

CÔNG TY
CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY
DỰNG KIÊN GIANG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009



CÔNG TY KIỂM TOÁN DTL
Thành viên của Horwath International

Số: 10.277/BCKT-DTL.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG**

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là Công ty). Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có cơ sở kết luận là các báo cáo tài chính có tránh khỏi sai sót trọng yếu hay không. Trên cơ sở thử nghiệm, chúng tôi đã khảo sát một số bằng chứng làm căn cứ cho các số liệu chi tiết trong báo cáo tài chính. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Công ty thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

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 Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 04 năm 2010

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TẶNG QUỐC THẮNG
Chứng chỉ KTV số Đ0075/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG
Chứng chỉ KTV số 1191/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : *Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		400.837.882.610	418.915.206.038
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	11.575.156.814	6.404.492.247
1. Tiền	111		11.575.156.814	6.404.492.247
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130	5.2	251.033.788.336	164.947.378.391
1. Phải thu khách hàng	131		12.771.218.167	53.189.626.228
2. Trả trước cho người bán	132		4.704.209.752	3.417.863.747
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		233.558.360.417	108.339.888.416
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		89.039.024.840	90.496.685.840
1. Hàng tồn kho	141	5.3	89.039.024.840	90.496.685.840
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		49.189.912.620	157.066.649.560
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	49.189.912.620	157.066.649.560

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		87.603.142.846	68.572.673.337
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		47.024.247.232	10.484.936.867
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	8.243.066.851	4.538.694.471
- Nguyên giá	222		19.219.350.976	14.222.116.928
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.976.284.125)	(9.683.422.457)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.6	7.678.429.094	1.643.640.102
- Nguyên giá	228		8.204.339.038	2.069.095.278
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(525.909.944)	(425.455.176)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	31.102.751.287	4.302.602.294
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	7.844.970.939	7.920.970.935
- Nguyên giá	241		8.205.970.914	8.205.970.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(360.999.975)	(284.999.979)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	28.083.058.173	49.584.581.838
1. Đầu tư vào công ty con	251		17.028.829.986	9.733.829.986
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		9.054.228.187	37.850.751.852
3. Đầu tư dài hạn khác	258		2.000.000.000	2.000.000.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.650.866.502	582.183.697
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	4.650.866.502	582.183.697
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		488.441.025.456	487.487.879.375

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		385.936.526.717	397.497.777.620
I. Nợ ngắn hạn	310		385.677.086.874	397.186.390.593
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.11	128.427.797.520	56.895.249.036
2. Phải trả người bán	312	5.12	13.181.978.515	11.259.116.237
3. Người mua trả tiền trước	313	5.12	73.284.752.401	43.340.514.016
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.13	9.598.271.408	14.130.603.666
5. Phải trả người lao động	315		32.541.963.817	26.210.254.371
6. Chi phí phải trả	316	5.14	77.001.245.511	85.384.028.011
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.15	51.641.077.702	159.966.625.256
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		259.439.843	311.387.027
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		259.439.843	311.387.027
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		102.504.498.739	89.990.101.755
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.16	97.279.455.068	86.426.445.840
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.16	69.391.900.000	57.827.500.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	5.16	4.279.325.000	4.279.325.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	5.16	8.322.552.291	5.759.297.686
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.16	2.732.702.684	1.771.482.207
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	5.16	12.552.975.093	16.788.840.947
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		-	-
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		5.225.043.671	3.563.655.915
1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		5.225.043.671	3.563.655.915
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		488.441.025.456	487.487.879.375

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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


KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ KIM VANH

Kiên Giang, ngày 22 tháng 03 năm 2010

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỌ THÁNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	208.428.933.636	179.093.681.826
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	6.1	21.902.421.093	9.762.736.238
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10		186.526.512.543	169.330.945.588
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	146.198.179.417	120.914.406.265
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		40.328.333.126	48.416.539.323
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	20.218.535.987	3.835.767.118
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.902.196.461	6.989.355.635
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		4.470.098.113	6.989.355.635
8. Chi phí bán hàng	24		4.059.194.077	230.000.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		16.609.390.942	13.031.112.264
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		34.976.087.633	32.001.838.542
11. Thu nhập khác	31	6.5	3.480.509.733	803.658.396
12. Chi phí khác	32	6.6	170.908.065	92.794.943
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		3.309.601.668	710.863.453
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		38.285.689.301	32.712.701.995
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	5.798.665.556	5.402.694.406
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		32.487.023.745	27.310.007.589
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.16	4.885	5.663

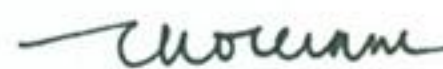
KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ KIM VANH

Kiên Giang, ngày 22 tháng 03 năm 2010

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỌ THÁNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		38.285.689.301	32.712.701.995
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		2.175.000.491	1.937.990.285
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.407.854.428)	(1.833.576.926)
Chi phí lãi vay	06		4.470.098.113	6.989.355.635
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28.522.933.477	39.806.470.989
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		54.377.089.818	(59.070.775.033)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(19.019.494.891)	(15.691.832.648)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(95.023.563.633)	47.132.067.799
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.068.682.805)	(105.572.872)
Tiền lãi vay đã trả	13		(4.470.098.113)	(6.989.355.635)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(5.546.295.390)	(5.297.729.942)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		5.000.000	85.361.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.571.093.576)	(3.147.531.087)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(48.794.205.113)	(3.278.897.429)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.625.482.094)	(3.633.238.635)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		45.607.245	2.380.952
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của 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		(10.490.000.000)	(20.376.897.203)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.305.000.000	3.010.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.919.170.340	1.624.707.849
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(12.845.704.509)	(19.373.047.037)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	19.523.025.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		159.467.393.231	56.895.249.036
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(87.935.778.036)	(37.473.108.572)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.721.041.006)	(14.957.049.368)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		66.810.574.189	23.988.116.096
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		5.170.664.567	1.336.171.630
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.404.492.247	5.068.320.617
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		11.575.156.814	6.404.492.247

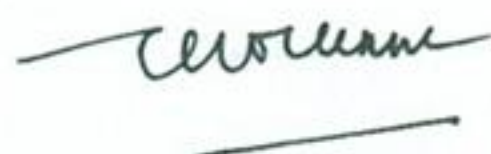
Kiên Giang, ngày 22 tháng 03 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ KIM VANH

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỌ THẮNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Bảng thuyết minh này một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà Nước theo quyết định thành lập số 28/QĐ-UBND do Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày 06 tháng 01 năm 2006. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 56-03-000055 ngày 28 tháng 02 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Kiên Giang cấp và Giấy chứng nhận thay đổi gần đây nhất là vào ngày 04 tháng 03 năm 2008.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại : số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 80.000.000.000 đồng.

Các công ty con tính đến 31/12/2009 gồm:

- Công ty Cổ Phần Sản Xuất và Kinh Doanh Vật Liệu Xây Dựng Kiên Giang.
- Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt.
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Trần Nguyễn.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, thi công, kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là: Thiết kế kiến trúc công trình. Thiết kế kiến trúc quy hoạch. Thiết kế kiến trúc cảnh quan. Thiết kế kiến trúc trang trí. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế công trình cầu, đường. Thiết kế công trình kết cấu thép. Thiết kế kết cấu công trình bằng đất, đá, bê tông, bê tông cốt thép. Thiết kế công trình cấp, thoát nước. Thiết kế hệ thống cơ điện công trình. Thiết kế hệ thống thông gió, điều hoà cấp nhiệt. Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc. Thiết kế hệ thống an ninh bảo vệ. Thiết kế hệ thống cấp thoát nước cho công trình. Thiết kế quy hoạch thành phố, lập quy hoạch đô thị. Thiết kế sân golf. Thiết kế công trình vui chơi, thể thao, du lịch. Tư vấn công trình dân dụng. Tư vấn công trình y tế. Theo dõi, giám sát thi công. Kiểm định công trình xây dựng. Các dịch vụ hỗ trợ xây dựng khác. Dịch vụ khảo sát và vẽ bản đồ địa lý. Mua bán vật liệu xây dựng, đồ ngũ kim thiết bị cấp nước. Mua bán gỗ, kim khí, vật liệu xây dựng. Kinh doanh bất động sản. Môi giới, đấu giá bất động sản. Góp vốn mua cổ phần. Xây dựng nhà ở. San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng. Xây dựng công trình giao thông: cầu, đường, cống... Xây dựng công trình thủy lợi. Xây dựng công trình đường ống cấp thoát nước. Đồ và hoàn thiện bê tông. Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong nhà. Lắp đặt đường ống cấp nước, thoát nước, bơm nước. Lắp đặt hệ thống điều hoà không khí. Trang trí nội thất. Thiết kế và thi công công trình đường dây điện trung hạ thế. Lập dự án đánh giá tác động môi trường. Dịch vụ soạn thảo văn bản, viết báo cáo, photocopy. Các dịch vụ hỗ trợ, xây dựng khác: đấu thầu công trình, quản lý điều hành dự án, thẩm tra hồ sơ thiết kế, thẩm tra quyết toán. Khoan thăm dò, điều tra khảo sát. Các dịch vụ thí nghiệm, kiểm tra độ bền cơ học bê tông, kết cấu. Thiết kế xây dựng công trình giao thông. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật. Thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy. Khách sạn, nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

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

2.1. Năm tài chính

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

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung để ghi chép các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

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

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

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

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

4.2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

- Phương pháp khấu hao

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

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 25 năm
+ Máy móc thiết bị	04 - 07 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 08 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 08 năm
+ Tài sản cố định vô hình	03 - 20 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

4.5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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.

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

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

- Các khoản góp vốn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

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

- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

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

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

- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ hiện tại là 650.000 đồng/tháng.

4.8. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

- Ghi nhận cổ tức

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

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: việc trích lập quỹ được thực hiện theo điều lệ công ty và theo Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông hàng năm.

4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

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

Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được xác định theo phần công việc hoàn thành được khách hàng xác định trong kỳ. Phần công việc hoàn thành được xác định theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí đã phát sinh cho phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán.

4.11. Thuế

▪ Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

▪ Ưu đãi, miễn giảm thuế: Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà Nước sang công ty cổ phần theo quyết định thành lập số 28/QĐ-UBND ngày 06/10/2006 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp. Theo Thông tư 128/2003/TT-BTC hướng dẫn về việc thực hiện thuế TNDN, Công ty được miễn thuế 2 năm đầu kể từ khi bắt đầu có lãi và được giảm 50% thuế trong 3 năm tiếp theo. Năm 2009 là năm thứ 2 Công ty được giảm 50% số thuế TNDN phải nộp.

▪ 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.

4.12. Các bên liên quan

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

4.13. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính này.

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 năm	Đầu năm
Tiền mặt	3.374.616.957	2.895.569.905
Tiền gửi ngân hàng	8.200.539.857	3.508.922.342
Tổng cộng	11.575.156.814	6.404.492.247

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	12.771.218.167	53.189.626.228
Trả trước cho người bán	4.704.209.752	3.417.863.747

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Các khoản phải thu khác	233.558.360.417	108.339.888.416
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	251.033.788.336	164.947.378.391
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	251.033.788.336	164.947.378.391

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

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Cho vay tạm thời	10.274.166.542	12.056.918.180
Phải thu do chi hộ dự án Trần Quang Khải	77.094.665.361	66.816.451.624
Phải thu do chi hộ dự án 16 ha Hoa Biên	8.786.595.804	11.403.179.359
Phải thu thuế thu nhập cá nhân	560.193.531	383.523.813
BHXH nộp thừa	1.838.430	10.148.490
Lương phải thu của các công trình	6.135.327.341	8.805.885.555
Phải thu khác – Số dư nợ trên TK 335	17.086.805	976.048
Phải thu khác – Số dư nợ trên TK 3388	108.437.403	41.408.561
Phải thu tiền góp vốn liên doanh của các dự án	122.697.147.000	-
Khác	7.882.902.200	8.821.396.786
Cộng	233.558.360.417	108.339.888.416

5.3. Hàng tồn kho

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình thi công và công trình kinh doanh địa ốc theo các dự án của Công ty. Toàn bộ giá trị thi công xây dựng cho các dự án này đã được thế chấp cho ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn. (xem mục (5.11))

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng thi công	36.282.219.779	144.609.754.166
Tạm ứng khảo sát thiết kế dự án	12.855.048.861	12.404.251.414
Tạm ứng mua vật liệu xây dựng	19.806.848	19.806.848
Tạm ứng chi nhánh Phú Quốc	32.837.132	32.837.132
Tổng cộng	49.189.912.620	157.066.649.560

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	6.346.398.877	2.245.025.966	2.521.377.869	3.088.514.216	20.800.000	14.222.116.928
Tăng	4.237.202.648	150.062.356	807.934.667	1.022.326.302	-	6.217.525.973
Giảm	(627.933.101)	(24.182.857)	(535.565.000)	(32.610.967)	-	(1.220.291.925)
Số dư cuối năm	9.955.668.424	2.370.905.465	2.793.747.536	4.078.229.551	20.800.000	19.219.350.976
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.919.063.944	1.437.834.849	1.861.322.070	2.444.401.594	20.800.000	9.683.422.457
Khấu hao	936.194.551	314.055.156	266.913.313	481.382.707	-	1.998.545.727
Giảm	(121.222.125)	(19.346.299)	(535.565.000)	(29.550.635)	-	(705.684.059)
Số dư cuối năm	4.734.036.370	1.732.543.706	1.592.670.383	2.896.233.666	20.800.000	10.976.284.125
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.427.334.933	807.191.117	660.055.799	644.112.622	-	4.538.694.471
Tại ngày cuối năm	5.221.632.054	638.361.759	1.201.077.153	1.181.995.885	-	8.243.066.851

▪ Giá trị còn lại cuối năm của tài sản đã dùng thế chấp là 931.395.991 đồng

▪ Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là :

3.363.638.292 đồng

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Chứng nhận ISO	Lợi thế thương mại	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	-	70.000.000	90.000.000	1.909.095.278	2.069.095.278
Mua trong năm	6.135.243.760	-	-	-	6.135.243.760
Giảm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	6.135.243.760	70.000.000	90.000.000	1.909.095.278	8.204.339.038

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	-	70.000.000	85.000.000	270.455.176	425.455.176
Khấu hao	-	-	5.000.000	95.454.768	100.454.768
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	70.000.000	90.000.000	365.909.944	525.909.944

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	-	-	5.000.000	1.638.640.102	1.643.640.102
Tại ngày cuối năm	6.135.243.760	-	-	1.543.185.334	7.678.429.094

- Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là : 160.000.000 đồng.

5.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí mua sắm tài sản cố định	-	36.989.277
Chi phí sửa chữa TSCĐ	-	703.488.017
Chi phí đầu tư mua đất ở khu dân cư Nguyễn Bình Khiêm	1.062.125.000	1.062.125.000
Chi phí đầu tư mua 200m2 đất ở Nhà Bè	2.500.000.000	2.500.000.000
Chi phí đầu tư cho quyền sử dụng 4,3ha đất khu Bà Kèo Phú Quốc	19.247.609.794	-
Chi phí đầu tư cho quyền sử dụng 1,3ha đất khu Bà Kèo Phú Quốc	8.293.016.493	-
Tổng cộng	31.102.751.287	4.302.602.294

5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà Nguyễn Bình Khiêm	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.900.000.000	6.305.970.914	8.205.970.914
Số dư cuối năm	1.900.000.000	6.305.970.914	8.205.970.914
Hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	284.999.979	-	284.999.979
Tăng trong năm	75.999.996	-	75.999.996
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	360.999.975	-	360.999.975

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	1.615.000.021	6.305.970.914	7.920.970.935
Tại ngày cuối năm	<u>1.539.000.025</u>	<u>6.305.970.914</u>	<u>7.844.970.939</u>

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản dùng để thế chấp là 3.194.970.929 đồng

5.9. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty con	17.028.829.986	9.733.829.986
Đầu tư vào công ty liên kết	9.054.228.187	37.850.751.852
Đầu tư dài hạn khác	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	28.083.058.173	49.584.581.838
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	28.083.058.173	49.584.581.838

Danh sách các công ty con mà Công ty đã đầu tư như sau:

	Phân loại	Vốn góp đến 31/12/2009	Tỷ lệ góp vốn
+ Công ty CP Sản Xuất và Kinh Doanh Vật Liệu Xây Dựng	Con	7.375.829.986	70.47%
+ Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Nam Việt	Con	153.000.000	51.00%
+ Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Trần Nguyễn	Con	9.500.000.000	80.00%
Cộng		17.028.829.986	

Danh sách các công ty liên kết mà Công ty đầu tư như sau :

	Phân loại	Vốn góp đến 31/12/2009	Tỷ lệ góp vốn
+ Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	Liên kết	2.999.228.187	23.60%
+ Công ty CP Nhật Tảo	Liên kết	155.000.000	31.00%
+ Công ty CP TMDV Đào Ngọc	Liên kết	4.000.000.000	20.00%
+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	Liên kết	1.000.000.000	20.00%
+ Công ty CP Đầu Tư TMDL Hưng Phú Hải	Liên kết	900.000.000	20.00%
Cộng		9.054.228.187	

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Chi tiết đầu tư dài hạn khác tại ngày 31/12/2009 :

	Cuối năm	Đầu năm
Mua đất của Bà Nguyễn Thị Hên (Phú Quốc)	1.600.000.000	1.600.000.000
Trái phiếu chính phủ	300.000.000	300.000.000
Trái phiếu giáo dục	100.000.000	100.000.000
Tổng cộng	2.000.000.000	2.000.000.000

5.10. Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	430.209.315	484.693.732
Chi phí xử lý nước năm 2008	53.593.505	97.489.965
Chi phí lãi vay của Dự Án Chung Cư CCI khu 2 – DA hợp tác với Công ty Địa Ốc Hoàng Quân	4.167.063.682	-
Tổng cộng	4.650.866.502	582.183.697

5.11. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn	128.427.797.520	56.895.249.036
Tổng cộng	128.427.797.520	56.895.249.036

Chi tiết số dư vay ngân hàng tại ngày 31/12/2009 theo từng hợp đồng :

Số Hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Lãi suất năm	Số dư vay
12/TV02/HĐTD	10/07/2007	11.40%	14.928.333.739
12/TV03/HĐTD	10/12/2008	13.80%	7.599.864.498
12/TV05/HĐTD	27/04/2009	10.20%	35.000.000.000
12/TV06/HĐTD	15/06/2009	10.20%	70.899.599.283
Cộng			128.427.797.520

Các khoản vay trên được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là :

- Trụ sở làm việc Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang tại 34 Trần Phú
- Trụ sở làm việc Công ty Nam Việt tại 39 Nguyễn Bình Khiêm.
- Trụ sở làm việc Công ty Trang Trí Nội Thất tại 1081B Lâm Quang Ky.
- Toàn bộ giá trị thi công cho các dự án của công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	13.181.978.515	11.259.116.237
Người mua trả tiền trước	73.284.752.401	43.340.514.016
Tổng cộng	86.466.730.916	54.599.630.253

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

5.13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	3.905.662.275	8.109.197.705
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.655.064.572	5.402.694.406
Thuế thu nhập cá nhân	37.544.561	618.711.555
Tổng cộng	9.598.271.408	14.130.603.666

5.14. Chi phí phải trả

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí vật tư thi công	55.891.078.653	60.612.061.836
Chi phí kiến thiết cơ bản	19.129.471.335	22.960.168.545
Chi phí trích trước	883.797.279	815.030.842
Chi phí phải trả khác	1.096.898.244	996.766.788
Tổng cộng	77.001.245.511	85.384.028.011

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

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	235.234.501	242.545.288
Phải trả cho đội thi công	13.846.544.988	123.195.233.550
Phải trả tiền nhận góp vốn liên doanh	6.090.620.412	7.232.332.291
Phải trả cổ tức	15.960.192.000	6.347.394.463
Phải trả lãi liên doanh	661.170.118	2.814.288.933
Phải trả doanh thu tiền đất dự án 16ha Hoa Biền	12.896.342.317	17.746.632.050
Phải trả khác – SD có TK 1388	11.038.818	10.447.724
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.939.934.548	2.377.750.957
Tổng cộng	51.641.077.702	159.966.625.256

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

5.16. Vốn chủ sở hữu

5.16.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	40.600.000.000	1.983.800.000	15.119.792.860	-	57.703.592.860
Tăng vốn	17.227.500.000	2.295.525.000	-	-	19.523.025.000
Lợi nhuận	-	-	-	27.310.007.589	27.310.007.589
Chia lãi liên doanh	-	-	-	(2.772.105.239)	(2.772.105.239)
Chia cổ tức	-	-	-	(11.580.004.463)	(11.580.004.463)
Trích quỹ	-	-	10.013.349.605	(12.957.897.887)	(2.944.548.282)
Tăng quỹ	-	-	666.000	-	666.000
Chi quỹ	-	-	(814.187.625)	-	(814.187.625)
Số dư đầu năm nay	57.827.500.000	4.279.325.000	24.319.620.840	-	86.426.445.840
Tăng vốn	11.564.400.000	-	(11.564.400.000)	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	32.487.023.745	32.487.023.745
Chia cổ tức	-	-	-	(15.960.192.000)	(15.960.192.000)
Chia lãi liên doanh	-	-	-	(446.341.185)	(446.341.185)
Trích quỹ	-	-	12.235.608.653	(16.080.490.560)	(3.844.884.907)
Chi quỹ	-	-	(1.382.599.425)	-	(1.382.599.425)
Số dư cuối năm nay	69.391.900.000	4.279.325.000	23.608.230.068	-	97.279.455.068

5.16.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

Cổ đông	31/12/2009	
	%	Giá trị
Vốn góp của Nhà nước	28,42%	19.718.100.000
Công ty TNHH TNTM DV Hoàng Quân	10,90%	7.565.100.000
Công ty Cấp Thoát Nước Kiên Giang	3,89%	2.700.000.000
Công ty TNHH TM DL Phương Nam	5,19%	3.600.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng	0,67%	468.000.000
DNTN Gia Thiên	1,75%	1.218.000.000
VP Huyện Ủy Hòn Đất	0,25%	171.600.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Vốn góp của các đối tượng khác	48,93%	33.951.100.000
Tổng cộng	100,00%	69.391.900.000

5.16.3. Cổ phần

▪ Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	6.939.190	5.782.750
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

5.16.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	32.487.023.745	27.310.007.589
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	6.650.080	4.822.584
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	4.885	5.663

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh địa ốc	112.388.019.737	131.325.883.454
Doanh thu thi công công trình	66.088.629.074	22.594.062.577
Doanh thu tư vấn thiết kế	26.587.743.640	24.832.826.704
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	3.364.541.185	340.909.091
Giảm giá hàng bán	(407.321.049)	(287.627.996)
Hàng bán bị trả lại	(21.495.100.044)	(9.475.108.242)
Doanh thu thuần	186.526.512.543	169.330.945.588

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh địa ốc	67.902.253.313	83.443.132.153
Giá vốn thi công công trình	60.332.044.855	20.977.393.214
Giá vốn thiết kế tư vấn	17.711.469.293	16.489.671.390
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	252.411.956	4.209.508
Tổng cộng	146.198.179.417	120.914.406.265

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	541.375.418	1.470.357.849
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.369.007.352	2.358.417.919

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Lãi do đánh giá lại tài sản đem góp vốn		12.305.928.206	-	
Khác		2.225.011	6.991.350	
Tổng cộng		20.218.535.987	3.835.767.118	
6.4. Chi phí hoạt động tài chính				
		Năm nay	Năm trước	
Chi phí lãi vay		4.470.098.113	6.989.355.635	
Chi phí bảo hành công trình		432.098.348	-	
Tổng cộng		4.902.196.461	6.989.355.635	
6.5. Thu nhập khác				
		Năm nay	Năm trước	
Thu thanh lý tài sản cố định		100.000.000	2.380.952	
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng		965.814.198	464.777.239	
Thu nhập do xử lý số dư chi phí trích trước các công trình theo biên bản quyết toán		1.728.985.009	-	
Nợ phải trả không xác định được chủ		407.185.247	-	
Thu nhập khác		278.525.279	336.500.205	
Tổng cộng		3.480.509.733	803.658.396	
6.6. Chi phí khác				
		Năm nay	Năm trước	
Chi phí thanh lý tài sản cố định		59.229.308	9.221.882	
Chi phí tổ chức đấu thầu		39.000.000	-	
Chi phí khác		72.678.757	83.573.061	
Tổng cộng		170.908.065	92.794.943	
6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				
Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động được hưởng ưu đãi	Hoạt động khác	Cộng
Lợi nhuận kế toán	15.994.166.150	4.918.290.133	17.373.233.018	38.285.689.301
Các khoản điều chỉnh tăng :				
+ Chi phí không hợp lệ	100.808.509	103.391.491	-	204.200.000
Các khoản điều chỉnh giảm :				
+ Doanh thu cổ tức	-	-	(2.843.816.742)	(2.843.816.742)
Lợi nhuận chịu thuế	16.094.974.659	5.021.681.624	14.529.416.276	35.646.072.559

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

Thuế suất	25%	12.5%	25%	
Thuế phải nộp	4.023.743.665	627.710.203	3.632.354.069	8.283.807.937
Thuế được giảm theo thông tư 03/2009	(1.207.123.099)	(188.313.061)	(1.089.706.221)	(2.485.142.381)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.816.620.566	439.397.142	2.542.647.848	5.798.665.556

7. Thông tin về các bên có liên quan

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu	7.939.488.181	6.997.732.427
Phải trả	19.226.876.819	21.524.567.629
Tổng cộng	27.166.365.000	28.522.300.056

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

	Năm nay	Năm trước
Bán hàng	-	-
Mua hàng	29.591.760.200	38.406.276.910

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

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	471.780.000	312.000.000
Lương và thưởng Ban Tổng Giám Đốc	2.045.850.503	1.812.282.990
Tổng cộng	2.517.630.503	2.124.282.990

8. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

- Báo cáo tài chính cho niên độ kết thúc vào ngày 31/12/2009 chưa bao gồm các khoản lập dự phòng cho các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết (nếu có) do tại thời điểm lập báo cáo, Công ty chưa nhận được báo cáo tài chính từ các công ty đầu tư tương ứng.
- Ngoài ra, không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

9. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 22 tháng 03 năm 2010.

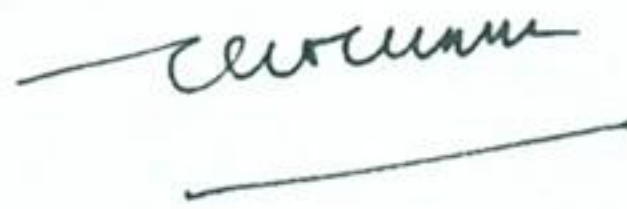
Kiên Giang, ngày 22 tháng 03 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ KIM VINH

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỌ THẮNG