



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

Công Ty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ



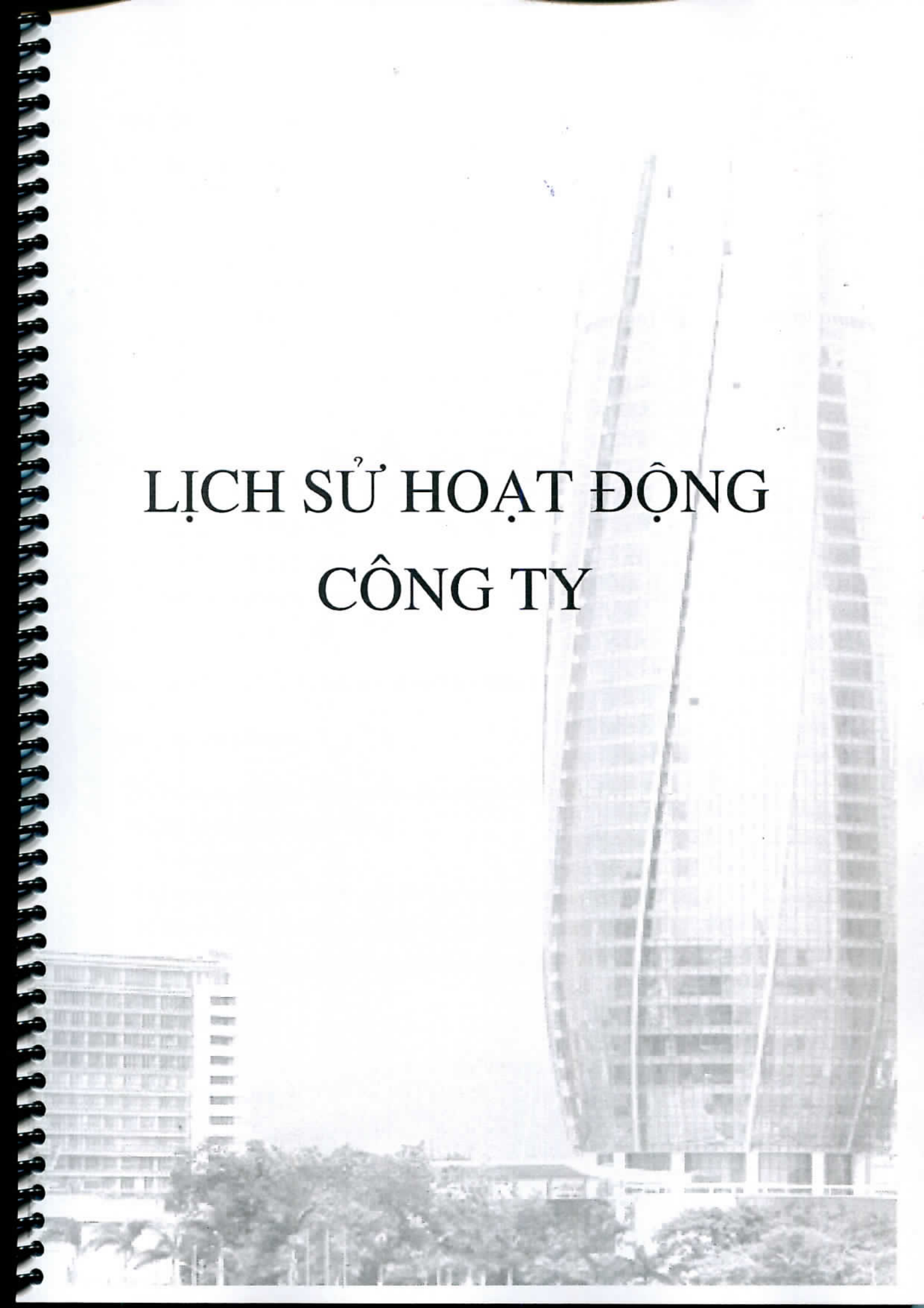
Tháng 04/2014

www.tanky.com.vn

NỘI DUNG

- | | |
|--------------|--|
| 1-4 | LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY |
| 5-17 | BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC |
| 18-21 | BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT |
| 22-26 | BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ |
| 27-28 | CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN |
| 29-31 | THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY |
| 32-35 | TỔ CHỨC NHÂN SỰ |
| 36-40 | BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013 |

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY



TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY TAKCO

- ❖ Tên tiếng Việt đầy đủ: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ.
- ❖ Tên tiếng Anh: TANKY CONSTRUCTION REAL ESTATE TRADING CORPORATION.
- ❖ Tên viết tắt: TAKCO
- ❖ Vốn điều lệ: 104.067.160.000 (Một trăm lẻ bốn tỷ, sáu mươi bảy triệu, một trăm sáu mươi ngàn đồng)
- ❖ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301725747
- ❖ Trụ sở hoạt động: 63 Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, TP.HCM.

- ❖ Biểu tượng công ty:



- ❖ Điện thoại: 08.38409437 Fax: 08.38409438
- ❖ Email: info@tanky.com.vn
- ❖ Website: www.tanky.com.vn
- ❖ Mã chứng khoán: TKC

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh

- ❖ Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, trang trí nội/ngoại thất.
- ❖ Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư.
- ❖ Kinh doanh địa ốc.
- ❖ Sản xuất, mua bán thiết bị - máy móc ngành xây dựng, công nghiệp.
- ❖ Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, kinh doanh vận tải hàng hóa.
- ❖ Cho thuê văn phòng, kho bãi, thiết bị, máy móc ngành xây dựng, công nghiệp.

Địa bàn kinh doanh:

Địa bàn hoạt động kinh doanh chính (chiếm trên 10% tổng doanh thu của công ty) tại thời điểm hiện tại: Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh.

CÁC MỐC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

12/05/1999	Thành lập Công ty TNHH Xây Dựng – Dịch Vụ Tân Kỳ
15/03/2007	Chuyển đổi cơ cấu công ty sang Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ.
25/04/2008	Đạt chứng nhận ISO-9001:2000 trong hệ thống quản lý chất lượng tại Doanh Nghiệp và ISO-9001:2008 từ 2010.
01/12/2009	Công ty Tân Kỳ chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sàn Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội.
16/11/2010	Tăng vốn điều lệ từ 60,5 tỷ lên 95,198 tỷ đồng qua hình thức: chia cổ tức 2009 bằng cổ phiếu, phát hành cho cổ đông hiện hữu, phát hành cho cán bộ công nhân viên.
12/12/2011	Nhận Giấy Chứng Nhận “Thương Hiệu Uy Tín” từ Viện Doanh Nghiệp Việt Nam và Viện Nghiên Cứu Kinh Tế cấp.
20/12/2011	Tăng vốn điều lệ từ 95,198 tỷ đồng lên 104,067 tỷ đồng qua hình thức: chia cổ tức bằng cổ phiếu.
20/12/2012	TAKCO đón nhận giải thưởng Quốc tế về Chất Lượng và Dịch Vụ với danh hiệu hạng Vàng từ Tổ chức Quốc Tế Sáng Kiến Kinh Doanh (BID - Business Initiative Direction) tại Đức.

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH VÀ CHIẾN LƯỢC

❖ Tầm Nhìn:

- Công ty Tân Kỳ trở thành nhà thầu thi công và nhà phát triển Bất động sản uy tín, chất lượng top 10 tại Việt Nam.

❖ Sứ Mệnh:

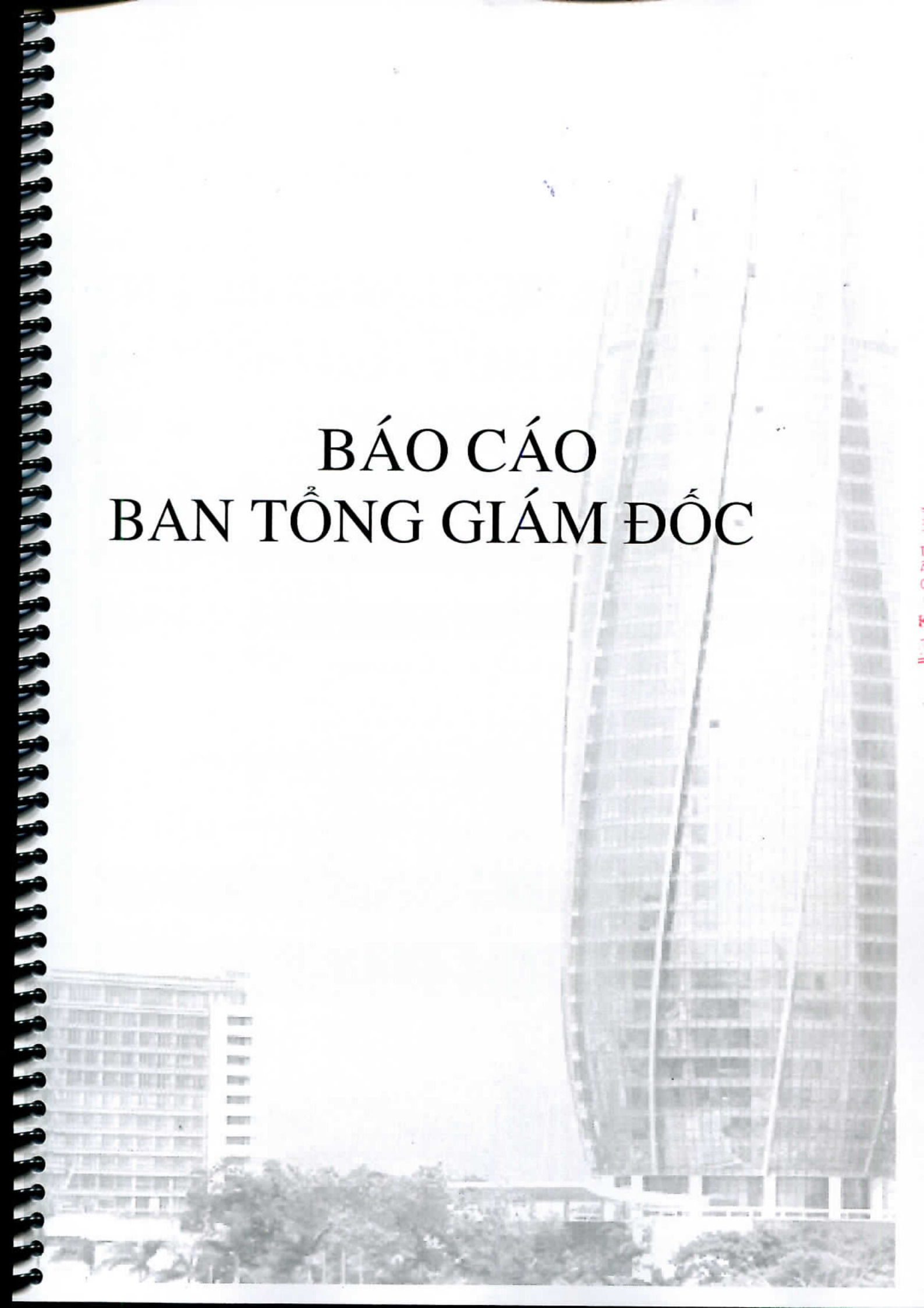
- Đem đến những công trình chất lượng kỹ thuật, mỹ thuật cao cho xã hội.
- Tạo giá trị gia tăng hiệu quả nhất cho Quý cổ đông và thành viên trong công ty.
- Đóng góp hiệu quả, tích cực vào sự phát triển lĩnh vực xây dựng của cộng đồng.
- Tạo môi trường xây dựng XANH – SẠCH – ĐẸP, những công trình “Green Building”.

