.509.698.450)	34.389.923.048
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(40.638.740.738)	52.250.571.721
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		67.254.760.169	15.004.188.448
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(28.302)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		26.615.991.129	67.254.760.169

KẾ TOÁN TRƯỞNG**HUỲNH TIÊN HOÀNH**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC**TRẦN VĂN TUẤN**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Bản 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 Kỳ (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Xây dựng - Dịch Vụ Tân Kỳ với 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 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 phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 20 tháng 12 năm 2011.

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 104.067.160.000 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 thô sơ). Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh lưu hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ du lịch; kinh doanh nhà hàng ăn uống (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ tại trụ sở). Kinh doanh phát triển khu du lịch (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô, đường thủy nội địa. Kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô.
- Cho thuê văn phòng, kho bãi, thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp.
- Trồng rừng và khai thác rừng trồng. Trồng cây công – nông lâm nghiệp. Sản xuất cây giống. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động tại trụ sở).
- Mua bán gỗ tròn, gỗ xẻ, máy móc – thiết bị - phụ tùng ngành công – nông – lâm – ngư nghiệp, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh). Chế biến gỗ (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất hàng mộc gia dụng (không chế biến 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. Bỏ sung: Sản giao dịch bất động sản.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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 2011.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gởi 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.

4.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được xử lý như sau:

- Đối với tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập mà để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.
- Đối với các khoản nợ phải thu dài hạn bằng ngoại tệ: Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.
- Đối với các khoản nợ phải trả dài hạn bằng ngoại tệ:

+ Trường hợp chênh lệch tăng tỷ giá hối đoái thì chênh lệch tỷ giá hạch toán vào chi phí tài chính trong năm và tính vào chi phí hợp lý khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Trường hợp hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái vào chi phí làm cho kết quả kinh doanh của Công ty bị lỗ thì Công ty được phân bổ một phần chênh lệch tỷ giá cho năm sau để Công ty không bị lỗ nhưng mức hạch toán vào chi phí trong năm ít nhất bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí cho các năm sau nhưng tối đa không quá 5 năm.

+ Trường hợp chênh lệch giảm thì được hạch toán vào thu nhập tài chính.

Hướng dẫn của Thông tư số 201/2009/TT-BTC (Thông tư 210) ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính như nêu trên có sự khác biệt so với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái". Theo VAS10, tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. Ban Giám đốc Công ty quyết định áp dụng việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn tại Thông tư 201 và tin tưởng rằng việc áp dụng này cùng với việc đồng thời công bố đầy đủ thông tin về sự khác biệt trong trường hợp áp dụng theo hướng dẫn của VAS 10 sẽ cung cấp đầy đủ hơn các thông tin cho người sử dụng báo cáo tài chính. Theo đó, việc ghi nhận chênh lệch tỷ giá theo Thông tư số 201 làm lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 giảm 1.907.390 VND và khoản mục "chênh lệch tỷ giá hối đoái" được phản ánh trong mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 sẽ tăng một khoản tương ứng so với áp dụng theo VAS10.

4.3. 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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.

- 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.

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

4.4. 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.

4.5. 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	05 – 25 năm
+ Máy móc thiết bị	05 – 10 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 năm
+ Tài sản cố định vô hình	không tính khấu hao

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

4.6. 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 ghi 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 được áp dụng nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại thuộc sở hữu của Công ty.

4.7. 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.

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

- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- 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.

4.9. 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 thống 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% mức lương cơ bản của nhân viên.

4.10. 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.

- 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.

4.11. Nguyên tắc ghi nhận 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.

4.12. 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 đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

4.13. 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.

4.14. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: 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. Công ty được giảm 30% thuế TNDN trong năm 2011 theo Nghị định 101/2011/ND-CP ngày 04 tháng 11 năm 2011 của Chính phủ.

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

4.15. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.16. 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.

