

Số: 1301/CV/TAKCO/2022V/v: Công bố BCTC Quý 4-2022 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2023Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội1. Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH  
ĐỊA ỐC TÂN KỸ**2. Mã chứng khoán: **TKC**3. Địa chỉ trụ sở chính: **Số 63 Ung Văn Khiêm, P.25, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM**4. Điện thoại: **(84.8) 3840 9437** Fax: **(84.8) 3840 9438**5. Người thực hiện công bố thông tin: **Lê Đại Nghĩa**

6. Nội dung của thông tin công bố:

6.1 Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022 của Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ được lập ngày 19 tháng 01 năm 2023 bao gồm BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.

6.2 Nội dung giải trình chênh lệch 10% Lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ năm trước:

Ngày 19/01/2023 Công ty chúng tôi đã phát hành Báo cáo tài chính quý 4 năm 2022, trong đó chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2022 và cùng kỳ năm trước như sau:

Chỉ tiêu	Quý 4/2022	Quý 4/2021
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(638.931.314.077)	(2.209.877.941)

Theo trên thì quý 4/2022 lỗ 638.931.314.077 đồng, giảm so với cùng kỳ quý 4/2021 là 636.721.436.136 đồng, tương đương giảm 288 lần so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do doanh thu giảm và chi phí tăng.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.tanky.com.vn](http://www.tanky.com.vn)

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

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**LÊ ĐẠI NGHĨA**

*Nơi nhận:*

- Như trên.
- Lưu: vpcty



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2022**

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022



**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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**QUÝ 4 NĂM 2022**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,191,373,215,027</b>	<b>1,449,406,649,065</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>59,990,442</b>	<b>92,533,190</b>
1. Tiền	111	5.1	59,990,442	92,533,190
<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>1,157,983,648,693</b>	<b>1,066,024,588,399</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	826,942,264,229	817,522,791,854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		581,324,467,337	251,350,676,699
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		3,840,000,000	3,840,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	25,046,840,654	10,374,896,403
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(279,169,923,527)	(17,063,776,557)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.5	<b>24,229,750,889</b>	<b>374,708,845,837</b>
1. Hàng tồn kho	141		24,229,750,889	374,708,845,837
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9,099,646,794</b>	<b>8,580,503,430</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	143,992,274	18,362,713
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8,955,654,520	8,562,140,717
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>58,358,890,231</b>	<b>69,994,728,099</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>24,379,957,997</b>	<b>34,694,410,201</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	24,379,957,997	34,694,410,201
- Nguyên giá	222		90,386,030,470	91,439,398,444
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(66,006,072,473)	(56,744,988,243)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.7	<b>25,364,944,028</b>	<b>26,686,329,692</b>
- Nguyên giá	231		33,034,641,788	33,034,641,788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7,669,697,760)	(6,348,312,096)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>720,000,000</b>	<b>720,000,000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	900,000,000	900,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(180,000,000)	(180,000,000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7,893,988,206</b>	<b>7,893,988,206</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	7,893,988,206	7,893,988,206
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1,249,732,105,258</b>	<b>1,519,401,377,164</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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,719,276,729,192</b>	<b>1,350,684,619,554</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,591,651,957,896</b>	<b>1,225,659,848,258</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	432,077,902,267	406,843,867,519
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		566,317,682,751	229,634,420,584
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	17,921,800,517	22,510,749,455
4. Phải trả người lao động	314		7,093,865,529	4,034,528,906
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	15,683,463,087	14,137,293,504
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	14,905,219,001	11,171,647,126
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.9	531,314,026,877	531,314,026,877
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6,337,997,867	6,013,314,287
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>127,624,771,296</b>	<b>125,024,771,296</b>
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.9	127,624,771,296	125,024,771,296
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(469,544,623,934)</b>	<b>168,716,757,610</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.15	<b>(469,544,623,934)</b>	<b>168,716,757,610</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		156,747,120,000	113,822,320,000
+ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		156,747,120,000	113,822,320,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	10,493,765,000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9,132,474,250)	(9,132,474,250)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7,096,909,868	6,935,226,288
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7,096,909,868	6,935,226,288
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(631,353,089,420)	39,662,694,284
+ LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6,570,608,544	36,429,022,691
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(637,923,697,964)	3,233,671,593
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1,249,732,105,258</b>	<b>1,519,401,377,164</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ THANH TỊNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HUỖNH TIÊN HOÀN



