



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2013

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÔNG TY CP XÂY DỰNG & KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ (TAKCO)

63 Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM.

ĐT: (84.8) 3 840.9437 - 3 512.9047/048 / Fax: (84.8) 3 840.9438 - Email: info@tanky.com.vn

www.tanky.com.vn

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

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tài chính	
Bảng cân đối kế toán Quý 4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	1-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 năm 2013	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	6-7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8-23

S.Đ.Đ.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2013

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		281,056,670,655	381,900,166,077
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		7,559,546,965	20,863,406,602
1. Tiền	111	5.1	6,526,514,815	1,863,406,602
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,033,032,150	19,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	178,209	3,964,642,132
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1,749,975	3,966,184,198
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(1,571,766)	(1,542,066)
III. Các khoản phải thu	130	5.3	104,193,053,045	102,783,094,737
1. Phải thu khách hàng	131		53,656,635,055	53,360,210,710
2. Trả trước cho người bán	132		19,633,116,396	24,412,685,886
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		30,903,301,594	25,010,198,141
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		150,416,864,526	231,267,188,265
1. Hàng tồn kho	141	5.4	150,416,864,526	231,267,188,265
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18,887,027,910	23,021,834,341
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		43,317,331	330,009,088
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4,679,023,324	9,515,807,851
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		506,538,804	391,515,124
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	13,658,148,451	12,784,502,278

(Phần tiếp theo ở trang 02)

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối quý	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		68,230,920,565	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 đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	5.6	13,805,471,785	13,697,294,583
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		42,444,762,829	21,038,220,698
1. TSCĐ hữu hình	221	5.7	15,849,603,683	14,074,102,353
- Nguyên giá	222		30,896,197,625	27,538,733,066
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,046,593,942)	(13,464,630,713)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	5.8	-	4,365,790,745
- Nguyên giá	225		-	6,016,650,693
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1,650,859,948)
3. TSCĐ vô hình	227	5.9	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		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	5.10	9,735,500,000	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		8,995,500,000	10,595,500,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		2,245,185,951	7,146,067,735
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1,606,197,110	4,722,435,665
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	5.11	638,988,841	2,423,632,070
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		349,287,591,220	435,117,249,093

(Phần tiếp theo ở trang 03)

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		221,427,796,017	304,661,903,246
I. Nợ ngắn hạn	310		219,407,657,115	301,441,764,344
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.12	94,902,802,854	98,489,440,454
2. Phải trả người bán	312	5.13	49,260,919,574	67,182,465,884
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	35,901,861,215	98,702,401,347
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	35,914,829	64,820,598
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	5.15	2,261,376,023	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.16	34,391,000,167	34,377,329,293
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		2,653,782,453	2,625,306,768
II. Nợ dài hạn	330		2,020,138,902	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	5.17	843,704,112	2,043,704,112
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.18	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	5.19	127,859,795,203	130,455,345,847
I. Vốn chủ sở hữu	410		127,859,795,203	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 sau thuế chưa phân phối	420		6,348,619,547	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		349,287,591,220	435,117,249,093

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2013

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại :			
USD		2.21	347.15
EUR		-	1.31
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIÊN HOÀNH

Ngày 17 tháng 01 năm 2014

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN NHO

HỒ SƠ YẾU ĐỀ ÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỲ
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 4 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Quý 4	Năm 2012	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		106,864,023,377		110,991,559,641	305,137,239,343		324,532,194,696
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-		-	-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10	6.1	106,864,023,377		110,991,559,641	305,137,239,343		324,532,194,696
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	93,102,683,060		103,273,500,546	289,265,555,950		303,075,866,398
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		13,761,340,317		7,718,059,095	15,871,683,393		21,456,328,298
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	482,449,412		893,777,464	2,112,506,363		3,596,322,258
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4,079,025,031		4,479,170,428	12,404,029,447		14,406,631,483
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		3,030,557,831		4,474,295,835	11,335,096,081		14,229,063,576
8. Chi phí bán hàng	24		-		74,140,345	86,216,000		130,128,361
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,951,898,256		1,999,271,431	8,704,997,478		9,853,641,554
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		8,212,866,442		2,059,254,355	(3,211,053,169)		662,249,158
11. Thu nhập khác	31	6.5	2,614,062,611		760,305,000	14,295,835,132		3,752,713,469
12. Chi phí khác	32	6.6	1,810,063,119		437,963,453	8,013,590,137		2,824,263,351
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		803,999,492		322,341,547	6,282,244,995		928,450,118
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9,016,865,934		2,381,595,902	3,071,191,826		1,590,699,276
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		706,108,785		521,185,577	706,108,785		521,185,577
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	-		-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		8,310,757,149		1,860,410,325	2,365,083,041		1,069,513,699
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		852		191	242		110

