



RSM DTL Auditing
Connected for Success

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính	3
Báo cáo tài chính đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán ngày 30 tháng 6 năm 2013	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 30



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

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 giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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 số 0301725747 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 lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ du lịch; kinh doanh nhà hàng ăn uống (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ tại trụ sở). Kinh doanh phát triển khu du lịch (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng 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:

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 Huỳnh Tiên Hoàn	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 05/04/2013

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

3. Tình hình kinh doanh 6 tháng đầu năm 2013

Các số liệu về tình hình kinh doanh 6 tháng đầu năm 2013 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 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 soát xét báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn 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 13 tháng 8 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRẦN VĂN TUẤN



Số: 14.181/HĐSX – 2013

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ
Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +848 3827 5026 | Fax: +848 3827 5027
www.rsm.com.vn | dtlco@rsm.com.vn

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 KỸ

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bằng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu năm 2013 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. 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.

Tuy nhiên, ý kiến của chúng tôi bị giới hạn bởi vấn đề sau đây:

Như đã nêu ở mục 5.4 thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã ngưng thi công và lập báo cáo quyết toán khối lượng thi công công trình Hoàng Tháp Plaza. Giá trị xây dựng công trình này được ghi nhận đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 là: 41.963.480.618 đồng. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp đã ứng tiền cho Công trình này với số tiền là 24.870.000.000 đồng. Đến thời điểm 30 tháng 6 năm 2013, do chưa thống nhất giá trị khối lượng công trình nên Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp chưa đồng ý ký biên bản nghiệm thu quyết toán và chưa thanh toán tiếp phần công việc đã thực hiện. Do đó, Công ty đã khởi kiện và toà án Quận 7 đang thụ lý vụ kiện trên. Do tòa án đang thụ lý vụ kiện nên Công ty chưa có cơ sở để xác định phần giá trị tổn thất có liên quan để phản ánh vào báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2013.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên 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.



TĂNG QUỐC THẮNG
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 0075-2013-026-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 năm 2013.

KIỂM TOÁN VIÊN

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯƠNG
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1191-2013-026-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		325.304.669.045	381.900.166.077
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	13.662.702.830	20.863.406.602
1. Tiền	111		13.662.702.830	1.863.406.602
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	19.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	1.033.210.359	3.964.642.132
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.034.782.125	3.966.184.198
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(1.571.766)	(1.542.066)
III. Các khoản phải thu	130	5.3	118.421.619.692	102.783.094.737
1. Phải thu khách hàng	131		62.476.711.087	53.360.210.710
2. Trả trước cho người bán	132		27.002.157.043	24.412.685.886
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		28.942.751.562	25.010.198.141
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.4	166.732.036.452	231.267.188.265
1. Hàng tồn kho	141		166.732.036.452	231.267.188.265
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.455.099.712	23.021.834.341
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	38.209.333	330.009.088
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.394.607.719	9.515.807.851
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.212.647.589	391.515.124
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.6	15.809.635.071	12.784.502.278

(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 6 năm 2013

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		75.460.344.115	53.217.083.016
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		13.805.471.785	13.697.294.583
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	13.805.471.785	13.697.294.583
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		44.159.695.182	21.038.220.698
1. TSCĐ hữu hình	221	5.8	15.017.201.749	14.074.102.353
+ Nguyên giá	222		27.513.910.425	27.538.733.066
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.496.708.676)	(13.464.630.713)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	5.9	2.547.334.287	4.365.790.745
+ Nguyên giá	225		3.821.001.487	6.016.650.693
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.273.667.200)	(1.650.859.948)
3. TSCĐ vô hình	227		115.000.000	115.000.000
+ Nguyên giá	228		115.000.000	115.000.000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.10	26.480.159.146	2.483.327.600
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	5.11	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		6.159.677.148	7.146.067.735
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	3.531.405.428	4.722.435.665
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	5.13	2.628.271.720	2.423.632.070
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		400.765.013.160	435.117.249.093