4.17. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính này:

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích)

	Năm trước (Phân loại lại)	Năm trước (Đã được trình bày trước đây)
Chi phí lãi vay	5.912.012.460	5.620.122.199

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Ghi nhận bổ sung lãi thuê tài chính vào chi phí lãi vay trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm trước.

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích)

	Năm trước (Phân loại lại)	Năm trước (Đã được trình bày trước đây)
Chi phí lãi vay	5.912.012.460	5.620.122.199
Tiền lãi vay đã trả	(5.912.012.460)	(5.620.122.199)

Ghi nhận bổ sung lãi thuê tài chính vào chi phí lãi vay trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của năm trước.

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	64.785.142	17.861.669
Tiền gửi ngân hàng	1.001.205.987	679.125.700
Các khoản tương đương tiền	25.550.000.000	66.557.772.800
Tổng cộng	26.615.991.129	67.254.760.169

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Cổ phiếu ngắn hạn	1.749.975	1.749.975
Tiền gửi có kỳ hạn	3.141.402.073	6.553.927.763
Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn	3.143.152.048	6.555.677.738
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.578.795)	(634.020)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn	3.141.573.253	6.555.043.718

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	30.829.231.769	47.058.301.426
Trả trước cho người bán	17.684.626.841	39.888.084.134
Các khoản phải thu khác	31.107.355.886	42.143.098.298
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	79.621.214.496	129.089.483.858
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	79.621.214.496	129.089.483.858

(Phần tiếp theo ở trang 17)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu về thực hiện khối lượng công việc xây dựng hoàn thành.	30.225.907.870	46.902.301.426
Phải thu về bán hàng hóa	603.323.899	-
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	-	156.000.000
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ - xem thêm mục 7	-	156.000.000
Cộng	30.829.231.769	47.058.301.426

Trong khoản trả trước cho người bán có khoản trả trước cho bên liên quan như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước tiền thi công cho Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ - xem thêm mục 7.	300.000.000	200.000.000

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu dự án chung cư Splendor – Gò Vấp	13.030.000.000	14.030.000.000
Phải thu lãi vay được vốn hóa của dự án chung cư Splendor – Đà Nẵng	-	10.743.022.751
Phải thu do chi hộ Công ty Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ - xem thêm mục 7.	-	11.431.000
Phải thu tiền cho vay	7.631.040.375	5.327.193.011
Phải thu ký quỹ mở L/C mua máy	-	1.535.489.025
Phải thu khác (chủ yếu là phải thu cho thuê Cofa Peri)	10.446.315.511	10.495.962.511
Cộng	31.107.355.886	42.143.098.298

5.4. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	23.988.670.835	738.717.820
Công cụ, dụng cụ	45.397.000	66.432.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	164.213.733.103	131.184.511.835
Cộng giá gốc hàng tồn kho	188.247.800.938	131.989.661.655
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	188.247.800.938	131.989.661.655

5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn

Đây là công cụ dụng cụ xuất dùng thi công cho các công trình sẽ được phân bổ dần vào phí.

5.6. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	6.053.841.024	15.109.471.120
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	612.864.695	787.620.000
Tổng cộng	6.666.705.719	15.897.091.120

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

5.7. Các khoản phải thu dài hạn khác

Các khoản phải thu dài hạn khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor – Gò Vấp	1.650.000.000	13.300.000.000
Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor - quận 12	11.328.500.000	3.745.000.000
Cộng	12.978.500.000	17.045.000.000

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
ĐVT: ngàn đồng					
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	619.400	17.018.233	2.647.353	637.231	20.922.217
Mua trong năm	-	-	454.545	144.000	598.545
Thanh lý, nhượng bán	-	(179.438)	-	(194.242)	(373.680)
Phân loại tài sản	-	(115.457)	-	115.457	-
Số dư cuối năm	619.400	16.723.338	3.101.898	702.446	21.147.082
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	129.042	6.245.955	1.673.171	405.507	8.453.675
Khấu hao trong năm	61.940	1.764.554	498.044	95.909	2.420.447
Thanh lý, nhượng bán	-	(179.438)	-	(194.242)	(373.680)
Phân loại tài sản	-	245.567	(348.490)	102.923	-
Số dư cuối năm	190.982	8.076.638	1.822.725	410.098	10.500.443
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	490.358	10.772.278	974.181	231.724	12.468.541
Tại ngày cuối năm	428.418	8.646.700	1.279.173	292.348	10.646.639

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.345.198.148 đồng.

