RSM DTL Auditing
Connected for Success

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 42

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

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 đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là Tập đoàn) 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.

Đến thời điểm 31/12/2013, Công ty có đầu tư vào 02 công ty con.

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

- 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 Tập đoàn 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn 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 Tập đoàn xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất cho các năm tài chính tiếp theo của Tập đoàn.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

M.S.D.N: 1700113586 C.T.C.P CTY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG TP. RẠCH GIÁ - T. KIÊN GIANG

TRẦN THỌ THẮNG

RSM DTL Auditing
Connected for Success

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

Số: 14.189/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gởi: 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 hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là Công ty) và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn, được lập ngày 03 tháng 03 năm 2014 từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

Công ty Kiểm toán DTL là thành viên của hệ thống RSM. Mỗi thành viên của Hệ thống RSM là một công ty tư vấn và kiểm toán độc lập tự chịu trách nhiệm về hoạt động của mình. Hệ thống RSM không phải là một pháp nhân riêng rẽ ở bất kỳ quốc gia nào.

RSM DTL Auditing
Connected for Success

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang và các Công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**936.110.948.783**	**690.826.630.169**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**21.166.447.315**	**10.256.476.280**
1. Tiền	111		21.166.447.315	10.256.476.280
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	5.2	**338.239.263.907**	**190.825.658.640**
1. Phải thu khách hàng	131		92.274.896.991	55.080.739.702
2. Trả trước cho người bán	132		4.450.564.158	24.860.280.855
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		244.842.730.195	113.931.208.192
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(3.328.927.437)	(3.046.570.109)
IV. Hàng tồn kho	**140**	5.3	**529.443.316.023**	**435.015.860.526**
1. Hàng tồn kho	141		529.443.316.023	435.015.860.526
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**47.261.921.538**	**54.728.634.723**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.4	349.917.778	458.937.780
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	5.5	46.912.003.760	54.269.696.943

(Phần tiếp theo ở trang 06)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**201.677.431.933**	**293.359.771.043**
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**		**84.961.607.344**	**89.422.147.934**
1. TSCĐ hữu hình	221	5.6	47.676.259.435	49.198.992.315
+ Nguyên giá	222		74.037.512.909	75.669.865.354
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.361.253.474)	(26.470.873.039)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	5.7	3.287.116.276	3.458.880.808
+ Nguyên giá	228		4.428.695.278	4.501.535.278
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.141.579.002)	(1.042.654.470)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.8	33.998.231.633	36.764.274.811
III. Bất động sản đầu tư	**240**	5.9	**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**	5.10	**69.533.240.241**	**169.003.381.056**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		69.533.240.241	169.003.381.056
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Lợi thế thương mại	**260**		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**7.695.763.268**	**10.044.906.352**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	5.11	5.115.077.531	6.586.302.067
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	6.10	2.580.685.737	3.458.604.285
3. Tài sản dài hạn khác	278		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.137.788.380.716**	**984.186.401.212**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**917.677.848.464**	**809.415.304.709**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**646.183.276.834**	**754.788.569.153**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.12	137.373.446.112	301.432.595.465
2. Phải trả người bán	312	5.13	29.065.591.918	22.232.247.819
3. Người mua trả tiền trước	313	5.13	36.468.491.862	46.062.225.115
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	28.133.241.296	22.421.446.178
5. Phải trả người lao động	315	5.15	59.978.756.316	43.672.230.740
6. Chi phí phải trả	316	5.16	172.660.343.427	167.003.639.838
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	5.17	177.009.001.019	142.525.283.069
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.494.404.884	9.438.900.929
II. Nợ dài hạn	**330**		**271.494.571.630**	**54.626.735.556**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.18	812.000.000	151.260.531
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.19	176.197.197.010	939.750.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.20	94.485.374.620	53.535.725.025
9. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	339		-	
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**216.146.929.949**	**170.212.906.075**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	5.21	**216.146.929.949**	**170.212.906.075**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		147.808.800.000	115.110.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		21.056.596.500	19.421.697.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	
4. Cổ phiếu ngân 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		23.132.077.049	21.403.333.353
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		8.778.490.175	7.919.697.881
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		15.370.966.225	6.357.367.841
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		-	-
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	**500**	5.22	**3.963.602.303**	**4.558.190.428**
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.137.788.380.716**	**984.186.401.212**