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

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
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		283.326.305.789	304.661.903.246
I. Nợ ngắn hạn	310		280.556.166.887	301.441.764.344
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.14	63.139.535.560	98.489.440.454
2. Phải trả người bán	312	5.15	45.288.423.745	67.182.465.884
3. Người mua trả tiền trước	313	5.15	136.763.207.612	98.702.401.347
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.16	67.781.717	64.820.598
5. Phải trả người lao động	315	5.17	338.885.234	-
6. Chi phí phải trả	316		3.590.272.728	-
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	5.18	28.698.277.838	34.377.329.293
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.19	2.669.782.453	2.625.306.768
II. Nợ dài hạn	330		2.770.138.902	3.220.138.902
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.20	1.593.704.112	2.043.704.112
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.21	1.176.434.790	1.176.434.790
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		117.438.707.371	130.455.345.847
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.22	117.438.707.371	130.455.345.847
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		104.067.160.000	104.067.160.000
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)	(9.132.474.250)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.163.782.453	3.110.306.768
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.163.782.453	3.110.306.768
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		(4.072.468.285)	9.051.121.561
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		400.765.013.160	435.117.249.093

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

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 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		347,33	347,15
+ EUR		1,31	1,31
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUỲNH TIÊN HOÀN

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 giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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	165.580.611.513	123.241.105.616
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		165.580.611.513	123.241.105.616
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	170.024.833.377	115.952.709.394
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(4.444.221.864)	7.288.396.222
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.099.953.990	1.679.761.338
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.997.601.003	6.749.302.524
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		4.977.134.837	6.581.076.319
8. Chi phí bán hàng	24		13.005.000	55.988.016
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	4.686.120.506	5.508.403.587
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(13.040.994.383)	(3.345.536.567)
11. Thu nhập khác	31	6.6	10.062.880.151	2.064.424.381
12. Chi phí khác	32	6.7	5.077.890.559	1.922.692.842
13. Lợi nhuận khác	40		4.984.989.592	141.731.539
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(8.056.004.791)	(3.203.805.028)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(8.056.004.791)	(3.203.805.028)
18. Lãi cơ bản trên cổ phần	70	5.21.3	(826)	(328)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013

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 giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(8.056.004.791)	(3.203.805.028)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.750.499.619	1.723.708.400
Các khoản dự phòng	03		29.700	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(222.040)	167.626.865
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.060.116.703)	(1.560.962.220)
Chi phí lãi vay	06		4.977.134.837	6.581.076.319
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(3.388.679.378)	3.707.644.336
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(40.410.459.232)	(23.236.432.267)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		64.535.151.813	(24.507.764.680)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		14.333.347.620	85.150.370.218
Tăng giảm chi phí trả trước	12		2.064.925.643	(7.232.855.296)
Tiền lãi vay đã trả	13		(4.977.134.837)	(6.581.076.319)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(839.885.618)	(44.966.670)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		858.379.524	2.520.484.203
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(1.452.745.009)	(6.595.876.023)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		30.722.900.526	23.179.527.502
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		-	(3.449.116.401)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.822.754.545	90.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(4.500.000.000)	(3.033.482.150)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của	24		2.971.425.952	2.210.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(108.177.202)	(451.340.000)
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		1.099.731.950	1.643.816.395
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.285.735.245	(2.990.122.156)

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 giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ 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		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		63.008.387.232	114.878.541.893
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(97.553.102.263)	(114.714.694.376)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(805.189.863)	(949.134.923)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.859.506.850)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(40.209.411.744)	(785.287.406)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(7.200.775.973)	19.404.117.940
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		20.863.406.602	26.615.991.129
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		72.201	19.972
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		13.662.702.830	46.020.129.041

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIÊN HOÀN

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 giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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 5 năm 1999. Công ty được chuyển thành công ty Cổ Phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006214 đăng ký lại lần thứ nhất ngày 15 tháng 3 năm 2007 và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần gần đây nhất số 0301725747 vào ngày 20 tháng 12 năm 2011 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 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. Bổ sung: Sàn 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 giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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 giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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 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. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chỉ phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

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.

- 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

- 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

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

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
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn.

Cuối kỳ, 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 kỳ 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% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

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.

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 năm. Phần công việc hoàn thành được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

- 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. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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.

