

Số: 10 - 22/CV-TAKCO

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2022

V/v: công bố thông tin báo cáo tài chính năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**

- Kính gửi:**
- Ủy Ban Chứng khoán Nhà Nước
  - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
  - Quý cổ đông

**A. THÔNG TIN CÔNG TY**

Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỸ  
Tên giao dịch : TAKCO  
Mã số thuế: : 0301725747  
Địa chỉ trụ sở chính : 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM  
Điện thoại : (84) 028 3 840.9437  
Mã chứng khoán : TKC  
Vốn điều lệ : 113.822.320.000 đồng  
(Một trăm mười ba tỷ, tám trăm hai mươi hai triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng)

**B. NỘI DUNG THÔNG TIN CÔNG BỐ**

1. Loại thông tin công bố :  24h  72h  Yêu cầu  Bất thường  Định kỳ

**2. Nội dung công bố thông tin:**

Công bố thông tin Báo cáo tài chính có kiểm toán năm 2021 của Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỹ được lập ngày 14 tháng 03 năm 2022 bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh báo cáo tài chính.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỹ vào ngày 16/03/2021, tại đường link website Công ty <http://www.tanky.com.vn/>

Chúng tôi xin cam kết thông tin công bố trên đây đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vp

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT****TỔNG GIÁM ĐỐC****TRẦN VĂN TUẤN**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021



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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 37

51  
TÂN KỲ  
VIỆT NAM  
P

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Tân Kỹ (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

#### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyền	Trưởng ban
Bà Đinh Ngọc Oanh	Thành viên
Bà Lê Thị Bích Diệp	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Nho	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Nguyễn Huỳnh Khôi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cao Hoàng Điệp	Phó Tổng Giám đốc

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.



**Trần Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2022



Số: 180/2022/BCKT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông  
Các thành viên Hội đồng Quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC TÂN KỶ**

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 03 năm 2022 từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Đặng Thị Hồng Loan**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0425-2018-026-1

**Huỳnh Thị Bích Liễu**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
3902-2022-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2022

*Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.*

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.449.406.649.065</b>	<b>1.010.042.005.904</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>92.533.190</b>	<b>24.656.045.524</b>
1. Tiền	111	4.1	92.533.190	24.656.045.524
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>178.209</b>	<b>178.209</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.749.975	1.749.975
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.571.766)	(1.571.766)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.066.024.588.399</b>	<b>601.174.567.309</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	817.522.791.854	566.091.422.809
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	251.350.676.699	37.327.167.974
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	3.840.000.000	3.840.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	10.374.896.403	7.467.194.590
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(17.063.776.557)	(13.551.218.064)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>374.708.845.837</b>	<b>377.479.950.670</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.8	374.708.845.837	377.479.950.670
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.580.503.430</b>	<b>6.731.264.192</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		18.362.713	5.227.276
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.562.140.717	6.726.036.916
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>69.994.728.099</b>	<b>65.185.012.801</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>34.694.410.201</b>	<b>45.338.415.277</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	34.694.410.201	45.338.415.277
Nguyên giá	222		91.439.398.444	92.360.271.677
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56.744.988.243)	(47.021.856.400)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>26.686.329.692</b>	<b>17.231.132.871</b>
1. Nguyên giá	231		33.034.641.788	22.672.543.239
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.348.312.096)	(5.441.410.368)
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>720.000.000</b>	<b>720.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		900.000.000	900.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(180.000.000)	(180.000.000)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.893.988.206</b>	<b>1.895.464.653</b>
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.11	7.893.988.206	1.895.464.653
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.519.401.377.164</b>	<b>1.075.227.018.705</b>