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Chữ ký)

HUYỀN TIÊN HOÀNH

Ngày 17 tháng 04 năm 2014
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Quý 4 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh h	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2013	Năm 2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3,071,191,826	1,635,665,946
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		3,392,331,977	3,563,069,041
Các khoản dự phòng	03		29,700	(36,729)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	(1,372,306)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2,221,885,922)	(3,455,347,201)
Chi phí lãi vay	06		11,335,096,081	14,229,063,576
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15,576,763,662	15,971,042,327
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6,852,180,709	(26,581,916,447)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		80,850,323,739	(43,019,387,327)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(99,776,445,369)	59,607,046,230
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3,985,025,963	(4,787,078,763)
Tiền lãi vay đã trả	13		(11,335,096,081)	(14,229,063,576)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(843,881,218)	(44,966,670)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		4,806,523,692	7,587,845,154
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4,841,979,393)	(7,410,112,416)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4,726,584,296)	(12,906,591,488)
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		(1,000,000,000)	(5,790,524,774)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3,200,963,636	1,009,090,909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6,408,032,150)	(12,033,482,150)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6,037,490,252	8,210,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(108,177,202)	(718,794,583)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		536,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,112,192,073	3,446,739,632
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4,370,436,609	(5,876,970,966)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Quý 4 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2013	Năm 2012
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		157,014,932,489	212,906,172,684
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(164,167,356,022)	(193,152,484,278)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(934,214,067)	(1,839,537,451)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4,861,074,350)	(4,883,193,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(12,947,711,950)	13,030,957,955
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(13,303,859,637)	(5,752,604,499)
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		-	19,972
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		7,559,546,965	20,863,406,602

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUYỀN TIÊN HOÀNH

Ngày 17 tháng 01 năm 2014

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN NHO

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2013

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

Bảng thuyết minh này là 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 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 đổi 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 số 0301725747 với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 20 tháng 12 năm 2011.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại: số 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 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 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 thực phẩm tươi sống 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2013

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

2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4. Các chính sách kế toán áp dụng

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

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

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

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

4.2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ 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 KỸ THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2013

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 kỳ tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

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

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

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

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

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25 năm
+ Máy móc thiết bị	05 - 10 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 năm
+ Tài sản cố định vô hình	Không tính khấu hao

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào 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.

4.9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

- Ghi nhận cổ tức

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2013

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

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

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

4.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

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

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

4.12. Thuê tài sản

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

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

4.13. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế
- Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.14. Các bên liên quan

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

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

Quý 4 năm 2013

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

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 quý	Đầu năm
Tiền mặt	38.678.496	20.543.379
Tiền gửi ngân hàng	6.487.836.319	1.842.863.223
Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn dưới 3 tháng	1.033.032.150	19.000.000.000
Tổng cộng	7.559.546.965	20.863.406.602

5.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Cuối quý		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn				
- Cổ phiếu CIC	99	1.749.975	99	1.749.975
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(1.571.766)		(1.542.066)
Đầu tư ngắn hạn khác		-		3.964.434.223
Tổng cộng		178.209		3.964.642.132

Đầu tư ngắn hạn khác là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 3 tháng trở lên.

