

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

## MỤC LỤC

---

|                                                                                               | Trang   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Tổng Giám đốc                                                                     | 1 - 2   |
| Báo cáo soát xét                                                                              | 3       |
| Báo cáo tài chính đã được soát xét                                                            |         |
| Bảng cân đối kế toán ngày 30 tháng 06 năm 2011                                                | 4 - 7   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh<br>cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011 | 8       |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ<br>cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011           | 9 - 10  |
| Thuyết minh báo cáo tài chính                                                                 | 11 - 27 |

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

## **BÁO CÁO CỦA 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 trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 chứng nhận thay đổi sau đó với lần gần đây nhất số 0301725747 vào ngày 16 tháng 11 năm 2010 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 95.198.850.000 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. Bổ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

| <i>Họ tên</i>         | <i>Chức danh</i> |
|-----------------------|------------------|
| 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 kỳ 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 là Phó Tổng Giám đốc theo Quyết định số 76/QĐ/HĐQT/TAKCO/2011 ngày 31 tháng 05 năm 2011.

### 3. Tình hình kinh doanh 06 tháng đầu năm 2011

Các số liệu về tình hình kinh doanh 06 tháng đầu năm 2011 được trình bày trên báo cáo tài chính đính kèm được soát xét 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 kỳ kế toán 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 soát xét báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 30 tháng 06 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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 20 tháng 07 năm 2011.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRẦN VĂN TUẤN**

Số: 12.113/BCSX-DTL

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bằng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu năm 2011 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 27 kèm theo. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2011



**TÀNG QUỐC THẮNG**  
Chứng chỉ KTV số Đ.0075/KTV

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG**  
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 30 tháng 06 năm 2011

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

| <b>TÀI SẢN</b>                                      | <b>Mã số</b> | <b>Th. minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
|-----------------------------------------------------|--------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b>   |                 | <b>367.172.384.435</b> | <b>352.286.758.320</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b>   | <b>5.1</b>      | <b>78.069.528.615</b>  | <b>67.254.760.169</b>  |
| 1. Tiền                                             | 111          |                 | 21.069.528.615         | 696.987.369            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112          |                 | 57.000.000.000         | 66.557.772.800         |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b>   | <b>5.2</b>      | <b>4.920.945.923</b>   | <b>6.555.043.718</b>   |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                  | 121          |                 | 4.921.579.943          | 6.555.677.738          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn    | 129          |                 | (634.020)              | (634.020)              |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                      | <b>130</b>   | <b>5.3</b>      | <b>89.327.440.006</b>  | <b>129.089.483.858</b> |
| 1. Phải thu khách hàng                              | 131          |                 | 21.659.917.496         | 47.058.301.426         |
| 2. Trả trước cho người bán                          | 132          |                 | 39.416.722.674         | 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          |                 | 28.250.799.836         | 42.143.098.298         |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi              | 139          |                 | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b>   | <b>5.4</b>      | <b>179.187.405.238</b> | <b>131.989.661.655</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141          |                 | 179.187.405.238        | 131.989.661.655        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149          |                 | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b>   |                 | <b>15.667.064.653</b>  | <b>17.397.808.920</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151          | 5.5             | 878.547.247            | 1.500.717.800          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152          |                 | 4.692.584.802          | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 154          |                 | -                      | -                      |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                            | 158          | 5.6             | 10.095.932.604         | 15.897.091.120         |

(Phần tiếp theo trang 05)

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>Th. minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                 | <b>52.188.059.069</b>  | <b>95.843.863.221</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   | <b>5.7</b>      | <b>18.255.000.000</b>  | <b>17.045.000.000</b>  |
| 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          |                 | 18.255.000.000         | 17.045.000.000         |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219          |                 | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |                 | <b>19.209.024.394</b>  | <b>62.541.641.890</b>  |
| 1. TSCĐ hữu hình                                | 221          | 5.8             | 11.723.369.334         | 12.468.541.450         |
| + Nguyên giá                                    | 222          |                 | 21.003.082.310         | 20.922.216.567         |
| + Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223          |                 | (9.279.712.976)        | (8.453.675.117)        |
| 2. TSCĐ thuê tài chính                          | 224          | 5.9             | 7.070.655.060          | 7.494.325.440          |
| + Nguyên giá                                    | 225          |                 | 8.067.666.175          | 8.067.666.175          |
| + Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226          |                 | (997.011.115)          | (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          | 5.10            | 300.000.000            | 300.000.000            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>240</b>   |                 | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| + Nguyên giá                                    | 241          |                 | -                      | -                      |
| + Giá trị hao mòn lũy kế                        | 242          |                 | -                      | -                      |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>250</b>   | <b>5.11</b>     | <b>11.335.500.000</b>  | <b>11.335.500.000</b>  |
| 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          |                 | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b>   |                 | <b>3.388.534.675</b>   | <b>4.921.721.331</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          |                 | -                      | -                      |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262          |                 | -                      | -                      |
| 3. Tài sản dài hạn khác                         | 268          | 5.12            | 3.388.534.675          | 4.921.721.331          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |                 | <b>419.360.443.504</b> | <b>448.130.621.541</b> |



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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Th. minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|----------|------------------------|------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |          | <b>282.405.934.440</b> | <b>313.786.547.777</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |          | <b>267.191.309.916</b> | <b>259.879.068.269</b> |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        | 5.13     | 82.787.920.061         | 49.600.755.899         |
| 2. Phải trả người bán                               | 312        | 5.14     | 33.650.314.712         | 30.461.809.012         |
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        | 5.14     | 99.260.339.908         | 102.702.108.594        |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 314        | 5.15     | 1.604.134.559          | 6.654.249.476          |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        |          | -                      | -                      |
| 6. Chi phí phải trả                                 | 316        | 5.16     | 5.839.847.425          | 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        | 5.17     | 41.818.181.292         | 62.704.232.359         |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 320        |          | -                      | -                      |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        | 5.18     | 2.230.571.959          | 1.255.912.929          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |          | <b>15.214.624.524</b>  | <b>53.907.479.508</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331        |          | -                      | -                      |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        |          | -                      | -                      |
| 3. Phải trả dài hạn khác                            | 333        | 5.19     | 6.067.663.989          | 23.290.255.046         |
| 4. Vay và nợ dài hạn                                | 334        | 5.20     | 9.146.960.535          | 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>B.VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                             | <b>400</b> |          | <b>136.954.509.064</b> | <b>134.344.073.764</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | 5.21     | <b>136.954.509.064</b> | <b>134.344.073.764</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        |          | 95.198.850.000         | 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        |          | -                      | (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        |          | 25.286.064.396         | 18.597.878.902         |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB                           | 421        |          | -                      | -                      |
| 12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                 | 422        |          | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>                 | <b>430</b> |          | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                                   | 432        |          | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ                | 433        |          | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                          | <b>440</b> |          | <b>419.360.443.504</b> | <b>448.130.621.541</b> |



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

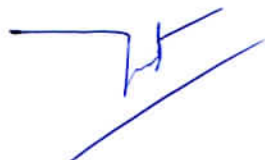
## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

| CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN            | Th.<br>minh | Số cuối kỳ | 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                                          |             | 100,5      | 100,44     |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án                |             | -          | -          |

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUỲNH TIÊN HOÀN

TP.Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 07 năm 2011

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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Th. minh | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|----------------------------------------------------|-------|----------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 6.1      | 204.975.474.896 | 191.254.623.516 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |          | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | 6.1      | 204.975.474.896 | 191.254.623.516 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 6.2      | 194.732.895.054 | 176.391.875.554 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |          | 10.242.579.842  | 14.862.747.962  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 6.3      | 6.073.409.074   | 1.568.949.680   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 6.4      | 6.218.602.777   | 2.084.543.018   |
| <i>trong đó, chi phí lãi vay</i>                   | 23    |          | 5.279.262.465   | 2.069.108.752   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 24    |          | 16.089.091      | -               |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25    |          | 5.902.129.048   | 4.392.143.971   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |          | 4.179.168.000   | 9.955.010.653   |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 6.5      | 62.746.124.562  | 184.751.472     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | 6.6      | 55.206.555.902  | 392.466.244     |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |          | 7.539.568.660   | (207.714.772)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |          | 11.718.736.660  | 9.747.295.881   |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 6.7      | 1.473.774.076   | 1.895.055.795   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |          | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |          | 10.244.962.584  | 7.852.240.086   |
| 18. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần                   | 70    | 5.21     | 1.091           | 1.319           |