(Xem trang tiếp theo)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.350.684.619.554</b>	<b>909.547.026.992</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.225.659.848.258</b>	<b>737.243.536.636</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	406.843.867.519	244.399.545.440
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	229.634.420.584	94.323.146.117
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	22.510.749.455	12.129.512.276
4. Phải trả người lao động	314		4.034.528.906	3.049.751.859
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	14.137.293.504	8.448.404.915
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	11.171.647.126	11.255.101.605
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	531.314.026.877	357.779.665.833
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.013.314.287	5.858.408.591
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>125.024.771.296</b>	<b>172.303.490.356</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	125.024.771.296	172.303.490.356
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>168.716.757.610</b>	<b>165.679.991.713</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18.1	<b>168.716.757.610</b>	<b>165.679.991.713</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		113.822.320.000	113.822.320.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		113.822.320.000	113.822.320.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.493.765.000	10.493.765.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.132.474.250)	(9.132.474.250)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.935.226.288	6.762.320.592
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.935.226.288	6.762.320.592
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		39.662.694.284	36.971.739.779
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		36.429.022.691	33.513.625.865
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.233.671.593	3.458.113.914
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.519.401.377.164</b>	<b>1.075.227.018.705</b>



**Trần Văn Tuấn**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2022

**Huỳnh Tiên Hoàn**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Hồng Điệp**  
Người lập biểu

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	606.555.812.792	630.378.315.042
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		606.555.812.792	630.378.315.042
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	535.770.579.563	583.054.460.093
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		70.785.233.229	47.323.854.949
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		79.456.407	17.178.840
6. Chi phí tài chính	22	5.3	49.445.072.149	17.376.037.747
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		49.269.558.075	17.003.259.300
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	17.778.772.385	19.246.970.154
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.640.845.102	10.718.025.888
9. Thu nhập khác	31	5.5	618.150.870	949.005.399
10. Chi phí khác	32	5.6	167.923.709	2.826.303.390
11. Lợi nhuận khác	40		450.227.161	(1.877.297.991)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.091.072.263	8.840.727.897
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	6.855.924.223	7.278.078.636
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(5.998.523.553)	(1.895.464.653)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.233.671.593	3.458.113.914
16. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.18.3	286	306



**Trần Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2022

**Huỳnh Tiên Hoàn**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Hồng Điệp**  
**Người lập biểu**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.091.072.263	8.840.727.897
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	11.327.620.836	11.403.497.609
Các khoản dự phòng	03	5.4	3.512.558.493	669.789.083
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(78.918.715)	400.289.059
Chi phí lãi vay	06	5.3	49.269.558.075	17.003.259.300
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>68.121.890.952</b>	<b>38.317.562.948</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(470.203.683.384)	(399.669.201.357)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.771.104.833	5.003.124.156
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		283.645.255.572	61.846.131.498
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(13.135.437)	253.742.248
Tiền lãi vay đã trả	14		(24.623.448.759)	(13.746.116.962)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(437.416.342)	(5.470.311.736)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13.000.000)	(7.300.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(140.752.432.565)</b>	<b>(313.472.369.205)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(10.362.098.549)	(598.822.519)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		294.300.244	1.667.587.694
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.904.439	17.178.840
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(10.059.893.866)</b>	<b>1.085.944.015</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	271.962.414.001	549.241.624.453
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(145.706.772.017)	(221.966.706.238)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(6.827.887)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>126.248.814.097</b>	<b>327.274.918.215</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(24.563.512.334)</b>	<b>14.888.493.025</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		24.656.045.524	9.767.552.499
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> <b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>92.533.190</b>	<b>24.656.045.524</b>



**Trần Văn Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2022

**Huyền Tiên Hoàn**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Hồng Điệp**  
**Người lập biểu**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****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 theo Giấy đăng ký kinh doanh số 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 15 tháng 10 năm 2015 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp để bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 113.822.320.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Trần Văn Sỹ	7.551.130.000	7%	17.551.130.000	15%
Các cổ đông khác	106.271.190.000	93%	96.271.190.000	85%
<b>Cộng</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>100%</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>100%</b>

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 99 (31/12/2020: 134).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng.

**1.3. 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);

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- 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; và
- Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Bổ sung: Sàn giao dịch bất động sản.