(Phần tiếp theo ở trang 19)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

Khoản mục	Máy móc thiết bị
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	8.067.666.175
Số dư cuối năm	8.067.666.175
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	573.340.735
Khấu hao trong năm	847.340.760
Số dư cuối năm	1.420.681.495
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	7.494.325.440
Tại ngày cuối năm	6.646.984.680

5.10. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	740.000.000	740.000.000
Đầu tư dài hạn khác	10.595.500.000	10.595.500.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	11.335.500.000	11.335.500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	11.335.500.000	11.335.500.000

Đầu tư vào cổ phiếu công ty liên doanh liên kết được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	25.000	250.000.000	25.000	250.000.000
Cổ phiếu Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	49.000	490.000.000	49.000	490.000.000
Cộng	74.000	740.000.000	74.000	740.000.000

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty CP Bê Tông và Cầu Kien Đức Sẵn Tân Kỳ	160.000	1.600.000.000	160.000	1.600.000.000
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hồng Hà	899.550	8.995.500.000	899.550	8.995.500.000
Cộng	1.059.550	10.595.500.000	1.059.550	10.595.500.000

5.11. Tài sản dài hạn khác

Đây là khoản ký quỹ, ký cược nhằm mục đích bảo lãnh thực hiện hợp đồng các công trình xây dựng và ký quỹ cho hợp đồng thuê tài chính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

5.12. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	75.421.529.838	47.688.397.705
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	1.970.668.723	1.912.358.194
Tổng cộng	77.392.198.561	49.600.755.899

Các khoản vay ngân hàng được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngân hàng HSBC	28.726.297.807	13.029.695.604
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	35.793.217.137	34.658.702.101
Ngân hàng SHB	10.902.014.894	-
Tổng cộng	75.421.529.838	47.688.397.705

Vay ngân hàng HSBC để bổ sung vốn lưu động thi công công trình, được đảm bảo bằng quyền đòi nợ hình thành trong tương lai và chịu lãi suất từ 16,5%/năm đến 20%/năm đối với khoản vay VND và 5,5% đến 6,5%/năm đối với khoản vay USD.

Vay Ngân hàng TM CP Kỹ Thương Việt Nam – Techcombank để bổ sung vốn lưu động thi công công trình, được đảm bảo bằng quyền đòi nợ hình thành trong tương lai và chịu lãi suất từ 15,75%/năm đến 22%/năm đối với VND.

Vay ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Phú Nhuận để thanh toán các chi phí thực hiện theo yêu cầu của các dự án mà Ngân Hàng đồng ý tài trợ trọn gói, được đảm bảo bằng quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ hợp đồng đầu ra, lãi suất theo thông báo của Ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	30.757.193.062	30.461.809.012
Người mua trả tiền trước	77.070.937.251	102.702.108.594
Tổng cộng	107.828.130.313	133.163.917.606

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty, trong đó khoản phải trả cho các bên liên quan là:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ - xem thêm mục 7.	849.638.202	306.072.000

5.14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	-	2.337.879.257
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.314.298.802
Thuế thu nhập cá nhân	125.116.649	2.071.417
Tổng cộng	125.116.649	6.654.249.476

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	29.706.020	18.941.600
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	136.022.165	92.908.974
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.029.145.393	62.592.381.785
Tổng cộng	28.194.873.578	62.704.232.359