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIÊN HOÀN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 07 năm 2011

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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

| CHỈ TIÊU                                                                          | Mã số     | Th. minh | Kỳ này                  | Kỳ trước               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|-------------------------|------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>                                    |           |          |                         |                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                           | 01        |          | 11.718.736.660          | 9.747.295.881          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                       |           |          |                         |                        |
| Khấu hao tài sản cố định                                                          | 02        |          | 1.623.387.951           | 1.155.722.912          |
| Các khoản dự phòng                                                                | 03        |          | -                       | -                      |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                                 | 04        |          | 226.351.870             | -                      |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                       | 05        |          | (12.952.579.001)        | (1.568.878.341)        |
| Chi phí lãi vay                                                                   | 06        |          | 5.279.262.465           | 2.069.108.752          |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động            | 08        |          | <b>5.895.159.945</b>    | <b>11.403.249.204</b>  |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                     | 09        |          | 28.497.582.456          | (51.449.519.620)       |
| Tăng, giảm hàng tồn kho                                                           | 10        |          | (47.197.743.583)        | (9.617.017.493)        |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11        |          | (32.098.036.765)        | 97.817.338.775         |
| Tăng giảm chi phí trả trước                                                       | 12        |          | 622.170.553             | (142.284.284)          |
| Tiền lãi vay đã trả                                                               | 13        |          | (5.279.262.465)         | (2.069.108.752)        |
| Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                            | 14        |          | (4.314.298.802)         | (959.730.912)          |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                             | 15        |          | 2.269.245.698           | 5.857.044.245          |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                             | 16        |          | (1.860.268.583)         | (10.535.251.671)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>                    | <b>20</b> |          | <b>(53.465.451.546)</b> | <b>40.304.719.492</b>  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                 |           |          |                         |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                 | 21        |          | (454.545.455)           | (44.861.781)           |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác              | 22        |          | 61.900.000.000          | -                      |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                       | 23        |          | (2.725.000.000)         | (9.950.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                   | 24        |          | 4.889.097.795           | 1.227.930.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                        | 25        |          | (2.210.000.000)         | (2.535.500.000)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                    | 26        |          | -                       | -                      |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                            | 27        |          | 6.073.266.937           | 1.568.878.341          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                  | <b>30</b> |          | <b>67.472.819.277</b>   | <b>(9.733.553.440)</b> |

# 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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Th. minh | Kỳ này                 | Kỳ trước              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|------------------------|-----------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |           |          |                        |                       |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |          | -                      | -                     |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |          | (5.280.628.650)        | (1.429.324.400)       |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                                    | 33        |          | 155.562.723.070        | 88.545.473.751        |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34        |          | (143.133.770.997)      | (47.853.225.995)      |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                          | 35        |          | (938.403.708)          | (2.138.383.214)       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |          | (9.402.519.000)        | -                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |          | <b>(3.192.599.285)</b> | <b>37.124.540.142</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>                                           | <b>50</b> |          | <b>10.814.768.446</b>  | <b>67.695.706.194</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                     | <b>60</b> |          | <b>67.254.760.169</b>  | <b>15.004.188.448</b> |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |          | -                      | -                     |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>                                         | <b>70</b> |          | <b>78.069.528.615</b>  | <b>82.699.894.642</b> |

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUỲNH TIÊN HOÀN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 07 năm 2011



TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 chứng nhận thay đổi sau đó với lần gần đây nhất số 0301725747 vào ngày 16 tháng 11 năm 2010 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 95.198.850.000 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. Bổ 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.



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

### 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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 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.

#### 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.

#### 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.

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 KỲ

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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.