❖ Chiến Lược:

- Đối với Chủ đầu tư, tư vấn, nhà thầu phụ, nhà cung cấp, đối tác, khách hàng, quý cổ đông:

- Lấy sự hài lòng làm mục tiêu.
- Lấy tiến bộ mới về kỹ thuật làm đòn bẩy cho sự sáng tạo, nâng cao tính cạnh tranh.
- Lấy tính chuyên nghiệp tạo thành công.
- Đối với thành viên công ty:
 - Tạo sự công bằng và minh bạch.
 - Đoàn kết – hợp tác tạo thành công.
- Đối với cộng đồng:
 - Tôn trọng và bảo vệ môi trường.
 - Mang lại cho xã hội những công trình tiện ích nhất – được đánh giá cao nhất.

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013

So Sánh Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Năm 2013 và Năm 2012

ĐVT: VND

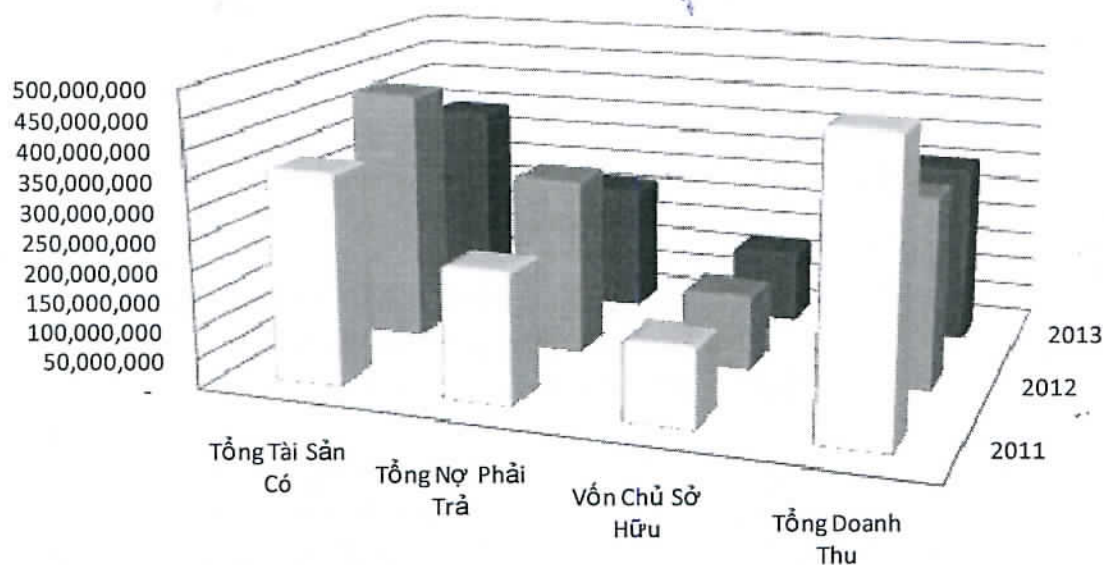
HẠNG MỤC	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	305,137,239,343	324,532,194,696
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15,871,683,393	21,456,328,298
Doanh thu hoạt động tài chính	2,112,506,363	3,596,322,258
Chi phí tài chính	(12,404,029,447)	(14,406,631,483)
Chi phí bán hàng	(86,216,000)	(130,128,361)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(8,704,997,478)	(9,853,641,554)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(3,211,053,169)	662,249,158
Lợi nhuận khác	6,282,244,995	973,416,788
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3,071,191,826	1,635,665,946
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(706,108,785)	(566,152,247)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2,365,083,041	1,069,513,699
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	242	110

Bảng Tình Hình Kết Quả Kinh Doanh Thực Hiện So Với Kế Hoạch

ĐVT: Tỷ VND

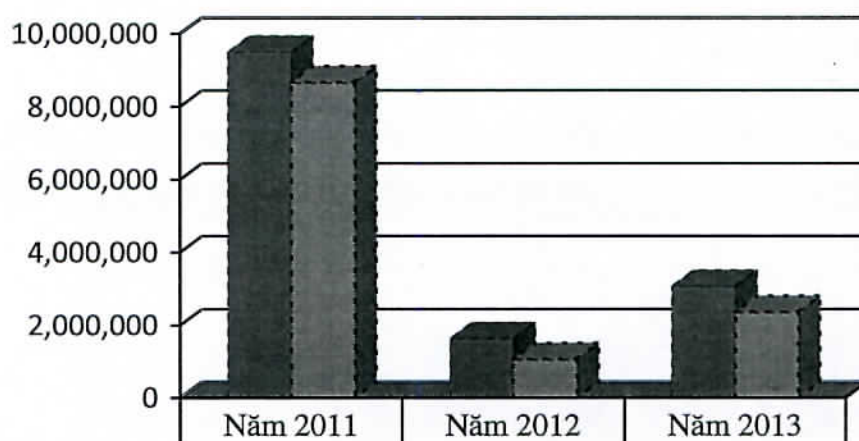
CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2013	THỰC HIỆN NĂM 2013	TÌNH TRẠNG	TỶ LỆ
Vốn Điều Lệ	104	104	100%	Đạt
Doanh Thu	300	305	101%	Vượt
Lợi Nhuận Sau Thuế	6	2.3	38.3%	Không Đạt

Tình Hình Tài Chính Tại Thời Điểm 31/12/2013



	Tổng Tài Sản Có	Tổng Nợ Phải Trả	Vốn Chủ Sở Hữu	Tổng Doanh Thu
2011	357,956,468	223,195,650	134,760,817	489,934,045
2012	435,117,249	304,661,903	130,455,345	324,532,194
2013	349,287,591	221,427,796	127,859,795	305,137,239

So Sánh Lợi Nhuận Các Năm



	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Lợi Nhuận Trước Thuế	9,499,570	1,635,665	3,071,191
Lợi Nhuận Sau Thuế	8,674,696	1,069,513	2,365,083

Phân Tích Bảng Tài Chính:

- a. Cơ cấu tài sản:
 - Tài sản dài hạn: 68.230.920.565 chiếm 19,53% trên tổng số tài sản.
 - Tài sản ngắn hạn: 281.056.670.655 chiếm 80,47% trên tổng số tài sản.
- b. Cơ cấu nguồn vốn:
 - Nợ phải trả: 221.427.796.017 chiếm tỷ lệ 63,39 % trên tổng nguồn vốn.
 - Nguồn vốn chủ sở hữu : 127.859.795.203 chiếm tỷ lệ 36,61% trên tổng nguồn vốn.
- c. Khả năng sinh lời
 - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản : 0,68 %
 - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu thuần: 0,78%
 - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn chủ sở hữu : 1,85%
- d. Khả năng thanh toán:
 - Hệ số thanh toán ngắn hạn: 1,28
 - Hệ số thanh toán nhanh: 0,60
- e. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:
 - Tỷ lệ Giá vốn bán hàng / Hàng tồn kho bình quân : 1,92
 - Tỷ lệ Doanh Thu Thuần / Tổng tài sản: 0,87
- f. Giá trị sổ sách tới thời điểm 31/12/2013:
 - Giá trị sổ sách: 13.093 đ/cổ phiếu
 - Tổng tài sản: 349.287.591.220
 - o Tài sản ngắn hạn: 281.056.670.655
 - o Tài sản dài hạn: 68.230.920.565
 - Vốn chủ sở hữu : 127.859.795.203
 - o Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 104.067.160.000
 - o Các quỹ, lợi nhuận giữ lại và thặng dư vốn : 23.792.635.203

CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm, Cổ phiếu quỹ vẫn giữ nguyên và chi tiết số lượng cổ phiếu quỹ còn lại như sau:

- Tổng số lượng cổ phiếu quỹ cho tới hiện tại: 650,000 cổ phiếu.

CÁC DỰ ÁN XÂY LẬP THỰC HIỆN TRONG NĂM 2013

Tên Công Trình	Giá Trị Hợp Đồng	Giá Trị Thực Hiện	Giá Trị Còn Lại	Chủ Đầu Tư
		2013	2014 - 2015	
Trung tâm thương mại Luxury Apartment Tower, Đà Nẵng	411,619,323,428	16,541,480,002	0	Công ty TNHH TTTM Vinacapital
Nhà xưởng DONA PACIFIC	27,980,998,325	558,082,087	0	Công ty TNHH Dona Pacific VN
Morning Star Plaza	148,284,620,000	10,507,092,155	0	Cty CP Và Đầu tư Phát triển Hồng Hà
Trụ Sở Quỹ ĐTPT & Đô Thị Tp.HCM	29,087,829,674	19,475,097,674	0	Quỹ Đầu Tư Phát Triển TP.HCM
Chung Cư AROMA (Block A)	43,363,200,256	3,588,200,256	0	Công ty CP PT Hạ Tầng KT BECAMEX IJC
Chung Cư AROMA (Block B)	44,158,619,694	5,954,888,944	0	Công ty CP PT Hạ Tầng KT BECAMEX IJC
Chung Cư AROMA (Block C)	8,486,573,000	845,573,000	0	Công ty CP PT Hạ Tầng KT BECAMEX IJC
Chung Cư AROMA (Block D)	8,181,426,000	814,926,000	0	Công ty CP PT Hạ Tầng KT BECAMEX IJC
Chung Cư AROMA (Block E)	4,210,804,000	838,004,000	0	Công ty CP PT Hạ Tầng KT BECAMEX IJC
Trụ Sở Báo Người Lao Động	74,751,021,339	7,712,108,246	0	Báo Người Lao Động
Chung Cư Viên Ngọc Phương Nam	89,750,013,000	1,974,130,396	0	Công ty CP Đầu Tư XD An Điền
Cao Ốc Hoa Sen (Phần hầm)	27,926,880,722	1,608,397,187	0	Tổng CTY TM Sài Gòn TNHH MTV
Cao ốc văn Phòng Kết Hợp Chung Cư Khang Linh	33,731,000,000	3,638,547,355	0	Cty TNHH Khang Linh
Trường Cao Đẳng Công Thương TPHCM	40,153,442,157	4,883,611,563	0	Trường Cao Đẳng Công Thương TPHCM
Trung Tâm Hành Chính Bình Dương (TDC)	1,165,469,674	1,165,649,674	0	Công Ty CP Kinh Doanh & Phát Triển Bình Dương
Cao Ốc Văn Hóa Đa Năng	2,640,393,079	-	2,010,946,079	Cty CP Nhà Trung Tâm Thành Phố
Trung tâm hành chính TP Đà Nẵng	533,642,512,000	193,770,457,000	156,369,383,000	Ban Quản Lý Xây Dựng TP Đà Nẵng
Khách Sạn Crowne Plaza	46,219,633,146	32,636,868,900	5,139,648,725	Công Ty Cổ Phần T.D