5.3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối quý	Đầu năm
Phải thu khách hàng	53.656.635.055	53.360.210.710
Trả trước cho người bán	19.633.116.996	24.412.685.886
Các khoản phải thu khác	30.903.301.594	25.010.198.141
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	104.193.053.045	102.783.094.737
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	104.193.053.045	102.783.094.737

Trả trước cho người bán là trả trước cho nhà cung cấp và nhà thầu phụ. Trong đó: trả trước cho Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ là 730.480.874 đồng; Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ công trình Splendor 2 là 300.000.000 đồng (xem thêm mục 7)

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

	Cuối quý	Đầu năm
Phải thu về thực hiện khối lượng công việc xây dựng hoàn thành	49.833.533.689	50.597.915.266
Phải thu về bán hàng hóa và cho thuê thiết bị	3.535.101.366	2.618.295.444
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	288.000.000	144.000.000
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	288.000.000	144.000.000
Cộng	53.656.635.055	53.360.210.710

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

Quý 4 năm 2013

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

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối quý	Đầu năm
Phải thu về Dự án Chung cư Splendor – Gò Vấp	13.030.000.000	13.030.000.000
Phải thu khác	17.873.301.594	11.980.198.141
Cộng	30.903.301.594	25.010.198.141

5.4. Hàng tồn kho

	Cuối quý	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	29.417.159.768	31.878.852.426
Hàng hóa	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	120.999.704.758	199.388.335.839
Cộng giá gốc hàng tồn kho	150.416.864.526	231.267.188.265
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	150.416.864.526	231.267.188.265

5.5. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối quý	Đầu năm
Tạm ứng	13.242.102.279	12.447.504.328
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	416.046.172	336.997.950
Cộng	13.658.148.451	12.784.502.278

Tạm ứng là khoản ứng cho các đội thi công và nhân viên Công ty để phục vụ cho mục đích kinh doanh.

5.6. Phải thu dài hạn khác

	Cuối quý	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 KỸ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2013

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

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

ĐVT: 1.000 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 2013	619.400	23.229.005	3.101.898	588.430	27.538.733
Mua trong năm 2013	2.411.408	1.000.000	-	-	3.411.408
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.941.851)	(422.313)	-	(5.364.164)
ĐC TSCĐ theo TT 45	-	(118.001)	-	(588.430)	(706.431)
Mua lại tài sản thuê	-	6.016.651	-	-	6.016.651
Số dư cuối năm 2013	3.030.808	25.185.804	2.679.585	-	30.896.197
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm 2013	252.922	10.513.854	2.301.696	396.159	13.464.631
Khấu hao trong năm 2013	195.907	2.578.252	348.294	33.417	3.155.870
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.501.115)	(422.313)	-	(2.923.428)
ĐC TSCĐ theo TT 45	-	(108.225)	-	(429.576)	(537.801)
Mua lại tài sản thuê	-	1.887.322	-	-	1.887.322
Số dư cuối quý 4 năm 2013	448.829	12.370.088	2.227.677	-	15.046.594
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm 2013	366.478	12.715.151	800.202	192.271	14.074.102
Tại ngày 31/12/2013	2.581.979	12.815.716	451.908	-	15.849.603

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là **2.985.414.065** đồng.

(Phần tiếp theo ở trang 16)

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

Quý 4 năm 2013

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

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

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm 2013	6.016.650.693	6.016.650.693
Mua lại tài sản thuê trong năm 2013	(6.016.650.693)	(6.016.650.693)
Thuê tài chính trong năm 2013	-	-
Số dư cuối quý 4 năm 2013	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm 2013	1.650.859.948	1.650.859.948
Khấu hao trong năm 2013	236.462.152	236.462.152
Mua lại tài sản thuê trong năm 2013	(1.887.322.100)	(1.887.322.100)
Số dư cuối quý 4 năm 2013	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm 2013	4.365.790.745	4.365.790.745
Tại ngày 31/12/2013	-	-

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm 2013	115.000.000	115.000.000
Thanh lý, nhượng bán trong năm 2013	-	-
Số dư cuối quý 4 năm 2013	115.000.000	115.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm 2013	-	-
Số dư cuối quý 4 năm 2013	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm 2013	115.000.000	115.000.000
Tại ngày 31/12/2013	115.000.000	115.000.000