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	19.806.520.259	32.135.120.105
Phải trả tiền vay Ban quản lý dự án Splendor – Gò Vấp	206.276.962	13.506.276.962
Nhận tiền có liên quan đến việc xây dựng và đầu tư vào dự án Splendor - Thủ Đức, trong đó, Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ góp 1.520.000.000 đồng – xem thêm mục 7	6.080.000.000	6.080.000.000
Cổ tức phải trả cho chủ sở hữu	14.516.000	9.419.885.000
Thuế GTGT vãng lai phải nộp	1.234.378.560	1.384.474.718
Khác	687.453.612	66.625.000
Tổng cộng	28.029.145.393	62.592.381.785

5.16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Cuối năm	Đầu năm
Quỹ khen thưởng	908.285.980	470.456.465
Quỹ phúc lợi	1.305.285.979	785.456.464
	2.213.571.959	1.255.912.929

5.17. Phải trả dài hạn khác

Đây là khoản vốn nhận từ các bên đầu tư vào Dự án Splendor Đà Nẵng, đến thời điểm 31/12/2011 dự án đang trong giai đoạn hoàn trả tiền góp vốn do dự án không được tiếp tục thực hiện, trong đó, vốn gốc còn phải trả là 2.000.000.000 đồng và lãi tiền vay để thực hiện dự án còn phải trả cho các đối tác là 873.704.112 đồng.

5.18. Vay và nợ dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	2.425.589.160	19.440.021.710
Vay đối tượng khác	1.176.434.790	8.176.641.567
Nợ thuê tài chính	966.031.825	3.000.561.185
Tổng cộng	4.568.055.775	30.617.224.462

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay của Ngân hàng Indovina và Ngân hàng Kỹ Thương.

Vay dài hạn Ngân hàng Indovina số dư đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 727.004.160 đồng tương đương 34.560 USD có thời hạn 02 năm với lãi suất vay trong hạn là 5,5%/năm. Mục đích vay để tài trợ một phần tiền nhập khẩu máy móc thiết bị, máy móc thiết bị này được dùng để thế chấp cho chính khoản vay này.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Vay dài hạn Ngân hàng Kỹ Thương số dư đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 1.698.585.000 đồng tương đương 61.250 EUR có thời hạn 24 tháng với lãi suất trong hạn từ 6,8%/năm đến 7,2%/năm. Mục đích vay để mua coffa thi công công trình và được đảm bảo bằng quyền đòi nợ trong tương lai.

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

(Phần tiếp theo ở trang 23)

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011
 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	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	60.500.000.000	8.790.000.000	(1.009.266.875)	-	1.551.091.784	20.549.684.412	90.381.509.321
Tăng vốn trong năm trước	34.698.850.000	11.458.925.000	-	-	-	-	46.157.775.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	21.913.180.601	21.913.180.601
Trích quỹ	-	-	-	-	1.610.734.074	(2.416.101.111)	(805.367.037)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(21.319.885.000)	(21.319.885.000)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.429.324.400)	-	-	-	(1.429.324.400)
Giảm khác	-	-	-	(424.814.721)	-	(129.000.000)	(553.814.721)
Số dư đầu năm nay	95.198.850.000	20.248.925.000	(2.438.591.275)	(424.814.721)	3.161.825.858	18.597.878.902	134.344.073.764
Tăng vốn năm nay	8.868.310.000	-	-	-	-	(8.868.310.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	8.674.696.179	8.674.696.179
Trích quỹ	-	-	-	-	2.191.318.060	(3.286.977.090)	(1.095.659.030)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(6.693.882.975)	-	-	-	(6.693.882.975)
Tăng khác	-	-	-	424.814.721	-	-	424.814.721
Giảm khác	-	-	-	(1.907.390)	-	(891.317.702)	(893.225.092)
Số dư cuối năm nay	104.067.160.000	20.248.925.000	(9.132.474.250)	(1.907.390)	5.353.143.918	14.225.970.289	134.760.817.567