Trụ Sở PGD số 1 VCB Bình Dương	11,217,020,925	8,132,625,200	0	Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Bình Dương
Nhà Văn Phòng 55 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	19,938,000,000	18,941,100,000	996,900,000	Công Ty TNHH MTV DVDL Bến Thành
Thi công nhà bảo vệ , sân vườn ct AROMA Sân Vườn	1,031,398,000	1,031,398,000	0	Công ty CP PT Hạ Tầng KT BECAMEX IJC
Hàng Rào Nhà Hàng Đông Phương Quận 7	378,099,040	-	378,099,040	Công Ty TNHH TM Dv Tâm Nhân Đức
Trạm canh sát PCCC Quận 7	34,604,938,503	-	34,604,938,503	Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng Khu Đô Thị mới Nam TP.
Thi công móng tầng hầm Ct Savico	8,746,744,795	794,731,587	7,952,013,208	Công Ty CP Dịch Vụ Tổng hợp Sài Gòn
Khu Căn hộ Hoàn Cầu Điện Biên Phủ	107,000,000,000	-	107,000,000,000	Công Ty Cổ Phần Sài Gòn Nhà Đất

DỰ ÁN ĐẦU TƯ ĐÃ HOÀN THÀNH

Chung cư The Splendor Quận Gò Vấp:



Hình phối cảnh Chung Cư Splendor Gò Vấp

Khu căn hộ tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Văn Dung, giáp mặt tiền sông Bến Cát. Đây là điểm kết nối giao thông thuận lợi đến trung tâm các quận, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, khu công viên Phần mềm Quang Trung, gần với hệ thống đường giao thông Xuyên Á đi các tỉnh Bình Dương, Đồng Nai và các tỉnh miền Tây.

Chung cư The Splendor Quận Gò Vấp với tổng diện tích sàn xây dựng 30.000 m² bao gồm 2 khối căn hộ; mỗi khối gồm 01 hầm, 01 trệt, 11 tầng lầu và 01 tầng kỹ thuật. Tổng số căn hộ là 209 căn với diện tích đa dạng từ 76.9 m² đến 111 m². Chung cư đã khánh thành và bàn giao chính thức để sử dụng vào ngày 09/10/2010.

CÁC DỰ ÁN ĐANG ĐẦU TƯ

a. Chung Cư The Splendor Quận 12:

Buổi ký kết hợp tác đầu tư xây dựng dự án Splendor Q.12 giữa 3 công ty gồm: Công ty TNHH Việt Rạng Đông, Công ty TNHH TM & XD Kinh Doanh Nhà Thanh Nhựt và Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ (TKC) với tỷ lệ góp vốn 35:30:35 đã diễn ra thành công tại thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 13/09/2010.

Ngày 23/08/2011, Công ty Tân Kỳ quyết định mua lại phần hùn từ Công ty Thanh Nhựt 15% và Công Ty Việt Rạng Đông cũng mua lại 15% từ Công ty này. Do đó cơ cấu cổ phần đầu tư hiện tại cho dự án này là 50:50 chia đều cho hai công ty là Tân Kỳ và Việt Rạng Đông.



Quy mô dự án:

- Tổng diện tích dự án: $5,000\text{m}^2$ thiết kế với 2 block cao 15 tầng và đưa ra thị trường hơn 300 căn hộ với diện tích vừa và nhỏ thích hợp với đa số nhu cầu cho người có thu nhập trung bình.
- Địa điểm: Đường TX13, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.
- Diện tích xây dựng: $30,000\text{m}^2$.
- Tổng mức đầu tư: 214 tỷ đồng
- Hiện dự án đã hoàn tất góp vốn tiền đất và các chi phí khác như thiết kế... Dự án đã được cấp phép xây dựng. Khi thị trường bất động sản thuận lợi, dự án sẽ được khởi công.

b. Chung cư The Splendor Huyện Nhà Bè



Khu chung cư 21 tầng nằm trong tổng thể của Dự án Khu nhà ở xã Phước Kiển huyện Nhà Bè do Công ty TNHH Thương mại xây dựng kinh doanh nhà Thanh Nhựt và Công Ty Tân Kỳ đồng Chủ đầu tư.

Đất xây dựng khu chung cư ở phía đông nam khu vực (Diện tích $13,500\text{m}^2$), giáp ranh với dự án quy hoạch khu đô thị mới Phước Kiển - Nhơn Đức do Công ty GS làm Chủ đầu tư dự kiến hình thành khu đô thị hiện đại trong khu vực.

Dự án này đang trong giai đoạn “Biên Bản Ghi Nhớ”. Khi thị trường thuận lợi, dự án sẽ được xúc tiến ký kết hợp tác và triển khai. Hiện nay Công Ty Tân Kỳ chưa sử dụng tiền cho dự án này.

c. *Chung Cư The Splendor Quận Thủ Đức:*



The Splendor Quận Thủ Đức tọa lạc trên diện tích lô đất 4,038.5 m² trên mặt tiền đường số 26, tại Khu phố 7, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức, TP HCM cách đường Kha Vạn Cân 0.5km, cách ngã ba Kha Vạn Cân – Quốc Lộ 13 khoảng 4km và cách ngã tư Hàng Xanh chừng 7km.

Dự án này đang hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng.

1257
G TỶ
PHẦN
ỨNG V
ANH ĐỊA
V KỶ
TP. HỒ

PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG VÀ ĐÁNH GIÁ RỦI RO

- Rủi ro về tài chính: Do đặc thù của lĩnh vực thi công xây dựng, rủi ro về nguồn vốn của Chủ đầu tư (do không bán được sản phẩm, do không tiếp cận được nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng, do khó tìm kiếm đối tác chiến lược đầu tư ...) sẽ kéo theo rủi ro thanh khoản cho các nhà thầu, như chậm thời gian thanh toán, thậm chí mất khả năng thanh toán, chiếm dụng vốn của nhà thầu... Bên cạnh đó, rủi ro về việc thanh toán sớm cho các nhà thầu phụ từ phía nhà thầu chính khi chủ đầu tư không rút vốn kịp thời hoặc thậm chí là không thanh toán được, do nhà thầu muốn duy trì tiến độ dự án.
- Rủi ro về quản lý chi phí dự án: Lạm phát kinh tế sẽ khiến chi phí giá nguyên vật liệu khi thi công thực tế thường cao, cao hơn rất nhiều so với chi phí thể hiện trong hồ sơ dự thầu và khoản này nhà thầu phải gánh chịu. Ngoài ra, trong quá trình thi công, một số hạng mục phát sinh ngoài thiết kế ban đầu, không thể hiện trong Hợp đồng đã ký. Do đó, nếu nhà thầu không làm việc sát sao, hợp lệ với Chủ đầu tư thì sẽ khó có thể lấy lại được khoản vượt phát sinh này.
- Rủi ro về nhân lực từ các nhà thầu phụ, tổ đội thi công: Với các công trình có tiến độ gấp rút, cần huy động số lượng lớn nhân lực làm liên tục từ hai đến ba ca xuyên suốt các ngày cuối tuần, ngày nghỉ lễ, mưa bão... là điều khó khăn của tất cả các nhà thầu chính đang đối mặt. Do đó, nhà thầu chính phải tạo dựng mối quan hệ làm việc tốt đẹp với các thầu phụ, tổ đội thi công, tránh tình trạng chậm tiến độ sẽ bị phạt từ Chủ đầu tư.
- Rủi ro về an toàn lao động: Mặc dù nhà thầu chính đã kiểm soát tốt vấn đề an toàn lao động và vệ sinh công trường, tuy nhiên, nếu thầu phụ hoặc tổ đội thi công xảy ra sự cố về an toàn lao động, nhà thầu chính cũng bị liên đới và chịu trách nhiệm chung. Công tác thi công xây dựng sẽ bị ảnh hưởng theo. Trách nhiệm của nhà thầu chính lúc này là cùng với thầu phụ phối hợp giải quyết sự cố một cách tốt nhất, bên cạnh việc vẫn đảm bảo tiến độ thi công chung. Đồng thời, các bên cùng phối hợp để nâng cao công tác kiểm soát về an toàn lao động, vệ sinh trên công trường.
- Rủi ro về thị trường bất động sản đóng băng trong nước và khủng hoảng kinh tế thế giới vẫn chưa chấm dứt.
- Rủi ro về địa bàn kinh doanh: Các công trình thi công ở tỉnh bị ảnh hưởng bởi các đợt bão lũ dữ dội tại miền Trung suốt nửa cuối năm 2013, làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công. Các công tác sửa chữa khắc phục sự cố sau mưa bão và chi phí phát sinh khác, thời gian bị chậm trễ đã ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ chung toàn dự án. Công ty đã dồn sức người, sức của vào việc giữ vững, bắt kịp tiến độ, tránh bị phạt từ Chủ đầu tư.

Hiện tại trong giai đoạn này, các doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh bất động sản cần phải đưa ra những chiến lược thật hợp lý, đột phá. Uyển chuyển theo biến đổi thị trường, kết nối tích cực với các tổ chức hỗ trợ tín dụng và hợp tác phát triển với Chủ đầu tư có nguồn vốn ổn định để tránh tối đa các rủi ro từ bên ngoài. Đào tạo nhân sự, cải cách quản lý và kiểm soát sát sao sẽ hạn chế tối đa rủi ro từ nội bộ công ty.