LÊ ĐẠI NGHĨA

**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

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****QUÝ 4 NĂM 2019**

Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2022 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	(1,273,057,431)	32,205,543,709	113,190,438,315	406,193,033,130
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10	6.1	(1,273,057,431)	32,205,543,709	113,190,438,315	406,193,033,130
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	357,499,008,055	28,865,353,651	466,640,623,633	366,546,411,988
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		(358,772,065,486)	3,340,190,058	(353,450,185,318)	39,646,621,142
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	131,355	1,722,595	2,255,317	6,493,310
7. Chi phí tài chính	22	6.4	14,019,856,952	3,164,809,185	53,587,285,214	28,215,488,608
Trong đó, chi phí lãi vay	23		14,019,856,952	3,164,809,185	53,587,285,214	28,215,488,608
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	265,950,988,706	2,393,466,245	277,773,795,077	10,854,736,323
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		(638,742,779,789)	(2,216,362,777)	(684,809,010,292)	582,889,521
11. Thu nhập khác	31	6.6	209,090,910	22,090,908	47,697,507,044	301,759,206
12. Chi phí khác	32	6.7	397,625,198	15,606,072	560,290,536	144,089,024
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(188,534,288)	6,484,836	47,137,216,508	157,670,182
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(638,931,314,077)	(2,209,877,941)	(637,671,793,784)	740,559,703
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	251,904,180	590,087,529
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(638,931,314,077)	(2,209,877,941)	(637,923,697,964)	150,472,174
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-	-	13
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ THANH TỊNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỖNH TIÊN HOÀNH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 12 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

**QUÝ 4 NĂM 2022**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(448,303,264,046)</b>	<b>4,091,072,263</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			<b>518,570,475,673</b>	<b>64,030,818,689</b>
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		11,088,069,694	11,327,620,836
Các khoản dự phòng	03		453,896,692,531	3,512,558,493
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,571,766)	(78,918,715)
Chi phí lãi vay	06		53,587,285,214	49,269,558,075
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>70,267,211,627</b>	<b>68,121,890,952</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(480,447,773,992)	(470,203,683,384)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(190,635,541,148)	2,771,104,833
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		572,290,679,561	283,645,255,572
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(136,004,929)	(13,135,437)
Tiền lãi vay đã trả	14		(3,923,873,453)	(24,623,448,759)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,131,885,404)	(437,416,342)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		32,895,389,673	
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(13,000,000)	(13,000,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(2,834,798,065)</b>	<b>(140,752,432,565)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(10,362,098,549)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		200,000,000	294,300,244
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,255,317	7,904,439
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>202,255,317</b>	<b>(10,059,893,866)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		5,450,000,000	271,962,414,001
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2,850,000,000)	(145,706,772,017)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(6,827,887)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>2,600,000,000</b>	<b>126,248,814,097</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(32,542,748)</b>	<b>(24,563,512,334)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>92,533,190</b>	<b>24,656,045,524</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>59,990,442</b>	<b>92,533,190</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ THANH TỊNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUYNH TIÊN HOÀNH



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

## MỤC LỤC

---

	Trang
Báo cáo tài chính	
Bảng cân đối kế toán Quý 4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán Quý 4/2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán Quý 4/2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	04
Thuyết minh báo cáo tài chính	05 - 22



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 2022

Kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**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.

Trụ sở được đặt tại số 63 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 113.822.320.000 đồng.

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng công nghiệp, xây dựng dân dụng và trang trí nội thất. Xây dựng cầu đường. Mua bán vật liệu xây dựng. San lấp mặt bằng. Gia công cơ khí xây dựng. Xây dựng công trình thủy lợi, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp – khu dân cư – khu đô thị, công trình cấp thoát nước – xử lý môi trường. Lắp đặt đường dây, trạm biến áp, thiết bị công nghiệp, hệ thống cơ điện lạnh.
- Trang trí ngoại thất. Lập dự án đầu tư. Đo đạc bản đồ. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính – kế toán). Tư vấn đấu thầu. Lập dự toán – tổng dự toán công trình. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn về bất động sản.
- Sản xuất, mua bán thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp, khu nhà tiền chế, thiết bị - dụng cụ trường học, thiết bị y tế, thiết bị văn phòng, dụng cụ thể dục thể thao (không sản xuất tại trụ sở và không kinh doanh súng đạn thể thao, vũ khí thô sơ). Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh lưu hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ du lịch; kinh doanh nhà hàng ăn uống (không kinh doanh nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ tại trụ sở). Kinh doanh phát triển khu du lịch (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô, đường thủy nội địa. Kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô.
- Cho thuê văn phòng, kho bãi, thiết bị - máy móc ngành xây dựng – công nghiệp.
- Trồng rừng và khai thác rừng trồng. Trồng cây công – nông lâm nghiệp. Sản xuất cây giống. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động tại trụ sở).
- Mua bán gỗ tròn, gỗ xẻ, máy móc – thiết bị - phụ tùng ngành công – nông – lâm – ngư nghiệp, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh). Chế biến gỗ (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất hàng mộc gia dụng (không chế biến gỗ tại trụ sở).
- Sản xuất nông – lâm – thủy – hải sản (không chế biến thực phẩm tươi sống tại trụ sở). Đo đạc và bản đồ.

# **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

---

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

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

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

## **2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **2.1. Năm tài chính**

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

### **2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### **2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán 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.

## **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

### **3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam**

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **4.1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Quân Đội

### **4.2. Áp dụng các Chuẩn mực và Hướng dẫn kế toán mới**

Năm 2015 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200).

### **4.3. 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 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

# **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

---

## **4.4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ"

## **4.5. Nợ phải thu**

### ***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc là: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Phải thu nội bộ là khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên với đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

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

Các khoản nợ phải thu thỏa mãn định nghĩa là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế cuối kỳ.

Nợ phải thu chỉ được ghi nhận tới mức có thể thu hồi.

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

## **4.6. Hàng tồn kho**

### ***Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho***

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí nhân công, chi phí nguyên vật liệu và các chi phí xây dựng liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

### ***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

# 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

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

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.

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

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

## 4.7. 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 khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

## 4.8. Tài sản cố định hữu hình

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

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. 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:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
+ Máy móc thiết bị	05 – 10 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 năm

## 4.9. Tài sản cố định vô hình

### *Ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

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

### *Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình*

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

# 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

## 4.10. Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. 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.

### *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

## 4.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

### *Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

### *Nguyên tắc phân chia lợi của hợp đồng:*

Các bên góp vốn phân chia lợi nhuận của hợp đồng dựa trên tỷ lệ vốn góp vào dự án.

## 4.12. Chi phí đi vay

### *Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay*

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

## 4.13. Đầu tư tài chính

### *Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

***Các khoản 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 cộng (+) 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

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

***Đối với các khoản đầu tư chứng khoán***

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

***Đối với các khoản đầu tư khác***

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

**4.14. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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.

## **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

---

### **4.15. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

### **4.16. Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư 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.

#### ***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông hàng năm.

#### ***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 cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### **4.17. 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 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 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.

# **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

---

## **4.18. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

## **4.19. 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 niên độ 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 thường 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.