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

Quý 4 năm 2013

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

5.10. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối quý		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư vào công ty liên kết		740.000.000		740.000.000
- Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	25.000	250.000.000	25.000	250.000.000
- Công ty Cơ Điện Tân Kỳ	49.000	490.000.000	49.000	490.000.000
Đầu tư dài hạn khác		8.995.500.000		10.595.500.000
- Công ty CP ĐT và PT Hồng Hà	899.550	8.995.500.000	899.550	8.995.500.000
- Công ty CP BT và CKĐS Tân Kỳ	-	-	160.000	1.600.000.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn		9.735.500.000		11.335.500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		-		-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn		9.735.500.000		11.335.500.000

	Phân loại	Vốn góp đến 31/12/2013	Tỷ lệ góp vốn
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	Liên kết	250.000.000	25%
Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	Liên kết	490.000.000	24,5%
Cộng		740.000.000	

5.11. Tài sản dài hạn khác

Đây là khoản ký quỹ, ký cược bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh bảo hành các công trình xây dựng.

5.12. Vay và nợ ngắn hạn

	Cuối quý	Đầu năm
Vay ngân hàng	94.902.802.854	97.555.226.387
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	934.214.067
Tổng cộng	94.902.802.854	98.489.440.454

(Phần tiếp theo ở trang 18)

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

Quý 4 năm 2013

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

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

	Cuối quý	Đầu năm
Phải trả người bán	49.260.919.574	67.182.465.884
Người mua trả tiền trước	35.901.861.215	98.702.401.347
Tổng cộng	85.162.780.789	165.884.867.231

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

5.14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối quý	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-
Thuế nhập khẩu	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	35.914.829	64.820.598
Tổng cộng	35.914.829	64.820.598

5.15. Chi phí phải trả

Đây là khoản trích trước chi phí thi công công trình.

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

	Cuối quý	Đầu năm
Các khoản phải trả, phải nộp khác	34.391.000.167	34.377.329.293
Tổng cộng	34.391.000.167	34.377.329.293

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

	Cuối quý	Đầu năm
Phải trả tạm ứng cho các đội thi công	25.429.971.279	21.377.778.285
Vốn góp nhận từ Dự án Splendor - Thủ Đức.		
Trong đó, Công ty CP Cơ điện Tân Kỳ góp		
1.520.000.000 đồng- xem thêm mục 7	6.080.000.000	6.080.000.000
Khác	2.881.028.888	6.919.551.008
Cộng	34.391.000.167	34.377.329.293

(Phần tiếp theo ở trang 19)

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

Quý 4 năm 2013

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

5.17. Phải trả dài hạn khác

Đây là khoản vốn góp nhận từ các bên góp vốn Dự án Splendor Đà Nẵng, đến thời điểm 31/12/2013 dự án đang trong giai đoạn hoàn trả tiền góp vốn cho các bên do dự án không tiếp tục thực hiện.

	Cuối quý	Đầu năm
Phải trả dài hạn khác	843.704.112	2.043.704.112
Tổng cộng	843.704.112	2.043.704.112

Chi tiết như sau:

	Cuối quý	Đầu năm
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cotec	-	-
- Vốn góp	-	-
- Lãi vay phải trả	-	-
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hồng Hà	843.704.112	2.043.704.112
- Vốn góp	843.704.112	2.000.000.000
- Lãi vay phải trả	-	43.704.112
Cộng	843.704.112	2.043.704.112

5.18. Vay và nợ dài hạn

	Cuối quý	Đầu năm
Vay ngân hàng	-	-
Vay cá nhân Công ty để bổ sung vốn lưu động	1.176.434.790	1.176.434.790
Nợ thuê tài chính	-	-
Tổng cộng	1.176.434.790	1.176.434.790