NHỮNG TIỀN BỘ CÔNG TY ĐẠT ĐƯỢC VÀ ĐIỂM HẠN CHẾ CẦN HOÀN THIỆN

Những tiến bộ đạt được

- Tài chính: Kiểm soát tốt dòng tiền lưu chuyển từ Chủ đầu tư về nhà thầu chính, đảm bảo tiến độ thi công không bị ảnh hưởng do thiếu hụt vốn.
- Kỹ thuật: Hệ cấp pha PERI tiếp tục được ưu tiên triển khai cho các công trình cao tầng đòi hỏi tiến độ thi công gấp rút. Các kỹ sư Takco đã tự tin chủ động tính toán và thiết kế ...thay vì cần hỗ trợ từ các kỹ sư PERI trước đây. Điều này đã hạn chế chi phí thuê chuyên gia bên ngoài.
- Thiết bị: Bộ phận thiết bị đã khai thác và phát huy tối đa hiệu suất. Ngoài việc phục vụ cho các công trình thi công xây dựng của công ty, các thiết bị như cần cẩu tháp, vận thăng lồng, máy bơm bê tông...đều được cung cấp dịch vụ cho thuê cùng đội ngũ công nhân lành nghề, góp phần tăng doanh thu cho công ty. Đồng thời, công tác bảo dưỡng, bảo trì thiết bị, giám định thiết bị theo luật định được thực hiện nghiêm túc theo quy trình.
- An toàn lao động: Kiểm soát tốt về an toàn lao động. Các vị trí chủ chốt trong Ban Chỉ huy như Chỉ huy trưởng, các kỹ sư giám sát thi công được huấn luyện an toàn thường xuyên, phối hợp nhịp nhàng với các an toàn viên, đã không xảy ra sự cố mất an toàn hoặc tai nạn công trường trong năm qua.
- Pháp lý: Kiểm soát tốt vấn đề pháp lý trong các hợp đồng thi công xây dựng với Chủ đầu tư và các thầu phụ, nhà cung cấp, tránh được tối đa một số rủi ro hoặc thiệt hại có thể gây ra không đáng có cho nhà thầu chính.
- Nhân sự: Ban điều hành và khối lao động gián tiếp đã hỗ trợ tối đa và kịp thời cho Ban Chỉ huy các công trường trong suốt quá trình thi công, đặc biệt trong những tháng mưa bão đổ bộ vào khu vực miền Trung, hạn chế ảnh hưởng về chất lượng và tiến độ dự án. Mỗi vị trí chức danh và phòng ban đều được chi tiết rõ về danh mục các công việc để thực hiện cũng như phối hợp nhịp nhàng hơn những năm trước đây, vì sự phát triển chung và bền vững của toàn công ty. Vấn đề đào tạo nội bộ ngay trên công việc hàng ngày và đào tạo chuyên môn quản lý cho các vị trí quản lý từ bên ngoài được thực hiện thường xuyên có kiểm tra.

Hạn chế cần hoàn thiện:

Thị trường kinh tế năm 2013 vẫn còn vô vàn khó khăn, không chỉ với các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản, mà với các nhà thầu chính cũng không ngoại lệ. Mặc dù doanh thu năm 2013 công ty đã đạt so với kế hoạch, lợi nhuận sau thuế vẫn chỉ dừng ở con số khiêm tốn, chiếm 39,4% so với kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế năm 2013 cao hơn so với lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2012, tăng 121,23%. Do đó, Ban Tổng giám đốc nhận rõ trách nhiệm cần nỗ lực hết sức hơn nữa trong năm 2014 này.

KẾ HOẠCH NĂM 2014

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung	Năm 2014		
		Kế hoạch năm 2014	Thực hiện năm 2013	% so với 2013
1	Vốn điều lệ	104.067	104.067	100%
2	Doanh thu	240.000	305.137	78,65%
3	Lợi nhuận sau thuế	3.000	2.365	126,85%
4	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	1,25%	0,77%	162,34%
5	Lợi nhuận sau thuế/VĐL	2,88%	2,27%	126,87%

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Để đạt được và vượt mức kế hoạch đề ra trong năm 2014, công ty tập trung cải tiến, phát triển những hạng mục sau:

Về hoạt động đầu tư xây lắp

- Cơ cấu lại danh mục dự án xây lắp: chọn những dự án có tính thanh khoản cao, đặc biệt là các dự án có vốn đầu tư nước ngoài hoặc tổ chức đầu tư tư nhân lớn trong nước. Không chỉ hướng đến thế mạnh thi công nhà cao tầng, công ty sẽ quan tâm đến các dự án phát triển cơ sở hạ tầng và công nghiệp có đặc điểm thu hồi vốn nhanh. Quan tâm hơn đến các dự án áp dụng tiêu chuẩn Xanh (tiêu chuẩn Leed), góp phần vào công cuộc phát triển xanh-sạch-đẹp môi trường sống.
- Công ty mở rộng hướng liên danh với 1 vài công ty có những thế mạnh riêng, chuyên biệt cùng phối hợp với Takco hợp tác dự thầu công trình, hướng đến tính khả thi và hiệu quả trúng thầu cao hơn nữa.
- Phát triển mảng thi công Cơ – Điện Lạnh, các dự án tổng thầu.
- Cải tiến công tác đấu thầu: Ngày càng hoàn thiện hơn danh mục các nhà thầu phụ, nhà cung cấp để công ty có giá cạnh tranh cao khi dự thầu, cũng như có nguồn nguyên vật liệu xây dựng ổn định và chất lượng khi trúng thầu.
- Đào tạo nhân sự, quản trị rủi ro và quản trị an toàn lao động sẽ được tiếp tục phát huy và kiểm soát chặt chẽ hơn trong năm 2014.
- Cho thuê các máy móc thiết bị xây dựng với giá cạnh tranh và dịch vụ chăm sóc tốt nhất, góp phần tăng doanh thu cho hoạt động sản xuất công ty.

Về hoạt động đầu tư bất động sản

- Đối với các dự án chưa hoàn thành thủ tục pháp lý, sẽ được đẩy nhanh để hoàn thành sớm. Những dự án thủ tục pháp lý đã hoàn thành, công ty sẽ xem xét, đánh giá lựa chọn có thể chuyển nhượng hoặc tìm đối tác cùng đầu tư phát triển dự án theo hướng mới có lợi hơn.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Về công trình Hoàng Tháp Plaza, công ty đã ngưng thi công và lập báo cáo quyết toán khối lượng thi công công trình. Theo đó giá trị xây dựng công trình Hoàng Tháp được ghi nhận đến ngày 31/12/2013 là 41.963.480.618 đồng. Công ty CP Đầu Tư Hoàng Tháp đã ứng cho công trình này với số tiền là 24.870.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, do chưa thống nhất giá trị khối lượng công trình nên Công ty Hoàng Tháp chưa đồng ý ký biên bản nghiệm thu quyết toán và chưa thanh toán tiếp phần công việc đã thực hiện cho Takco. Do đó, Công ty đã khởi kiện vụ việc này tại Tòa án nhân dân Quận 7, TP Hồ Chí Minh và vụ việc vẫn đang tiếp tục được xử lý. Do tính chất chưa chắc chắn nên Công ty chưa xử lý phần giá trị có thể tổn thất. Vì vậy khi thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013, Công ty kiểm toán DTL đã đưa ra ý kiến ngoại trừ về vấn đề trên.



TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN VĂN TUẤN

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT



NỘI DUNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

Căn cứ chương trình công tác năm 2013, Ban Kiểm Soát (BKS) đã thực hiện nhiệm vụ với những nội dung sau:

- Kiểm soát chiến lược: xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) trong suốt niên độ, liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch tài chính và kế hoạch hoạt động của năm 2013 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua như: giám sát thực hiện việc phân phối lợi nhuận năm 2012.
- Kiểm soát hoạt động: xem xét đánh giá các quy trình trọng yếu của công ty, nhằm phát hiện những rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót, từ đó góp ý trong công tác quản trị, biện pháp hạn chế rủi ro trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh, đầu tư của doanh nghiệp.
- Kiểm soát báo cáo tài chính: luân phiên kiểm tra việc lập và lưu trữ chứng từ, sổ sách kế toán của hầu hết các đơn vị trực thuộc, tham gia công tác kiểm kê vật tư hàng hoá. Định kỳ kiểm tra và phân tích Báo cáo tài chính hàng quý. Đồng thời, phối hợp kiểm toán độc lập vào giữa kỳ và cuối kỳ để xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát Ban điều hành trong việc thực thi những kiến nghị do kiểm toán đưa ra.

CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC NĂM 2014

Thực hiện nhiệm vụ BKS đã được quy định trong Quy chế tổ chức và hoạt động Ban Kiểm Soát Công ty cổ phần Xây Dựng & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ, BKS đề ra chương trình công tác năm 2014 với những nội dung sau:

- Thực hiện giám sát việc quản lý và điều hành của HĐQT, Ban điều hành theo đúng luật doanh nghiệp và điều lệ công ty. Thực hiện kiểm tra các Bộ phận, phòng, ban công ty trong việc chấp hành quy chế, quy trình cũng như các quyết định của HĐQT ban hành.
- Phối hợp Bộ phận tài chính trong công tác kiểm soát nội bộ. Kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý, tính trung thực, thận trọng trong ghi chép các chứng từ, sổ sách từ đó phát hiện chấn chỉnh kịp thời và khắc phục các sai sót.
- Kiểm soát chi phí, quản lý doanh thu, nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, kiểm tra tính hiệu quả của việc sử dụng vốn trong các khoản mục đầu tư, tính khả thi của các dự án trong danh mục đầu tư.
- Định kỳ kiểm tra Báo cáo Tài chính của Công ty, tham gia công tác kiểm kê hàng hoá, vật tư. Thẩm định Báo cáo tài chính, báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh hằng năm trình Đại hội đồng cổ đông. Giám sát việc phân phối lợi nhuận 2013 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.
- Phối hợp với chuyên viên pháp chế rà soát lại điều lệ và các quy chế của Công ty để đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với luật hiện hành và tình hình phát triển của doanh nghiệp trong giai đoạn mới.

THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2013 do Ban Điều Hành lập, Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính Công ty cổ phần Xây Dựng & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ của Công Ty Kiểm Toán DTL, Ban Kiểm Soát xác nhận số liệu và báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông như sau: (Đính kèm). Tuy nhiên phát sinh một điểm cần lưu ý (kiểm toán cũng đã đưa ra ý kiến ngoại trừ) như sau :

Giá trị khối lượng thi công công trình Hoàng Tháp Plaza được Công ty ghi nhận đến ngày 31/12/2013 là 41,963 tỷ đồng , nhưng chủ đầu tư chưa đồng ý ký biên bản nghiệm thu quyết toán và chỉ ứng cho Công ty 24,870 tỷ đồng. Phần còn lại vẫn chưa thanh toán. Công ty đã khởi kiện tại tòa án nhân dân Quận 7 và vụ việc đang trong quá trình xử lý. Do vậy Công ty vẫn chưa ghi nhận phần giá trị tồn thất.