#### 4.4. 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 |

#### 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.



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

### 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 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.

### 4.9. 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

- 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.

### 4.12. 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 đánh giá phần công việc đã hoàn thành.



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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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

- 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. 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 kỳ               | Đầu năm               |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                   | 47.520.169            | 17.861.669            |
| Tiền gửi ngân hàng         | 21.022.008.446        | 679.125.700           |
| Các khoản tương đương tiền | 57.000.000.000        | 66.557.772.800        |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>78.069.528.615</b> | <b>67.254.760.169</b> |

#### 5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

|                                                    | Cuối kỳ              | Đầu năm              |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cổ phiếu ngắn hạn                                  | 1.749.975            | 1.749.975            |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                 | 4.919.829.968        | 6.553.927.763        |
| <b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn</b>      | <b>4.921.579.943</b> | <b>6.555.677.738</b> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn                  | (634.020)            | (634.020)            |
| <b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>4.920.945.923</b> | <b>6.555.043.718</b> |

(Phần tiếp theo ở trang 16)

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

### 5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

|                                             | Cuối kỳ               | Đầu năm                |
|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Phải thu khách hàng                         | 21.659.917.496        | 47.058.301.426         |
| Trả trước cho người bán                     | 39.416.722.674        | 39.888.084.134         |
| Các khoản phải thu khác                     | 28.250.799.836        | 42.143.098.298         |
| <b>Cộng các khoản phải thu ngắn hạn</b>     | <b>89.327.440.006</b> | <b>129.089.483.858</b> |
| Dự phòng phải thu khó đòi                   | -                     | -                      |
| <b>Giá trị thuần của các khoản phải thu</b> | <b>89.327.440.006</b> | <b>129.089.483.858</b> |

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

|                                                                 | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu về thực hiện khối lượng công việc xây dựng hoàn thành. | 21.431.917.496        | 46.902.301.426        |
| Phải thu tiền cho thuê văn phòng                                | 228.000.000           | 156.000.000           |
| Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ - xem thêm mục 7              | 228.000.000           | 156.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>21.659.917.496</b> | <b>47.058.301.426</b> |

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

|                                                                                 | Cuối kỳ     | 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 kỳ               | Đầu năm               |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu về Dự án chung cư Splendor – Gò Vấp                           | 14.030.000.000        | 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 CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ - xem thêm mục 7. | 11.431.000            | 11.431.000            |
| Phải thu cho vay                                                       | 3.797.193.011         | 5.327.193.011         |
| Phải thu kỳ quỹ mở LC mua máy                                          | -                     | 1.535.489.025         |
| Phải thu khác                                                          | 10.412.175.825        | 10.495.962.511        |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>28.250.799.836</b> | <b>42.143.098.298</b> |

### 5.4. Hàng tồn kho

|                                       | Cuối kỳ                | Đầu năm                |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu                 | 1.221.855.784          | 738.717.820            |
| Công cụ, dụng cụ                      | 66.432.000             | 66.432.000             |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang  | 177.899.117.454        | 131.184.511.835        |
| <b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>      | <b>179.187.405.238</b> | <b>131.989.661.655</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho        | -                      | -                      |
| <b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b> | <b>179.187.405.238</b> | <b>131.989.661.655</b> |



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

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

## **5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Đây là công cụ dụng cụ xuất dùng cho thi công các công trình.

## **5.6. Tài sản ngắn hạn khác**

|                          | <b>Cuối kỳ</b>        | <b>Đầu năm</b>        |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tạm ứng                  | 8.510.103.063         | 15.109.471.120        |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1.585.829.541         | 787.620.000           |
| <b>Tổng cộng</b>         | <b>10.095.932.604</b> | <b>15.897.091.120</b> |

## **5.7. Các khoản phải thu dài hạn**

|                                            | <b>Cuối kỳ</b>        | <b>Đầu năm</b>        |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu dài hạn khác                      | 18.255.000.000        | 17.045.000.000        |
| <b>Cộng các khoản phải thu dài hạn</b>     | <b>18.255.000.000</b> | <b>17.045.000.000</b> |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi          | -                     | -                     |
| <b>Giá trị thuần có thể thực hiện được</b> | <b>18.255.000.000</b> | <b>17.045.000.000</b> |