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Th. minh	Cuối năm	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		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Kiên Giang, ngày 03 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
ONG THỊ THANH THỦY	NGUYỄN THỊ KIM VANH	TRẦN THỌ THẮNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		490.342.423.295	418.919.656.626
2. Các khoản giảm trừ	02		10.881.304.647	29.758.506.721
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	479.461.118.648	389.161.149.905
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	371.129.099.771	300.266.918.375
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		108.332.018.877	88.894.231.530
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	4.973.958.493	10.894.083.134
7. Chi phí tài chính	22	6.4	9.416.566.402	12.404.196.751
trong đó, chi phí lãi vay	23		*9.416.566.402*	*11.686.128.571*
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	10.294.595.200	6.030.574.942
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	44.291.262.601	38.693.947.053
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		49.303.553.167	42.659.595.918
11. Thu nhập khác	31	6.7	10.506.841.667	3.374.049.175
12. Chi phí khác	32	6.8	4.430.244.718	1.642.613.124
13. Lợi nhuận khác	40		6.076.596.949	1.731.436.051
14. Phần lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		27.807.270	(1.913.109.329)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		55.407.957.386	42.477.922.640
16.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	6.9	12.674.107.384	11.107.602.308
16.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	6.10	877.918.548	(1.560.851.594)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		41.855.931.454	32.931.171.926
17.1. Lợi ích của cổ đông thiểu số	71	5.22	*878.590.013*	*689.212.830*
17.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		*40.977.341.441*	*32.241.959.096*
18. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu của Công ty mẹ	80	5.21.4	3.538	3.275

Kiên Giang, ngày 03 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
ONG THỊ THANH THỦY	NGUYỄN THỊ KIM VANH	TRẦN THỌ THẮNG

CTY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính : VND

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**		55.407.957.386	42.477.922.640
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		6.038.006.078	5.548.904.227
Các khoản dự phòng	03		282.357.328	209.138.064
Lãi/ lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.344.283.456)	(10.297.301.380)
Chi phí lãi vay	06		9.416.566.402	11.686.128.571
Điều chỉnh khác			-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**69.800.603.738**	**49.624.792.122**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		53.707.520.402	46.620.996.151
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(94.427.455.497)	(251.661.608.684)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		50.400.121.174	113.715.387.723
Tăng giảm chi phí trả trước	12		2.262.806.463	12.507.240.263
Tiền lãi vay đã trả	13		(9.416.566.402)	(11.686.128.571)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(10.259.415.246)	(3.471.772.282)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		(233.056.562)	48.281.600
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh			(9.668.718.771)	(10.311.062.885)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh			**52.165.839.299**	**(54.613.874.563)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.404.794.905)	(64.728.900.166)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		100.293.272	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		1.220.326.652	1.563.695.513
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(11.858.374.981)**	**(67.095.568.037)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính : VND

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		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		223.617.909.844	246.047.913.446
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(262.403.087.207)	(170.264.720.432)
5. Tiền chi trả nợ thuê 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**		**(29.397.493.283)**	**105.650.811.014**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**10.909.971.035**	**(16.058.631.586)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**10.256.476.280**	**26.315.107.866**
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**		**21.166.447.315**	**10.256.476.280**

Kiên Giang, ngày 03 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
ONG THỊ THANH THỦY	NGUYỄN THI KIM VANH	TRẦN THỌ THÁNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất 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.

Công ty có đầu tư vào 02 công ty con như được trình bày tại mục 1.3 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn).

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,....

1.3. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1.	Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	Số 91 Lạc Hồng, phường Vĩnh Lạc, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	77,64%	77,64%
2.	Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	Số 79A đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	51%	51%

1.4. Danh sách công ty liên kết được tổng hợp quyền lợi vào báo cáo tài chính hợp nhất

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1.	Công ty CP TMDV Đảo Ngọc	Số 200A đường Nguyễn Trung Trực, khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	20,00%	20,00%
2.	Công ty CP ĐT Hạ Tầng Phú Quốc	số 143 Nguyễn Trung Trực, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	20,00%	4,75%
3.	Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	Số 08, Mậu Thân, P. Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	36,70%	36,70%
4.	Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	Số 11-12, lô B3 khu lấn biển, đường Chi Lăng, phường Vĩnh Lạc, TP Rạch Giá	31,88%	31,88%
5.	Công ty CP Hòa Bình Phú Quốc	71 Trần Hưng Đạo, KP7, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	35,00%	35,00%
6.	Công ty TNHH Tinh Khôi	362 Huỳnh Văn Bánh, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	39,66%	39,66%

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

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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. Nguyên tắc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực

hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích cổ đông thiểu số trong lợi nhuận hoặc lỗ và trong tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt, bao gồm lợi ích cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất ban đầu cùng với những thay đổi trong vốn chủ sở hữu của cổ đông thiểu số kể từ ngày hợp nhất.

Tại thời điểm thụ đắc công ty con, không có phát sinh lợi thế thương mại.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

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

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 hợp nhất.

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 bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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 hợp nhất. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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 hợp nhất.

- 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:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao

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 trị 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 Tập đoàn. 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 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 hợp nhất khi phát sinh.

4.10 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- 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 khác.

+ Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác: Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn khác 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, Tập đoàn phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 hợp nhất.

- Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong năm 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 phần 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 vào công ty con, công ty liên kết, được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi 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 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.17 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.
  - + 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 Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

+	Dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát công trình	10%
+	Kinh doanh bất động sản	10%
+	Dịch vụ thi công, xây lắp	10%
+	Dịch vụ nhà hàng	10%

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

4.18 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

4.19 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.