### **1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

### **2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### **2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

## **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

### **3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

**3.3. Đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư khác***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

***Đối với các khoản đầu tư khác***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

**3.4. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.5. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

#### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

#### ***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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:

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Máy móc thiết bị               | 05 – 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 năm      |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 – 08 năm |

### **3.7. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

#### ***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
▪ Quyền sử dụng đất	50 năm
▪ Nhà và quyền sử dụng đất	25 năm

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

**3.8. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và các chi phí khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

**3.9. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.10. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**3.11. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

***Cổ phiếu quỹ***

Cổ phiếu 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.

***Cổ tức***

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Quý dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.12. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.13 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thu nhập đầu tư***

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

***Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư***

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.

**3.13. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.14. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**3.15. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm là chi phí đi vay vốn.

**3.16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, xăng xe...).

**3.17. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

***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 là 20%.

***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.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế 10%.

#### ***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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.

#### **3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

#### **3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.



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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****3.20. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	9.925.709	12.539.690
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	82.607.481	24.643.505.834
<b>Cộng</b>	<b>92.533.190</b>	<b>24.656.045.524</b>

*(Xem trang tiếp theo)*

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.2. Đầu tư tài chính dài hạn**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ	180.000.000	-	180.000.000	180.000.000	-	180.000.000
Công ty CP Cơ Điện Tân Kỳ	720.000.000	-	-	720.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>900.000.000</b>		<b>180.000.000</b>	<b>900.000.000</b>		<b>180.000.000</b>

Tại ngày báo cáo, Công ty xác định khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư Vấn Thiết Kế Tân Kỳ là không thể thu hồi và đã lập dự phòng toàn bộ khoản đầu tư này theo Quyết định của Ban Tổng Giám đốc.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

*(Xem trang tiếp theo)*

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty TNHH Đầu Tư Cam Lâm	651.573.143.019	387.008.888.702
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Quản Lý Giáo Dục Văn Lang	33.577.747.299	-
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Bến Du Thuyền	32.440.991.179	32.440.991.179
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Địa Ốc Vạn Xuân	20.899.900.750	55.586.133.301
Công ty Cổ Phần Kim Long Nam	18.442.979.429	18.942.979.429
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Văn Phong	14.895.099.632	33.653.099.153
Các khách hàng khác	45.692.930.546	38.459.331.045
<b>Cộng</b>	<b>817.522.791.854</b>	<b>566.091.422.809</b>

Phần lớn giá trị khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn – Xem thêm mục 4.17.

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty Cổ Phần Minh Ngọc	126.600.000.000	-
Công ty TNHH Việt Nam Huiju Corporation	41.398.550.000	-
Công ty TNHH Phước Lợi Construction	46.925.450.000	-
Các nhà cung cấp khác	36.426.676.699	37.327.167.974
<b>Cộng</b>	<b>251.350.676.699</b>	<b>37.327.167.974</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, trả trước các nhà cung cấp khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty CP TM DV Khách sạn Bạch Đằng	3.500.000.000	3.500.000.000
Các đối tượng khác	340.000.000	340.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.840.000.000</b>	<b>3.840.000.000</b>

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho các đội thi công	9.833.761.724	-	6.438.678.103	-
Ký cược, ký quỹ	110.000.000	-	597.381.808	-
Phải thu khác	431.134.679	-	431.134.679	-
<b>Cộng</b>	<b>10.374.896.403</b>	<b>-</b>	<b>7.467.194.590</b>	<b>-</b>

*(Xem trang tiếp theo)*



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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán	19.835.547.889	2.771.771.332	16.744.011.724	3.192.793.660

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND			Tại ngày 01/01/2021 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	7.471.950.674	-	Trên 3 năm	7.471.950.674	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	12.363.597.215	2.771.771.332	Từ 6 tháng - 3 năm	9.272.061.050	3.192.793.660	Từ 6 tháng - 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>19.835.547.889</b>	<b>2.771.771.332</b>		<b>16.744.011.724</b>	<b>3.192.793.660</b>	