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

|                                                           | <b>Cuối kỳ</b>        | <b>Đầu năm</b>        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor – Gò Vấp  | 12.300.000.000        | 13.300.000.000        |
| Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor - quận 12 | 5.955.000.000         | 3.745.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>18.255.000.000</b> | <b>17.045.000.000</b> |

(Phần tiếp theo ở trang 18)

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

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

ĐVT: ngàn đồng

| Khoản mục                     | Nhà cửa        | Máy móc thiết bị  | Phương tiện vận tải truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng cộng         |
|-------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                |                   |                                |                           |                   |
| Số dư đầu năm                 | 619.400        | 17.018.233        | 2.647.353                      | 637.231                   | 20.922.217        |
| Mua trong kỳ                  | -              | -                 | 454.545                        | -                         | 454.545           |
| Thanh lý, nhượng bán          | -              | (179.438)         | -                              | (194.242)                 | (373.680)         |
| Phân loại tài sản             | -              | (115.457)         | -                              | 115.457                   | -                 |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>619.400</b> | <b>16.723.338</b> | <b>3.101.898</b>               | <b>558.446</b>            | <b>21.003.082</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                |                   |                                |                           |                   |
| Số dư đầu năm                 | 129.042        | 6.245.955         | 1.673.171                      | 405.507                   | 8.453.675         |
| Khấu hao trong kỳ             | 30.970         | 884.784           | 239.552                        | 44.412                    | 1.199.718         |
| Thanh lý, nhượng bán          | -              | (179.438)         | -                              | (194.242)                 | (373.680)         |
| Phân loại tài sản             | -              | 243.060           | (348.490)                      | 105.430                   | -                 |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>160.012</b> | <b>7.194.361</b>  | <b>1.564.233</b>               | <b>361.107</b>            | <b>9.279.713</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                |                   |                                |                           |                   |
| Tại ngày đầu năm              | 490.358        | 10.772.278        | 974.182                        | 231.724                   | 12.468.542        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>459.388</b> | <b>9.528.977</b>  | <b>1.537.665</b>               | <b>197.339</b>            | <b>11.723.369</b> |

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.129.703.405 đồng.

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

| Khoản mục                     | Máy móc thiết bị     | Tổng cộng            |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                      |
| Số dư đầu năm                 | 8.067.666.175        | 8.067.666.175        |
| Thuê tài chính trong kỳ       | -                    | -                    |
| Mua lại tài sản thuê          | -                    | -                    |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>8.067.666.175</b> | <b>8.067.666.175</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                      |
| Số dư đầu năm                 | 573.340.735          | 573.340.735          |
| Khấu hao trong kỳ             | 423.670.380          | 423.670.380          |
| Mua lại tài sản thuê          | -                    | -                    |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>997.011.115</b>   | <b>997.011.115</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 7.494.325.440        | 7.494.325.440        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>7.070.655.060</b> | <b>7.070.655.060</b> |



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

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

### 5.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đây là chi phí san lấp mặt bằng ở Thủ Đức.

### 5.11. Đầu tư tài chính dài hạn

|                                                   | Cuối kỳ               | 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        |
| <b>Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn</b>      | <b>11.335.500.000</b> | <b>11.335.500.000</b> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn                  | -                     | -                     |
| <b>Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>11.335.500.000</b> | <b>11.335.500.000</b> |

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

|                                            | Cuối kỳ       |                    | 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        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>74.000</b> | <b>740.000.000</b> | <b>74.000</b> | <b>740.000.000</b> |

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

|                                               | Cuối kỳ          |                       | Đầu năm          |                       |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|                                               | Số lượng         | Giá trị               | Số lượng         | Giá trị               |
| Công ty CP Bê Tông và Cầu Kien Đức Săn 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         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>1.059.550</b> | <b>10.595.500.000</b> | <b>1.059.550</b> | <b>10.595.500.000</b> |