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	68.506.183	20.543.379
Tiền gửi ngân hàng	13.594.196.647	1.842.863.223
Các khoản tương đương tiền	-	19.000.000.000
Tổng cộng	13.662.702.830	20.863.406.602

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Cổ phiếu ngắn hạn	1.749.975	1.749.975
Đầu tư ngắn hạn khác	1.033.032.150	3.964.434.223
Cộng giá gốc các khoản đầu tư ngắn hạn	1.034.782.125	3.966.184.198
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.571.766)	(1.542.066)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính ngắn hạn	1.033.210.359	3.964.642.132

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
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	62.476.711.087	53.360.210.710
Trả trước cho người bán	27.002.157.043	24.412.685.886
Các khoản phải thu khác	28.942.751.562	25.010.198.141
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	118.421.619.692	102.783.094.737
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	118.421.619.692	102.783.094.737

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

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.	58.074.686.799	50.597.915.266
Phải thu về bán hàng hóa	4.186.024.288	2.618.295.444
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	216.000.000	144.000.000
Cộng	62.476.711.087	53.360.210.710

Khoản phải thu khách hàng là các bên liên quan như sau: - xem thêm mục 8

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu tiền thuê văn phòng của Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	216.000.000	144.000.000

Khoản trả trước cho người bán là các bên liên quan như sau: -xem thêm mục 8

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trả trước tiền thi công cho Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	300.000.000	300.000.000
Trả trước tiền thi công cho Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	2.516.210.469	-
Cộng	2.816.210.469	300.000.000

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu dự án chung cư Splendor – Gò Vấp	13.030.000.000	13.030.000.000
Phải thu tiền cho vay	11.588.718.625	7.182.158.292
Phải thu tạm nộp thuế GTGT	3.224.325.718	3.225.886.051
Phải thu khác	1.099.707.219	1.572.153.798
Cộng	28.942.751.562	25.010.198.141

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Khoản phải thu dự án Splendor Gò Vấp là: 13.030.000.000 đồng, trong đó khoản phải thu tiền lãi tạm tính từ dự án là: 11.686.911.500 đồng (được đảm bảo bằng quyền sở hữu 3 căn hộ: 0.01 Lô A trị giá: 6.366.415.000 đồng, 0.02 Lô A trị giá: 2.638.900.000, 0.05 Lô B trị giá: 2.681.596.500 đồng của dự án), khoản phải thu tiền tạm ứng thực hiện dự án là: 1.313.088.500 đồng, phần còn lại là các chi phí khác liên quan phải thu lại Ban quản lý dự án.

5.4. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	31.731.465.030	31.878.852.426
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	135.000.571.422	199.388.335.839
Cộng giá gốc hàng tồn kho	166.732.036.452	231.267.188.265
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	166.732.036.452	231.267.188.265

Trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, khoản chi phí sản xuất dở dang của công trình Hoàng Tháp Plaza là 41.963.480.618 đồng. Khoản tạm ứng tiền thi công của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp là 24.870.000.000 đồng. Công ty đã ngưng thi công và lập báo cáo quyết toán khối lượng thi công công trình Hoàng Tháp Plaza. Tuy nhiên, đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013, do chưa thống nhất giá trị khối lượng công trình nên Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp chưa đồng ý ký biên bản nghiệm thu quyết toán và chưa thanh toán phần còn lại giá trị công trình.

Hiện tại, Công ty chưa ghi nhận doanh thu tương ứng giá trị công trình và cũng chưa xuất hóa đơn GTGT cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hoàng Tháp. Do tính chất chưa chắc chắn, nên Công ty chưa xử lý phần giá trị tổn thất. Công ty đã khởi kiện vụ việc ra toà án Quận 7 và toà án đang thụ lý vụ kiện này.

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 kỳ	Đầu năm
Tạm ứng	15.563.192.686	12.447.504.328
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	246.442.385	336.997.950
Tổng cộng	15.809.635.071	12.784.502.278

5.7. Các khoản phải thu dài hạn khác

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor - Gò Vấp	2.476.971.785	2.368.794.583
Phải thu góp vốn đầu tư Dự án Chung cư Splendor - quận 12	11.328.500.000	11.328.500.000
Cộng	13.805.471.785	13.697.294.583

