



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 2013



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2013	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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 đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 22 tháng 01 năm 2014.

Trụ sở hoạt động và nhà máy của Công ty được đặt tại 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 147.808.800.000 đồng.

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

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

Họ tên	Chức danh
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Hiền	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Văn Lợi	Thành viên
Ông Trương Anh Tuấn	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Hiền	Thành viên
Ông Võ Văn Tuấn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên

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

Họ tên	Chức danh
Ông Trần Quốc Trường	Trưởng ban
Ông Nguyễn Thành Tín	Thành viên
Bà Nguyễn Ngọc Hòa	Thành viên

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

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
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Quỳnh Châu	Phó Tổng Giám đốc

3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Địa chỉ: 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

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

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

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

4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính cho các năm tài chính tiếp theo của Công ty.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Kiên Giang, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC





Số: 14.189/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là Công ty), được lập ngày 17 tháng 02 năm 2014 từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



RSM DTL Auditing
Connected for Success

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 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

KT.TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TĂNG QUỐC THẮNG

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0075-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN

DIỆC LỆ BÌNH

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1714-2013-026-1

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

34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm (đã trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		897.614.169.449	652.797.492.202
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	18.641.154.612	6.533.204.695
1. Tiền	111		18.641.154.612	6.533.204.695
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 ngắn hạn	130	5.2	322.613.167.865	175.824.679.963
1. Phải thu khách hàng	131		71.999.109.927	36.139.179.747
2. Trả trước cho người bán	132		2.500.224.158	23.524.336.846
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		248.356.898.253	116.376.943.678
6. Dự phòng khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(243.064.473)	(215.780.308)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	515.647.126.997	421.047.375.969
1. Hàng tồn kho	141		515.647.126.997	421.047.375.969
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		40.712.719.975	49.392.231.575
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	160.088.020
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	40.712.719.975	49.232.143.555

(Phần tiếp theo trang 06)

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

34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm (đã trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		194.427.114.084	289.091.536.375
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		75.976.059.716	79.939.326.128
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	40.740.045.147	42.172.056.158
+ Nguyên giá	222		60.633.511.561	62.715.280.934
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.893.466.414)	(20.543.224.776)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.6	1.237.782.936	1.386.547.468
+ Nguyên giá	228		2.313.695.278	2.313.695.278
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.075.912.342)	(927.147.810)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	33.998.231.633	36.380.722.502
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	39.486.821.080	24.889.335.701
+ Nguyên giá	241		40.493.080.027	24.937.992.641
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.006.258.947)	(48.656.940)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	72.837.170.465	175.443.706.484
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.290.829.986	8.290.829.986
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		69.634.763.413	167.152.876.498
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(5.088.422.934)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		6.127.062.823	8.819.168.062
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	3.966.381.945	5.622.822.799
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	6.10	2.160.680.878	3.196.345.263
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.092.041.283.533	941.889.028.577

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

34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm (đã trình bày lại)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		882.685.225.395	775.784.832.793
I. Nợ ngắn hạn	310		612.502.653.765	722.097.847.237
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.11	133.636.876.152	299.409.792.603
2. Phải trả người bán	312	5.12	25.602.897.258	16.400.932.194
3. Người mua trả tiền trước	313	5.12	27.342.920.350	33.732.611.339
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.13	25.962.815.661	19.914.021.794
5. Phải trả người lao động	315	5.14	53.355.363.874	39.476.851.906
6. Chi phí phải trả	316	5.15	171.936.468.645	166.135.943.009
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	169.803.764.950	138.199.617.253
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.861.546.875	8.828.077.139
II. Nợ dài hạn	330		270.182.571.630	53.686.985.556
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	151.260.531
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.17	175.697.197.010	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.18	94.485.374.620	53.535.725.025
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		209.356.058.138	166.104.195.784
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	209.356.058.138	166.104.195.784
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.19	147.808.800.000	115.110.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	5.19	21.056.596.500	19.421.697.000
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	5.19	20.109.016.925	18.502.451.995
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.19	8.032.939.594	7.023.200.976
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.19	12.348.705.119	6.046.035.813
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		1.092.041.283.533	941.889.028.577

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

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

34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm (đã trình bày lại)
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		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Kiên Giang, ngày 17 tháng 02 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU



ONG THỊ THANH THỦY

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ KIM VINH

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỌ THẮNG

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

34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước (đã trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		386.622.811.947	346.139.290.098
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		10.814.894.854	29.693.820.221
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	375.807.917.093	316.445.469.877
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	282.011.277.991	240.587.230.416
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		93.796.639.102	75.858.239.461
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	8.355.489.927	15.401.813.904
7. Chi phí tài chính	22	6.4	13.870.064.631	13.274.431.685
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		8.781.641.697	10.796.321.092
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	6.328.364.543	3.324.161.557
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	37.278.174.953	30.827.242.967
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.675.524.902	43.834.217.156
11. Thu nhập khác	31	6.7	7.598.122.784	1.771.884.958
12. Chi phí khác	32	6.8	3.082.747.837	577.011.822
13. Lợi nhuận khác	40		4.515.374.947	1.194.873.136
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		49.190.899.849	45.029.090.292
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	11.952.856.038	10.481.851.177
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	1.035.664.385	(1.298.592.572)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		36.202.379.426	35.845.831.687

Kiên Giang, ngày 17 tháng 02 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU



ÔNG THỊ THANH THỦY

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

34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước (đã trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		49.190.899.849	45.029.090.292
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		4.667.739.993	3.282.463.727
Các khoản dự phòng	03		5.115.707.099	(305.733)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.238.688.977)	(15.412.256.320)
Chi phí lãi vay	06		8.781.641.697	10.796.321.092
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		62.517.299.661	43.695.313.058
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		54.472.992.223	27.994.935.613
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(94.599.751.028)	(255.306.685.235)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		50.352.815.951	119.387.485.271
Tăng giảm chi phí trả trước	12		2.250.800.088	11.202.918.512
Tiền lãi vay đã trả	13		(8.781.641.697)	(10.796.321.092)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(9.000.000.000)	(2.291.499.355)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(7.532.597.284)	(8.780.534.885)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		49.679.917.914	(74.894.388.113)
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		(13.693.512.287)	(64.527.818.991)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		55.454.545	16.442.416
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(481.700.000)	(3.946.805.800)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.707.500.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.511.800.126	5.659.343.273
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.900.457.616)	(62.798.839.102)

(Phần tiếp theo trang 11)

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

34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước (đã trình bày lại)
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		34.332.889.500	49.297.082.000
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		206.336.525.006	251.837.378.769
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(246.395.719.467)	(160.850.655.597)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(24.945.205.420)	(19.429.464.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(30.671.510.381)	120.854.341.172
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		12.107.949.917	(16.838.886.043)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.533.204.695	23.372.090.738
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		18.641.154.612	6.533.204.695

NGƯỜI LẬP BIỂU



ONG THỊ THANH THỦY

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ KIM VANH

Kiên Giang, ngày 17 tháng 02 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỌ THẮNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần 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 22 tháng 01 năm 2014.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần mới nhất là 147.808.800.000 VND.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 249 người (31/12/2012: 240 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- 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 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 tháng 12 năm 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.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.2 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. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

4.3 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 nhập trước xuất trước.

- 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 được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

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

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

4.4 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn;
- Chi phí quảng cáo;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn

4.5 Tài sản cố định hữu hình

- 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 tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

- Phương pháp khấu hao

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

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

Năm 2013

+ 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 hữu hình khác	01 - 03 năm

4.6 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, cụ thể như sau:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm kế toán không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

Lợi thế thương mại

Đây là phần chênh lệch giữa giá trị sổ sách và giá trị doanh nghiệp theo định giá lại khi chuyển đổi từ DNNN sang cổ phần hóa.

4.7 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.8 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 10 - 30 năm
 - + Quyền sử dụng đất Vô thời hạn nên không tính khấu hao

4.9 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 mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.
Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.10 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.
- Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.
 - + Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn: Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

4.11 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.
- Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.
Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

4.12 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng 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. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 01 tháng 01 năm 2009. Ngoài ra, theo quy định tại Thông tư 180/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính, kể từ năm tài chính 2012, Công ty đã không trích dự phòng trợ cấp mất việc theo quy định tại Thông tư 82/2003/TT-BTC ngày 14 tháng 08 năm 2003 của Bộ Tài chính và số dư của khoản dự phòng này (nếu có) đã được tất toán trong năm 2012.

4.13 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: căn cứ vào *Nghị Quyết Đại Hội Cổ Đông hàng năm*

4.14 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.

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

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

4.15 Hợp đồng xây dựng

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

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

4.16 Thuế

- *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

- + 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 là 25%

- + 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.

- *Thuế giá trị gia tăng*

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- | | |
|-----------------------------|-----|
| + Dịch vụ tư vấn thiết kế | 10% |
| + Kinh doanh bất động sản | 10% |
| + Dịch vụ thi công, xây lắp | 10% |

- *Các loại thuế khác:* Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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.

4.17 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.

4.18 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.

4.19 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)	Chênh lệch
Phải thu khác	116.376.943.678	334.361.128.183	(217.984.184.505)
Hàng tồn kho	421.047.375.969	215.848.572.515	205.198.803.454
Tài sản thuế hoãn lại	3.196.345.263	-	3.196.345.263
Lợi nhuận chưa phân phối	6.046.035.813	15.635.071.601	(9.589.035.788)

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích)

	Năm trước (Phân loại lại)	Năm trước (Đã được trình bày trước đây)	Chênh lệch
Doanh thu bán hàng	346.139.290.098	438.284.490.181	(92.145.200.083)
Giá vốn hàng bán	240.587.230.416	327.538.060.211	(86.950.829.795)
Lợi nhuận chưa thuế	45.029.090.292	50.223.460.580	(5.194.370.288)
Chi phí thuế hoãn lại	(1.298.592.572)	-	(1.298.592.572)
Lợi nhuận sau thuế	35.845.831.687	39.741.609.403	(3.895.777.716)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích)

	Năm trước (Phân loại lại)	Năm trước (Đã được trình bày trước đây)	Chênh lệch
Lợi nhuận chưa thuế	45.029.090.292	50.223.460.580	(5.194.370.288)
Phải thu khác	27.994.935.613	(182.398.238.129)	210.393.173.742
Hàng tồn kho	(255.306.685.235)	(50.107.881.781)	(205.198.803.454)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	(74.894.388.113)	(80.088.758.401)	5.194.370.288

Việc phân loại lại số liệu so sánh là do :

- Loại trừ lãi chưa thực hiện lũy kế đến thời điểm 31/12/2012 của mảng thi công nội bộ (phục vụ cho các dự án bất động sản do Công ty đầu tư) trong hàng tồn kho
- Hồi tố lại doanh thu, giá vốn của mảng kinh doanh bất động sản ứng với quyền sử dụng đất do Nhà Nước giao do Công ty thay đổi cách hạch toán trong năm 2013
- Trình bày lại khoản công nợ ghi thu, ghi chi ứng với quyền sử dụng đất do Nhà Nước giao do Công ty thay đổi cách hạch toán trong năm 2013.

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	2.348.269.515	1.775.135.410
Tiền gửi ngân hàng	16.292.885.097	4.758.069.285
Tổng cộng	18.641.154.612	6.533.204.695

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	71.999.109.927	36.139.179.747
Trả trước cho người bán	2.500.224.158	23.524.336.846
Các khoản phải thu khác	248.356.898.253	116.376.943.678
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	322.856.232.338	176.040.460.271
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(243.064.473)	(215.780.308)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	322.613.167.865	175.824.679.963

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 các bên có liên quan như sau – xem mục 7 :

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	21.000.000	294.000.000
Tổng cộng	21.000.000	294.000.000

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 Hạ Tầng Phú Quốc	-	15.500.000
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	-	278.000.000
Tổng cộng	-	293.500.000

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được nhận	3.815.220.000	3.950.995.000
Phải thu tiền cho Công ty Hoàng Quân mượn	21.976.320.177	46.528.335.596
Phải thu tiền cho Công ty Tinh Khôi mượn	16.277.946.086	-
Phải thu thuế TNCN	4.297.759.074	5.424.427.131
Phải thu cho các đội thi công vay	56.582.631.056	38.989.609.458
Phải thu tạm ứng chi bồi hoàn dự án 4,4 ha Bà Kèo Phú Quốc	4.392.493.618	-
Phải thu dự án An Bình	554.151.700	-
Phải thu do góp vốn dự án không thành lập cơ sở kinh doanh	138.196.582.315	18.123.777.915
Phải thu 2% thuế TNDN tạm nộp của mảng kinh doanh bất động sản	1.011.948.700	1.279.429.594

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Địa chỉ: 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

Phải thu do chênh lệch giá trị đầu tư và giá trị góp vốn của dự án Bà Kèo 1,3ha chờ quyết toán	218.301.410	1.150.203.567
BHXX, BHYT, BHTN nộp thừa	307.118	32.173.584
Phải thu khác	1.033.236.999	897.991.833
Cộng	248.356.898.253	116.376.943.678

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 Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	1.072.560.000	1.066.560.000
Công ty CP Sản Xuất và KD Vật Liệu Xây Dựng	1.861.000.000	1.861.000.000
Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	14.700.000.000	14.700.000.000
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	771.750.000	913.275.000
Công ty CP Tỉnh Khôi	16.277.946.086	-
Công ty CP Tư Vấn Nam Việt	110.160.000	110.160.000
Tổng cộng	34.793.416.086	18.650.995.000

5.3. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	515.647.126.997	421.047.375.969
Cộng giá gốc hàng tồn kho	515.647.126.997	421.047.375.969
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	515.647.126.997	421.047.375.969

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền 28.663.317.699 đồng. Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng để sử dụng cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt không phục vụ cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản. Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm không vượt quá tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng - mảng tư vấn, thiết kế	11.684.286.005	11.698.520.864
Tạm ứng - văn phòng công ty	1.481.339.968	1.623.806.000
Tạm ứng - mảng thi công	26.486.696.273	35.252.003.754
Tạm ứng - khác	1.060.397.729	657.812.937
Tổng cộng	40.712.719.975	49.232.143.555

(Phần tiếp theo ở trang 20)

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục						VND
	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	43.351.609.216	5.979.921.079	9.491.297.413	3.774.164.135	118.289.091	62.715.280.934
Mua trong năm	2.077.356.897	192.272.727	92.002.727	394.792.000	-	2.756.424.351
Giảm theo TT45	-	(1.465.731.935)	-	(1.119.869.545)	(41.809.091)	(2.627.410.571)
Giảm thanh lý	(652.135.761)	(131.615.024)	-	(1.427.032.368)	-	(2.210.783.153)
Số dư cuối năm	44.776.830.352	4.574.846.847	9.583.300.140	1.622.054.222	76.480.000	60.633.511.561
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	9.962.550.048	3.525.896.618	3.710.685.494	3.251.432.951	92.659.665	20.543.224.776
Khấu hao trong năm	1.434.507.971	762.175.918	1.026.944.111	325.574.994	12.170.460	3.561.373.454
Giảm theo TT45	-	(1.279.968.628)	-	(882.350.743)	(30.819.986)	(2.193.139.357)
Giảm thanh lý	(468.845.067)	(131.615.024)	-	(1.417.532.368)	-	(2.017.992.459)
Số dư cuối năm	10.928.212.952	2.876.488.884	4.737.629.605	1.277.124.834	74.010.139	19.893.466.414
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	33.389.059.168	2.454.024.461	5.780.611.919	522.731.184	25.629.426	42.172.056.158
Tại ngày cuối năm	33.848.617.400	1.698.357.963	4.845.670.535	344.929.388	2.469.861	40.740.045.147

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 8.806.725.127 đồng

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Lợi thế thương mại	Phần mềm	Khác	VND
				Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.909.095.278	314.600.000	90.000.000	2.313.695.278
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	652.274.248	184.873.562	90.000.000	927.147.810
Khấu hao trong năm	95.454.764	53.309.768	-	148.764.532
Số dư cuối năm	747.729.012	238.183.330	90.000.000	1.075.912.342
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.256.821.030	129.726.438	-	1.386.547.468
Tại ngày cuối năm	1.161.366.266	76.413.670	-	1.237.782.936

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí mua đất ở khu dân cư Nguyễn Bình Khiêm	-	1.062.125.000
Chi phí đầu tư cho QSD đất khu 4,3ha Bà Kèo Phú Quốc	30.818.095.021	30.818.095.021
Chi phí mua nhà Nguyễn Chí Thanh – Phú Quốc	2.717.538.554	-
Chi phí đầu tư cho trạm xăng dầu bến xe tỉnh	-	3.150.156.816
Hồ bơi Nguyễn Bình Khiêm	462.598.058	384.893.884
Chi phí sửa chữa TSCD	-	879.589.722
Khác	-	85.862.059
Tổng cộng	33.998.231.633	36.380.722.502