(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

Quý 4 năm 2013

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

5.19. Vốn chủ sở hữu

5.19.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Khác	Cộng
Số dư đầu năm 2012	104.067.160.000	20.248.925.000	(9.132.474.250)	5.353.143.918	14.225.970.289	(1.907.390)	134.760.817.567
Tăng vốn năm 2012	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận năm 2012	-	-	-	-	1.069.513.699	-	1.069.513.699
Trích quỹ	-	-	-	867.469.618	(1.301.204.427)	-	(433.734.809)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.878.358.000)	-	(4.878.358.000)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	(64.800.000)	1.907.390	(62.892.610)
Số dư cuối năm 2012	104.067.160.000	20.248.925.000	(9.132.474.250)	6.220.613.536	9.051.121.561	-	130.455.345.847
Số dư đầu năm 2013	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 năm 2013	-	-	-	-	2.365.083.041	-	2.365.083.041
Trích quỹ	-	-	-	106.951.370	(160.427.055)	-	(53.475.685)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.878.358.000)	-	(4.878.358.000)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	(28.800.000)	-	(28.800.000)
Số dư cuối quý 4	104.067.160.000	20.248.925.000	(9.132.474.250)	6.327.564.906	6.348.619.547	-	127.859.795.203

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

Quý 4 năm 2013

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

5.19.2. Cổ phần

	Kỳ này	Kỳ trước
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	10.406.716	10.406.716
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	10.406.716	10.406.716
▪ Số lượng cổ phần được mua lại làm cổ phiếu quỹ	(650.000)	(650.000)
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	9.756.716	9.756.716
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VNĐ/ cổ phần.		

5.19.3. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi/Lỗ sau thuế của cổ đông của Công ty	8.310.757.149	1.860.410.325
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	9.756.716	9.756.716
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	852	191

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	106.820.387.013	108.182.694.947
Doanh thu bán hàng hóa	-	2.808.864.694
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.636.364	-
Doanh thu thuần	106.864.023.377	110.991.559.641

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của dịch vụ xây dựng đã cung cấp	93.052.445.393	99.987.235.822
Giá vốn bán hàng hóa	-	3.286.264.724
Giá vốn cung cấp dịch vụ	50.237.667	-
Tổng cộng	93.102.683.060	103.273.500.546

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, tiền ký quỹ	32.674.412	843.405.158
Cổ tức, lợi nhuận được chia	449.775.000	49.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.372.306
Tổng cộng	482.449.412	893.777.464

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

Quý 4 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	3.030.557.831	4.436.051.059
Lãi thuê tài chính	-	38.244.776
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	4.911.322
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn/dài hạn	-	(36.729)
Chi phí tài chính khác	1.048.467.200	-
Tổng cộng	4.709.025.031	4.479.170.428

6.5. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Cho thuê văn phòng	45.818.181	54.818.181
Cho thuê vận thăng, cầu tháp, coffa...	2.250.668.401	601.828.010
Thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	239.136.364	77.272.727
Bán phế liệu, CCDC	67.783.000	-
Thu nhập khác	10.656.665	26.386.082
Tổng cộng	2.614.062.611	760.305.000

6.6. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho thuê văn phòng	34.913.290	51.933.731
Chi phí cho thuê vận thăng, cầu tháp, coffa	1.695.976.226	287.696.222
Giá vốn tài sản cố định nhượng bán, thanh lý	54.305.556	98.333.332
Chi phí khác	24.868.047	168
Tổng cộng	1.810.063.119	437.963.453

(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

Quý 4 năm 2013

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

7. Thông tin về các bên có liên quan

- Các bên liên quan gồm có:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ

Liên kết

Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ

Liên kết

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

	Cuối quý	Đầu năm
Phải thu - xem thêm mục [5.3]	288.000.000	144.000.000
Trả trước cho người bán - xem thêm mục [5.3]	730.480.874	300.000.000
Phải trả tiền thi công cho Cty Cơ Điện Tân Kỳ	-	698.566.202
Phải trả khác - xem thêm mục [5.16]	1.520.000.000	1.520.000.000

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị	61.800.000	51.000.000
Lương Ban Giám đốc	311.346.000	311.346.000
Tổng cộng	373.146.000	362.346.000

8. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.310.757.149	1.860.410.325

9. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được Phó Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 17 tháng 01 năm 2014

TP.Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2014.

KÊ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIỀN HOÀNH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN VĂN NHO