### 5.12. 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.

### 5.13. Vay ngắn hạn

|                               | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngân hàng                 | 81.813.965.575        | 47.688.397.705        |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả | 973.954.486           | 1.912.358.194         |
| <b>Tổng cộng</b>              | <b>82.787.920.061</b> | <b>49.600.755.899</b> |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

|                                                       | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ngân hàng HSBC                                        | 17.327.305.923        | 13.029.695.604        |
| Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam                     | 55.130.024.028        | 34.658.702.101        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (Chi nhánh Phú Nhuận) | 4.935.152.962         | -                     |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sài Gòn           | 4.421.482.662         | -                     |
| <b>Tổng cộng</b>                                      | <b>81.813.965.575</b> | <b>47.688.397.705</b> |

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 17,5%/năm đến 17,8%/năm đối với khoản vay VND.

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 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 với lãi suất theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân.

Vay ngân hàng TMCP Quân Đội để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ thi công các công trình, nhận thầu xây lắp năm 2011 được đảm bảo bằng khoản phải thu và quyền đòi nợ từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình do ngân hàng tài trợ, lãi suất theo kết quả xếp hạng tín dụng nội bộ của Công ty và qui định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân.

#### 5.14. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

|                          | Cuối kỳ                | Đầu năm                |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải trả người bán       | 33.650.314.712         | 30.461.809.012         |
| Người mua trả tiền trước | 99.260.339.908         | 102.702.108.594        |
| <b>Tổng cộng</b>         | <b>132.910.654.620</b> | <b>133.163.917.606</b> |

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 có khoản phải trả cho các bên liên quan là:

|                                                      | Cuối kỳ    | Đầu năm     |
|------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Phải trả Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ - xem thêm mục 7. | 51.072.000 | 306.072.000 |

#### 5.15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

|                            | Cuối kỳ              | Đầu năm              |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      |                      | 2.337.879.257        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.473.774.076        | 4.314.298.802        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 130.360.483          | 2.071.417            |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>1.604.134.559</b> | <b>6.654.249.476</b> |

#### 5.16. Chi phí phải trả

Đây là khoản trích trước chi phí thi công Công trình Trường Sơn 06 tháng đầu năm 2011.



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

### 5.17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

|                                                      | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kinh phí công đoàn                                   | 32.656.180            | 18.941.600            |
| Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp | 151.897.350           | 92.908.974            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                    | 41.633.627.762        | 62.592.381.785        |
| <b>Tổng cộng</b>                                     | <b>41.818.181.292</b> | <b>62.704.232.359</b> |

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

|                                                                                                                                                             | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả tạm ứng cho các đội thi công                                                                                                                       | 21.556.178.892        | 32.135.120.105        |
| Phải trả tiền vay Ban quản lý dự án Splendor – Gò Vấp                                                                                                       | 13.506.276.962        | 13.506.276.962        |
| Phải trả liên quan đến việc xây dựng và đầu tư Dự án Splendor - Thủ Đức, trong đó phải trả Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ là 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                                                                                                                              | 17.366.000            | 9.419.885.000         |
| Thuế GTGT vãng lai phải nộp                                                                                                                                 | 342.380.908           | 1.384.474.718         |
| Khác                                                                                                                                                        | 131.425.000           | 66.625.000            |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                                                                                            | <b>41.633.627.762</b> | <b>62.592.381.785</b> |

### 5.18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

|                      | Cuối kỳ              | Đầu năm              |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Quỹ khen thưởng      | 908.285.980          | 470.456.465          |
| Quỹ phúc lợi         | 1.322.285.979        | 785.456.464          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>2.230.571.959</b> | <b>1.255.912.929</b> |

### 5.19. Phải trả dài hạn khác

Đây là khoản phải trả liên quan đến Dự án Splendor Đà Nẵng. Đến thời điểm 30/06/2011 dự án đang trong giai đoạn hoàn trả tiền do dự án không được tiếp tục thực hiện. Trong đó, số tiền gốc còn phải trả là 2.545.062.700 đồng và lãi tiền vay để thực hiện dự án còn phải trả cho các đối tác là 3.522.601.289 đồng.