5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

			VND
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.516.499.000	7.421.493.641	24.937.992.641
Tăng trong năm	3.743.027.553	14.068.782.560	17.811.810.113
Giảm trong năm	-	(2.256.722.727)	(2.256.722.727)
Số dư cuối năm	21.259.526.553	- 19.233.553.474	40.493.080.027
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	48.656.940	-	48.656.940
Khấu hao trong năm	957.602.007	-	957.602.007
Số dư cuối năm	1.006.258.947	-	1.006.258.947

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	17.467.842.060	7.421.493.641	24.889.335.701
Tại ngày cuối năm	20.253.267.606	19.233.553.474	39.486.821.080

Giá trị còn lại bất động sản thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo khoản vay là 26.059.864.369 đồng

5.9. Đầu tư tài chính dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty con	8.290.829.986	8.290.829.986
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	69.634.763.413	167.152.876.498
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	77.925.593.399	175.443.706.484
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(5.088.422.934)	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	72.837.170.465	175.443.706.484

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
Cộng		8.290.829.986		8.290.829.986

Đầu tư vào cổ phiếu công ty 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 Đảo Ngọc	20,83%	4.000.000.000	20,83%	4.000.000.000
Công ty CP Nhật Tảo	-	-	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	36,91%	4.469.775.200
Công ty CP XD Kiên Giang	28,58%	4.243.182.413	37,58%	5.579.228.187
Công ty CP Hòa Bình Phú Quốc	35,00%	52.500.000.000	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	40,00%	3.421.805.800
Cộng		69.634.763.413		167.152.876.498

5.10. Chi phí trả trước dài hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ dụng cụ	1.347.157.320	1.363.457.523
Chi phí chờ kết chuyển	2.619.224.625	4.259.365.276
Tổng cộng	3.966.381.945	5.622.822.799

5.11. Vay ngắn hạn

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	122.386.876.152	233.709.792.603
Vay đối tượng khác	2.750.000.000	7.000.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	8.500.000.000	58.700.000.000
Tổng cộng	133.636.876.152	299.409.792.603

Các khoản vay ngân hàng chịu lãi suất bình quân là 10,8% đến 13,5%, mục đích vay : bổ sung vốn lưu động và bổ 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 :

- Đất Nhà Nước cho thuê trả tiền hàng năm và công trình xây dựng 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
- Quyền sử dụng đất tại L3 (từ lô số 02 đến lô số 34) Khu dự án Phan Thị Ràng, Phường An Hòa, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang (tổng diện tích 4.124,8 m2)

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 12%/năm – xem mục 7

Số lượng trái phiếu đang lưu hành là 10 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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	25.602.897.258	16.400.932.194
Người mua trả tiền trước	27.342.920.350	33.732.611.339
Tổng cộng	52.945.817.608	50.133.543.533

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	925.923.729	356.948.277
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	1.362.970.059	1.835.473.122
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	16.147.556.329	7.257.952.172
Công ty CP Sản Xuất và KD Vật Liệu Xây Dựng	464.391.101	507.767.501
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư XD Nam Việt	594.623.341	80.052.894
Tổng cộng	19.495.464.559	10.038.193.966

5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	13.727.890.671	6.832.810.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.248.991.763	8.374.990.023
Thuế thu nhập cá nhân	985.933.227	4.705.075.576
Các khoản phí, lệ phí	-	1.145.455
Tổng cộng	25.962.815.661	19.914.021.794

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước CP vật tư và nhân công – mảng tư vấn, thiết kế	5.465.766.104	2.134.927.615
Trích trước CP vật tư và nhân công – mảng thi công	161.671.945.599	159.630.269.130
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	3.061.881.720	3.130.666.665
Trích trước giá vốn dự án Nhà Bè	572.000.000	572.000.000
Trích trước chi phí sửa chữa nhà hàng Cánh Buồm	551.929.304	-
Khác	612.945.918	668.079.599
Tổng cộng	171.936.468.645	166.135.943.009