4.20 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 hợp nhất của năm tài chính này:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích)

	Đầu năm (Phân loại lại)	Đầu năm (Đã được trình bày trước đây)	Chênh lệch
Phải thu khác	113.931.208.192	331.915.392.697	(217.984.184.505)
Hàng tồn kho	435.015.860.526	229.817.057.072	205.198.803.454
Tài sản thuế hoãn lại	3.458.604.285	262.259.022	3.196.345.263
Lợi nhuận chưa phân phối	6.357.367.841	15.946.403.629	(9.589.035.788)

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích)

	Năm trước (Phân loại lại)	Năm trước (Đã được trình bày trước đây)	Chênh lệch
Doanh thu bán hàng	418.919.656.626	511.064.856.709	(92.145.200.083)
Giá vốn hàng bán	300.266.918.375	387.217.748.170	(86.950.829.795)
Lợi nhuận chưa thuế	42.477.922.640	47.672.292.928	(5.194.370.288)
Chi phí thuế hoãn lại	(1.560.851.594)	(262.259.022)	(1.298.592.572)
Lợi nhuận sau thuế	32.931.171.926	36.826.949.642	(3.895.777.716)
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông công ty mẹ	32.241.959.096	36.137.736.812	(3.895.777.716)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Trích)

	Năm trước (Phân loại lại)	Năm trước (Đã được trình bày trước đây)	Chênh lệch
Lợi nhuận chưa thuế	42.477.922.640	47.672.292.928	(5.194.370.288)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	49.624.792.122	54.819.162.410	(5.194.370.288)
Phải thu	46.620.996.151	(163.772.177.591)	210.393.173.742
Hàng tồn kho	(251.661.608.684)	(46.462.805.230)	(205.198.803.454)

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 HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	2.407.943.007	2.197.387.026
Tiền gửi ngân hàng	18.758.504.308	8.059.089.254
Tổng cộng	**21.166.447.315**	**10.256.476.280**

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	92.274.896.991	55.080.739.702
Trả trước cho người bán	4.450.564.158	24.860.280.855
Các khoản phải thu khác	244.842.730.195	113.931.208.192
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	**341.568.191.344**	**193.872.228.749**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.328.927.437)	(3.046.570.109)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	**338.239.263.907**	**190.825.658.640**

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn. Trong đó, phải thu các bên có liên quan như sau – xem mục 8 :

	Cuối năm	Đầu năm
Cty Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	21.000.000	294.000.000
Cty CP Đảo Ngọc	219.144.322	741.996.934
Cty CP XD Kiên Giang	2.346.998.828	1.986.872.003
Cộng	**2.587.143.150**	**3.022.868.937**

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
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	4.391.052.150	6.066.752.783
Phải thu cho các đội thi công vay	56.582.631.056	38.989.609.458
Phải thu do chi tạm ứng bồi hoàn dự án 4,4ha 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
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
BHXH, BHYT, BHTN nộp thừa	307.118	32.173.584
Phải thu khác	1.240.995.865	1.760.925.695
Cộng	**244.842.730.195**	**113.931.208.192**

Trong khoản phải thu khác, phải thu của các đối tượng là các bên có liên quan như sau – xem mục 8 :

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Bất Động Sản Kiên Quân	-	31.232.029
Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	14.700.000.000	14.700.000.000
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	1.072.560.000	-
Công ty CP Tinh Khôi	16.277.946.086	-
Tổng cộng	**32.050.506.086**	**14.731.232.029**

5.3. Hàng tồn kho

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	1.186.838.382	873.715.349
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	524.887.871.625	427.403.983.717
Thành phẩm	1.977.478.532	1.688.945.375
Hàng hóa	1.391.127.484	5.049.216.085
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**529.443.316.023**	**435.015.860.526**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	**529.443.316.023**	**435.015.860.526**

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. Chi phí trả trước ngắn hạn

Đây là chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ

5.5. Tài sản ngắn hạn khác

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	138.503.927
Tạm ứng – mảng tư vấn, thiết kế, giám sát	14.103.577.614	13.756.541.731
Tạm ứng – văn phòng công ty mẹ	1.481.339.968	1.623.806.000
Tạm ứng – mảng thi công	26.486.696.273	35.252.003.754
Tạm ứng – mảng kinh doanh VLXD	3.779.992.176	2.841.028.594
Tạm ứng - khác	1.060.397.729	657.812.937
Tổng cộng	**46.912.003.760**	**54.269.696.943**

(Phần tiếp theo ở trang 23)

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

VND

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	46.775.652.554	11.585.809.409	12.864.009.818	4.326.104.482	118.289.091	75.669.865.354
Mua trong năm	2.870.909.206	903.555.345	92.002.727	394.792.000	-	4.261.259.278
Giảm theo thông tư 45	(39.124.878)	(1.787.347.887)	-	(1.671.809.892)	(41.809.091)	(3.540.091.748)
Giảm thanh lý	(652.135.761)	(274.351.846)	-	(1.427.032.368)	-	(2.353.519.975)
Số dư cuối năm	**48.955.301.121**	**10.427.665.021**	**12.956.012.545**	**1.622.054.222**	**76.480.000**	**74.037.512.909**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	11.565.740.893	6.129.415.950	5.005.031.498	3.678.025.033	92.659.665	26.470.873.039
Khấu hao trong năm	1.769.365.822	1.370.862.765	1.401.980.103	354.260.389	12.170.460	4.908.639.539
Giảm theo thông tư 45	(35.553.732)	(1.453.527.885)	-	(1.337.628.220)	(30.819.986)	(2.857.529.823)
Giảm thanh lý	(468.845.067)	(274.351.846)	-	(1.417.532.368)	-	(2.160.729.281)
Số dư cuối năm	**12.830.707.916**	**5.772.398.984**	**6.407.011.601**	**1.277.124.834**	**74.010.139**	**26.361.253.474**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	35.209.911.661	5.456.393.459	7.858.978.320	648.079.449	25.629.426	49.198.992.315
Tại ngày cuối năm	**36.124.593.205**	**4.655.266.037**	**6.549.000.944**	**344.929.388**	**2.469.861**	**47.676.259.435**

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản đã dùng thế chấp cho các khoản vay là 5.144.197.547 đồng – Xem thêm mục 5.12 và 5.19

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 10.228.582.366 đồng

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Lợi thế thương mại	Phần mềm	Khác	Tổng cộng
Số dư đầu năm	2.000.000.000	1.909.095.278	444.600.000	147.840.000	4.501.535.278
Giảm theo TT45	-	-	(15.000.000)	(57.840.000)	(72.840.000)
Số dư cuối năm	**2.000.000.000**	**1.909.095.287**	**429.600.000**	**90.000.000**	**4.428.695.278**
Số dư đầu năm	-	652.274.248	242.540.222	147.840.000	1.042.654.470
Khấu hao	-	95.454.764	76.309.768	-	171.764.532
Giảm theo TT45	-	-	(15.000.000)	(57.840.000)	(72.840.000)
Số dư cuối năm	**-**	**747.729.012**	**303.849.990**	**90.000.000**	**1.141.579.002**
Tại ngày đầu năm	2.000.000.000	1.256.821.030	202.059.778	-	3.458.880.808
Tại ngày cuối năm	**2.000.000.000**	**1.161.366.266**	**125.750.010**	**-**	**3.287.116.276**

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

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí mua đất ở khu dân cư Nguyễn Bỉnh 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 Bỉnh Khiêm	462.598.058	384.893.884
Chi phí sửa chữa TSCD	-	879.589.722
Công trình nhà kho số 671 Nguyễn Trung Trực, Rạch Giá	-	383.552.309
Khác	-	85.862.059
Tổng cộng	**33.998.231.633**	**36.764.274.811**

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

VND

Khoản mục	Nhà	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 tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay cho ngân hàng là 26.059.864.369 đồng – xem thêm mục 5.12 và 5.19

5.10. Đầu tư tài chính dài hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	69.533.240.241	169.003.381.056
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	**69.533.240.241**	**169.003.381.056**
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	-	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	**69.533.240.241**	**169.003.381.056**

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

	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Vốn góp theo phương pháp giá gốc đến 31/12/2013	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến 31/12/2013
Công ty CP TMDV Đảo Ngọc	20,00%	4.000.000.000	2.220.276.534
Công ty CP ĐT Hạ Tầng Phú Quốc	20,00%	1.000.000.000	868.944.652
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	36,70%	4.469.775.200	11.804.298.625
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	31,88%	4.243.182.413	3.596.280.723
Công ty CP Hòa Bình Phú Quốc	35,00%	52.500.000.000	49.382.580.220
Công ty TNHH Tinh Khôi	39,66%	3.421.805.800	1.660.859.487
Cộng		**69.634.763.413**	**69.533.240.241**

5.11. Chi phí trả trước dài hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ dụng cụ	2.253.366.967	1.819.638.131
Chi phí chờ kết chuyển	2.861.710.564	4.766.663.936
Tổng cộng	**5.115.077.531**	**6.586.302.067**

5.12. Vay ngắn hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	125.683.696.112	235.279.595.465
Vay đối tượng khác – xem mục 8	2.750.000.000	7.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	439.750.000	453.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	8.500.000.000	58.700.000.000
Tổng cộng	**137.373.446.112**	**301.432.595.465**

Các khoản vay ngân hàng chịu lãi suất bình quân là 10% 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)
- Nhà xưởng và máy móc thiết bị tại Cty CP Kinh Doanh Vật Liệu Xây Dựng

Vay đối tượng khác là các khoản vay từ Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang dưới hình thức tín chấp, chịu lãi suất từ 12%/năm – xem mục 8

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.

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

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	29.065.591.918	22.232.247.819
Người mua trả tiền trước	36.468.491.862	46.062.225.115
Tổng cộng	**65.534.083.780**	**68.294.472.934**

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn. Trong đó, phải trả bên liên quan được chi tiết như sau – xem mục 8 :

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	926.123.734	341.448.277
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	1.362.970.059	1.557.473.122
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	16.147.556.329	7.257.952.171
Cộng	**18.436.650.122**	**9.156.873.570**

5.14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	15.249.659.655	7.814.467.471
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.830.572.972	9.303.704.568
Thuế thu nhập cá nhân	985.933.227	5.302.128.684
Các khoản phí, lệ phí	67.075.442	1.145.455
Tổng cộng	**28.133.241.296**	**22.421.446.178**

5.15. Phải trả người lao động

Là khoản phải trả lương tháng 12 và thưởng năm 2013 và lương trực tiếp của mảng tư vấn, thiết kế, thi công công trình còn phải trả

5.16. Chi phí phải trả

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước CP vật tư và nhân công – mảng tư vấn, thiết kế	6.090.199.197	2.134.927.615
Trích trước CP vật tư và nhân công – mảng thi công	161.671.945.599	160.090.683.478
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	712.387.607	1.075.362.080
Tổng cộng	**172.660.343.427**	**167.003.639.838**

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

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	688.245.626	459.609.406
BHXH, BHYT, BHTN	25.193.986	18.750.213
Phải trả tiền chi hộ thuế TNCN	128.336.067	736.389.227
Phải trả thù lao HDQT, Ban Kiểm Soát	-	116.503.066
Phải trả do chi hộ chi phí DA Bà Kèo 1,3 ha PQ	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	68.926.055.915	49.472.501.731
Phải trả các đội về nội dung ép cọc	1.664.350.000	-

Cổ tức phải trả	23.899.455.167	25.385.017.400
Phải trả cho chi hộ tiền QSD đất theo giá nhà nước	16.460.663.916	9.556.018.639
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 bảo lãnh dự thầu	-	465.000.000
Phải trả lãi liên doanh DA 16ha Hoa Biển	203.889.118	203.889.118
Phải trả thuế Vat chưa kê khai – mảng tư vấn	538.425.479	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.406.001.300	760.597.120
Tổng cộng	**177.009.001.019**	**142.525.283.069**

5.18. Phải trả dài hạn khác

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Nhận đặt cọc của khách hàng mua đất dự án Trần Quang Khải	-	151.260.531
Phải trả dài hạn – mảng tư vấn, thiết kế	812.000.000	-
Tổng cộng	**812.000.000**	**151.260.531**

5.19. Vay và nợ dài hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	140.697.197.010	939.750.000
Trái phiếu phát hành	35.500.000.000	-
Tổng cộng	**176.197.197.010**	**939.750.000**

Vay dài hạn ngân hàng chịu lãi suất từ 10,5%/năm đến 18,5%/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.
- Xe tải biển số 68H-7714, xe cẩu và ép hiệu Tadano

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.

5.20. 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 30)

5.21. Vốn chủ sở hữu

5.21.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn CP	Quỹ Đầu Tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	LN sau thuế chưa PP	Cộng
SD đầu năm trước	80.956.100.000	4.279.325.000	17.416.333.695	6.510.126.625	14.588.110.901	123.749.996.221
Tăng vốn	34.154.710.000	15.142.372.000	-	-	-	49.297.082.000
LN trong năm	-	-	-	-	32.241.959.096	32.241.959.096
Trích quỹ	-	-	4.095.880.369	1.417.074.894	(15.738.534.782)	(10.225.579.519)
Giảm khác	-	-	(108.880.711)	(7.503.638)	65.702.334	(50.682.015)
Tăng khác	-	-	-	-	94.347.892	94.347.892
Chia cổ tức	-	-	-	-	(24.894.217.600)	(24.894.217.600)
SD đầu năm nay	**115.110.810.000**	**19.421.697.000**	**21.403.333.353**	**7.919.697.881**	**6.357.367.841**	**170.212.906.075**
Tăng vốn	32.697.990.000	1.634.899.500	-	-	-	34.332.889.500
LN trong năm	-	-	-	-	40.977.341.441	40.977.341.441
Trích quỹ	-	-	2.025.693.488	1.099.502.821	(7.453.396.142)	(4.328.199.833)
Giảm khác	-	-	(296.949.792)	(240.710.527)	(1.050.703.728)	(1.588.364.047)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(23.459.643.187)	(23.459.643.187)
Số dư cuối năm nay	**147.808.800.000**	**21.056.596.500**	**23.132.077.049**	**8.778.490.175**	**15.370.966.225**	**216.416.929.949**

5.21.2. 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 Quân	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 Kiến 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**

5.21.3. 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

5.21.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi hợp nhất sau thuế của các cổ đông của công ty mẹ	40.977.341.441	32.241.959.096
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	11.582.748	9.845.454
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	**3.538**	**3.275**

5.22. Lợi ích cổ đông thiểu số

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	4.558.190.428	5.351.680.152
Lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho ứng với phần lợi ích cổ đông thiểu số	(387.095.802)	(302.118.069)
Vốn góp của cổ đông thiểu số giảm trong năm	-	(269.500.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho lợi ích cổ đông thiểu số	878.590.013	689.212.830
Phần trích quỹ phân bổ cho cổ đông thiểu số	(489.442.336)	(48.694.485)

Cổ tức chi trả cho cổ đông thiểu số	(596.640.000)	(862.390.000)
Số dư cuối năm	**3.963.602.303**	**4.558.190.428**

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

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	48.721.969.158	78.977.657.157
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	63.146.941.065	56.412.365.392
Doanh thu thương mại	81.979.025.234	48.216.172.201
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	11.613.058.671	-
Doanh thu cung cấp DV	3.386.489.939	4.343.605.939
Doanh thu thuần	**479.461.118.648**	**389.161.149.905**

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	33.404.870.644	68.288.463.724
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	46.060.605.555	41.099.927.880
Giá vốn thương mại	72.832.693.861	40.894.725.075
Giá vốn nhà hàng	7.588.502.187	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.382.419.263	-
Tổng cộng	**371.129.099.771**	**300.266.918.375**

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	216.718.592	489.312.116
Lãi trả chậm của công ty Hoàng Quân	2.971.289.936	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	-	45.300.000
Lãi do thanh lý khoản đầu tư dài hạn	- 216.454.226	3.053.130.035
Chiết khấu thanh toán	359.170.823	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8.174.865	2.491.990
Tổng cộng	**4.973.958.493**	**10.894.083.134**

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.416.566.402	11.686.128.571
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	-	604.732.180
Lãi bảo hành thi công công trình	-	113.107.818
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	228.182
Tổng cộng	**9.416.566.402**	**12.404.196.751**

6.5. Chi phí bán hàng

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	2.523.207.081	922.062.481
Chi phí vật liệu, dụng cụ, đồ dùng	74.792.681	74.589.502
Chi phí khấu hao TSCĐ	109.135.507	118.663.443
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.055.172.933	3.497.622.373
Chi phí bằng tiền khác	1.532.286.998	1.417.637.143
Tổng cộng	**10.294.595.200**	**6.030.574.942**

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	27.735.811.060	25.454.974.537
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng	4.280.574.419	1.492.337.783
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.048.164.086	3.318.685.161
Thuế, phí và lệ phí	7.320.000	171.258.691
Chi phí dự phòng	670.387.513	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.865.603.292	5.893.339.371
Chi phí bằng tiền khác	4.683.402.231	2.363.351.510
Tổng cộng	**44.291.262.601**	**38.693.947.053**

6.7. Thu nhập khác

VND

	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập phí bảo hành công trình	2.153.855.125	-
Lãi trả chậm	383.583.364	-
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	190.431.750	218.248.450
Xử lý công nợ	-	552.360.452
Xử lý các công trình theo biên bản quyết toán	4.589.596.256	1.155.164.789
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	100.293.272	16.442.416
Cho thuê kho	1.016.338.993	764.945.497
Bán hồ sơ thầu	231.433.891	252.212.110
Thu nhập từ khoản phải thu đã xóa sổ	415.314.350	-
Chiết khấu mua hàng	819.916.406	-
Thu nhập khác	606.078.260	414.675.461
Tổng cộng	**10.506.841.667**	**3.374.049.175**

6.8. Chi phí khác

VND

	Năm nay	Năm trước
Xử lý công trình thi công theo BB quyết toán	2.613.059.293	474.663.611
Tiền phạt, bồi thường hợp đồng	-	304.818.306
Cho thuê kho	984.714.016	480.721.472
Thanh lý công cụ dụng cụ	123.617.845	-
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	192.790.694	6.000.000
Chi phí bán hồ sơ thầu	221.363.653	248.181.832
Chi phí khác	294.699.217	128.227.903
Tổng cộng	**4.430.244.718**	**1.642.613.124**

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	55.407.957.386	42.477.922.640
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	1.120.320.496	7.390.439.246
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	- (8.087.386.810)	(45.300.000)
Trừ thu nhập khác chịu thuế suất 25% (chuyển nhượng bất động sản)	(27.291.344.840)	(33.656.613.025)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	21.149.546.232	16.166.448.861
Trong đó :		

Thu nhập chịu thuế suất 20%	4.391.514.728	-
Thu nhập chịu thuế suất 25%	16.758.031.504	16.166.448.861
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	5.067.810.822	4.041.612.215
Trừ thuế TNDN được miễn giảm theo thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 theo diện địa bàn kinh tế khó khăn	(330.722.488)	(346.867.241)
Trừ thuế TNDN được giảm 30% theo Thông tư 140/TT-BTC	-	(1.082.920.372)
Cộng khoản thuế TNDN từ thu nhập khác (chuyển nhượng bất động sản)	6.822.836.210	8.414.153.257
Cộng thuế tạm nộp 2% của mảng bất động sản	1.000.317.731	(131.865.108)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	113.865.109	213.489.557
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	**12.674.107.384**	**11.107.602.308**

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 không hợp lý, hợp lệ; lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho; cổ tức, lợi nhuận được chia

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại, thuế TNDN hoãn lại phải trả của Tập đoàn và những biến động trong năm và năm trước được trình bày như sau:

VND

	Lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho
Số dư đầu năm trước	1.897.752.691
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	(1.560.851.594)
Số dư đầu năm nay	3.458.604.285
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	877.918.548
Số dư cuối năm nay	**2.580.685.737**

6.11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	288.281.283.660	211.346.571.048
Chi phí nhân công	91.785.946.192	93.630.822.546
Chi phí vật liệu, đồ dùng	4.305.789.629	1.484.409.056

Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.359.262.683	4.703.669.734
Chi phí dự phòng	670.387.513	8.746.879
Thuế, phí, lệ phí	3.720.000	171.258.394
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.924.244.988	22.392.340.341
Chi phí khác bằng tiền	28.630.387.549	25.300.432.247
Tổng cộng	**440.961.022.214**	**359.038.250.245**

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bất động sản
- Thi công, xây lắp
- Tư vấn, thiết kế, giám sát công trình
- Thương mại – kinh doanh vật liệu xây dựng
- Kinh doanh ăn uống – nhà hàng
- Các dịch vụ khác : cho thuê nhà,...

(Phần tiếp theo ở trang 37)

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

Lĩnh vực	Bất động sản	Thi công	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Dịch vụ khác	HD tài chính và HD khác	Cộng
Doanh thu thuần	270.613.634.581	48.721.969.158	63.146.941.065	11.613.058.671	81.979.025.234	3.386.489.939		479.461.118.648
GVHB	209.860.008.261	33.404.870.644	46.060.605.555	7.588.502.187	72.832.693.861	1.382.419.263		371.129.099.771
Lãi gộp	60.753.626.320	15.317.098.514	17.086.335.510	4.024.556.484	9.146.331.373	2.004.070.676	-	108.332.018.877
Chi phí bán hàng	5.304.578.821	-	-	1.023.785.722	3.966.230.657	-	-	10.294.595.200
Chi phí QLDN	26.843.453.679	5.164.211.495	8.775.659.914	777.202.964	2.730.734.549	-	-	44.291.262.601
Lợi nhuận từ hoạt động bán hàng	28.605.593.820	10.152.887.019	8.310.675.596	2.223.567.798	2.449.366.167	2.004.070.676	-	53.746.161.076
Doanh thu tài chính	-	1.003.608.060	63.945.233	3.540.915	370.193.333	-	3.532.670.952	4.973.958.493
Chi phí tài chính	-	-	-	-	634.924.705	-	8.781.641.697	9.416.566.402
Lợi nhuận tài chính	-	1.003.608.060	63.945.233	3.540.915	(264.731.372)	-	(5.248.970.745)	(4.442.607.909)
Thu nhập khác	6.389.688.596	-	-	9.461.052	1.235.230.756	-	2.872.461.263	10.506.841.667
Chi phí khác	865.073.750	1.424.554.449	-	-	-	-	2.140.616.519	4.430.244.718
Lợi nhuận từ hoạt động khác	5.524.614.846	1.424.554.449)	-	9.461.052	1.235.230.756	-	731.844.744	6.076.596.949
Lãi từ HD liên doanh							27.807.270	27.807.270
Lợi nhuận trước thuế	**34.130.208.666**	**9.731.940.630**	**8.374.620.829**	**2.236.569.765**	**3.419.865.551**	**2.004.070.676**	**(4.489.318.731)**	**55.407.957.386**
Thuế TNDN								13.552.025.932
Lợi nhuận sau thuế								41.855.931.454
Lợi ích cổ đông thiểu số								878.590.013
Lợi ích cổ đông của công ty mẹ								**40.977.341.441**

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

Lĩnh vực	Bất động sản	Thi công	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Thương mại	Dịch vụ khác	HD tài chính và HD khác	Cộng
Doanh thu thuần	201.211.349.216	78.977.657.157	56.412.365.392	48.216.172.201	4.343.605.939	-	389.161.149.905
GVHB	149.983.801.696	68.288.463.724	41.099.927.880	40.894.725.075	-	-	300.266.918.375
Lãi gộp	51.227.547.520	10.689.193.433	15.312.437.512	7.321.447.126	4.343.605.939	-	88.894.231.530
Chi phí bán hàng	3.324.161.557	-	-	2.706.413.385	-	-	6.030.574.942
Chi phí QLDN	14.890.110.066	6.580.796.294	13.120.841.857	3.328.641.808	164.933.630	608.623.398	38.693.947.053
Lợi nhuận từ hoạt động bán hàng	**33.013.275.897**	**4.108.397.139**	**2.191.595.655**	**1.286.391.933**	**4.178.672.309**	**(608.623.398)**	**44.169.709.535**
Doanh thu tài chính	-	-	-	-	-	10.894.083.134	10.894.083.134
Chi phí tài chính	-	113.107.818	-	-	-	12.291.088.933	12.404.196.751
Lợi nhuận tài chính	**-**	**(113.107.818)**	**-**	**-**	**-**	**(1.397.005.799)**	**(1.510.113.617)**
Thu nhập khác	218.248.450	1.155.164.789	-	278.586.647	764.945.497	957.103.792	3.374.049.175
Chi phí khác	-	474.663.611	-	-	480.721.472	687.228.041	1.642.613.124
Lợi nhuận từ hoạt động khác	**218.248.450**	**680.501.178**	**-**	**278.586.647**	**284.224.025**	**269.875.751**	**1.731.436.051**
Lãi từ HD liên doanh						(1.913.109.329)	(1.913.109.329)
Lợi nhuận trước thuế	**33.231.524.347**	**4.675.790.499**	**2.191.595.655**	**1.564.978.580**	**4.462.896.334**	**(3.648.862.775)**	**42.477.922.640**
Thuế TNDN							9.546.750.714
Lợi nhuận sau thuế							32.931.171.926
Lợi ích cổ đông thiểu số							689.212.830
Lợi ích cổ đông của công ty mẹ							**32.241.959.096**

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

- Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

Tên công ty	Mối quan hệ
1. Công ty CP TMDV Đảo Ngọc	Công ty liên kết
2. Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	Công ty liên kết
3. Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	Công ty liên kết
4. Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	Công ty liên kết
5. Công ty CP Hòa Bình Phú Quốc	Công ty liên kết
6. Công ty TNHH Tinh Khôi	Công ty liên kết

- Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ trong quá trình hợp nhất.

- 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	34.637.649.236	17.754.100.966
Phải trả - Xem thêm mục 5.12 và 5.13	(21.186.650.122)	(16.156.873.570)

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

	Năm nay	Năm trước
Bán hàng - VLXD	13.025.107.331	5.450.203.963
Mua hàng - thi công công trình	28.165.762.996	17.937.813.515
Cho thuê nhà, thuê đất	293.138.933	-
Cho tạm mượn vốn kinh doanh	16.277.946.086	-
Vay tiền	1.000.000.000	7.000.000.000

Tập đoàn 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.

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

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị của các công ty trong Tập đoàn	1.917.803.435	1.418.592.012
Lương Ban Tổng Giám đốc của các công ty trong Tập đoàn	5.193.734.205	5.757.954.086
Tổng cộng	**7.111.537.640**	**7.176.546.098**

9. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

- Quản lý rủi ro vốn

Tập đoàn quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 4.18

- 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	21.166.447.315	10.256.476.280
Phải thu khách hàng và phải thu khác	322.533.600.888	155.675.892.562
Tổng cộng	**343.700.048.203**	**165.932.368.842**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	313.570.643.122	302.372.345.465
Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác	158.299.199.518	125.500.512.733
Chi phí phải trả	173.394.198.552	167.003.639.838
Tổng cộng	**645.264.041.192**	**594.876.498.036**

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Tập đoàn 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

Tập đoàn chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Tập đoàn chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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, Tập đoàn 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

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Tập đoàn có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tập đoàn 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 bổ 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Tập đoàn là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Tập đoàn 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 Tập đoàn phải trả.

31/12/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác	157.487.199.518	812.000.000	158.299.199.518
Chi phí phải trả	173.394.198.552	-	173.394.198.552
Các khoản vay	137.373.446.112	176.197.197.010	313.570.643.122
Cộng	**468.254.844.182**	**177.009.197.010**	**645.264.041.192**

01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả nhà cung cấp và phải trả khác	125.349.252.202	151.260.531	125.500.512.733
Chi phí phải trả	167.003.639.838	-	167.003.639.838
Các khoản vay	301.432.595.465	939.750.000	302.372.345.465
Cộng	**593.785.487.505**	**1.091.010.531**	**594.876.498.036**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Tập đoàn 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 Tập đoàn 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	322.533.600.888	-	322.533.600.888
01/01/2013	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	155.675.892.562	-	155.675.892.562

10. 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 hợp nhất.

11. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 03 tháng 03 năm 2014

Kiên Giang, ngày 03 tháng 03 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
ONG THỊ THANH THÙY	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

RSM DTL Auditing
Connected for Success

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 201