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	619.400	23.229.005	3.101.898	588.430	27.538.733
Mua trong kỳ	2.411.408	1.000.000	-	-	3.411.408
Mua lại tài sản thuê	-	2.195.649	-	-	2.195.649
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.503.136)	(422.313)	-	(4.925.449)
Giảm khác	-	(118.001)	-	(588.430)	(706.431)
Số dư cuối kỳ	3.030.808	21.803.517	2.679.585	-	27.513.910
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	252.922	10.513.854	2.301.696	396.159	13.464.631
Khấu hao trong kỳ	64.462	1.230.871	185.287	33.417	1.514.037
Mua lại tài sản thuê	-	613.655	-	-	613.655
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.135.501)	(422.312)	-	(2.557.813)
Giảm khác	-	(108.225)	-	(429.576)	(537.801)
Số dư cuối kỳ	317.384	10.114.654	2.064.671	-	12.496.709
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	366.478	12.715.151	800.202	192.271	14.074.102
Tại ngày cuối kỳ	2.713.424	11.688.863	614.914	-	15.017.201

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.450.694.500 đồng.

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

Khoản mục	Máy móc thiết bị
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	6.016.650.693
Mua lại tài sản thuê	(2.195.649.206)
Số dư cuối kỳ	3.821.001.487
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	1.650.859.948
Khấu hao trong kỳ	236.462.152
Mua lại tài sản thuê	(613.654.900)
Số dư cuối kỳ	1.273.667.200
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	4.365.790.745
Tại ngày cuối kỳ	2.547.334.287

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

5.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phí san lấp mặt bằng dự án Splendor Thủ Đức	300.000.000	300.000.000
Chi mua các căn hộ chung cư The Splendor Gò Vấp	1.691.119.600	2.183.327.600
Chi mua các căn hộ chung cư Viên Ngọc Phương Nam	24.489.039.546	-
Tổng cộng	26.480.159.146	2.483.327.600

5.11. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Đầu tư vào công ty 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

(Phần tiếp theo ở trang 20)

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ	Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ
Cổ phiếu Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	25.000	250.000.000	25%	25.000	250.000.000	25%
Cổ phiếu Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	49.000	490.000.000	24,5%	49.000	490.000.000	24,5%
Cộng	74.000	740.000.000		74.000	740.000.000	

Đầu tư dài hạn khác được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ	Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ
Công ty CP Bê Tông và Cầu Kien Đức Săn Tân Kỳ	160.000	1.600.000.000	16%	160.000	1.600.000.000	16%
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hồng Hà	899.550	8.995.500.000	7,6%	899.550	8.995.500.000	7,6%
Cộng	1.059.550	10.595.500.000		1.059.550	10.595.500.000	

(Phần tiếp theo ở trang 21)

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.12. Chi phí trả trước dài hạn

Đây là các hệ thống coffa Peri để thi công công trình và các công cụ khác chờ phân bổ.

5.13. 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.

5.14. Vay ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay ngân hàng	63.010.511.356	97.555.226.387
Nợ thuê tài chính đến hạn trả - xem thêm mục 9	129.024.204	934.214.067
Tổng cộng	63.139.535.560	98.489.440.454

Các khoản vay ngân hàng được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	2.124.124	6.706.371.329
Ngân hàng INDOVINA	-	704.267.578
Ngân hàng TMCP Quân Đội	63.008.387.232	90.144.587.480
Tổng cộng	63.010.511.356	97.555.226.387

Vay ngân hàng TMCP Quân Đội để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng năm 2013 (không thực hiện tài trợ đối với mảng đầu tư dự án của Công ty) được đảm bảo bằng quyền đòi nợ từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình do Ngân hàng tài trợ, lãi suất từ 12,5%/năm đến 15%/năm.

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả người bán	45.288.423.745	67.182.465.884
Người mua trả tiền trước	136.763.207.612	98.702.401.347
Tổng cộng	182.051.631.357	165.884.867.231

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: - xem thêm mục 8

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	-	698.566.202

5.16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước là khoản thuế thu nhập cá nhân của nhân viên công ty.

5.17. Phải trả người lao động

Là khoản lương tháng 6 năm 2013 còn phải trả.