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	311.916.924	-	359.025.877	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	373.427.250.395	-	376.151.246.275	-
Hàng hóa	969.678.518	-	969.678.518	-
<b>Cộng</b>	<b>374.708.845.837</b>	<b>-</b>	<b>377.479.950.670</b>	<b>-</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là các chi phí xây dựng của các công trình phát sinh trong năm được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
Khách sạn căn hộ nghỉ dưỡng Prime	238.812.662.544	140.154.240.759
Khách Sạn Merperle Đà Lạt	55.347.341.653	-
Khách Sạn- Da Nang Silk Tower 1	19.270.671.108	663.610.097
CT TTTM DV Và Căn Hộ Sunshine Apartment	27.576.278.911	29.763.776.321
Trung tâm TMKS cao cấp & VP cho thuê	14.539.171.711	14.539.252.011
Các công trình khác	17.881.124.468	191.030.367.087
<b>Cộng</b>	<b>373.427.250.395</b>	<b>376.151.246.275</b>

Phần lớn công trình xây dựng cơ bản dở dang đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17.

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2021	88.008.747.399	4.283.897.005	67.627.273	92.360.271.677
Thanh lý, nhượng bán	(920.873.233)	-	-	(920.873.233)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>87.087.874.166</b>	<b>4.283.897.005</b>	<b>67.627.273</b>	<b>91.439.398.444</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2021	44.685.362.405	2.284.299.002	52.194.993	47.021.856.400
Khấu hao trong năm	9.850.992.156	562.201.500	7.525.452	10.420.719.108
Thanh lý, nhượng bán	(697.587.265)	-	-	(697.587.265)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>53.838.767.296</b>	<b>2.846.500.502</b>	<b>59.720.445</b>	<b>56.744.988.243</b>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2021	43.323.384.994	1.999.598.003	15.432.280	45.338.415.277
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>33.249.106.870</b>	<b>1.437.396.503</b>	<b>7.906.828</b>	<b>34.694.410.201</b>

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 của TSCĐ hữu hình là 11.610.080.085 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.085.133.232 VND.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	33.034.641.788	14.452.027.397	(4.089.928.848)	22.672.543.239
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	6.348.312.096	906.901.728	-	5.441.410.368
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	26.686.329.692	13.545.125.669	(4.089.928.848)	17.231.132.871

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

*(Xem trang tiếp theo)*

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản lãi vay vượt 30% tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (EBITDA) của năm 2020 và 2021 - Xem thêm mục 5.9.

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Dịch Vụ Kỹ Thuật Trung Việt Công ty Cổ Phần	79.990.973.228	79.990.973.228	16.343.348.159	16.343.348.159
Jupicons Công ty Cổ Phần Phú Thành Long Công Ty TNHH Dịch Vụ Xây Dựng Khang Nghĩa	36.815.681.805	36.815.681.805	10.502.694.293	10.502.694.293
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	36.797.072.359	36.797.072.359	5.826.567.716	5.826.567.716
	23.966.927.311	23.966.927.311	15.686.154.460	15.686.154.460
	229.273.212.816	229.273.212.816	196.040.780.812	196.040.780.812
<b>Cộng</b>	<b>406.843.867.519</b>	<b>406.843.867.519</b>	<b>244.399.545.440</b>	<b>244.399.545.440</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, phải trả cho các đối tượng khác ngắn hạn có số dư mỗi đối tượng dưới 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

**4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu	126.610.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Tháp Lụa Đà Nẵng	45.704.051.890	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Đức Long Gia Lai	43.799.588.311	43.799.588.311
Các khách hàng khác	13.520.780.383	50.523.557.806
<b>Cộng</b>	<b>229.634.420.584</b>	<b>94.323.146.117</b>

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2021 VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.090.542.657	6.855.924.223	437.416.342	5.672.034.776
Thuế thu nhập cá nhân	1.130.585.198	201.899.901	-	928.685.297
Các loại thuế khác	8.057.285.906	8.060.285.906	4.313.595.398	4.310.595.398
Các khoản phí, lệ phí	1.232.335.694	14.138.889	-	1.218.196.805
<b>Cộng</b>	<b>22.510.749.455</b>	<b>15.132.248.919</b>	<b>4.751.011.740</b>	<b>12.129.512.276</b>

**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là khoản trích trước giá vốn thi công công trình tại ngày 31/12/2021.