1. **Kết quả hoạt động kinh doanh:** Năm 2013 do nền kinh tế vẫn còn khó khăn nên Công ty chỉ đạt được các chỉ tiêu sau :

- Tổng doanh thu hoạt động SXKD đạt 305.13 tỷ đồng, giảm 5,97% so với năm 2012.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 3,07 tỷ đồng, tăng 87,83% với năm 2012.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 2,36 tỷ đồng. + Lãi cơ bản trên cổ phiếu 242 đ/cp

2. **Về tính tuân thủ:** Công ty đã chấp hành nghiêm chỉnh các quy định pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty và thực hiện đầy đủ các nghị quyết của ĐHĐCĐ cũng như quyết định của HĐQT. Cụ thể như:

- Trong hoạt động đầu tư tài chính, Công ty đã đầu tư vào những lĩnh vực có định hướng và phạm vi ngân sách cho phép theo quyết định của HĐQT.
- Trong thực hiện dự án đầu tư, Công ty luôn tuân thủ các trình tự qui trình thực hiện dự án đầu tư, quy định về luật đấu thầu của nhà nước cũng như các quyết định, quy chế quản lý đầu tư của HĐQT ban hành.
- Các Bộ phận Công ty luôn phối hợp với Ban Kiểm Soát thực hiện tốt công tác kiểm soát nội bộ nhằm thực hiện đúng các quy định của Công ty và các chính sách pháp luật của Nhà nước.

3. **Về các mặt hoạt động khác:**

- Chính sách đào tạo nhân sự luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Không chỉ đào tạo trực tiếp trên công việc, một số cán bộ nhân viên chuyên môn và chủ chốt còn được cử tham gia các khoá đào tạo nghiệp vụ ngắn hạn về an toàn lao động, quản trị, kỹ thuật chuyên ngành... nhằm cập nhật kiến thức mới đáp ứng kịp thời cho sự phát triển của Công ty.

KIẾN NGHỊ

Từ các nhận định về tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh năm 2013 của Công ty, Ban Kiểm Soát đề nghị ĐHĐCĐ thông qua báo cáo tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2013 của Công ty đã trình trước Đại hội.

Để công ty ngày càng phát triển và ổn định, hạn chế những sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành hoạt động, Ban Kiểm Soát có một số đề nghị công ty cần quan tâm :

- Bên cạnh nguồn nhân lực hiện có, Công ty nên có chương trình tăng cường nguồn nhân lực trẻ có tài, có năng lực chuyên môn cao để bổ sung kịp thời trong giai đoạn phát triển của doanh nghiệp hiện nay.
- Trong dự án đầu tư hợp tác liên doanh có yếu tố bất động sản cần lưu ý tính pháp lý của các hồ sơ dự án.
- Trong năm qua, Ban Kiểm Soát đã hoàn thành nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông tín nhiệm giao phó; giúp Công ty kịp thời chấn chỉnh các thiếu sót trong quản trị, điều hành, hạn chế rủi ro trong việc sử dụng vốn. Tại Đại hội thường niên hôm nay, Ban Kiểm Soát trân trọng báo cáo trước Đại hội và xác nhận các số liệu trình bày trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty năm 2013 đã được soát xét là trung thực và hợp lý.

TM.BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban



Dương Trọng Tín -

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013

Trong năm 2013, HĐQT đã tổ chức các phiên họp theo định kỳ. Trong các phiên họp, HĐQT đã đề ra quyết định về kế hoạch hoạt động của công ty theo từng giai đoạn, phù hợp với tình hình của công ty Tân Kỳ. Cụ thể như sau:

Phiên họp lần 1: tháng 01/2013 Hội Đồng Quản Trị họp bàn lên kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 và thông qua Đại Hội Đồng Cổ Đông trong kỳ đại hội năm 2013.

Phiên họp lần 2: tháng 04/2013 Hội Đồng Quản Trị họp bổ nhiệm ông Huỳnh Tiễn Hoàng giữ chức vụ thành viên Hội Đồng Quản Trị Công ty Tân Kỳ.

Phiên họp lần 3: tháng 04/2013 Hội Đồng Quản Trị họp bàn tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông 2013 và chi trả cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng tiền.

Phiên họp lần 4: tháng 04/2013 Hội Đồng Quản Trị họp điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 của công ty.

Phiên họp lần 5: tháng 05/2013 Hội Đồng Quản trị tổ chức họp với cổ đông tại Đại Hội Đồng Cổ Đông.

Phiên họp lần 6: tháng 05/2013 Hội Đồng Quản Trị họp bàn mua lại toàn bộ máy móc từ Công ty Cổ Phần Bê Tông và Cầu Kien Đức Săn Tân Kỳ.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện tốt việc cung cấp thông tin và báo cáo trung thực cho HĐQT theo định kỳ trong các phiên họp của HĐQT.
- Bên cạnh việc báo cáo định kỳ, Ban TGD cũng đã báo cáo những vấn đề cấp bách cho HĐQT và nhận được sự chỉ đạo kịp thời, sát sao từ HĐQT.
- Trong năm qua, Ban TGD đã triển khai các nghị quyết của HĐQT, kịp thời thông tin và điều chỉnh trong quá trình hoạt động để phù hợp với tình hình thực tế cũng như yêu cầu mà HĐQT giao.
- Đội ngũ cán bộ quản lý và cán bộ công ty luôn nâng cao trình độ chuyên môn, có tinh thần trách nhiệm cao, làm việc hết mình, phấn đấu cùng Takco vượt qua những năm khó khăn do khủng hoảng kinh tế.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Công ty hoạt động ổn định; tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các quy định của pháp luật, điều lệ của công ty và đảm bảo lợi ích cho các cổ đông.
- So với kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thông qua, mặc dù doanh thu năm 2013 đạt kế hoạch nhưng lợi nhuận sau thuế vẫn còn thấp so với kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế năm 2013 tăng 121,23% so với lợi nhuận thực hiện năm 2012.

ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ngành nghề kinh doanh cốt lõi: tiếp tục đẩy mạnh phát triển ổn định và bền vững mảng xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, tập trung vào các dự án làm tổng thầu. Không chỉ tập trung vào các dự án cao tầng là thế mạnh nổi trội của công ty.
- Mở rộng mảng thi công cơ sở hạ tầng và cơ điện.
- Hướng đến các dự án có vốn đầu tư nước ngoài, tính thanh khoản cao.
- Kinh doanh bất động sản: tiếp tục tìm đối tác hợp tác đầu tư, xây dựng và phát triển mảng bất động sản. Do có dấu hiệu hồi phục từ thị trường, công ty sẽ hướng đến xây dựng và phát triển các chung cư với căn hộ có diện tích vừa và nhỏ, vị trí thuận lợi, kết hợp nhiều tiện ích sinh hoạt mang lại sự hài lòng cao nhất cho khách hàng với giá cả cạnh tranh nhất.

CÁC GIAO DỊCH VÀ THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 đã được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua và phê duyệt, cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG	NĂM 2013
1	Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị	8,000,000 đ/tháng
2	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	3,000,000 đ/tháng
3	Trưởng Ban Kiểm Soát	1,800,000 đ/tháng
4	Thành viên Ban Kiểm Soát	600,000 đ/tháng
5	Lương Tổng Giám Đốc (lương gross)	44,891,000 đ/tháng

CÁC NỘI DUNG CẦN THÔNG QUA ĐẠI HỘI NĂM 2014

Nội dung 1: Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013.

(Nội dung như báo cáo của Tổng Giám Đốc)

Nội dung 2: Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm Soát năm 2013.

(Nội dung như báo cáo của Ban Kiểm Soát)

Nội dung 3: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2013.

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN VNĐ
1	Lợi nhuận trước thuế 2013	3,071,191,826
	Thuế TNDN tạm tính	(706,108,785)
2	Lợi nhuận sau thuế 2013	2,365,083,041
2.1	Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi 5% LN sau thuế 2013	(118,254,152)
2.2	Trích quỹ dự phòng tài chính 5% LN sau thuế 2013	(118,254,152)
2.3	Trích quỹ đầu tư phát triển 5% LN sau thuế 2013	(118,254,152)
2.4	Thù lao HĐQT và BKS 2013	(267,000,000)
	Tổng số trích lập quỹ và thù lao HĐQT và BKS	(621,762,456)
3	Lợi nhuận 2013 sau khi trích lập Quỹ và Thù Lao Hội Đồng Quản Trị	1,743,320,585
4	Lợi nhuận các năm giữ lại chưa phân phối	3,983,536,506
5	Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập quỹ, thù lao HĐQT, BKS	5,726,857,091

Nội dung 4: Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014.

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung	Năm 2014		
		Kế hoạch năm 2014	Thực hiện năm 2013	% so với 2013
1	Vốn điều lệ	104.067	104.067	100%
2	Doanh thu	240.000	305.137	78,65%
3	Lợi nhuận sau thuế	3.000	2.365	126,85%
4	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	1,25%	0,77%	162,34%
5	Lợi nhuận sau thuế/VĐL	2,88%	2,27%	126,87%

Nội dung 5: Thông qua lựa chọn công ty kiểm toán năm 2014.

Dựa trên kết quả hợp tác của năm 2013 Hội Đồng Quản Trị Công ty đề nghị Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua việc tiếp tục sử dụng dịch vụ kiểm toán độc lập là công ty DTL. Trong trường hợp việc hợp tác với DTL không thành công, đề nghị Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị quyết định lựa chọn một công ty kiểm toán có uy tín khác, đủ tiêu chuẩn kiểm toán các công ty đã niêm yết.

Nội dung 6: Thông qua mức thù lao của Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát và lương Tổng Giám Đốc năm 2014.