## **4.20. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận 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.

## **4.21. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay kể cả số trích trước và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong báo cáo tài chính.

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận đầy đủ các chi phí phát sinh trong kỳ.

## **4.23. Lãi 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.

## **4.24. 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.

## **4.25. Thuế**

### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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%.



# 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

## **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 08% (Theo ND 15/2022/ND-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022)

## **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 qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

## **4.26. Công cụ tài chính**

### **Ghi nhận ban đầu**

#### *Tài sản tài chính*

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

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

#### *Công nợ tài chính*

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

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

### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

## **5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

### **5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối kỳ	VND Đầu năm
Tiền mặt	0	9.925.709
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.990.442	82.607.481
<b>Cộng</b>	<b>59.990.442</b>	<b>92.533.190</b>

(Xem trang tiếp theo)

## 5.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	<b>Cuối kỳ</b>			<b>Đầu năm</b>			<b>VND</b>
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
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>-</b>	<b>900.000.000</b>	<b>180.000.000</b>	<b>-</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

## 5.3. Phải thu của khách hàng

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Phải thu về thực hiện khối lượng công việc xây dựng hoàn thành.	812,530,018,222	794,724,968,812
Phải thu về bán hàng hóa và cho thuê thiết bị	14,350,456,918	22,130,623,042
Phải thu tiền cho thuê văn phòng	61,789,089	667,200,000
<b>Cộng</b>	<b>826,942,264,229</b>	<b>817,522,791,854</b>

## 5.4. Phải thu khác

	Cuối Kỳ		Đầu Năm		VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Ngắn hạn:					
Phải thu tạm ứng	20,965,877,639	-	9,833,761,724	-	-
Cầm cố ký quỹ ngắn hạn	2,215,588,336	-	110,000,000	-	-
Phải thu khác	1,865,374,679	-	431,134,679	-	-
<b>Cộng</b>	<b>25,046,840,654</b>	<b>-</b>	<b>10,374,896,403</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 5.5. Hàng tồn kho

	Cuối Kỳ		Đầu Năm		VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Nguyên liệu, vật liệu	582,689,400	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	350,566,310	-	311,916,924	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	22,326,816,661	-	373,427,250,395	-	-
Hàng hóa	969,678,518	-	969,678,518	-	-
<b>Cộng</b>	<b>24,229,750,889</b>	<b>-</b>	<b>374,708,845,837</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 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

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

Khoản mục	VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư đầu năm 2022	-	87,087,874,166	4,283,897,005	67,627,273	91,439,398,444
Mua trong Quý 1 năm 2022	-	-	-	-	-
Mua trong Quý 2 năm 2022	-	-	-	-	-
Mua trong Quý 3 năm 2022	-	-	-	-	-
Mua trong Quý 4 năm 2022	-	-	-	-	-
Thanh lý nhượng bán đến Quý 4/2022	-	-	1,053,367,974	-	1,053,367,974
<b>Số dư cuối quý 4 năm 2022</b>	<b>-</b>	<b>87,087,874,166</b>	<b>3,230,529,031</b>	<b>67,627,273</b>	<b>90,386,030,470</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số dư đầu năm 2022	-	53,838,767,293	2,846,500,504	59,720,446	56,744,988,243
Khấu hao trong Quý 1 năm 2022	-	2,383,348,161	140,550,377	1,581,364	2,525,479,902
Khấu hao trong Quý 2 năm 2022	-	2,349,742,373	140,550,377	1,581,364	2,491,874,113
Khấu hao trong Quý 3 năm 2022	-	2,326,731,147	140,550,377	1,581,364	2,468,862,888
Khấu hao trong Quý 4 năm 2022	-	2,311,839,479	(538,553,516)	1,581,364	1,774,867,327
<b>Số dư cuối quý 4 năm 2022</b>	<b>-</b>	<b>63,210,428,453</b>	<b>2,729,598,119</b>	<b>66,045,901</b>	<b>66,006,072,473</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Tại ngày đầu năm 2022	-	33,249,106,873	1,437,396,501	7,906,827	34,694,410,201
<b>Tại ngày cuối quý 4 năm 2022</b>	<b>-</b>	<b>23,877,445,713</b>	<b>500,930,912</b>	<b>1,581,372</b>	<b>24,379,957,997</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 8.068.935.087 đồng;