**4.16. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Kinh phí công đoàn	1.473.064.410	1.286.307.102
Bảo hiểm xã hội	6.757.197.528	5.314.847.338
Bảo hiểm y tế	1.161.750.828	948.868.059
Bảo hiểm thất nghiệp	525.829.910	443.349.488
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	150.000.000	150.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	19.684.800	26.512.687
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.084.119.650	3.085.216.931
<b>Cộng</b>	<b>11.171.647.126</b>	<b>11.255.101.605</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	454.064.213.031	454.064.213.031	171.481.373.067	59.854.052.957	342.436.892.921	342.436.892.921
Vay cá nhân	77.249.813.846	77.249.813.846	66.907.040.934	5.000.000.000	15.342.772.912	15.342.772.912
<b>Cộng</b>	<b><u>531.314.026.877</u></b>	<b><u>531.314.026.877</u></b>	<b><u>238.388.414.001</u></b>	<b><u>64.854.052.957</u></b>	<b><u>357.779.665.833</u></b>	<b><u>357.779.665.833</u></b>
Dài hạn:						
Vay dài hạn khác	125.024.771.296	125.024.771.296	33.574.000.000	80.852.719.060	172.303.490.356	172.303.490.356
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>656.338.798.173</u></b>	<b><u>656.338.798.173</u></b>	<b><u>271.962.414.001</u></b>	<b><u>145.706.772.017</u></b>	<b><u>530.083.156.189</u></b>	<b><u>530.083.156.189</u></b>

Vay ngắn hạn là các khoản vay:

- Ngân hàng TMCP Quân Đội với số dư vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2021 là 74.322.290.600 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng giai đoạn năm 2020 – 2021, lãi suất từ 9,2%/năm đến 10,4%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau:
  - Quyền đòi nợ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – Xem thêm mục 4.3; 4.8.
  - Tài sản cố định là phương tiện vận tải, máy móc thiết bị - Xem thêm mục 4.9.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

---

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Ngân hàng TMCP Quốc Dân với số dư vay tại ngày 31/12/2021 là 379.741.922.431 VND, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình, nhận thầu xây dựng năm 2020 – 2021, lãi suất từ 10,75%/năm đến 12%/năm, được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp: Quyền đòi nợ phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng phần thô công trình Khách sạn – Căn hộ nghỉ dưỡng Prime số 01/2020/HĐTC/CL-TK ngày 12/06/2020 và các phụ lục hợp đồng – Xem thêm mục 4.3.
- Vay cá nhân là bên liên quan với số tiền là 67.229.813.846 VND, thời hạn 12 tháng để bổ sung vốn lưu động, không lãi suất và không có tài sản đảm bảo – Xem thêm mục 8.
- Vay cá nhân khác với số dư tại ngày 31/12/2021 là 10.020.000.000 VND, thời hạn 12 tháng để bổ sung vốn lưu động, không lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

Vay dài hạn khác là các khoản vay cá nhân:

- Cá nhân là bên liên quan với số dư tại ngày 31/12/2021 là 83.865.707.197 VND, thời hạn từ 03 năm đến 20 năm để bổ sung vốn lưu động với lãi suất từ 0% đến 12%/năm, không có tài sản đảm bảo – Xem thêm mục 8.
- Các cá nhân khác với số dư tại ngày 31/12/2021 là 41.159.064.099 VND, thời hạn từ 03 năm đến 20 năm để bổ sung vốn lưu động, lãi suất từ 0%/năm đến 12,15%/năm, không có tài sản đảm bảo.