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	78.253.240	28.555.240
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	1.358.707.802	1.158.707.802
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.261.316.796	33.190.066.251
Tổng cộng	28.698.277.838	34.377.329.293

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả tiền do các đội thi công ứng trước	20.048.947.452	21.377.778.285
Nhận góp vốn 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 8	6.080.000.000	6.080.000.000
Cổ tức phải trả cho chủ sở hữu	28.532.150	9.681.000
Thuế GTGT vãng lai phải nộp	203.200.062	321.778.688
Vay cá nhân không tính lãi	-	4.500.000.000
Khác	900.637.132	900.828.278
Tổng cộng	27.261.316.796	33.190.066.251

5.19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Cuối kỳ	Đầu năm
Quỹ khen thưởng	1.151.891.227	1.125.153.385
Quỹ phúc lợi	1.517.891.226	1.500.153.383
Tổng cộng	2.669.782.453	2.625.306.768

5.20. Phải trả dài hạn khác

Đây là khoản vốn nhận từ các bên đầu tư vào Dự án Splendor Đà Nẵng, đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 1.593.704.112 đồng.

5.21. Vay và nợ dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay đối tượng khác	1.176.434.790	1.176.434.790
Tổng cộng	1.176.434.790	1.176.434.790

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

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.22. Vốn chủ sở hữu

5.22.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỉ giá hối đoái	Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	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
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	1.069.513.699	1.069.513.699
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(4.878.358.000)	(4.878.358.000)
Trích quỹ	-	-	-	-	867.469.618	(1.301.204.427)	(433.734.809)
Chênh lệch tỉ giá hối đoái	-	-	-	1.907.390	-	-	1.907.390
Giảm khác	-	-	-	-	-	(64.800.000)	(64.800.000)
Số dư đầu kỳ này	104.067.160.000	20.248.925.000	(9.132.474.250)	-	6.220.613.536	9.051.121.561	130.455.345.847
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	(8.056.004.791)	(8.056.004.791)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(4.878.358.000)	(4.878.358.000)
Trích quỹ	-	-	-	-	106.951.370	(160.427.055)	(53.475.685)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(28.800.000)	(28.800.000)
Số dư cuối kỳ	104.067.160.000	20.248.925.000	(9.132.474.250)	-	6.327.564.906	(4.072.468.285)	117.438.707.371

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

5.22.2. Cổ phần

	Kỳ này	Kỳ trước
▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	10.406.716	10.406.716
▪ Số lượng cổ phần đã bán ra	10.406.716	10.406.716
▪ Số lượng cổ phần được mua lại	(650.000)	(650.000)
▪ Số lượng cổ phần đang lưu hành	9.756.716	9.756.716
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

5.22.3. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông của Công ty	(8.056.004.791)	(3.203.805.028)
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	9.756.716	9.756.716
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần (EPS)	(826)	(328)

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 bán hàng	82.885.500	449.746.500
Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.000.000	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	165.467.726.013	122.791.359.116
Doanh thu thuần	165.580.611.513	123.241.105.616

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	82.885.500	449.746.500
Giá vốn cung cấp dịch vụ	33.491.778	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	169.908.456.099	115.502.962.894
Tổng cộng	170.024.833.377	115.952.709.394

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.099.731.950	1.643.816.395
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	222.040	35.944.943
Tổng cộng	1.099.953.990	1.679.761.338

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	4.937.558.726	6.393.140.047
Lãi thuê tài chính	39.576.111	187.936.272
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	20.436.466	599.340
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	167.626.865
Chi phí hoạt động tài chính khác	29.700	-
Tổng cộng	4.997.601.003	6.749.302.524

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	3.338.514.670	4.027.662.774
Chi phí khấu hao tài sản cố định	237.306.244	310.046.703
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.009.319.935	1.009.622.419
Chi phí bằng tiền khác	97.979.657	158.071.691
Tổng cộng	4.686.120.506	5.508.403.587

6.6. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Cho thuê văn phòng	109.636.362	109.636.362
Cho thuê vận thăng, cầu tháp, giàn giáo	2.171.529.595	910.754.837
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.922.754.545	900.000.000
Lãi chậm thanh toán	2.885.770.315	-
Thu nhập khác	1.973.189.334	144.033.182
Tổng cộng	10.062.880.151	2.064.424.381

6.7. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Cho thuê văn phòng	104.445.966	103.860.911
Cho thuê vận thăng, cầu tháp, giàn giáo	1.510.018.189	676.363.403
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.962.369.792	982.854.175
Chi phí khác	1.501.056.612	159.614.353
Tổng cộng	5.077.890.559	1.922.692.842