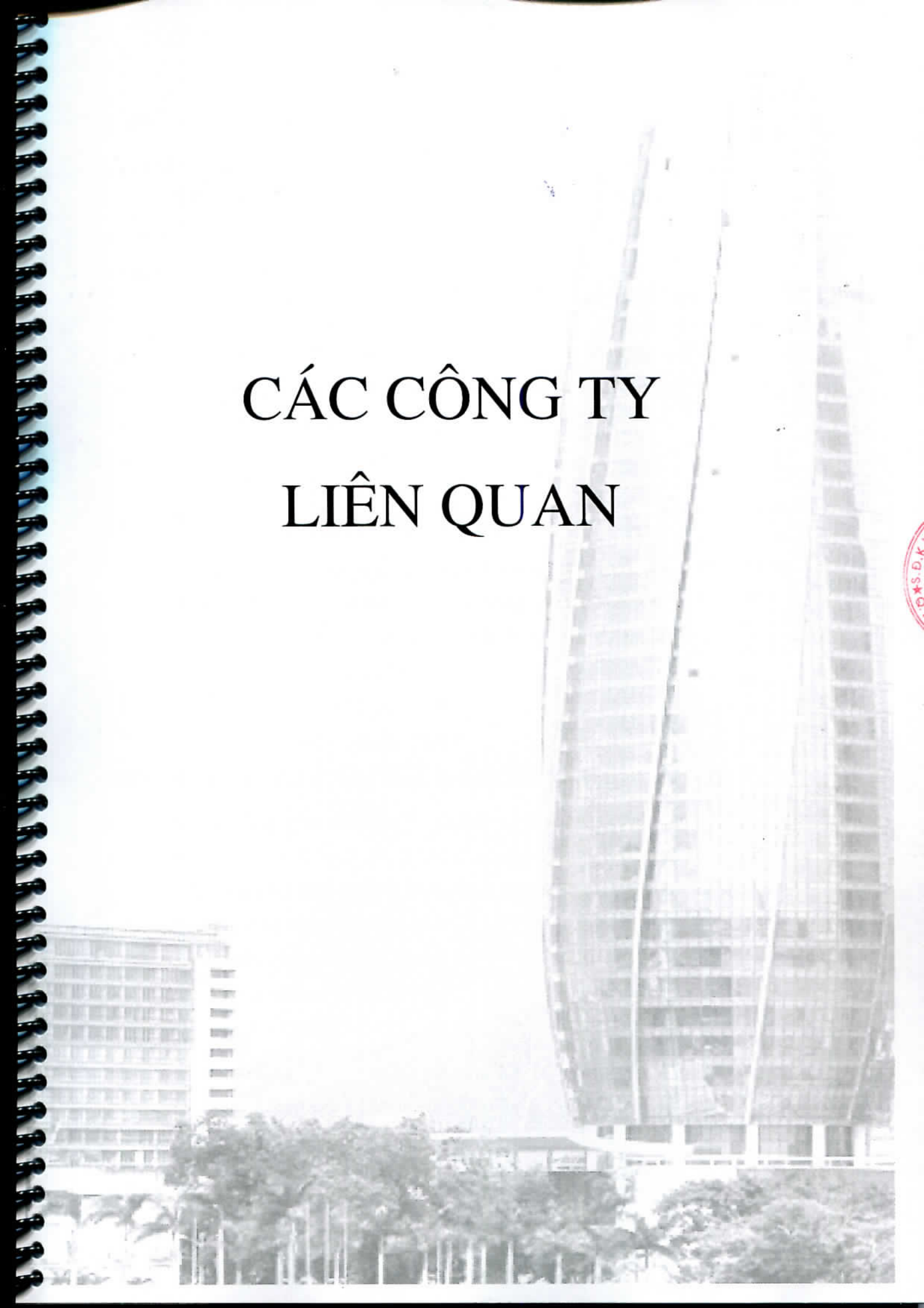
STT	NỘI DUNG	NĂM 2014
1	Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị	8,000,000 đ/tháng
2	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	3,000,000 đ/tháng
3	Trưởng Ban Kiểm Soát	1,800,000 đ/tháng
4	Thành viên Ban Kiểm Soát	600,000 đ/tháng
5	Lương Tổng Giám Đốc (lương gross)	44,891,000 đ/tháng

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN VĂN SỸ

CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN



CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG VÀ CẦU KIẾN ĐỨC SẴN TÂN KỲ

Hiện tại cho tới ngày 31/12/2013, Công ty Cổ Phần Bê Tông và Cầu Kiến Đức Sẵn Tân Kỳ đã giải thể. Phần vốn đầu tư của Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ đã được thu hồi lại toàn bộ.

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN TÂN KỲ

Tổng tài sản Công ty tại thời điểm 31/12/2013: 5.581.916.188 đ

Vốn Đầu Tư Chủ Sở Hữu tại thời điểm 31/12/2013: 2.000.000.000 đ

Tỷ lệ do Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ đầu tư: 24,5%

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013:

- Doanh thu thuần: 5.237.340.038 đ
- Lợi nhuận sau thuế: (744.115.154) đ

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ TÂN KỲ

Tổng tài sản Công ty tại thời điểm 31/12/2013: 3.091.154.352 đ

Vốn Đầu Tư Chủ Sở Hữu tại thời điểm 31/12/2013: 1.000.000.000 đ

Tỷ lệ do Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ đầu tư: 25%

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013:

- Doanh thu thuần: 4.612.584.546 đ
- Lợi nhuận sau thuế: (563.777.314) đ

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HỒNG HÀ

Tổng tài sản Công ty tại thời điểm 31/12/2013: 127.018.583.989 đ

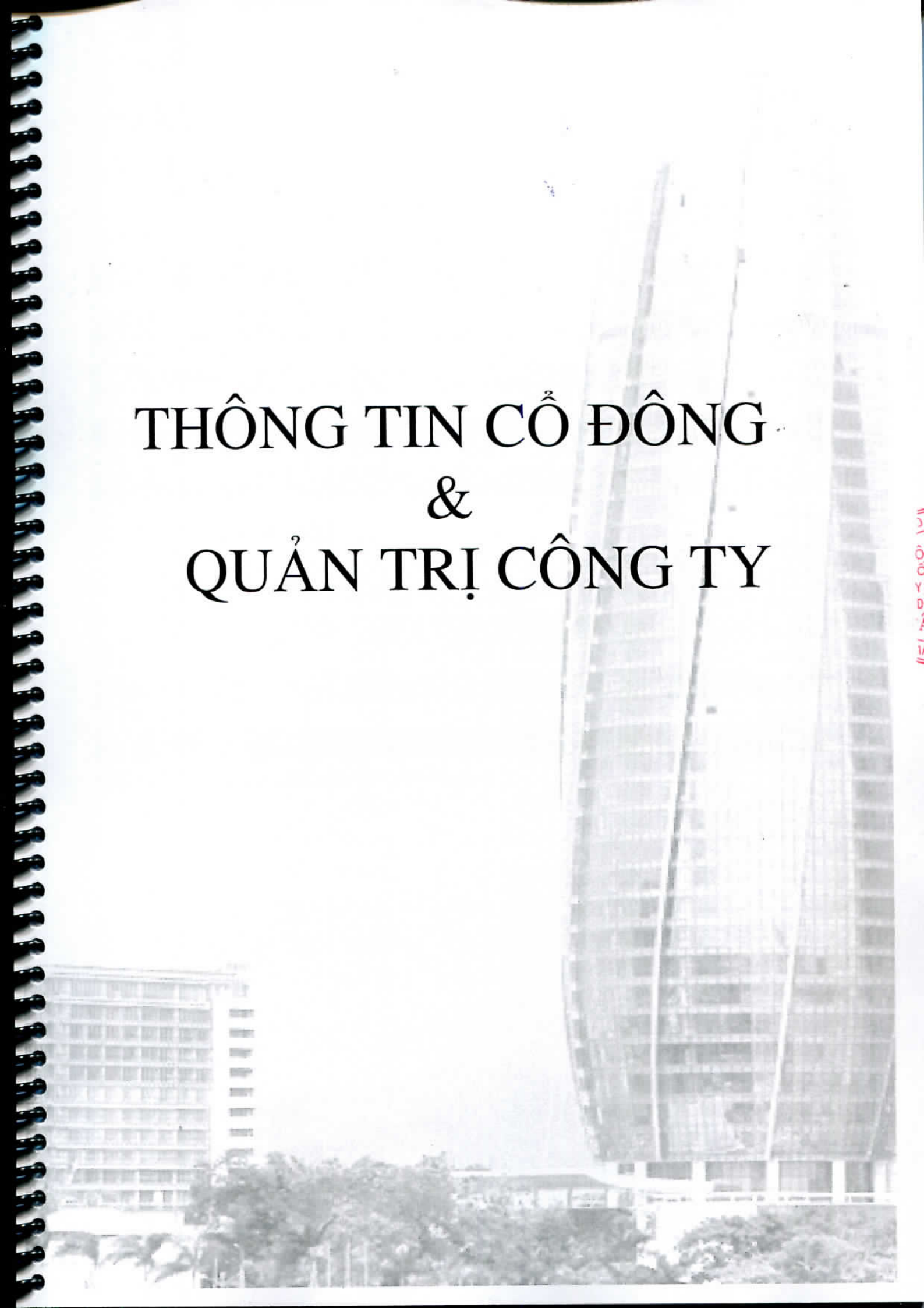
Vốn Đầu Tư Chủ Sở Hữu tại thời điểm 31/12/2013: 118.179.590.000 đ

Tỷ lệ do Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ đầu tư: 7,61 %

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013:

- Doanh thu thuần: 106.287.396.493 đ
- Lợi nhuận sau thuế: 8.794.088.509 đ

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG & QUẢN TRỊ CÔNG TY



Đ
C
Y
D
A
V

CƠ CẤU VỐN CỔ ĐÔNG

(thời điểm số liệu: năm 2013)

Danh Mục	Cổ Đông Trong Nước			Cổ Đông Nước Ngoài		
	SL	Giá Trị	Tỷ lệ	SL	Giá trị	Tỷ lệ
Tổng số vốn sở hữu	892	10,406,714	100 %			
1.CĐ ngoài công ty	866	6,983,888	67.2%			
1.1CĐ cá nhân	825	6,287,000	60.5%			
1.2CĐ tổ chức	41	696,888	6.7%			
2.CĐ nước ngoài				04	5,034	0.04%
3.CĐ trong công ty	22	3,417,791	32.76%			
3.1 HĐQT	05	2,525,260	24.2%			
3.2BKS	02	2,972	0.06%			
3.3 Cổ phiếu quỹ	01	650,000	6.2%			
3.4 CB, CNV	14	239,559	2.3%			

CƠ CẤU TỶ LỆ SỞ HỮU

(thời điểm số liệu: năm 2013)

Danh Mục	Cổ Đông Trong Nước			Cổ Đông Nước Ngoài		
	SL	Giá Trị	Tỷ lệ	SL	Giá trị	Tỷ lệ
Tổng số vốn sở hữu	887	9,751,682	99.95 %	04	5,034	0.05 %
CĐ sở hữu trên 5 %	03	2,425,492	24.86%			
CĐ sở hữu từ 1 %-5 %	16	4,447,703	45.59%			
CĐ sở hữu dưới 1 %	868	2,878,487	29.50%	04	5,034	0.05%