*(Xem trang tiếp theo)*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.18. Vốn chủ sở hữu**

**4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<b>Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu</b>					<b>Cộng VND</b>
	<b>Vốn góp của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Cổ phiếu quỹ VND</b>	<b>Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu VND</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND</b>	
Tại ngày 01/01/2020	113.822.320.000	10.493.765.000	(9.132.474.250)	13.441.423.700	33.674.452.091	162.299.486.541
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	3.458.113.914	3.458.113.914
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận năm 2019	-	-	-	83.217.484	(83.217.484)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2019	-	-	-	-	(41.608.742)	(41.608.742)
Giảm khác	-	-	-	-	(36.000.000)	(36.000.000)
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>10.493.765.000</b>	<b>(9.132.474.250)</b>	<b>13.524.641.184</b>	<b>36.971.739.779</b>	<b>165.679.991.713</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	3.233.671.593	3.233.671.593
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu từ lợi nhuận năm 2020	-	-	-	345.811.392	(345.811.392)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2020	-	-	-	-	(172.905.696)	(172.905.696)
Giảm khác	-	-	-	-	(24.000.000)	(24.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>113.822.320.000</b>	<b>10.493.765.000</b>	<b>(9.132.474.250)</b>	<b>13.870.452.576</b>	<b>39.662.694.284</b>	<b>168.716.757.610</b>

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18.2. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	11.382.232	11.382.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(650.000)	(650.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.732.232	10.732.232

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần

**4.18.3. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.233.671.593	3.458.113.914
Dự kiến trích quỹ khen thưởng phúc lợi (5%)	(161.683.580)	(172.905.698)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	3.071.988.013	3.285.208.216
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	10.732.232	10.732.232
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>286</b>	<b>306</b>

**4.18.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 01/01/2021	6.762.320.592	6.762.320.592
Trích trong năm	172.905.696	172.905.696
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>6.935.226.288</b>	<b>6.935.226.288</b>

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng	534.679.200	1.402.292.250
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.162.465.472	17.874.442.524
Doanh thu hợp đồng xây dựng	597.768.739.270	609.606.197.302
Doanh thu khác	4.089.928.850	1.495.382.966
<b>Cộng</b>	<b>606.555.812.792</b>	<b>630.378.315.042</b>

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	534.679.200	1.402.292.250
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.374.870.731	16.112.120.581
Giá vốn hợp đồng xây dựng	526.864.199.056	563.220.362.567
Giá vốn bất động sản đầu tư	4.996.830.576	906.901.728
Giá vốn khác	-	1.412.782.967
<b>Cộng</b>	<b>535.770.579.563</b>	<b>583.054.460.093</b>

**5.3. Chi phí tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	49.269.558.075	17.003.259.300
Lãi chậm thanh toán	175.514.074	372.778.447
<b>Cộng</b>	<b>49.445.072.149</b>	<b>17.376.037.747</b>

**5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.496.517.909	12.796.965.509
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.703.703.988	2.027.164.990
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	3.512.558.493	669.789.083
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.867.060.907	3.488.819.385
Chi phí bằng tiền khác	195.931.088	261.231.187
<b>Cộng</b>	<b>17.778.772.385</b>	<b>19.246.970.154</b>

**5.5. Thu nhập khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	294.300.244	-
Cho thuê văn phòng	88.363.632	76.363.632
Bán phế liệu, công cụ dụng cụ	51.479.196	70.419.052
Ủng hộ từ CBNV	101.680.080	776.363.978
Thu nhập khác	82.327.718	25.858.737
<b>Cộng</b>	<b>618.150.870</b>	<b>949.005.399</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.6. Chi phí khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lỗ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	500.067.898
Cho thuê văn phòng	86.607.028	69.925.977
Các khoản bị phạt, chậm nộp	-	1.235.676.257
Chi phí khác	81.316.681	1.020.633.258
<b>Cộng</b>	<b>167.923.709</b>	<b>2.826.303.390</b>