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

	VND	
	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	386.714.917
Phải trả tiền chi hộ thuế TNCN	623.267.626	665.500.000
Phải trả do chi hộ chi phí của DA Bà Kèo PQ 1,3ha	3.288.767.808	-
Nhận góp vốn dự án Bà Kèo PQ 4,3 ha	15.907.849.950	15.907.849.950
Nhận góp vốn dự án An Bình	41.437.999.940	11.438.000.000
Nhận góp vốn dự án Phan Thị Ràng	-	25.000.000.000
Nhận góp vốn dự án Bến xe tỉnh	-	845.640.000
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	64.743.484.136	43.824.784.988
Cổ tức phải trả	23.408.655.167	24.894.217.400
Phải trả cho chi hộ tiền QSD đất theo giá nhà nước	16.460.663.916	9.556.018.639
Phải trả tiền tạm mượn cho Cty CP Vật Liệu Xây Dựng	-	2.813.200.000
Quỹ bảo hành, tư vấn công trình	1.948.414.952	1.706.504.497
Phải trả khách hàng tiền CL diện tích sử dụng đất nền	485.351.795	453.012.702

Phải trả lãi liên doanh DA 16ha Hoa Biển	203.889.118	203.889.118
Thuế VAT chưa kê khai – mảng tư vấn	538.425.479	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	756.995.063	504.285.042
Tổng cộng	169.803.764.950	138.199.617.253

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	3.210.045	4.121.772
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	13.816.776	13.816.776
Tổng cộng	17.026.821	2.831.138.548

5.17. Vay và nợ dài hạn

		VND
	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	140.197.197.010	-
Trái phiếu phát hành	35.500.000.000	-
Tổng cộng	175.697.197.010	-

Vay dài hạn ngân hàng chịu lãi suất 12%/năm, mục đích vay nhằm mua sắm trang thiết bị nội thất, mua nhà ở TPHCM làm văn phòng công ty và bổ sung vốn lưu động thi công các công trình, được đảm bảo bằng các tài sản sau :

- Nhà và đất ở tại số 363 Huỳnh Văn Bánh, Phường 14, Quận Phú Nhuận
- Quyền sử dụng đất tại khu phố 5, thị trấn Đông Dương, Huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- Quyền sử dụng đất tại đường Tạ Quang Bửu, Phường An Hòa, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
- Quyền sử dụng đất tại đường 3/2, phường An Hòa, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
- Bất động sản tại Dự án khu dân cư bến xe tỉnh, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang
- Toàn bộ khoản phải thu phát sinh từ hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, hợp đồng cho thuê nhà (đất) tại dự án Khu trung tâm thương mại Rạch Sỏi.

Số lượng trái phiếu đang lưu hành là 49 phiếu, lãi suất 13%, phương thức thanh toán : trả lãi hàng năm, thời gian đáo hạn của trái phiếu là 12/07/2015.

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

(Phần tiếp theo ở trang 26)

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	VND Cộng
Số dư đầu năm trước	80.956.100.000	4.279.325.000	15.135.713.711	5.760.674.120	9.190.941.903	115.322.754.734
Tăng vốn năm trước	34.154.710.000	15.142.372.000	-	-	-	49.297.082.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	35.845.831.687	35.845.831.687
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 đầu năm nay	115.110.810.000	19.421.697.000	18.502.451.995	7.023.200.976	6.046.035.813	166.104.195.784
Tăng vốn năm nay	32.697.990.000	1.634.899.500	-	-	-	34.332.889.500
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	36.202.379.426	36.202.379.426
Trích quỹ	-	-	1.606.564.930	1.009.738.618	(6.440.066.933)	(3.823.763.385)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(23.459.643.187)	(23.459.643.187)
Số dư cuối năm nay	147.808.800.000	21.056.596.500	20.109.016.925	8.032.939.594	12.348.705.119	209.356.058.138