# 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

## 5.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng đến Quý 4	Giảm đến Quý 4	VND
				Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
<b>Nguyên giá</b>	<b>33,034,641,788</b>	-	-	<b>33,034,641,788</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	33,034,641,788	-	-	33,034,641,788
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>6,348,312,096</b>	<b>1,321,385,664</b>	-	<b>7,669,697,760</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	6,348,312,096	1,321,385,664	-	7,669,697,760
<b>Giá trị còn lại:</b>	<b>26,686,329,692</b>	-	-	<b>25,364,944,028</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	26,686,329,692	-	-	25,364,944,028

## 5.8. Chi phí trả trước

Ngắn hạn:	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí dịch vụ mua ngoài	143,992,274	18,362,713
<b>Cộng</b>	<b>143,992,274</b>	<b>18,362,713</b>

## 5.9. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	VND			
	Đầu năm	Tăng đến Q4	Giảm đến Q4	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn	531,314,026,877	1,300,000,000	1,300,000,000	531,314,026,877
Vay dài hạn	126,424,771,296	2,750,000,000	1,550,000,000	127,624,771,296
<b>Cộng</b>	<b>657,738,798,173</b>	<b>4,050,000,000</b>	<b>2,850,000,000</b>	<b>658,938,798,173</b>

• Vay ngắn hạn ngân hàng là khoản vay ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng NCB để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công các công trình năm 2022 được đảm bảo bằng quyền đòi nợ từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình do Ngân hàng tài trợ, với lãi suất từ 9.2%/năm đến 12%/năm.

• Vay dài hạn là các khoản vay cá nhân có thời hạn từ 3 đến 20 năm với lãi suất từ 0% đến 12,15%/năm.

## 5.10. Phải trả người bán

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn:	432,077,902,267	432,077,902,267	406,843,867,519	406,843,867,519

# 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

## 5.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

				VND
Phải nộp:	Số đầu năm	Số phải nộp đến quý 4	Số đã thực nộp đến quý 4	Cuối Quý 4
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12,090,542,657	251,904,180	3,131,885,404	9,210,561,433
Thuế thu nhập cá nhân	1,130,585,198	576,327,702	838,820,003	868,092,897
Các loại thuế khác	8,057,285,906	-	1,426,586,523	6,630,699,383
Các khoản phải nộp khác	1,232,335,694	22,213,334	42,102,224	1,212,446,804
<b>Cộng</b>	<b>22,510,749,455</b>	<b>850,445,216</b>	<b>5,439,394,154</b>	<b>17,921,800,517</b>

## 5.12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là khoản trích trước giá vốn thi công công trình.

## 5.13. Phải trả khác

		VND
	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	11,458,395,236	9,917,842,676
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	150,000,000	150,000,000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	19,684,800	19,684,800
Phải trả khác	3,277,138,965	1,084,119,650
<b>Cộng</b>	<b>14,905,219,001</b>	<b>11,171,647,126</b>

## 5.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

		VND
	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng	7,893,988,206	7,893,988,206
<b>Cộng</b>	<b>7,893,988,206</b>	<b>7,893,988,206</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

### 5.15. Vốn chủ sở hữu

#### 5.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Số dư tại ngày 01/01/2021	113,822,320,000	10,493,765,000	(9,132,474,250)	13,524,641,184	36,971,739,779	165,679,991,713	
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	
Lãi trong năm 2021	-	-	-	-	3,233,671,593	3,233,671,593	
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	345,811,392	(345,811,392)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(172,905,696)	(172,905,696)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	
Giảm khác	-	-	-	-	(24,000,000)	(24,000,000)	
<b>Số dư tại ngày 01/01/2022</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>	
Lãi đến Quý 4					(637,923,697,964)	(637,923,697,964)	
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu				323,367,160	(323,367,160)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi					(161,683,580)	(161,683,580)	
Chia cổ tức	42,924,800,000	(10,493,765,000)			(32,431,035,000)	-	
Giảm khác					(176,000,000)	(176,000,000)	
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>156,747,120,000</b>	<b>-</b>	<b>(9,132,474,250)</b>	<b>14,193,819,736</b>	<b>(631,353,089,420)</b>	<b>(469,544,623,934)</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

## 5.15.2. Cổ phiếu

	VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15,674,712	11,382,232
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	15,674,712	11,382,232
Cổ phiếu phổ thông	15,674,712	11,382,232
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ):	(650,000)	(650,000)
Cổ phiếu phổ thông	(650,000)	(650,000)
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	15,024,712	10,732,232
Cổ phiếu phổ thông	15,024,712	10,732,232
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần	-	-

## 5.15.3. Các quỹ của doanh nghiệp

	VND	
	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
Số dư đầu năm	6,935,226,288	6,935,226,288
Trích trong năm	161,683,580	161,683,580
Chi trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7,096,909,868</b>	<b>7,096,909,868</b>

## 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

### 6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	923,665,162
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	43,152,273,178
Doanh thu bất động sản đầu tư	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>44,075,938,340</b>

### 6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	226,725,432	1,150,390,594
Giá vốn hợp đồng xây dựng	357,272,282,623	40,301,240,638
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	-
Giá vốn của bất động sản đầu tư	-	-
<b>Cộng</b>	<b>357,499,008,055</b>	<b>41,451,631,232</b>

### 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức	131,355	467,127
<b>Cộng</b>	<b>131,355</b>	<b>467,127</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

## 6.4. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là chi phí lãi vay từ các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty.

## 6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	2,185,511,569	3,394,749,168
Chi phí khấu hao tài sản cố định	115,425,966	93,198,966
Chi phí dịch vụ mua ngoài	463,644,284	353,914,584
Chi phí dự phòng	263,135,482,054	-
Thuế, phí lệ phí	1,992,061	-
Các khoản chi phí QLDN khác	48,932,772	-
<b>Cộng</b>	<b>265,950,988,706</b>	<b>3,841,862,718</b>

## 6.6. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Cho thuê văn phòng	-	-
Bán phế liệu, CCDC	-	-
Thu nhập khác	-	14,434,046,374
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	209,090,910	-
<b>Cộng</b>	<b>209,090,910</b>	<b>14,434,046,374</b>

## 6.7. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Cho thuê văn phòng	-	-
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	374,264,086	-
Các khoản khác	23,361,112	111,739,916
<b>Cộng</b>	<b>397,625,198</b>	<b>111,739,916</b>

## 7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

### Danh sách các bên liên quan

- Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm
- Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc

### Mối quan hệ

Cùng nhân sự quản lý chủ chốt  
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:

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Phải trả tiền vay:		
Thành viên hội đồng quản trị	(152,295,251,043)	(151,095,521,043)
<b>Cộng</b>	<b>(152,295,251,043)</b>	<b>(151,095,521,043)</b>
	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	665,975,734,849	651,573,143,019
<b>Cộng</b>	<b>665,975,734,849</b>	<b>651,573,143,019</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

Thù lao Hội đồng quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị	42,000,000	42,000,000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	500,100,000	530,100,000
<b>Cộng</b>	<b>542,100,000</b>	<b>572,100,000</b>

## 8. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 được Chủ tịch HĐQT Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày tháng năm 2023.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

TRẦN THỊ THANH  
TỊNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HUỲNH TIÊN HOÀN