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

5.19.2. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	10.406.716	9.519.885
▪ Số lượng cổ phần đã bán ra	10.306.716	9.469.885
▪ Số lượng cổ phần được mua lại	(550.000)	(50.000)
▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành	9.756.716	9.419.885
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

5.19.3. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	8.674.696.179	21.913.180.601
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	9.496.713	7.257.831
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	913	3.019

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	1.919.044.500	1.381.818.182
Doanh thu hoạt động xây dựng	488.018.001.213	441.728.463.302
Doanh thu thuần	489.937.045.713	443.110.281.484

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.919.044.500	1.340.983.365
Giá vốn của hoạt động xây dựng	471.356.248.368	406.269.523.440
Tổng cộng	473.275.292.868	407.610.506.805

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.318.416.098	4.282.320.398
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.322.375.000	8.098.060.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	269.406.841	117.016
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	73.631.420	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	9.742.985
Tổng cộng	11.983.829.359	12.390.240.399

(Phần tiếp theo ở trang 25)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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	13.727.656.869	5.620.122.199
Lãi thuê tài chính	651.229.127	291.890.261
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	985.803.322	79.722.828
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	534.647.960
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	944.775	264.060
Chi phí hoạt động tài chính khác	5.000.000	18.417.206
Tổng cộng	15.370.634.093	6.545.064.514

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	7.601.187.167	5.855.628.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	612.180.224	573.328.200
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.508.740.338	2.188.489.050
Chi phí bằng tiền khác	443.041.197	234.142.531
Tổng cộng	11.168.148.926	8.854.588.089

6.6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Cho thuê văn phòng	270.818.179	258.363.633
Cho thuê vận thăng, cầu tháp	747.210.729	45.454.545
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	61.900.000.000	44.049.129.091
Bán phế liệu, công cụ dụng cụ	-	705.687.117
Thu nhập từ cho thuê tài chính	-	2.477.243.636
Thu nhập khác	375.856.624	189.710.965
Tổng cộng	63.293.885.532	47.725.588.987

6.7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Cho thuê văn phòng	237.066.371	244.261.332
Cho thuê vận thăng, cầu tháp	288.946.846	-
Tiền phạt, tiền bồi thường	-	228.956.135
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	55.020.687.936	48.736.389.719
Cho thuê tài chính	-	2.378.153.890
Chi phí khác	43.667	378.890.425
Tổng cộng	55.546.744.820	51.966.651.501

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất		(4.850.590.355)
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	9.499.570.519	33.099.890.316
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	1.201.567.387	2.002.660.772
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(2.322.375.000)	(8.098.060.000)
Trừ thu nhập khác từ chuyển nhượng bất động sản	(6.950.300.164)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	1.428.462.742	27.004.491.088
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	357.115.686	6.751.122.772
Trừ thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị định 101/2011/ND-CP ngày 04 tháng 11 năm 2011 của Chính phủ.	(107.134.706)	-
Cộng khoản thuế từ chuyển nhượng bất động sản	524.927.452	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	49.965.908	(525.665.226)
Cộng thuế TNDN bị truy thu	-	110.661.814
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	824.874.340	6.336.119.360

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập và chi phí được trừ khi tính thuế như: cổ tức, lợi nhuận được chia, chi phí không hợp lý hợp lệ.

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	200.474.538.930	292.269.052.865
Chi phí nhân công	26.138.257.629	26.991.262.505
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.267.787.473	2.608.182.628
Chi phí dịch vụ mua ngoài	283.660.067.028	91.375.292.437
Chi phí khác bằng tiền	2.656.273.726	1.685.712.943
Tổng cộng	516.196.924.786	414.929.503.378

7. Thông tin về các bên có liên quan

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

Tên công ty

- Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ
- Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ

Mối quan hệ

- Công ty liên kết
Công ty liên kết

(Phần tiếp theo ở trang 27)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu - xem thêm mục 5.3	-	156.000.000
Trả trước cho người bán - xem mục 5.3	300.000.000	200.000.000
Phải thu khác - xem thêm mục 5.3	-	11.431.000
Phải trả - xem thêm mục 5.13	849.638.202	306.072.000
Phải trả khác - xem thêm mục 5.15	1.520.000.000	1.520.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	201.600.000	201.600.000
Thu tiền cho thuê văn phòng	(357.600.000)	(57.600.000)
Phải thu tiền điện, chi phí văn phòng	84.498.049	145.993.752
Thu tiền điện, chi phí văn phòng	(84.498.049)	(145.993.752)
Hoàn trả tiền của các công trình	-	5.000.000.000
Chi phí thi công xây dựng các công trình	7.195.247.052	22.675.654.703
Chuyển tiền thi công cho các công trình	(6.751.680.850)	(31.833.580.895)
Cần trừ tạm ứng thi công công trình	-	(1.440.195.352)
Thu lại phần chi hộ	(11.431.000)	-
Kết chuyển chi phí	11.431.000	-

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

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	240.000.000	240.000.000
Lương Ban Giám đốc	1.223.384.000	1.073.400.000
Tổng cộng	1.463.384.000	1.313.400.000

8. Các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính

Công ty đang thuê máy móc thiết bị với thời gian sử dụng ước tính 08 - 10 năm theo hợp đồng thuê tài chính với thời hạn 03 năm. Các khoản nợ thuê tài chính tối thiểu phải trả trong tương lai được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Trên 1 năm đến 5 năm	2.936.700.548	4.912.919.379
Tổng cộng	2.936.700.548	4.912.919.379

Nghĩa vụ nợ được phân loại theo:

	Cuối năm	Đầu năm
Ngắn hạn	1.970.668.723	1.912.358.194
Dài hạn	966.031.825	3.000.561.185
Tổng cộng	2.936.700.548	4.912.919.379

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

9. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 06 tháng với tiền thuê cố định mỗi kỳ.

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	513.104.000	444.600.000

10. Công cụ tài chính

▪ Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

▪ Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

▪ Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2011	31/12/2010
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.615.991.129	67.254.760.169
Phải thu khách hàng và phải thu khác	74.915.087.655	106.234.968.724
Đầu tư ngắn hạn	3.141.573.253	6.555.043.718
Đầu tư dài hạn	11.335.500.000	11.335.500.000
Tổng cộng	116.008.152.037	191.380.272.611
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	79.023.553.788	75.305.060.982
Phải trả người bán và phải trả khác	60.425.664.007	114.959.971.125
Chi phí phải trả	-	6.500.000.000
Nợ thuê tài chính	2.936.700.548	4.912.919.379
Tổng cộng	142.385.918.343	201.677.951.486

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

▪ Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

▪ Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do điều kiện thị trường không cần thiết phải thực hiện biện pháp đảm bảo.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Đô la Mỹ (USD)	127,713.93	73,780	346.8	100.44
Euro (EUR)	61,250	319,684.15	543.74	-

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

▪ Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

▪ Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2011	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	57.551.959.895	2.873.704.112	60.425.664.007
Các khoản vay	75.421.529.838	3.602.023.950	79.023.553.788
Công nợ tài sản tài chính đi thuê	1.970.668.723	966.031.825	2.936.700.548
31/12/2010	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	91.669.716.079	23.290.255.046	114.959.971.125
Chi phí phải trả	6.500.000.000	-	6.500.000.000
Các khoản vay	47.688.397.705	27.616.663.277	75.305.060.982
Công nợ tài sản tài chính đi thuê	1.912.358.194	3.000.561.185	4.912.919.379

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2011	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	61.936.587.655	12.978.500.000	74.915.087.655
31/12/2010	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	89.189.968.724	17.045.000.000	106.234.968.724

11. 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.

12. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 09 tháng 01 năm 2012.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2012

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUỲNH TIÊN HOÀNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN