



RSM DTL Auditing
Connected for Success

**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 2012



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán	3
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 31



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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 56-03-000055 ngày 28 tháng 02 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Kiên Giang cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 25 tháng 12 năm 2012.

Trụ sở 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 115.110.810.000 đồng.

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

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Lắp đặt hệ thống điện
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch và điều hành tour du lịch
- Cho thuê xe có động cơ
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Thoát nước và xử lý nước thải
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh
- Đại lý môi giới, đấu giá
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, xây dựng nhà các loại
- Chuẩn bị mặt bằng, xây dựng công trình công ích, hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
- Vận tải hành khách đường bộ
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; hoạt động thiết kế chuyên dụng
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đã thuê
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi, và điều hòa không khí,....

2. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Họ tên	Chức danh
Ông Trần Tho Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Hiền	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Lợi	Thành viên
Ông Trương Anh Tuấn	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Hiển	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Họ tên	Chức danh
Ông Trần Thọ Thắng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Từ Văn Liêm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Quỳnh Châu	Phó Tổng Giám đốc

3. Tình hình kinh doanh năm 2012

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2012 được trình bày trên báo cáo tài chính đính kèm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DTL.

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và do đó thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính và sổ sách, chứng từ kế toán của Công ty.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

5. Kiểm toán viên

Công ty kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Công ty phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

Kiên Giang, ngày 07 tháng 03 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC





Số: 13.370/BCKT-DTL

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ
Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +848 3827 5026 | Fax: +848 3827 5027
www.rsm.com.vn | dtlco@rsm.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Các Cổ đông
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên được lập ngày 31 tháng 01 năm 2013 của Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng KIÊN GIANG (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 04 đến trang 31 kèm theo. 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. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin 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 2012 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, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2013

KÝ TÙNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TÙNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
TRẠM NHẬM HỮU HẠN
KIỂM TOÁN
D.T.L
QUẢN LÝ TP HCM
TĂNG QUỐC THẮNG
Chứng chỉ KTV số Đ.0075/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

ĐIỆC LỆ BÌNH
Chứng chỉ KTV số 1714/KTV

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

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		665.582.873.253	585.354.247.597
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	6.533.204.695	23.372.090.738
1. Tiền	111		6.533.204.695	23.372.090.738
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 chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130	5.2	393.808.864.468	344.155.483.706
1. Phải thu khách hàng	131		36.139.179.747	18.447.141.979
2. Trả trước cho người bán	132		23.524.336.846	9.546.194.529
3. Phải thu nội bộ	133		-	8.389.632.146
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		334.361.128.183	307.988.601.093
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(215.780.308)	(216.086.041)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	215.848.572.515	165.740.690.734
1. Hàng tồn kho	141		215.848.572.515	165.740.690.734
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		49.392.231.575	52.085.982.419
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		160.088.020	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.255
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	141.670.446
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	49.232.143.555	51.944.310.718

(Phần tiếp theo trang 05)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		285.895.191.112	129.028.576.143
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		79.939.326.128	42.285.219.798
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	42.172.056.158	9.221.138.389
+ Nguyên giá	222		62.715.280.934	22.515.588.306
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.543.224.776)	(13.294.449.917)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.6	1.386.547.468	1.352.275.798
+ Nguyên giá	228		2.313.695.278	2.069.095.278
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(927.147.810)	(716.819.480)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	36.380.722.502	31.711.805.611
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	24.889.335.701	7.062.693.641
+ Nguyên giá	241		24.937.992.641	7.062.693.641
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(48.656.940)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	175.443.706.484	62.694.833.373
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.290.829.986	19.490.829.986
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		167.152.876.498	43.204.003.387
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		5.622.822.799	16.985.829.331
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	5.622.822.799	16.985.829.331
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		951.478.064.365	714.382.823.740

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		775.784.832.793	593.366.810.934
I. Nợ ngắn hạn	310		722.097.847.237	497.604.540.360
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.11	299.409.792.603	208.423.069.431
2. Phải trả người bán	312	5.12	16.400.932.194	20.829.571.758
3. Người mua trả tiền trước	313	5.12	33.732.611.339	26.358.795.128
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.13	19.914.021.794	3.302.399.027
5. Phải trả người lao động	315	5.14	39.476.851.906	30.122.372.366
6. Chi phí phải trả	316	5.15	166.135.943.009	92.162.514.324
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ Kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.16	138.199.617.253	110.742.606.506
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.828.077.139	5.663.211.820
II. Nợ dài hạn	330		53.686.985.556	95.762.270.574
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.17	151.260.531	-
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		-	169.398.945
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.18	53.535.725.025	95.592.871.629
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		175.693.231.572	121.016.012.806
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	175.693.231.572	121.016.012.806
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		115.110.810.000	80.956.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		19.421.697.000	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		18.502.451.995	15.135.713.711
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.023.200.976	5.760.674.120
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		15.635.071.601	14.884.199.975
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		951.478.064.365	714.382.823.740