### 5.20. Vay và nợ dài hạn

|                    | Cuối kỳ              | Đầu năm               |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Vay ngân hàng      | 4.434.964.560        | 19.440.021.710        |
| Vay đối tượng khác | 1.711.434.790        | 8.176.641.567         |
| Nợ thuê tài chính  | 3.000.561.185        | 3.000.561.185         |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>9.146.960.535</b> | <b>30.617.224.462</b> |

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 30 tháng 06 năm 2011 là 1.116.877.060 đồng tương đương 54.170 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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 30 tháng 06 năm 2011 là 3.318.087.500 đồng tương đương 113.750 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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011  
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

**5.21. Vốn chủ sở hữu**

**5.21.1. 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 năm trước       | 34.698.850.000            | 11.458.925.000        | -                      | -                          | -                        | -                        | 46.157.775.000         |
| Lợi nhuận 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)          |
| <b>Số dư đầu năm nay</b> | <b>95.198.850.000</b>     | <b>20.248.925.000</b> | <b>(2.438.591.275)</b> | <b>(424.814.721)</b>       | <b>3.161.825.858</b>     | <b>18.597.878.902</b>    | <b>134.344.073.764</b> |
| Lợi nhuận năm nay        | -                         | -                     | -                      | -                          | -                        | 10.244.962.584           | 10.244.962.584         |
| 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                | -                         | -                     | -                      | -                          | -                        | (269.800.000)            | (269.800.000)          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>     | <b>95.198.850.000</b>     | <b>20.248.925.000</b> | <b>(9.132.474.250)</b> | <b>-</b>                   | <b>5.353.143.918</b>     | <b>25.286.064.396</b>    | <b>136.954.509.064</b> |

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

### 5.21.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

#### 5.21.3. Cổ phần

|                                                         | Cuối kỳ   | Đầu năm   |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| ▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành                    | 9.519.885 | 9.519.885 |
| ▪ Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng                 | 9.419.885 | 9.469.885 |
| ▪ Số lượng cổ phần được mua lại                         | (550.000) | (50.000)  |
| ▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành                        | 8.869.885 | 9.419.885 |
| ▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. |           |           |

#### 5.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

|                                        | Kỳ này         | Kỳ trước      |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty   | 10.244.962.584 | 7.852.240.086 |
| Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ | 9.393.518      | 5.952.522     |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)</b>   | <b>1.091</b>   | <b>1.319</b>  |

### 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

|                             | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 204.975.474.896        | 191.254.623.516        |
| <b>Doanh thu thuần</b>      | <b>204.975.474.896</b> | <b>191.254.623.516</b> |

#### 6.2. Giá vốn hàng bán

|                                 | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 194.732.895.054        | 176.391.875.554        |
| <b>Tổng cộng</b>                | <b>194.732.895.054</b> | <b>176.391.875.554</b> |

#### 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                                    | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 5.100.216.937        | 1.519.818.341        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia        | 973.050.000          | 49.060.000           |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 142.137              | 71.339               |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>6.073.409.074</b> | <b>1.568.949.680</b> |

#### 6.4. Chi phí hoạt động tài chính

|                                     | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay                     | 4.927.200.147        | 2.069.108.752        |
| Lãi thuê tài chính                  | 352.062.318          | -                    |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện   | 707.988.442          | 17.060               |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 226.351.870          | -                    |
| Chi phí hoạt động tài chính khác    | 5.000.000            | 15.417.206           |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>6.218.602.777</b> | <b>2.084.543.018</b> |



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

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

**6.5. Thu nhập khác**

|                                      | Kỳ này                | Kỳ trước           |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Cho thuê văn phòng                   | 109.636.362           | 142.363.635        |
| Cho thuê vận thăng, cầu tháp         | 431.528.909           | -                  |
| Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất | 61.900.000.000        | -                  |
| Bán phế liệu, công cụ dụng cụ        | -                     | 37.790.063         |
| Thu nhập khác                        | 304.959.291           | 4.597.774          |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>62.746.124.562</b> | <b>184.751.472</b> |

**6.6. Chi phí khác**

|                                         | Kỳ này                | Kỳ trước           |
|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Cho thuê văn phòng                      | 128.250.987           | 121.196.321        |
| Cho thuê giàn giáo                      | 57.573.846            | -                  |
| Tiền phạt, tiền bồi thường              | -                     | 142.079.856        |
| Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 55.020.687.936        | -                  |
| Bán phế liệu                            | -                     | 129.189.677        |
| Chi phí khác                            | 43.133                | 390                |
| <b>Tổng cộng</b>                        | <b>55.206.555.902</b> | <b>392.466.244</b> |

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

|                                                               | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ                         | 11.718.736.660       | 9.747.295.881        |
| Cộng các khoản điều chỉnh tăng                                | -                    | -                    |
| Trừ các khoản điều chỉnh giảm                                 | (973.050.000)        | -                    |
| Trừ thu nhập khác (từ chuyển nhượng bất động sản)             | (6.950.300.164)      | -                    |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính              | 3.795.386.496        | 9.747.295.881        |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                                 | 25%                  | 25%                  |
| Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính               | 948.846.624          | 2.436.823.970        |
| Cộng khoản thuế từ thu nhập khác (chuyển nhượng bất động sản) | 524.927.452          | -                    |
| Điều chỉnh theo quyết toán thuế năm 2009                      | -                    | (541.768.175)        |
| <b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong kỳ</b>                    | <b>1.473.774.076</b> | <b>1.895.055.795</b> |

(Phần tiếp theo ở trang 26)

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

### 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                          | Mối quan hệ      |
|--------------------------------------|------------------|
| 1. Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ | Công ty liên kết |
| 2. Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ         | Công ty liên kết |

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

|                                       | Cuối kỳ       | Đầu năm       |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Phải thu - xem thêm mục 5.3           | 228.000.000   | 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    | 11.431.000    |
| Phải trả - xem thêm mục 5.14          | 51.072.000    | 306.072.000   |
| Phải trả khác - xem thêm mục 5.17     | 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:

|                                             | Kỳ này          | Kỳ trước         |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Phải thu tiền cho thuê văn phòng            | 100.800.000     | 156.560.000      |
| Thu tiền cho thuê văn phòng                 | (28.800.000)    | (71.700.000)     |
| Phải thu tiền điện, chi phí văn phòng       | 71.616.540      | 71.677.863       |
| Thu tiền điện, chi phí văn phòng            | (71.616.540)    | (71.677.863)     |
| Trả trước tiền thi công công trình          | 100.000.000     | -                |
| Hoàn trả tiền của các công trình            | -               | (5.000.000.000)  |
| Chi phí thi công xây dựng các công trình    | 1.970.051.450   | 7.061.468.468    |
| Thanh toán tiền thi công cho các công trình | (2.325.051.450) | (19.661.486.235) |

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

|                           | Kỳ này             | Kỳ trước           |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Thù lao Hội đồng quản trị | 120.000.000        | 120.000.000        |
| Lương Ban Giám đốc        | 806.040.000        | 668.000.000        |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>926.040.000</b> | <b>788.000.000</b> |

### 8. Các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính

Công ty đang 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 kỳ              | Đầu năm              |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Trên 1 năm đến 5 năm | 3.974.515.671        | 4.912.919.379        |
| <b>Tổng cộng</b>     | <b>3.974.515.671</b> | <b>4.912.919.379</b> |



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

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

Nghĩa vụ nợ được phân loại theo:

|                  | Cuối kỳ              | Đầu năm              |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Ngắn hạn         | 973.954.486          | 1.912.358.194        |
| Dài hạn          | 3.000.561.185        | 3.000.561.185        |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>3.974.515.671</b> | <b>4.912.919.379</b> |

### 9. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

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

|                                          | Kỳ này      | Kỳ trước    |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ | 251.480.000 | 181.794.481 |

### 10. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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

### 11. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2011 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 13 tháng 07 năm 2011.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 07 năm 2011.

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIÊN HOÀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN