



RSM DTL Auditing
Connected for Success

BẢN SAO

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
PHÚ QUỐC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

PHỤ LỤC
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 Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4 - 5
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 25



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh 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 Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 5603000164 ngày 09 tháng 10 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 04 tháng 05 năm 2009.

Trụ sở được đặt tại số 143 Nguyễn Trung Trực, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 500.000.000.000 đồng.

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

- Dịch vụ tư vấn pháp lý về đầu tư: Tư vấn thành lập Doanh nghiệp, tư vấn pháp lý về điều kiện và thủ tục đầu tư tại Phú Quốc, các chế độ chính sách ưu đãi khi đầu tư trên địa bàn...
- Hoạt động kiến trúc.
- Hoạt động đo đạc bản đồ.
- Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước.
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật (lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý, đấu thầu, điều hành dự án, chỉ huy trường công trường, thiết kế, giám sát các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật, thiết kế hệ thống điện trong các công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế phòng cháy chữa cháy...).
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật (thăm tra hồ sơ tư vấn, thí nghiệm địa chất công trình, địa chất thủy văn, kiểm định vật liệu xây dựng, kiểm định giá xây dựng, kiểm định công trình xây dựng...).
- Xây dựng nhà các loại.
- Xây dựng công trình đường bộ.
- Xây dựng công trình công ích.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (khu thể thao ngoài trời, sân golf...).
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng.
- Lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (máy móc, thiết bị chuyên ngành môi trường...).
- Bán buôn sắt, thép, bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, bán buôn xi măng.
- Bán buôn sơn, vecni, bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh.
- Bán buôn đồ ngũ kim, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán buôn hóa chất khác.
- Bán lẻ kính xây dựng.
- Khai thác và kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét.
- Kinh doanh khách sạn, hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (bãi biển, du thuyền, lặn ngắm san hô và thăm cỏ biển...).
- Điều tra khảo sát, đo đạc, tư vấn lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- Dịch vụ tư vấn báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Kinh doanh bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

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

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

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hôn	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đình Chân	Thành viên
Ông Cao Hữu Minh Nhựt	Thành viên
Ông Trương Đức Hiếu	Thành viên
Ông Bùi Văn Dũng	Thành viên
Ông Lê Hùng Dũng	Thành viên

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

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Nguyễn Từ Thiện	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 Giám đốc

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.

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.

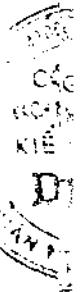
Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính mà không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

(Phần tiếp theo ở trang 3)

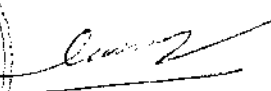


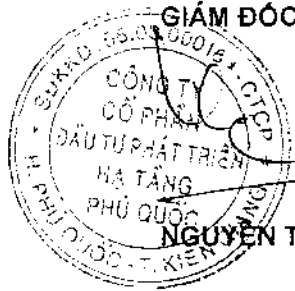
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

6. Ý kiến của Giám đốc

Theo ý kiến của 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 15 tháng 03 năm 2013

GIÁM ĐỐC

NGUYỄN TỬ THIÊN



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



Số: 13.376/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 thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC**

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 25 tháng 02 năm 2013 của Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 06 đến trang 25 kèm theo. 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 sự đảm bảo hợp lý là các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. 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 các 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.

Tuy nhiên, ý kiến của chúng tôi bị giới hạn bởi vấn đề sau:

Như thuyết minh tại mục 5.2 và 5.7, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, Công ty còn giữ lại khoản chi phí lương quản lý trên tài khoản 1388 "Phải thu khác" và khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên tài khoản 242 "Chi phí trả trước dài hạn" với số tiền lần lượt là 921.257.375 đồng và 746.886.077 đồng. Sự giữ lại những chi phí này là không phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam. Kết quả của sự việc này đã làm cho kết quả kinh doanh trước thuế TNDN trong năm tăng lên một khoản tương ứng với số tiền là 1.668.143.452 đồng và như vậy đã làm cho lợi nhuận chưa phân phối trên Bảng Cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 tăng lên là 1.668.143.452 đồng.

(Phần tiếp theo ở trang 5)



Ý kiến của kiểm toán viên

- Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, 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 Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc 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 qui định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL

**KIỂM TOÁN GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



TANG QUỐC THẮNG
Chứng chỉ KTV số Đ.0075/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN



DIỆC LÊ BÌNH
Chứng chỉ KTV số 1714/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC**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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		29.524.896.206	20.998.077.087
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	2.904.876.140	1.267.604.964
1. Tiền	111		1.404.876.140	1.089.436.003
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	178.168.961
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	13.213.805.180	11.360.241.040
1. Phải thu khách hàng	131		9.556.068.038	7.949.784.971
2. Trả trước cho người bán	132		280.000.000	280.110.000
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		3.377.737.142	3.130.346.069
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	853.223.909	606.452.728
1. Hàng tồn kho	141		853.223.909	606.452.728
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.552.990.977	7.763.778.355
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	12.552.990.977	7.763.778.355

(Phần tiếp theo trang 07)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

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		29.788.682.184	29.535.301.296
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		29.012.676.056	28.998.301.875
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	941.106.056	1.026.731.875
+ Nguyên giá	222		1.689.627.648	1.572.162.648
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(748.521.592)	(545.430.773)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		-	-
+ Nguyên giá	228		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.6	28.071.570.000	27.971.570.000
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
+ Nguyên giá	241		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
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		776.006.128	536.999.421
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	776.006.128	536.999.421
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		59.313.578.390	50.533.378.383

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG QUỐC

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		37.202.519.723	28.638.879.763
I. Nợ ngắn hạn	310		37.202.519.723	28.638.879.763
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	5.8	294.000.000	114.000.000
3. Người mua trả tiền trước	313	5.8	2.118.436.693	996.913.306
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.9	840.104.803	769.611.517
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	5.10	13.340.540.707	9.170.202.181
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	5.11	20.592.727.143	17.588.152.759
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		16.710.377	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		22.111.058.667	21.894.498.620
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.12	22.111.058.667	21.894.498.620
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		21.040.000.000	20.800.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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		158.417.985	124.997.232
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		66.709.271	49.998.894
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		845.931.411	919.502.494
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		59.313.578.390	50.533.378.383

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ 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 ĐỐI KẾ 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		8.991,39	8.947,47
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

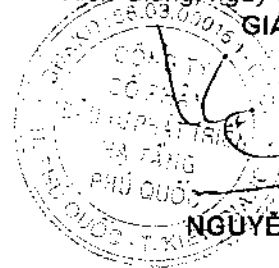
KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN VĂN PHÓ

Kiên Giang, ngày 25 tháng 02 năm 2013

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN TỬ THIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

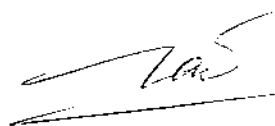
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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		10.865.608.685	11.557.085.998
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		96.423	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	10.865.512.262	11.557.085.998
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	8.796.279.473	9.065.686.844
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.069.232.789	2.491.399.154
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	127.989.346	510.378.718
7. Chi phí tài chính	22		-	334.027
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	334.027
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.4	1.862.963.246	2.015.037.732
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		334.258.889	986.406.113
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		51.354	500.000
13. Lợi nhuận khác	40		(51.354)	(500.000)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		334.207.535	985.906.113
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.5	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		334.207.535	985.906.113
18. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần	70	5.12.3	159	474

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN VĂN PHÓ

Kiên Giang, ngày 25 tháng 02 năm 2013

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN TỪ THIỆN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN 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 CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1 Lợi nhuận trước thuế	01		334.207.535	985.906.113
2 Điều chỉnh cho các khoản				
*Khấu hao tài sản cố định	02		203.090.819	202.797.142
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(229)	(16.864.635)
*Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(127.989.117)	(493.514.083)
Chi phí lãi vay	06		-	-
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		409.309.008	678.324.537
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.642.776.762)	(9.702.943.226)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(246.771.181)	162.418.182
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		8.546.929.583	7.271.178.162
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(239.006.707)	(193.988.952)
Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	(268.963.541)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(340.937.111)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		1.486.746.830	(2.058.566.178)
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		(217.465.000)	(640.501.636)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(2.750.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		127.989.117	493.514.083
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(89.475.883)	(2.749.987.553)

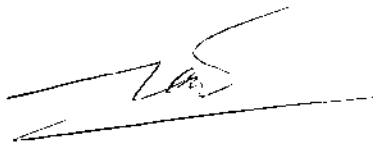
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

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 CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		240.000.000	
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		-	100.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(100.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		240.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		1.637.270.947	(226.859.230)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.267.604.964	6.059.294.060
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		229	16.864.635
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		2.904.876.140	1.267.604.964

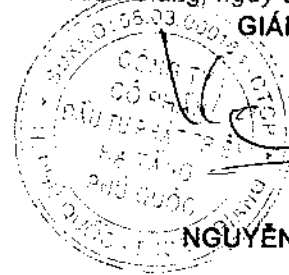
KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN VĂN PHÓ

Kiên Giang, ngày 25 tháng 02 năm 2013

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN TỪ THIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC 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 Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc (dưới đây gọi tắt là Công ty) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 5603000164 ngày 09 tháng 10 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 04 tháng 05 năm 2009.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 143 Nguyễn Trung Trực, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 500.000.000.000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn đầu tư, tư vấn xây dựng, thi công xây lắp, đầu tư kinh doanh dự án, kinh doanh thương mại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Dịch vụ tư vấn pháp lý về đầu tư: Tư vấn thành lập Doanh nghiệp, tư vấn pháp lý về điều kiện và thủ tục đầu tư tại Phú Quốc, các chế độ chính sách ưu đãi khi đầu tư trên địa bàn...
- Hoạt động kiến trúc.
- Hoạt động đo đạc bản đồ.
- Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước.
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật (lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý, đấu thầu, điều hành dự án, chỉ huy trường công trường, thiết kế, giám sát các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật, thiết kế hệ thống điện trong các công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế phòng cháy chữa cháy...).
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật (thẩm tra hồ sơ tư vấn, thí nghiệm địa chất công trình, địa chất thủy văn, kiểm định vật liệu xây dựng, kiểm định giá xây dựng, kiểm định công trình xây dựng...).
- Xây dựng nhà các loại.
- Xây dựng công trình đường bộ.
- Xây dựng công trình công ích.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (khu thể thao ngoài trời, sân golf...).
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng.
- Lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (máy móc, thiết bị chuyên ngành môi trường...).
- Bán buôn sắt, thép, bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, bán buôn xi măng.
- Bán buôn sơn, vecni, bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh.
- Bán buôn đồ ngũ kim, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán buôn hóa chất khác.
- Bán lẻ kính xây dựng.
- Khai thác và kinh doanh đá, cát, sỏi, đất sét.
- Kinh doanh khách sạn, hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (bãi biển du thuyền, lặn ngắm san hô và tắm cỏ biển...)
- Đo đạc và khảo sát, đo đạc, tư vấn lập phương án bố trí, giải phóng mặt bằng.
- Dịch vụ tư vấn báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Kinh doanh bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC 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.

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 2009.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

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 giá đích danh.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kiểm kê định kỳ.

- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

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.

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. 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 phải bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng 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 phải 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:

+ Máy móc thiết bị	3 – 10 năm
+ Phương tiện vận tải truyền dẫn	10 năm

4.6. 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.

4.7. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: Ghi nhận theo Điều lệ công ty và Biên bản họp HĐQT.

(Phần tiếp theo ở trang 16)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

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 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.

4.9. 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.

4.10. 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
- 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: Theo Thông tư 10/2007/TT-BTC ngày 05/02/2007 hướng dẫn chế độ tài chính và thủ tục hải quan áp dụng tại đảo Phú Quốc và cụm đảo Nam An Thới, tỉnh Kiên Giang thì Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 09 năm tiếp theo. Năm 2012 là năm thứ 4 công ty được miễn thuế. Ngoài ra, Công ty còn được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Thông tư 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 08 năm 2012.
- 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.

4.11. 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, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

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.

- 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

4.12. Các bên liên quan

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
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. 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	571.505.227	425.895.508
Tiền gửi ngân hàng	833.370.913	663.540.495
Các khoản tương đương tiền	1.500.000.000	178.168.961
Tổng cộng	2.904.876.140	1.267.604.964

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	9.556.068.038	7.949.784.971
Trả trước cho người bán	280.000.000	280.110.000
Các khoản phải thu khác	3.377.737.142	3.130.346.069
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	13.213.805.180	11.360.241.040
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	13.213.805.180	11.360.241.040

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 liên quan được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư & Xây dựng Kiên Giang (Xem thêm mục 7)	356.948.277	1.572.667.468

Các khoản trả trước cho các bên liên quan được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước cho Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư & Xây dựng Kiên Giang (Xem thêm mục 7)	15.500.000	15.500.000

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu quỹ lương chi vượt	921.257.375	144.188.274
Phải thu thuế TNCN tạm nộp cho CB-CNV	58.288.565	35.546.998
Phải thu bảo lãnh thực hiện hợp đồng	23.368.400	23.368.400
Phải thu tiền ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường	78.908.976	78.908.976
Phải thu tiền cho tạm mượn	2.165.482.356	2.603.000.000
Phải thu khác	130.431.470	245.333.421
Cộng	3.377.737.142	3.130.346.069

(Phần tiếp theo ở trang 18)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
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.

5.3. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	853.223.909	606.452.728
Cộng giá gốc hàng tồn kho	853.223.909	606.452.728
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	853.223.909	606.452.728

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	12.552.990.977	7.763.778.355
Tổng cộng	12.552.990.977	7.763.778.355

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	878.991.406	693.171.242	1.572.162.648
Mua trong năm	117.465.000	-	117.465.000
Số dư cuối năm	996.456.406	693.171.242	1.689.627.648
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	325.926.547	219.504.226	545.430.773
Khấu hao trong năm	133.773.695	69.317.124	203.090.819
Số dư cuối năm	459.700.242	288.821.350	748.521.592
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	553.064.859	473.667.016	1.026.731.875
Tại ngày cuối năm	536.756.164	404.349.892	941.106.056

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 44.340.662 đồng.

5.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là giá trị quyền sử dụng đất mua từ các cá nhân trong năm 2010 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên cho công ty.

5.7. Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	29.120.051	91.685.912
Chi phí quản lý doanh nghiệp vượt mức	746.886.077	445.313.509
Tổng cộng	776.006.128	536.999.421

(Phần tiếp theo ở trang 19)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
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.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	294.000.000	114.000.000
Người mua trả tiền trước	2.118.436.693	996.913.306
Tổng cộng	2.412.436.693	1.110.913.306

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

Các khoản phải trả cho các bên liên quan được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả cho Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư & Xây Dựng Kiên Giang (Xem thêm mục 7)	294.000.000	114.000.000

5.9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	794.086.168	769.611.517
Thuế tài nguyên	25.770.435	-
Các khoản phí, lệ phí	20.248.200	-
Tổng cộng	840.104.803	769.611.517

5.10. Chi phí phải trả

	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước chi phí nhân công và vật tư đối với công trình đã hoàn thành và xác định doanh thu	13.315.864.541	9.145.526.015
Trích trước chi phí nhân công và vật tư đối với công trình đã hoàn thành nhưng chưa thanh toán	4.676.166	4.676.166
Trích trước chi phí kiểm toán	20.000.000	20.000.000
Tổng cộng	13.340.540.707	9.170.202.181

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả tiền góp vốn của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang (Xem thêm mục 7)	14.700.000.000	14.700.000.000
Phải trả tiền thi công công trình	5.892.727.143	2.888.152.759
Tổng cộng	20.592.727.143	17.588.152.759

(Phần tiếp theo ở trang 20)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
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.

5.12. Vốn chủ sở hữu

5.12.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	25.400.000.000	50.939.963	20.375.986	306.240.099	25.777.556.048
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	985.906.113	985.906.113
Trích lập quỹ	-	74.057.269	29.622.908	(148.114.539)	(44.434.362)
Giảm vốn năm trước	(4.600.000.000)	-	-	-	(4.600.000.000)
Giảm khác	-	-	-	(224.529.179)	(224.529.179)
Số dư đầu năm nay	20.800.000.000	124.997.232	49.998.894	919.502.494	21.894.498.620
Tăng vốn năm nay	240.000.000	-	-	-	240.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	334.207.535	334.207.535
Trích lập quỹ	-	33.420.753	16.710.377	(86.893.959)	(36.762.829)
Giảm khác	-	-	-	(320.884.659)	(320.884.659)
Số dư cuối năm nay	21.040.000.000	158.417.985	66.709.271	845.931.411	22.111.058.667

5.12.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
BQL Đầu tư Phát triển đảo Phú Quốc	3.000.000.000	14,26%	3.000.000.000	14,42%
Công ty CP Tư vấn ĐT&XD Kiên Giang	1.000.000.000	4,75%	1.000.000.000	4,81%
Công ty TNHH Trần Thái	2.800.000.000	13,31%	2.800.000.000	13,46%
Công ty DVHK sân bay TSN	2.800.000.000	13,31%	2.800.000.000	13,46%
Công ty CP DVDL TM Đại Cát Hoàng Long	2.800.000.000	13,31%	2.800.000.000	13,46%
Tổng Công ty phát triển nhà và Đô thị	2.800.000.000	13,31%	2.800.000.000	13,46%
Công ty CP TV-TM-DV địa ốc Hoàng Quân	2.800.000.000	13,31%	2.800.000.000	13,46%
Ngân hàng Eximbank	1.120.000.000	5,32%	1.120.000.000	5,39%
Công ty CP Đầu tư Hiền Đạt	1.080.000.000	5,13%	840.000.000	4,04%
Công ty kiến trúc ATA TP.HCM	840.000.000	3,99%	840.000.000	4,04%
Tổng cộng	21.040.000.000	100%	20.800.000.000	100%

5.12.3. Cổ phần

• Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	2.104.000	2.080.000
• Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra	2.104.000	2.080.000
• Số lượng cổ phần phổ thông được mua lại	-	-
• Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	2.104.000	2.080.000
• Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phần		

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
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. 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 bán hàng (sỏi đỏ)	1.242.503.182	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ (tư vấn)	3.368.597.047	5.677.408.781
Doanh thu hợp đồng xây dựng (thi công)	6.254.508.456	5.879.677.217
Hàng bán bị trả lại	(96.423)	-
Doanh thu thuần	10.865.512.262	11.557.085.998

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	846.742.908	112.460.212
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.177.368.085	3.543.923.591
Giá vốn của hoạt động thi công	5.772.168.480	5.409.303.041
Tổng cộng	8.796.279.473	9.065.686.844

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	127.989.117	493.514.083
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	229	16.864.635
Tổng cộng	127.989.346	510.378.718

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	1.123.574.128	1.248.086.016
Chi phí dụng cụ đồ dùng	62.565.861	164.006.148
Chi phí khấu hao tài sản cố định	203.090.819	202.797.142
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí khác bằng tiền	470.732.438	397.148.426
Tổng cộng	1.862.963.246	2.015.037.732

(Phần tiếp theo ở trang 22)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC
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.

6.5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	334.207.535	985.906.113
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	-	500.000
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	(18.190.975)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	316.016.560	986.406.113
Trong đó :		
Thu nhập được hưởng ưu đãi miễn thuế	316.016.560	986.406.113
Thu nhập không được hưởng ưu đãi	-	-
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	-	-

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế là khoản tiền phạt vi phạm hành chính theo QĐ 488/QĐ-CCT ngày 02 tháng 06 năm 2011.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế là khoản chuyển lỗ của hoạt động kinh doanh sỏi đồ trong năm 2011.

6.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.308.937.975	4.239.727.560
Chi phí nhân công	5.029.220.579	5.963.173.054
Chi phí khấu hao tài sản cố định	203.090.819	202.797.142
Chi phí khác bằng tiền	1.117.993.346	512.608.638
Tổng cộng	10.659.242.719	10.918.306.394

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:

Tên công ty	Mối quan hệ
1. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Kiên Giang	Công ty góp vốn

- 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	356.948.277	1.572.667.468
Người mua trả tiền trước – Xem thêm mục 5.2	15.500.000	15.500.000
Phải trả - Xem thêm mục 5.8	294.000.000	114.000.000
Phải trả khác – Xem thêm mục 5.11	14.700.000.000	14.700.000.000
Tổng cộng	15.366.448.277	16.402.167.468

(Phần tiếp theo ở trang 23)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC 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 chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thi công công trình	829.145.925	2.550.555.309
Thu tiền thi công công trình	(2.127.779.708)	(1.205.756.000)
Tiền thuê văn phòng	180.000.000	152.000.000
Thanh toán tiền thuê văn phòng	-	(38.000.000)

- Thu nhập của Ban Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Lương Giám đốc	305.632.710	262.718.000
Tổng cộng	305.632.710	262.718.000

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 4.11.

- 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	2.904.876.140	1.267.604.964
Phải thu khách hàng và phải thu khác	11.721.550.394	10.552.784.971
Tổng cộng	14.626.426.534	11.820.389.935
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	14.994.000.000	14.814.000.000
Chi phí phải trả	13.340.540.707	9.170.202.181
Tổng cộng	28.334.540.707	23.984.202.181

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

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.

- 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 tỷ giá

Công ty đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty chưa thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ theo nguyên tệ của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
Đô la Mỹ (USD)	-	-	8.991,39	8.947,47

- 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.

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
31/12/2012			
Phải trả người bán và phải trả khác	14.994.000.000	-	14.994.000.000
Chi phí phải trả	13.340.540.707	-	13.340.540.707
01/01/2012			
Phải trả người bán và phải trả khác	14.814.000.000	-	14.814.000.000
Chi phí phải trả	9.170.202.181	-	9.170.202.181

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC 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.

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

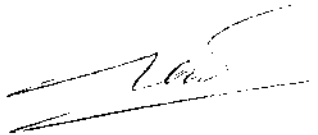
	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
31/12/2012			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	11.721.550.394	-	11.721.550.394
01/01/2012			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	10.552.784.971	-	10.552.784.971

9. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 được Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 25 tháng 02 năm 2013.

Kiên Giang, ngày 25 tháng 02 năm 2013

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN VĂN PHÓ

TỔNG GIÁM ĐỐC



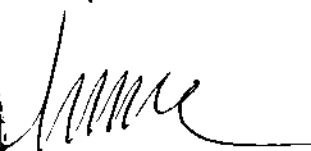
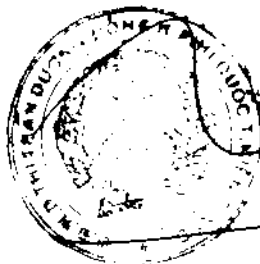
NGUYỄN TỬ THIÊN

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 2569/02-SCT/BS

ngày 02-02-2016

CHỦ TỊCH



Trương Quốc Mạnh