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

BẢNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KÉ TOÁN	Th. 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		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
+ USD		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

KÉ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ KIM VANH

Kiên Giang ngày 31 tháng 01 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỌ THÁNG

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	438.284.490.181	340.534.667.560
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	29.693.820.221	10.605.043.275
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	408.590.669.960	329.929.624.285
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	327.538.060.211	262.102.019.911
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		81.052.609.749	67.827.604.374
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	15.401.813.904	28.501.320.979
7. Chi phí tài chính trong đó, chi phí lãi vay	22	6.4	13.274.431.685	15.049.207.796
8. Chi phí bán hàng	23		10.796.321.092	8.873.801.160
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	6.5	3.324.161.557	4.102.800.296
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		49.028.587.444	50.748.071.783
11. Thu nhập khác	31	6.7	1.771.884.958	2.508.306.671
12. Chi phí khác	32	6.8	577.011.822	1.568.144.765
13. Lợi nhuận khác	40		1.194.873.136	940.161.906
14. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế	50		50.223.460.580	51.688.233.689
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	10.481.851.177	11.417.629.366
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		39.741.609.403	40.270.604.323

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ KIM VÀNH

Kiên Giang, ngày 31 tháng 01 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỌ THẮNG

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

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	50.223.460.580	51.688.233.689	
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khâu hao tài sản cố định	02	3.282.463.727	2.117.380.004	
Các khoản dự phòng	03	(305.733)	(216.086.041)	
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(15.412.256.320)	(13.484.207.650)	
Chi phí lãi vay	06	10.796.321.092	8.873.801.160	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	48.889.683.346	48.979.121.162	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(182.398.238.129)	(137.616.027.609)	
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(50.107.881.781)	(58.224.514.375)	
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	119.387.485.271	115.671.154.009	
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11.202.918.512	(11.834.866.599)	
Tiền lãi vay đã trả	13	(10.796.321.092)	(8.873.801.160)	
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.291.499.355)	(16.294.632.406)	
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-	
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(8.780.534.885)	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20	(74.894.388.113)	(68.193.566.978)	
II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(64.527.818.991)	(13.044.856.030)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	16.442.416	82.000.000.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	-	(23.217.112.770)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	21.983.907.884	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.946.805.800)	(8.910.550.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	540.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.659.343.273	3.530.623.997	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(62.798.839.102)	62.882.013.081	

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	49.297.082.000	158.230.450.334	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(146.232.606.592)	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	251.837.378.769	(14.831.840.000)	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(160.850.655.597)	-	
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-	
6. Cỗ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19.429.464.000)	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	120.854.341.172	(2.833.996.258)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	(16.838.886.043)	(8.145.550.155)	
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	23.372.090.738	31.517.640.893	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	6.533.204.695	23.372.090.738	

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ KIM VANH

Kiên Giang, ngày 31 tháng 01 năm 2012

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 2012

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

Bản 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 thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 56-03-000055 ngày 28 tháng 02 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Kiên Giang cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 25 tháng 12 năm 2012.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 34, đường Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 115.110.810.000 đồng

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, thi công công trình, tư vấn thiết kế

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Lắp đặt hệ thống điện
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch và điều hành tour du lịch
- Cho thuê xe có động cơ
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Thoát nước và xử lý nước thải
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác
- Bán lẻ tham, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh
- Đại lý môi giới, đấu giá
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, xây dựng nhà các loại
- Chuẩn bị mặt bằng, xây dựng công trình công ích, hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
- Vận tải hành khách đường bộ
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; hoạt động thiết kế chuyên dụng
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi, và điều hòa không khí,....

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; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và kết thúc vào ngày 31/12/2006.

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

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 2012

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

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 chứng từ

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 2012.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

4.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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.

4.3. 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.

▪ **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.

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.

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 2012

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

4.4. 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.

4.5. 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	05 - 30 năm
+ Máy móc thiết bị	03 - 15 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07 năm
+ Tài sản cố định vô hình	03 - 20 năm

4.6. 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.

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

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

4.7. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay và các khoản chi phí khác

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

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 2012

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

4.8. 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 đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

4.9. 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.

4.10. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: theo Nghị Quyết Đại Hội Cổ Đông hàng năm.

4.11. 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

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

Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được xác định theo phần công việc hoàn thành do nhà thầu tự xác định hoặc phần công việc hoàn thành được khách hàng xác định trong kỳ. Phần công việc hoàn thành được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

4.13. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

- Ưu đãi, miễn giảm thuế: Công ty được giảm 30% thuế TNDN đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh (trừ hoạt động kinh doanh bất động sản) theo thông tư 140/TT-BTC ngày 21 tháng 08 năm 2012 hướng dẫn việc giảm thuế đối với các doanh nghiệp nhỏ và vừa

- 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.

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 2012

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

4.14. 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 và các khoản phải thu khác, 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.

4.15. 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.

4.16. 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:

Bảng cân đối kế toán (Trích)

	Đầu năm (Phân loại lại)	Đầu năm (Đã được trình bày trước đây)	CL
I – Tài sản :			
Phải thu khác	307.988.601.093	306.796.995.234	1.191.605.859
Tài sản thuế hoãn lại	-	1.191.605.859	(1.191.605.859)
Cộng	307.988.601.093	307.988.601.093	-
II – Nguồn vốn			
Lợi nhuận chưa phân phối	14.884.199.975	23.092.690	14.861.107.285
Quỹ khác thuộc VCSH	-	14.861.107.285	(14.861.107.285)
Cộng	14.884.199.975	14.884.199.975	-

Lý do trình bày lại : trình bày lại các khoản mục phù hợp với nội dung phát sinh

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	1.775.135.410	1.028.407.921
Tiền gửi ngân hàng	4.758.069.285	22.343.682.817
Tổng cộng	6.533.204.695	23.372.090.738

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 2012

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

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	36.139.179.747	18.447.141.979
Trả trước cho người bán	23.524.336.846	9.546.194.529
Phải thu nội bộ	-	8.389.632.146
Các khoản phải thu khác	334.361.128.183	307.988.601.093
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	394.024.644.776	344.371.569.747
Dự phòng phải thu khó đòi	(215.780.308)	(216.086.041)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	393.808.864.468	344.155.483.706

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Trong đó, phải thu khách hàng là các bên liên quan như sau – xem mục 7 :

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	294.000.000	114.000.000
Công ty CP Sản Xuất và KD Vật Liệu Xây Dựng	-	209.000.000
Công ty TNHH MTV Trần Nguyễn	-	1.286.135.895
Tổng cộng	294.000.000	1.609.135.895

Các khoản trả trước người bán là các bên có liên quan như sau – xem mục 7 :

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Phát Triển Đô Thị	-	632.171.544
Tổng cộng	-	632.171.544

Phải thu nội bộ là khoản tiền cho Công ty TNHH MTV Trần Nguyễn tạm mượn – xem mục 7

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được nhận	3.950.995.000	3.530.623.997
Phải thu tiền cho Công ty Hoàng Quân mượn	46.528.335.596	29.365.820.973
Phải thu thuế TNCN	5.424.427.131	2.277.455.094
Phải thu cho các đội thi công vay	38.989.609.458	7.916.208.797
Phải thu do chi hộ dự án 16ha Hoa Biển	1.299.252.397	2.484.363.817
Phải thu do chi hộ dự án Trần Quang Khải	24.911.830.658	38.445.515.924
Phải thu do chi hộ dự án Bến xe tỉnh và TTTM Rạch Sỏi	63.950.435.268	72.948.149.290
Phải thu do chi hộ dự án Phan Thị Ràng	13.738.661.283	-
Phải thu do chi hộ khoản quyền sử dụng đất theo giá đất nhà nước của các dự án	114.084.004.899	-
Phải thu do góp vốn dự án không thành lập cơ sở kinh doanh	18.123.777.915	136.517.745.915
Phải thu 2% thuế TNDN tạm nộp của mảng kinh doanh bất động sản	1.279.429.594	1.191.605.859
Phải thu do chênh lệch giá trị đầu tư và giá trị góp vốn của dự án Bà Kèo 1,3ha chờ quyết toán	1.150.203.567	506.580.276

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 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

BHXH, BHYT, BHTN nộp thừa	32.173.584	-
Phải thu lương ứng trước cho các công trình	-	11.552.317.920
Phải thu khác	897.991.833	1.252.213.231
Cộng	334.361.128.183	307.988.601.093

Trong khoản phải thu khác, phải thu của các đối tượng là các bên có liên quan như sau – xem mục 7 :

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Bất Động Sản Kiên Quân	31.232.029	-
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	1.066.560.000	1.066.560.000
Công ty CP Sản Xuất và KD Vật Liệu Xây Dựng	1.861.000.000	1.859.152.108
Công ty CP Nhật Tảo	-	37.200.000
Tổng cộng	2.958.792.029	2.962.912.108

5.3. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	215.848.572.515	165.740.690.734
Cộng giá gốc hàng tồn kho	215.848.572.515	165.740.690.734
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	215.848.572.515	165.740.690.734

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng - mảng tư vấn, thiết kế	11.698.520.864	12.319.444.622
Tạm ứng - văn phòng công ty	1.623.806.000	1.057.968.696
Tạm ứng - mảng thi công	35.252.003.754	38.460.060.271
Tạm ứng - khác	657.812.937	106.837.129
Tổng cộng	49.232.143.555	51.944.310.718

(Phần tiếp theo ở trang 18)

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 2012
 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	TSCB hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	7.394.924.716	2.210.274.922	8.807.381.115	4.082.207.553	20.800.000	22.515.588.306
Mua trong năm	2.538.194.171	222.391.821	-	47.074.363	-	2.807.660.355
Tăng khác	3.418.490.329	3.568.921.002	683.916.298	-	97.489.091	37.768.816.720
Giảm thanh lý	-	(21.666.666)	-	(355.117.781)	-	(376.784.447)
Số dư cuối năm	43.351.609.216	5.979.921.079	9.491.297.413	3.774.164.135	118.289.091	62.715.280.934
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	5.832.609.622	1.863.499.790	2.271.005.709	3.306.534.796	20.800.000	13.294.449.917
Khấu hao trong năm	1.159.542.522	651.327.597	1.075.525.984	294.015.936	8.263.069	3.188.675.110
Tăng khác	2.970.397.904	1.032.735.897	364.153.801	-	63.596.596	4.430.884.199
Giảm thanh lý	-	(21.666.666)	-	(349.117.781)	-	(370.784.447)
Số dư cuối năm	9.962.550.048	3.525.896.618	3.710.685.494	3.251.432.951	92.659.665	20.543.224.776
Giá trị còn lại						
Tai ngày đầu năm	1.562.315.094	336.875.132	6.536.375.406	775.672.757	-	9.211.238.389
Tai ngày cuối năm	33.389.059.168	2.454.024.461	5.780.611.919	522.731.184	25.629.426	42.172.056.158

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 10.383.704.117 đồng

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 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Lợi thế thương mại	Phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.909.095.278	70.000.000	90.000.000	2.069.095.278
Mua trong năm	-	131.000.000	-	131.000.000
Tăng khác	-	113.600.000	-	113.600.000
Số dư cuối năm	1.909.095.278	314.600.000	90.000.000	2.313.695.278
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	556.819.480	70.000.000	90.000.000	716.819.480
Khấu hao trong năm	95.454.768	52.049.998	-	147.504.766
Tăng khác	-	62.823.564	-	62.823.564
Số dư cuối năm	652.274.248	184.873.562	90.000.000	927.147.810
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.352.275.798	-	-	1.352.275.798
Tại ngày cuối năm	1.256.821.030	129.726.438	-	1.386.547.468

Nguyên giá tài sản khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 160.000.000 đồng

5.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí mua đất ở khu dân cư Nguyễn Bình Khiêm	1.062.125.000	1.062.125.000
Chi phí đầu tư cho QSD đất khu 4,3ha Bà Kèo Phú Quốc	30.818.095.021	30.516.739.005
Chi phí đầu tư cho trạm xăng dầu bên xe tĩnh	3.150.156.816	-
Hồ bơi Nguyễn Bình Khiêm	384.893.884	-
Chi phí sửa chữa TSCD	879.589.722	132.941.606
Khác	85.862.059	-
Tổng cộng	36.380.722.502	31.711.805.611

5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	7.062.693.641	7.062.693.641
Tăng trong năm	17.516.499.000	3.508.800.000	21.025.299.000
Giảm trong năm	-	(3.150.000.000)	(3.150.000.000)
Số dư cuối năm	17.516.499.000	7.421.493.641	24.937.992.641
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm	48.656.940	-	48.656.940
Số dư cuối năm	48.656.940	-	48.656.940

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 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	-	7.062.693.641	7.062.693.641
Tại ngày cuối năm	17.467.842.060	7.421.493.641	24.889.335.701

5.9. Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty con	8.290.829.986	19.490.829.986
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	167.152.876.498	43.204.003.387
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	175.443.706.484	62.694.833.373
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	175.443.706.484	62.694.833.373

Đầu tư vào cổ phiếu công ty con được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Tỷ lệ góp vốn	Giá trị	Tỷ lệ góp vốn	Giá trị
Công ty CP SX và KD vật liệu xây dựng	74%	7.831.829.986	74%	7.831.829.986
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư XD Nam Việt	51%	459.000.000	51%	459.000.000
Công ty CP Đầu tư TM Trần Nguyễn	-	-	100%	11.200.000.000
Cộng		8.290.829.986		19.490.829.986

Đầu tư vào cổ phiếu công ty liên doanh, liên kết được chi tiết như sau:

	Cuối năm		Đầu năm	
	Tỷ lệ góp vốn	Giá trị	Tỷ lệ góp vốn	Giá trị
Công ty CP TMDV Đáo Ngọc	20,83%	4.000.000.000	20,83%	4.000.000.000
Công ty CP Nhật Tảo	31,00%	155.000.000	31,00%	155.000.000
Công ty CP ĐT PT Hạ Tầng Phú Quốc	11,22%	1.000.000.000	11,22%	1.000.000.000
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	36,91%	4.469.775.200	40,00%	4.469.775.200
Công ty CP XD Kiên Giang	37,58%	5.579.228.187	45,10%	5.579.228.187
Công ty CP Hòa Bình Phú Quốc	35,00%	28.000.000.000	35,00%	28.000.000.000
Công ty CP BDS Kiên Quân	35,00%	120.527.067.311	-	-
Công ty TNHH Tinh Khôi	40,00%	3.421.805.800	-	-
Cộng		167.152.876.498		43.204.003.387

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 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.10. Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí CCDC chờ phân bổ	1.363.457.523	889.870.413
Chi phí chờ phân bổ	4.259.365.276	15.901.449.359
Khác	-	194.509.559
Tổng cộng	5.622.822.799	16.985.829.331

5.11. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	233.709.792.603	147.623.069.431
Vay đối tượng khác – xem mục 7	7.000.000.000	-
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	58.700.000.000	60.800.000.000
Tổng cộng	299.409.792.603	208.423.069.431

Các khoản vay ngắn hạn chịu lãi suất bình quân là 12.8% đến 15%, mục đích vay : bỗ sung vốn lưu động và bỗ sung vốn để thực hiện các dự án Công ty đang đầu tư. Các khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp sau :

- QSD đất và nhà văn phòng tại 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
- Đất vườn tại Lâm Quang Ky, P. An Hòa, TP. Rạch Giá
- Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của bên vay, toàn bộ hàng hóa hình thành từ vốn vay, toàn bộ công nợ phải thu và toàn bộ giá trị thi công các dự án của Công ty

Vay đối tượng khác là các khoản vay từ Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang dưới hình thức tín chấp, chịu lãi suất từ 12%/năm.

Số lượng trái phiếu đang lưu hành là 68 phiếu, lãi suất 16%, phương thức thanh toán : trả lãi 1 lần khi đáo hạn, thời gian đáo hạn của trái phiếu là 01/06/2013.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	16.400.932.194	20.829.571.758
Người mua trả tiền trước	33.732.611.339	26.358.795.128
Tổng cộng	50.133.543.533	47.188.366.886

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty. Trong đó, phải trả các bên có liên quan như sau – xem mục 7 :

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng PQ	341.448.277	1.557.167.468
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	1.557.473.122	-
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	7.257.952.171	8.667.862.394
Công ty TNHH Trần Nguyễn	-	296.277.745
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư XD Nam Việt	80.052.891	554.536.650
Tổng cộng	9.236.926.461	11.075.844.257

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 2012

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

Khoản người mua ứng tiền trước là các bên có liên quan như sau – xem mục 7 :

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Đảo Ngọc	247.387.612	30.000.000
Công ty TNHH Trần Nguyễn	-	149.100.000
Tổng cộng	247.387.612	179.100.000

5.13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	6.832.810.740	1.260.235.370
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.374.990.023	238.484.912
Thuế thu nhập cá nhân	4.705.075.576	1.803.678.745
Các khoản phí, lệ phí	1.145.455	-
Tổng cộng	19.914.021.794	3.302.399.027

5.14. Phải trả người lao động

Là khoản lương và thưởng tháng 12 chưa chi và lương trực tiếp của mảng tư vấn, thiết kế, thi công công trình chưa chi.

5.15. Chi phí phải trả

	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước CP vật tư và nhân công – mảng tư vấn, thiết kế	2.134.927.615	23.977.202.995
Trích trước CP vật tư và nhân công – mảng thi công	159.630.269.130	66.571.628.410
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	3.130.666.665	911.500.000
Trích trước giá vốn dự án Nhà Bè	572.000.000	-
Khác	668.079.599	702.182.919
Tổng cộng	166.135.943.009	92.162.514.324

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

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	386.714.917	149.678.313
Phải trả tiền chi hộ thuế TNCN	665.500.000	-
Nhận góp vốn dự án 16ha Hoa Biển	-	942.340.096
Nhận góp vốn dự án Trần Quang Khải (NTT)	-	19.171.537.743
Nhận góp vốn dự án Bà Kèo PQ 4,3 ha	15.907.849.950	-
Nhận góp vốn dự án An Bình	11.438.000.000	8.100.510.000
Nhận góp vốn dự án Phan Thị Ràng	25.000.000.000	-
Nhận góp vốn dự án Bến xe tỉnh	845.640.000	3.461.622.000
Nhận góp vốn các dự án khác	-	3.002.540.488
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	43.824.784.988	24.087.128.541
Cỗ tức phải trả	24.894.217.400	19.429.463.800
Phải trả cho chi hộ tiền QSD đất theo giá nhà nước	9.556.018.639	20.113.877.839

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 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Phải trả tiền tạm mượn cho Cty CP Vật Liệu Xây Dựng	2.813.200.000	-
Phải trả cho Cty CP Địa Ốc Hoàng Quân	-	9.212.064.000
Quỹ bảo hành, tư vấn công trình	1.706.504.497	2.025.207.323
Phải trả khách hàng tiền CL diện tích sử dụng đất nền	453.012.702	-
Phải trả lãi liên doanh DA 16ha Hoa Biển	203.889.118	203.889.118
Các khoản phải trả, phải nộp khác	504.285.042	842.747.245
Tổng cộng	138.199.617.253	110.742.606.506

Trong đó, số phải trả cho các bên có liên quan như sau – xem mục 7 :

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	2.813.200.000	-
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	4.121.772	6.420.090
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	13.816.776	13.816.776
Tổng cộng	2.831.138.548	20.236.866

5.17. Phải trả dài hạn khác

Đây là khoản tiền nhận đặt cọc của khách hàng mua đất dự án Trần Quảng Khải

5.18. Doanh thu chưa thực hiện

Đây là khoản tiền nhận trước theo tiến độ hợp đồng của khách hàng mua bất động sản thuộc dự án của Công ty

(Phản tiếp theo ở trang 24)

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

5.19. Vốn chủ sở hữu

5.19.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	80.956.100.000	4.279.325.000	11.110.963.802	4.553.249.147	6.448.084.442	107.347.722.391
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	40.270.604.323	40.270.604.323
Trích quỹ	-	-	4.024.749.909	1.207.424.973	(12.405.024.790)	(7.172.849.908)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(19.429.464.000)	(19.429.464.000)
Số dư đầu năm nay	80.956.100.000	4.279.325.000	15.135.713.711	5.760.674.120	14.884.199.975	121.016.012.806
Tăng vốn năm nay	34.154.710.000	15.142.372.000	-	-	-	49.297.082.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	39.741.609.403	39.741.609.403
Trích quỹ	-	-	3.366.738.284	1.262.526.856	(14.096.520.177)	(9.467.255.037)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(24.894.217.600)	(24.894.217.600)
Số dư cuối năm nay	115.110.810.000	19.421.697.000	18.502.451.995	7.023.200.976	15.635.071.601	175.693.231.572

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 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.19.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Cuối năm		Đầu năm	
	Tỷ lệ	Vốn góp	Tỷ lệ	Vốn góp
Vốn góp của Nhà nước	24.98%	28.755.500.000	28.42%	23.004.400.000
Cty TV TMDV Địa Ốc Hoàng Quân	7.67%	8.825.900.000	10.90%	8.825.900.000
DNTN Gia Thiên	1.54%	1.776.250.000	1.76%	1.421.000.000
Cty TNHH MTV Phương Nam KG	4.56%	5.250.000.000	5.19%	4.200.000.000
Công ty TNHH Cấp Thoát Nước	3.42%	3.937.500.000	3.89%	3.150.000.000
Công ty CP Xây Dựng KIÊN GIANG	0.59%	682.500.000	0.67%	546.000.000
Công ty Du Lịch Hòa Bình	6.43%	7.402.440.000	0%	-
Cty TNHH MTV Xô Sô Kiến Thiết KG	6.43%	7.402.440.000	0%	-
Các cá nhân khác	44.37%	51.078.280.000	49.17%	39.808.800.000
Tổng cộng	100%	115.110.810.000	100%	80.956.100.000

5.19.3. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	12.000.000	8.095.610
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra	11.511.081	8.095.610
▪ Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại	-	-
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	11.511.081	8.095.610
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

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 địa ốc	197.815.668.914	150.772.710.673
Doanh thu thi công	194.517.409.877	142.061.476.570
Doanh thu tư vấn, thiết kế	41.908.600.027	37.167.711.579
Doanh thu du lịch	-	4.766.484.107
Doanh thu thương mại	-	5.766.284.631
Doanh thu cung cấp DV	4.042.811.363	-
Các khoản giảm trừ	(29.693.820.221)	(10.605.043.275)
Doanh thu thuần	408.590.669.960	329.929.624.285

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 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn địa ốc	119.839.267.131	93.335.616.043
Giá vốn thi công	177.555.752.017	132.432.307.954
Giá vốn tư vấn, thiết kế	30.143.041.063	27.081.407.994
Giá vốn du lịch	-	4.528.114.255
Giá vốn thương mại	-	4.724.573.665
Tổng cộng	327.538.060.211	262.102.019.911

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	354.191.984	366.941.845
Lãi trả chậm của công ty Hoàng Quân	6.274.765.596	-
Lãi cho các đội thi công vay	1.029.083.397	-
Lãi cấp vốn khu nghỉ dưỡng Bà Kèo	-	6.216.740.648
Cỗ tức, lợi nhuận được chia	4.690.642.892	3.530.623.997
Lãi do thanh lý khoản đầu tư dài hạn	3.053.130.035	-
Lãi do thanh lý bất động sản đầu tư	-	4.110.400.000
Lãi do đánh giá tài sản góp vốn	-	12.845.957.702
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.430.656.787
Tổng cộng	15.401.813.904	28.501.320.979

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	10.796.321.092	8.873.801.160
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	2.364.774.593	-
Lãi bảo hành thi công công trình	113.107.818	-
Thanh lý bất động sản đầu tư	-	3.472.150.052
Chi phí hoạt động tài chính khác	228.182	2.703.256.584
Tổng cộng	13.274.431.685	15.049.207.796

6.5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí DV mua ngoài – hoa hồng, môi giới	3.304.454.284	4.102.800.296
Chi phí bằng tiền khác	19.707.273	-
Tổng cộng	3.324.161.557	4.102.800.296

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	20.851.825.950	18.486.448.350
Chi phí vật liệu, CCDC	1.370.761.430	471.302.981
Chi phí khấu hao	3.072.828.579	1.850.764.833

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 2012

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

Thuế, phí lệ phí	171.258.691	254.959.638
Chi phí DV mua ngoài	4.599.766.402	1.612.848.340
Chi phí bằng tiền khác	760.801.915	3.752.521.336
Tổng cộng	30.827.242.967	26.428.845.478

6.7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	218.248.450	253.839.610
Xử lý công nợ	273.773.805	-
Xử lý các công trình theo biên bản quyết toán	1.155.164.789	1.892.808.875
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	16.442.416	332.041.387
Thu nhập khác	108.255.498	29.616.799
Tổng cộng	1.771.884.958	2.508.306.671

6.8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Xử lý công trình thi công theo BB quyết toán	474.663.611	877.307.461
Sửa chữa TSCD		462.038.945
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	6.000.000	-
Chi phí khác	96.348.211	228.798.359
Tổng cộng	577.011.822	1.568.144.765

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	50.223.460.580	51.688.233.689
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	741.804.190	795.143.861
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(4.690.642.892)	(3.530.623.997)
Trừ thu nhập khác (từ chuyển nhượng bất động sản)	(33.542.099.426)	(38.011.966.588)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	12.732.522.452	10.940.786.965
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	3.183.130.612	2.735.196.742
Trừ 30% thuế TNDN được giảm theo TT140/TT-BTC-2012	(954.939.184)	(820.559.022)
Cộng khoản thuế từ thu nhập khác (chuyển nhượng bất động sản)	8.385.524.857	9.502.991.647
Tạm nộp 2% thuế TNDN của khoản tiền nhận trước theo HD mua bán bất động sản	(131.865.108)	-
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	10.481.851.177	11.417.629.366

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: chi phí khấu hao TSCD có nguyên giá vượt 1,6 tỷ, chi phí không có chứng từ hợp lệ

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 2012

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

6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yêu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	229.132.979.032	204.738.778.367
Chi phí nhân công	153.309.076.678	118.847.894.191
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.282.463.727	2.117.380.004
Thuế, phí và lệ phí	171.258.691	254.959.638
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.817.956.525	20.790.954.776
Chi phí khác bằng tiền	1.083.511.863	4.108.213.084
Tổng cộng	411.797.246.516	350.858.180.060

7. Thông tin về các bên có liên quan

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị sau đây được xem là các bên có liên quan với Công ty:

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	Công ty con
2. Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Nam Việt	Công ty con
3. Công ty CP Xây Dựng KIÊN GIANG	Công ty liên kết
4. Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ Đảo Ngọc	Công ty liên kết
5. Công ty CP Nhật Tảo	Công ty liên kết
6. Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	Công ty liên kết
7. Công ty CP Du Lịch Hòa Bình	Công ty liên kết
8. Công ty CP Bất Động Sản KIÊN QUÂN	Công ty liên kết
9. Công ty TNHH Tình Khôi	Công ty liên kết

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu - Xem thêm mục 5.2	3.252.792.029	13.593.851.693
Phải trả - Xem thêm mục 5.12, 5.13 và 5.17	19.315.452.621	11.275.181.123

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

	Năm nay
Bán hàng	1.577.269.645
Bán TSCD	147.718.818
Cho mượn tiền phục vụ kinh doanh	(2.200.000.000)
Thu tiền cho mượn	2.200.000.000
Mua hàng – thi công công trình	18.442.393.479
Tạm mượn tiền phục vụ kinh doanh	2.813.200.000
Vay tiền	7.000.000.000

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 2012
 Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	1.122.992.012	793.538.727
Lương Tổng Giám đốc	4.266.645.396	2.317.398.276
Tổng cộng	5.389.637.408	3.110.937.003

8. Công cụ tài chính

- Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.14

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.533.204.595	23.372.090.738
Phải thu khách hàng và phải thu khác	139.565.122.408	200.420.463.769
Tổng cộng	146.098.327.103	223.792.554.507
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	299.409.792.603	208.423.069.431
Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác	72.556.882.675	60.114.154.085
Chi phí phải trả	166.135.943.009	92.162.514.324
Tổng cộng	538.102.618.287	360.699.737.840

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

- Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ 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 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

▪ **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

▪ **Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2012	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác	72.405.622.144	151.260.531	72.556.882.675
Chi phí phải trả	166.135.943.009	-	166.135.943.009
Các khoản vay	299.409.792.603	-	299.409.792.603
Cộng	537.951.357.756	151.260.531	538.102.618.287

01/01/2012	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác	60.114.154.085	-	60.114.154.085
Chi phí phải trả	92.162.514.324	-	92.162.514.324
Các khoản vay	208.423.069.431	-	208.423.069.431
Cộng	360.699.737.840	-	360.699.737.840

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

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 2012
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

31/12/2012	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
------------	------------	-------------	-----------

Phải thu khách hàng và phải thu khác 139.565.122.408	-	139.565.122.408
------------------------------------------------------	---	-----------------

01/01/2012	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
------------	------------	-------------	-----------

Phải thu khách hàng và phải thu khác 200.420.463.769	-	200.420.463.769
------------------------------------------------------	---	-----------------

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

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

10. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 31 tháng 01 năm 2013.

Kiên Giang, ngày 31 tháng 01 năm 2013

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ KIM VẠNH

TỔNG GIÁM ĐỐC