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	(8.056.004.791)	(3.203.805.028)
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	(8.056.004.791)	(3.203.805.028)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	-	-
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong kỳ	-	-

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.601.225.841	31.670.445.524
Chi phí nhân công	9.255.921.789	11.184.461.734
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.488.954.499	1.723.708.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.684.660.590	98.539.612.101
Chi phí khác bằng tiền	2.222.546.247	969.702.001
Tổng cộng	110.253.308.966	144.087.929.760

7. Báo cáo bộ phận

Công ty không có báo cáo bộ phận vì hoạt động của Công ty chủ yếu là xây dựng công trình, nên báo cáo kết quả kinh doanh đã trình bày rõ doanh thu, chi phí và lợi nhuận. Công ty cũng không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam. Do đó, không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

8. Thông tin về các bên 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

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

Công ty liên kết
Công ty liên kết

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng – xem mục 5.3	216.000.000	144.000.000
Trả trước cho người bán – xem mục 5.3	2.816.210.469	300.000.000
Phải trả - xem thêm mục 5.15	-	698.566.202
Phải trả khác – xem thêm mục 5.18	1.520.000.000	1.520.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	100.800.000	100.800.000
Chi phí thi công xây dựng các công trình	439.832.906	934.445.656

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị	111.000.000	115.500.000
Lương Ban Tổng Giám đốc	721.583.000	719.033.000
Tổng cộng	836.183.000	834.533.000

9. 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 từ 30 đến 42 tháng. Các khoản nợ thuê tài chính tối thiểu phải trả trong tương lai được chi tiết như sau: - xem thêm mục 5.14.

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trên 1 năm đến 5 năm	129.024.204	934.214.067
Tổng cộng	129.024.204	934.214.067

Nghĩa vụ nợ được phân loại theo:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn	129.024.204	934.214.067
Tổng cộng	129.024.204	934.214.067

10. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có kỳ hạn trung bình là 6 tháng, với tiền thuê cố định mỗi kỳ.

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	261.624.000	261.624.000

11. 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).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

▪ 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 4.15.

▪ Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.662.702.830	20.863.406.602
Phải thu khách hàng và phải thu khác	74.065.429.712	60.542.369.002
Đầu tư ngắn hạn	1.033.210.359	3.964.642.132
Đầu tư dài hạn	10.595.500.000	10.595.500.000
Tổng cộng	99.356.842.901	95.965.917.736
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	64.186.946.146	98.731.661.177
Phải trả người bán và phải trả khác	54.320.835.659	80.964.877.798
Chi phí phải trả	3.590.272.728	-
Nợ thuê tài chính	129.024.204	934.214.067
Tổng cộng	122.027.078.737	180.630.753.042

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 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 chưa 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 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 kỳ như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	30/06/2013	01/01/2013	30/06/2013	01/01/2013
Đô la Mỹ (USD)	-	155.824,93	347,33	347,15
Euro (EUR)	-	-	2.576,31	2.576,31

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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.

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 năm 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 năm 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.

30/06/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	52.727.131.547	1.593.704.112	54.320.835.659
Các khoản vay	63.010.511.356	1.176.434.790	64.186.946.146
Chi phí phải trả	3.590.272.728	-	3.590.272.728
Công nợ tài sản tài chính đi thuê	129.024.204	-	129.024.204

01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	78.921.173.686	2.043.704.112	80.964.877.798
Các khoản vay	97.555.226.387	1.176.434.790	98.731.661.177
Công nợ tài sản tài chính đi thuê	934.214.067	-	934.214.067

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng 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.

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.

30/06/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	74.065.429.712	-	74.065.429.712
Các khoản đầu tư	1.033.210.359	10.595.500.000	11.628.710.359
01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	60.542.369.002	-	60.542.369.002
Các khoản đầu tư	3.964.642.132	10.595.500.000	14.560.142.132

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

12. Các sự kiện sau ngày kết thúc giai đoạn tài chính

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

13. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 10 tháng 07 năm 2013.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 7 năm 2013

KẾ TOÁN TRƯỞNG 

HUỲNH TIÊN HOÀNH


TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN VĂN TUẤN