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

Địa chỉ: 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

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	19.45%	28.755.500.000	24.98%	28.755.500.000
Cty TV TMDV Địa Ốc Hoàng Quận	5.97%	8.825.900.000	7.67%	8.825.900.000
DNTN Gia Thiên	2.06%	3.042.500.000	1.54%	1.776.250.000
Cty TNHH MTV Phương Nam KG	5.22%	7.720.000.000	4.56%	5.250.000.000
Công ty TNHH Cấp Thoát Nước	2.66%	3.937.500.000	3.42%	3.937.500.000
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	0.46%	682.500.000	0.59%	682.500.000
Công ty Du Lịch Hòa Bình	10.02%	14.804.880.000	6.43%	7.402.440.000
Cty TNHH MTV Xổ Số Kiên Thiết KG	5.01%	7.402.440.000	6.43%	7.402.440.000
Cty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	3.38%	5.000.000.000	-	-
Các cá nhân khác	45.76%	67.637.580.000	44.37%	51.078.280.000
Tổng cộng	100%	147.808.800.000	100%	115.110.810.000

5.19.3. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	23.511.081	12.000.000
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra	14.780.880	11.511.081
▪ Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại	-	-
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	14.780.880	11.511.081
▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu địa ốc	270.613.634.581	201.211.349.216
Doanh thu thi công	48.134.014.205	74.765.108.926
Doanh thu tư vấn, thiết kế	41.880.719.697	36.506.200.372
Doanh thu nhà hàng	11.613.058.671	3.962.811.363
Doanh thu cung cấp DV	3.566.489.939	-
Doanh thu thuần	375.807.917.093	316.445.469.877

6.2. Giá vốn hàng bán

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn địa ốc	209.860.008.261	149.983.801.696
Giá vốn thi công	32.888.264.440	64.326.130.435
Giá vốn tư vấn, thiết kế	30.292.083.840	26.277.298.285
Giá vốn nhà hàng	7.588.502.187	-

	Giá vốn cung cấp DV	1.382.419.263	-
	Tổng cộng	282.011.277.991	240.587.230.416
6.3.	Doanh thu hoạt động tài chính		VND
		Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền gửi	141.750.849	354.191.984
	Lãi trả chậm của công ty Hoàng Quân	-	6.274.765.596
	Lãi cho các đội thi công vay	1.003.608.060	1.029.083.397
	Lãi cấp vốn khu nghỉ dưỡng Bà Kèo	198.541.991	-
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.815.670.000	4.690.642.892
	Lãi do thanh lý khoản đầu tư dài hạn	216.454.226	3.053.130.035
	Lãi trả chậm	2.971.289.936	-
	Doanh thu hoạt động tài chính khác	8.174.865	-
	Tổng cộng	8.355.489.927	15.401.813.904
6.4.	Chi phí hoạt động tài chính		VND
		Năm nay	Năm trước
	Chi phí lãi vay	8.781.641.697	10.796.321.092
	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
	Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	5.088.422.934	-
	Chi phí hoạt động tài chính khác	-	228.182
	Tổng cộng	13.870.064.631	13.274.431.685
6.5.	Chi phí bán hàng		VND
		Năm nay	Năm trước
	Chi phí nhân viên	586.769.000	-
	Chi phí DV mua ngoài – hoa hồng, môi giới	5.203.805.329	3.304.454.284
	Chi phí bằng tiền khác	537.790.214	19.707.273
	Tổng cộng	6.328.364.543	3.324.161.557
6.6.	Chi phí quản lý doanh nghiệp		VND
		Năm nay	Năm trước
	Chi phí nhân viên quản lý	23.091.982.313	20.851.825.950
	Chi phí vật liệu quản lý, CCDC	4.134.112.916	1.370.761.430
	Chi phí khấu hao TSCĐ	2.880.201.255	3.072.828.579
	Thuế, phí và lệ phí	3.720.000	171.258.691
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.431.006.108	4.599.766.402
	Chi phí bằng tiền khác	3.737.152.361	760.801.915
	Tổng cộng	37.278.174.953	30.827.242.967

6.7. Thu nhập khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thanh lý TSCD	55.454.545	16.442.416
Hoàn nhập phí bảo hành của những công trình đã quyết toán	2.153.855.125	-
Lãi trả chậm	383.583.364	-
Xử lý số dư các công trình đã quyết toán	4.589.596.256	1.428.937.594
Thu do vi phạm hợp đồng	190.431.750	218.248.450
Thu nhập khác	225.201.744	108.256.498
Tổng cộng	7.598.122.784	1.771.884.958