Ghi chú: Không tính cổ phiếu Quỹ 650,000 cổ phiếu

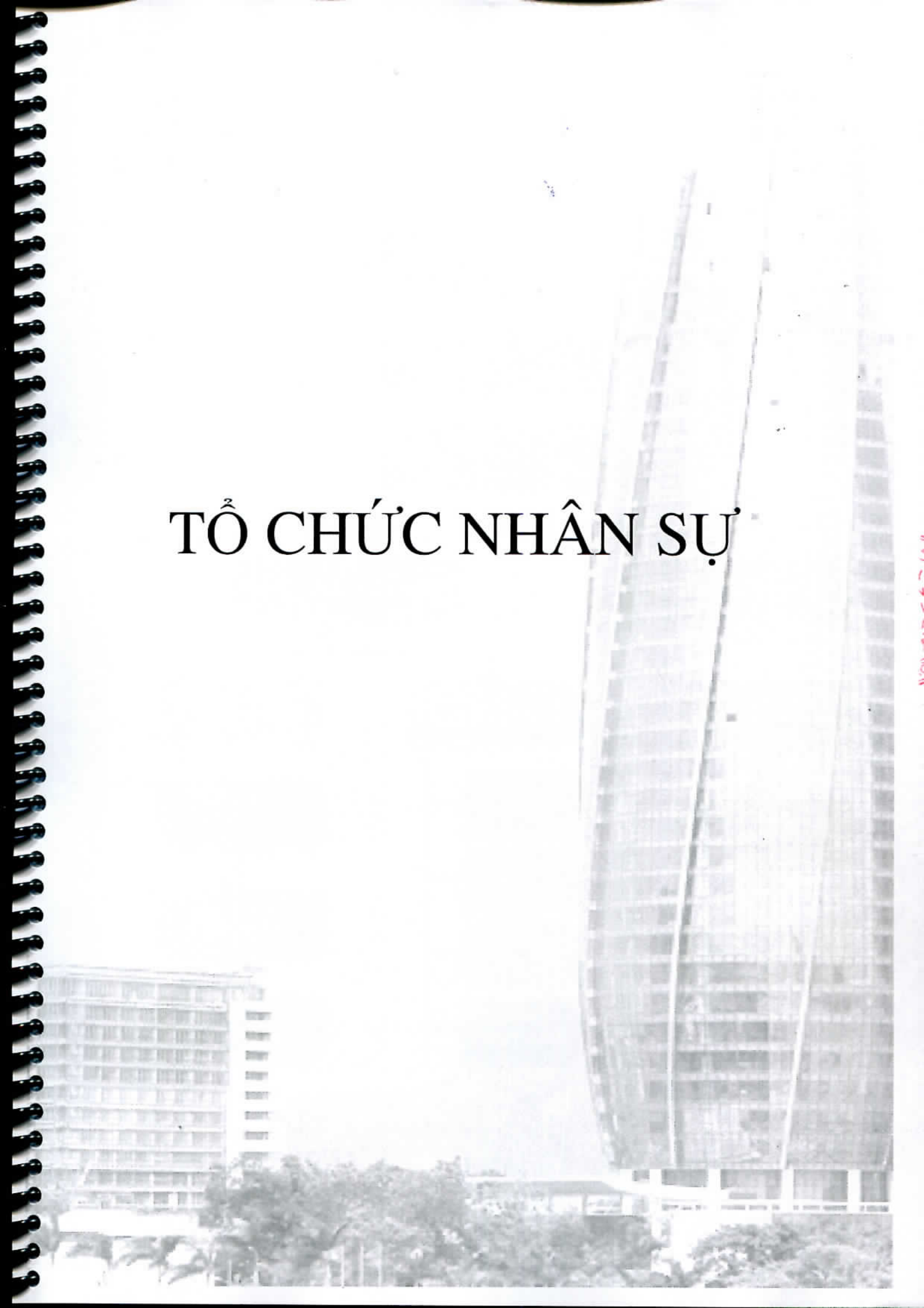
TÓM TẮT LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ VÀ QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC
1	Trần Văn Sỹ (Chủ tịch HĐQT)	Sinh Năm 1967, Chuyên môn của Ông là Kỹ sư Xây dựng Thủy lợi Thủy điện, Kỹ sư Xây dựng Dân dụng & Công nghiệp. Ông hiện đang giữ chức vụ: - CT HĐQT Công ty CPXD và KD Địa Ốc Tân Kỳ; - CT HĐQT Công ty ĐT & KT XD Bến Thành; - CT HĐQT Công ty CP BT & CK đúc sẵn Tân Kỳ; - Ủy viên HĐQT Công ty CotecIn; - TV HĐQT Công ty CP Hồng Hà Long An.
2	Trần Văn Tuấn (Thành viên)	Sinh Năm 1973, Chuyên môn của Ông là Kỹ sư Xây dựng Dân dụng & Công nghiệp. Ông hiện đang giữ chức vụ: - Tổng Giám Đốc Công ty CP XD và KD Địa Ốc Tân Kỳ; - CT HĐQT Công ty TNHH Bất động sản Tân Phát; - CT HĐQT Công ty CP Thiết kế Tân Kỳ; - CT HĐQT Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ
3	Trần Văn Nho (Thành viên)	Sinh năm 1964, chuyên môn Cử Nhân Kinh Tế. Ông hiện đang giữ chức vụ: - Phó Tổng Giám Đốc Cty CP XD và KD Địa Ốc Tân Kỳ; - Tổng Giám Đốc Cty CP Cơ Điện Tân Kỳ.
4	Trần Văn Tịnh (Thành viên)	Sinh năm 1976, chuyên môn Ông là Kỹ Sư Xây Dựng Dân Dụng và Công Nghiệp. Ông hiện đang giữ chức vụ: - Trưởng bộ phận Dự toán – Công trình Crowne Plaza Nha Trang
5	Huỳnh Tiên Hoàn (Thành viên)	Sinh năm 1973, chuyên môn của Ông là Thạc Sĩ Kinh Tế. Hiện tại, ông đang giữ chức vụ: - Giám Đốc Tài Chính Cty CP XD và KD Địa Ốc Tân Kỳ

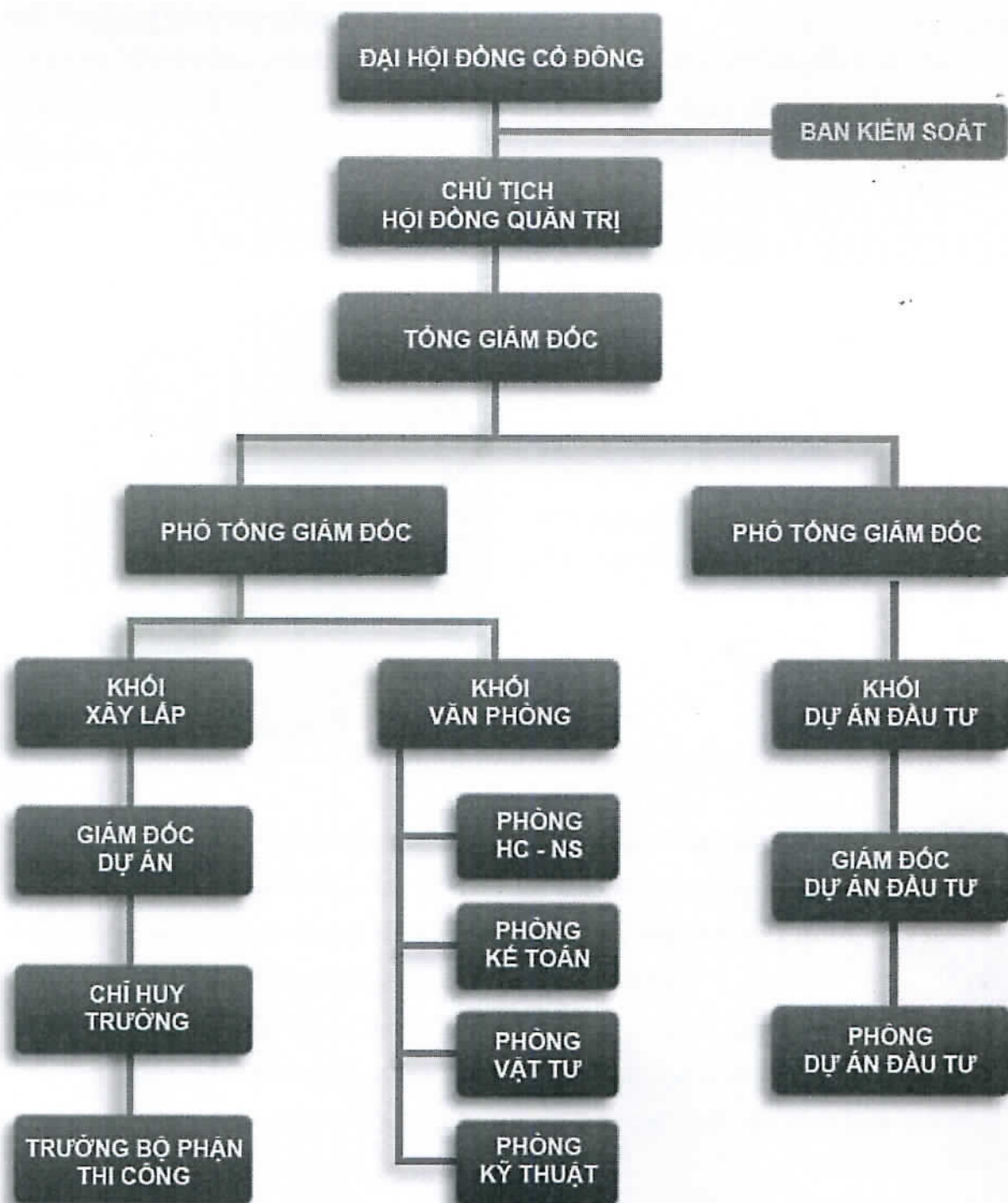
BAN KIỂM SOÁT

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ VÀ QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC
1	Dương Trọng Tín (Trưởng ban kiểm soát)	Sinh năm 1977, chuyên môn Ông là Cử Nhân Kế Toán Kiểm Toán. Ông hiện đang giữ chức vụ: - Trưởng ban kiểm soát Công ty CP XD & KD Địa ốc Tân Kỳ - Kế toán trưởng Công ty CP KTXD & VLXD COTEC
2	Nguyễn Thị Tuấn Anh (Thành viên)	Sinh năm 1985, chuyên môn Bà là Cử Nhân Quản Trị Kinh Doanh. Hiện đang giữ chức vụ: - Nhân viên HC-NS Công ty CP XD và KD Địa Ốc Tân Kỳ
3	Dinh Ngọc Oanh (Thành viên)	Sinh năm 1983, chuyên môn Bà là Kế Toán. Hiện đang giữ chức vụ: - Kế Toán Công Ty CP Cơ Điện Tân Kỳ

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

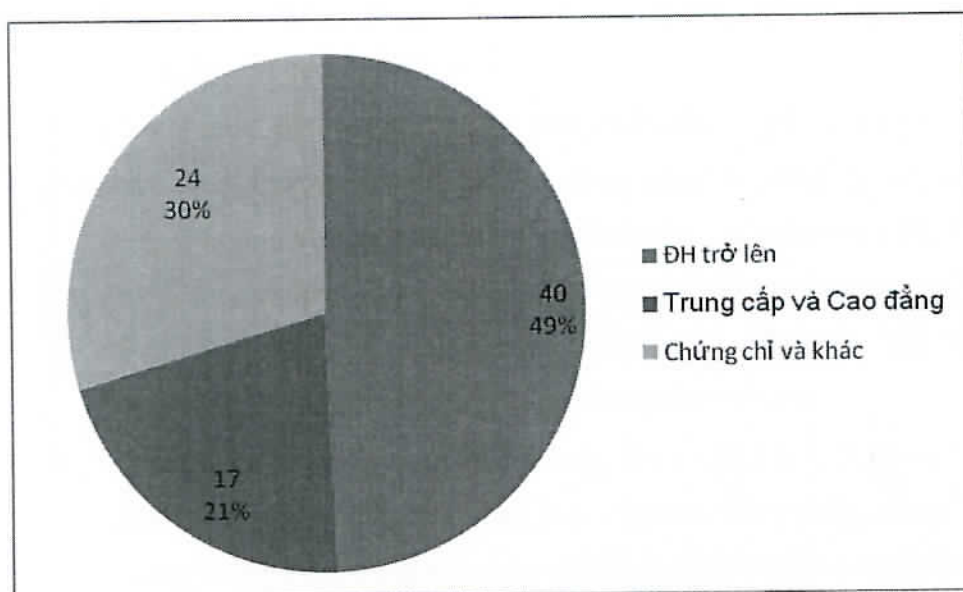


SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY



NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Thay đổi nhân sự trong Hội đồng quản trị (HĐQT): Ông Huỳnh Tiên Hoàn – Giám đốc tài chính, chính thức trở thành một trong số năm thành viên HĐQT và đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua vào ngày 18/05/2013.
- Số lượng cán bộ nhân viên ký kết Hợp đồng lao động trực tiếp với công ty tính đến ngày 31/12/2013 là 81 người, trong đó gồm 32 kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp, kỹ sư cơ điện, cấp thoát nước và kiến trúc sư. Biểu đồ thể hiện nhân sự công ty như sau:

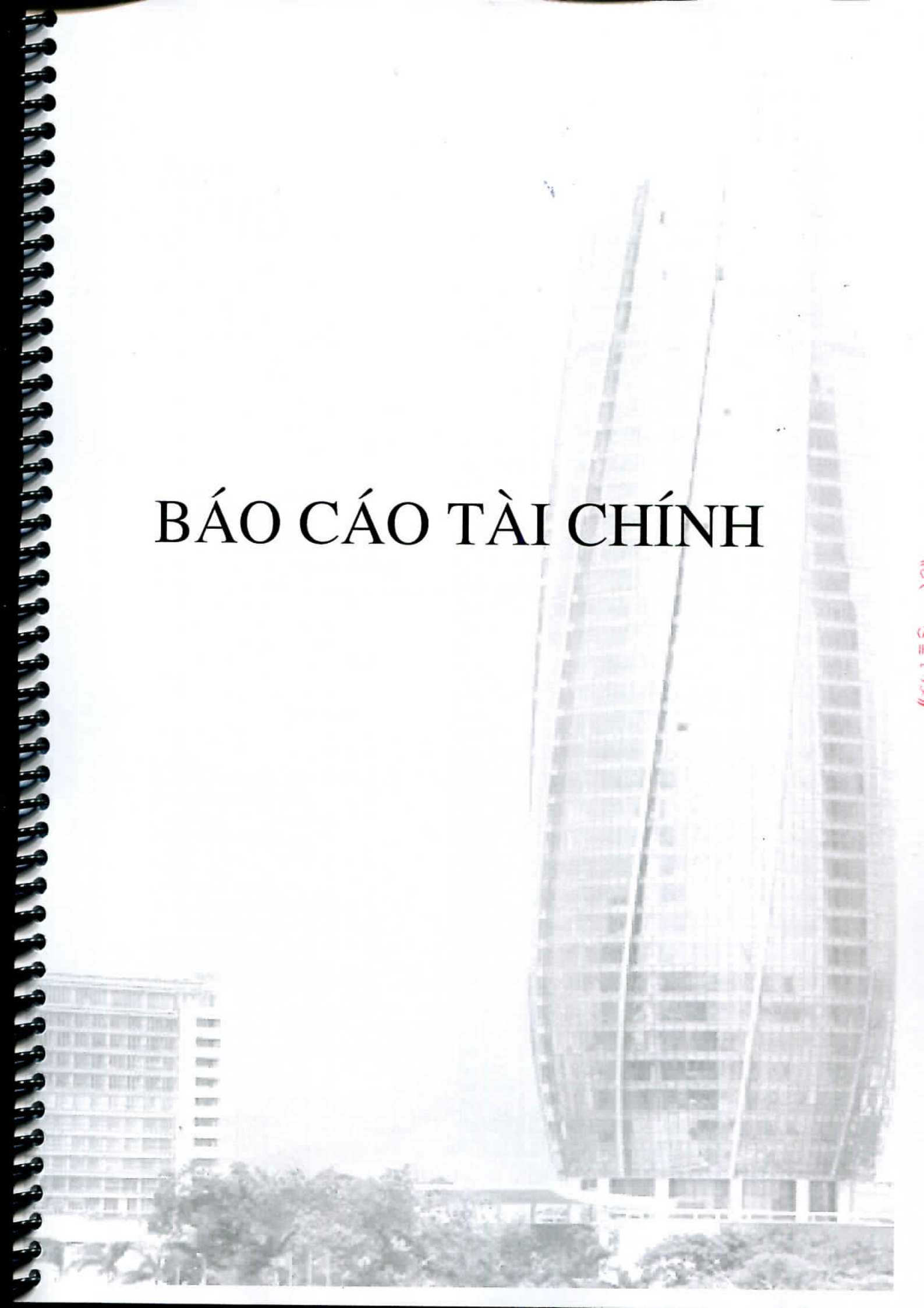


- Mặc dù gặp nhiều khó khăn về hoạt động sản xuất kinh doanh và rủi ro thị trường bất động sản trong và ngoài nước, công ty vẫn đảm bảo duy trì chế độ phúc lợi và môi trường làm việc an toàn, vệ sinh cho toàn thể nhân viên yên tâm công tác, đóng góp cho sự phát triển vượt khủng hoảng của công ty và toàn xã hội.
 - **Môi trường làm việc:** Công ty đảm bảo trang bị đầy đủ các thiết bị phương tiện làm việc, bảo hộ lao động và vệ sinh lao động, đặc biệt cho khối lao động trực tiếp ngoài công trường phù hợp pháp luật quy định, tạo điều kiện môi trường làm việc an toàn.
 - **Lương thưởng và chế độ phúc lợi:** Công ty duy trì thu nhập hàng tháng, công việc ổn định, cũng như các chính sách phúc lợi để nhân viên yên tâm công tác, dốc sức hết mình hoàn thiện nhiệm vụ được giao. Bảo hiểm tai nạn và các loại hình bảo hiểm xã hội bắt buộc vẫn thực hiện đầy đủ. Tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm. Hỗ trợ phụ cấp đi công trình, phụ cấp đi lại, điện thoại, tiếp

khách với đối tác... Thăm hỏi, động viên các trường hợp nhân viên hoặc gia đình có người ốm; tặng quà cho nhân viên khi cưới hỏi, sinh con; tặng quà cho nhân viên nữ nhân ngày 8/3 và 20/10; tặng quà cho con em cán bộ nhân viên nhân ngày 1/6; lương thưởng tháng 13 và các dịp lễ trong năm... Chính sách hỗ trợ hợp lý cho CBNV thực sự khó khăn.

- **Chính sách đào tạo, huấn luyện và phát triển nghề nghiệp:** Đào tạo tại chỗ, đào tạo nội bộ và bên ngoài vẫn được duy trì, khuyến khích và hỗ trợ đặc biệt là những vị trí quản lý (Chỉ huy trưởng, giám đốc dự án), chuyên viên kỹ thuật và những cán bộ thực hiện các công việc đòi hỏi nghiêm ngặt về an toàn trong thi công xây dựng. Đồng thời, cải tiến công tác tuyển dụng để nâng cao chất lượng nhân sự ngay từ đầu vào.
- **Chính sách thăng tiến & thu hút nhân tài:** Công ty khuyến khích và có chính sách chuyển chuyển cán bộ trong công ty phù hợp với năng lực, khả năng, kỹ năng và nguyện vọng cầu tiến của từng nhân viên; xây dựng lộ trình phát triển cho từng vị trí. Công ty có các chế độ lương thưởng phúc lợi cạnh tranh với các công ty cùng ngành nhằm thu hút cũng như “giữ chân” các cán bộ có năng lực giỏi muốn công hiến lâu dài cho công ty.
- **Chính sách khen thưởng và kỷ luật:** được công ty duy trì và song hành để luôn hướng đến một môi trường làm việc chuyên nghiệp; công sức lao động của nhân viên luôn được ghi nhận một cách công minh và chính đáng.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	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	5.1	7.559.546.965	20.863.406.602
1. Tiền	111		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 ngắn hạn	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 hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		30.903.301.594	25.010.198.141
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.4	150.416.864.526	231.267.188.265
1. Hàng tồn kho	141		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	5.5	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	5.6	506.538.804	391.515.124
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.7	13.658.148.451	12.784.502.278
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 các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	5.8	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	5.9	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	5.10	-	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		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	5.11	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	5.12	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 đầu tư tài chính 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	5.13	1.606.197.110	4.722.435.665
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	5.14	638.988.841	2.423.632.070
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		349.287.591.220	435.117.249.093

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	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	5.15	94.902.802.854	98.489.440.454
2. Phải trả người bán	312	5.16	49.260.919.574	67.182.465.884
3. Người mua trả tiền trước	313	5.16	35.901.861.215	98.702.401.347
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.17	35.914.829	64.820.598
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	5.18	2.261.376.023	-
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	5.19	34.391.000.167	34.377.329.293
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.20	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	5.21	843.704.112	2.043.704.112
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.22	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		127.859.795.203	130.455.345.847
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.23	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

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CẦN ĐÓI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Th. minh	Cuối năm	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		2,21	347,15
+ EUR		-	1,31
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 1 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN HUẤN



HUỖNH TIẾN HOÀNH



TRẦN VĂN TUẤN



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	305.137.239.343	324.532.194.696
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		305.137.239.343	324.532.194.696
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	289.265.555.950	303.075.866.398
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15.871.683.393	21.456.328.298
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.112.506.363	3.596.322.258
7. Chi phí tài chính	22	6.4	12.404.029.447	14.406.631.483
trong đó, chi phí lãi vay	23		11.335.096.081	14.229.063.576
8. Chi phí bán hàng	24		86.216.000	130.128.381
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	8.704.997.478	9.853.641.554
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.211.053.169)	662.249.158
11. Thu nhập khác	31	6.6	14.295.635.132	3.752.713.469
12. Chi phí khác	32	6.7	8.013.590.137	2.779.296.681
13. Lợi nhuận khác	40		6.282.244.995	973.416.788
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.071.191.826	1.635.665.946
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	706.106.785	586.152.247
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.365.083.041	1.069.513.699
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.23.3	242	110

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 1 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN HUÂN

HUỲNH TIỀN HOÀNH

TRẦN VĂN TUẤN