**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí hàng thương mại	4.624.608.048	2.815.075.217
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	206.906.538.977	266.175.067.747
Chi phí nhân công	22.324.616.306	32.097.525.717
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.327.620.836	11.403.497.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	300.096.713.408	282.762.219.519
Chi phí khác bằng tiền	5.545.258.493	2.008.714.888
<b>Cộng</b>	<b>550.825.356.068</b>	<b>597.262.100.697</b>

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

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	4.091.072.263	8.840.727.897
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	30.188.548.852	6.901.194.623
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	34.279.621.115	15.741.922.520
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	6.855.924.223	3.148.384.504
Thuế TNDN bổ sung năm 2018 và 2019	-	4.129.694.132
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>6.855.924.223</b>	<b>7.278.078.636</b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như: chi phí không có hóa đơn chứng từ hợp lý hợp lệ; chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020,...

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA 2019	-	4.223.523.994
Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA 2020	-	5.253.799.273
Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA 2021	29.992.617.764	-
Cộng	29.992.617.764	9.477.323.267
	20%	20%
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(5.998.523.553)</b>	<b>(1.895.464.653)</b>

Mục 4.11 trình bày thông tin về tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại có liên quan đến chi phí lãi vay vượt 30% tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (EBITDA).

Phần chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ, với điều kiện tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn 30% EBITDA. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	171.481.373.067	440.032.899.289
Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	100.481.040.934	109.208.725.164
<b>Cộng</b>	<b>271.962.414.001</b>	<b>549.241.624.453</b>

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	59.854.052.957	189.060.069.340
Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	85.852.719.060	32.906.636.898
<b>Cộng</b>	<b>145.706.772.017</b>	<b>221.966.706.238</b>

**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 hoạt động kinh doanh đã trình bày rõ doanh thu, chi phí và lợi nhuận của hoạt động này. 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.

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	<b>Tại ngày 31/12/2021 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021 VND</b>
Phải trả tiền vay:		
Thành viên HĐQT – Xem thêm mục 4.17	151.095.521.043	144.278.810.107

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
Vay:		
Thành viên HĐQT	90.461.040.934	100.861.370.527

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	<b><u>Chức vụ</u></b>	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
Ông Trần Văn Sỹ	Chủ tịch	66.000.000	72.000.000
Ông Trần Văn Tuấn	Thành viên	22.000.000	24.000.000
Ông Trần Văn Nho	Thành viên	22.000.000	24.000.000
Ông Trần Văn Tịnh	Thành viên	22.000.000	24.000.000
Ông Huỳnh Tiên Hoàn	Thành viên	22.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>		<b>154.000.000</b>	<b>168.000.000</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

Địa chỉ: 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
Ông Trần Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	379.200.000	480.000.000
Ông Trần Văn Nho	Phó Tổng Giám đốc	429.250.000	572.400.000
Ông Nguyễn Tấn Lợi	Phó Tổng Giám đốc – từ nhiệm ngày 01/03/2020	-	190.270.000
Ông Cao Hoàng Điệp	Phó Tổng Giám đốc – bổ nhiệm ngày 01/03/2020	529.420.000	600.000.000
Ông Phạm Nguyễn Huỳnh Khởi	Phó Tổng Giám đốc	260.920.000	348.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.598.790.000</b>	<b>2.190.670.000</b>

**9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến	Trưởng ban	11.000.000	12.000.000
Bà Đinh Ngọc Anh	Thành viên	5.500.000	6.000.000
Bà Lê Thị Bích Diệu	Thành viên	5.500.000	6.000.000
<b>Cộng</b>		<b>22.000.000</b>	<b>24.000.000</b>

**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 2 năm, với tiền thuê cố định mỗi năm:

	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	735.722.222	774.444.444

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù đang tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Công ty đến 31/12/2021 nhưng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2021 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



**Trần Văn Tuấn**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2022

**Huỳnh Tiên Hoàn**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Hồng Điệp**

Người lập