6.8. Chi phí khác

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thanh lý tài sản cố định	192.790.694	6.000.000
Thanh lý công cụ dụng cụ	123.617.845	-
Xử lý công trình đã quyết toán	2.613.059.293	474.663.611
Khác	153.280.005	96.348.211
Tổng cộng	3.082.747.837	577.011.822

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	49.190.899.849	45.029.090.292
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	943.567.276	5.936.174.478
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(6.779.774.331)	(4.690.642.892)
Trừ thu nhập khác (từ chuyển nhượng bất động sản)	(27.291.344.840)	(33.542.099.426)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	16.063.347.954	12.732.522.452
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	4.015.836.988	3.183.130.612
Trừ 30% thuế TNDN được giảm theo TT140/TT-BTC-2012	-	(954.939.184)
Cộng khoản thuế từ thu nhập khác (chuyển nhượng bất động sản)	6.822.836.210	8.385.524.857
Tạm nộp 2% thuế TNDN của khoản tiền nhận trước theo HD mua bán bất động sản	1.000.317.731	(131.865.108)
Điều chỉnh chi phí thuế năm 2012	- 113.865.109	-
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	11.952.856.038	10.481.851.177

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 xe ô tô dưới 9 chỗ ngồi trên 1,6 tỷ đồng, chi phí không có chứng từ hợp lệ, lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho.

- 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	34.814.416.086	19.238.495.000
Phải trả - Xem thêm mục 5.11, 5.12 và 5.16	(22.262.491.380)	(19.869.332.514)

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

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp DV thi công công trình	27.897.556.833	1.577.269.645
Cho thuê nhà, thuê đất	491.138.933	-
Bán TSCĐ	-	147.718.818
Cho mượn tiền phục vụ kinh doanh	16.277.946.086	2.200.000.000
Mua dịch vụ thi công, giám sát, thiết kế	32.766.016.226	18.442.393.479
Vay tiền	1.000.000.000	7.000.000.000
Tạm mượn tiền phục vụ kinh doanh	-	2.813.200.000

Công ty cũng cung cấp và nhận tiền từ các bên có liên quan khi cần để bổ sung vốn lưu động. Lãi được trích hoặc phải trả theo lãi suất kinh doanh thông thường. Khoản vay từ các bên có liên quan chịu lãi suất là 12%/năm. Khoản vay này được bảo đảm và không có thời gian hoàn trả cụ thể.

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

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	1.573.203.435	1.122.992.012
Lương Ban Tổng Giám đốc	4.354.768.862	4.266.645.396
Tổng cộng	5.927.972.297	5.389.637.408

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 4.17

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.641.154.612	6.533.204.695
Phải thu khách hàng và phải thu khác	- 305.343.676.788	139.565.122.408
Tổng cộng	323.984.831.400	146.098.327.103

Công nợ tài chính

Các khoản vay	309.334.073.162	299.409.792.603
Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác	82.948.747.148	72.405.622.144
Chi phí phải trả	175.500.810.941	166.135.943.009
Tổng cộng	567.783.631.251	537.951.357.756

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.

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 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.

Công ty chịu rủi ro lớn về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất. Đối với các khoản vay chịu lãi suất cố định, Công ty có khả năng sẽ phải chịu rủi ro về lãi suất từ các khoản vay này khi có sự biến động về lãi suất.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

▪ **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 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.

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác	82.948.747.148	-	82.948.747.148
Chi phí phải trả	175.500.810.941	-	175.500.810.941
Các khoản vay	133.636.876.152	175.697.197.010	309.334.073.162
Cộng	392.086.434.241	175.697.197.010	567.783.631.251

01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác	72.405.622.144	-	72.405.622.144
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	-	537.951.357.756

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng 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.

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	305.343.676.788	-	305.343.676.788

01/01/2013	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

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 2013 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 17 tháng 02 năm 2014

Kiên Giang, ngày 17 tháng 02 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC







ONG THỊ THANH THỦY

NGUYỄN THỊ KIM VANH

TRẦN THỌ THẮNG



RSM DTL Auditing
Connected for Success

Văn Phòng TP. Hồ Chí Minh

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

Văn Phòng TP. Hà Nội

Lầu 7, Tòa nhà Lotus, 2 Duy Tân
Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam
Tel: +844 3795 5353 | Fax: +844 3795 5252
www.rsm.com.vn | dtl_hanoi@rsm.com.vn