

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TƯ VẤN ĐẦU TƯ
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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty") 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 ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Hiền	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Văn Lợi	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Hoài Phương	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên
Ông Trương Thanh Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên
Ông Thái Ngọc Hùng	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 29 tháng 03 năm 2019

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng Ban – Bổ nhiệm từ ngày 29 tháng 03 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Kim Vành	Trưởng Ban – Từ nhiệm từ ngày 29 tháng 03 năm 2019
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Út	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thọ Thắng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Như Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ ngày 01/01/2019
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2019
Bà Trần Thị Quỳnh Châu	Phó Tổng Giám đốc – Từ nhiệm từ ngày 01/01/2019
Ông Lê Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc – Từ nhiệm từ ngày 01/01/2019

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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 hoạt động 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 xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Trần Thọ Thắng
Tổng giám đốc

Kiên Giang, ngày 01 tháng 04 năm 2020

Số: 20.150-HN/BCKT-RSMHCM

T +8428 3827 5026

F +8428 3827 5027

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPwww.rsm.global/vietnam

**Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN 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 Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư 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 01 tháng 04 năm 2020 từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động 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.

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 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

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 Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/03/ 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2020



Trần Quang Huy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4152-2017-026-1

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phân 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 ngoài Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.078.957.169.248	2.765.022.843.795
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	64.793.366.698	38.599.669.004
1. Tiền	111		61.293.366.698	27.164.869.004
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.500.000.000	11.434.800.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.025.323.887	1.001.265.346
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	2.025.323.887	1.001.265.346
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.291.081.967.772	907.830.263.918
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	331.816.454.659	286.615.088.333
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	212.724.939.992	61.316.740.557
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	759.864.681.024	567.967.451.216
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(13.324.107.903)	(8.069.016.188)
IV. Hàng tồn kho	140		2.709.510.060.211	1.807.757.249.708
1. Hàng tồn kho	141	4.7	2.709.510.060.211	1.807.757.249.708
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.546.450.680	9.834.395.819
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.296.889.791	1.693.046.467
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	5.088.219.057	7.501.937.597
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	5.161.341.832	639.411.755
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		411.348.985.480	549.951.707.173
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.424.213.819	18.761.973.819
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		862.240.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	3.561.973.819	18.761.973.819
II. Tài sản cố định	220		116.902.737.014	112.659.343.526
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	107.225.981.178	104.823.199.771
Nguyên giá	222		167.493.692.933	154.748.583.138
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.267.711.755)	(49.925.383.367)
2. Tài sản cố định vô hình	227		9.676.755.836	7.836.143.755
Nguyên giá	228		12.263.808.419	9.827.836.119
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.587.052.583)	(1.991.692.364)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	166.552.487.273	176.903.294.273
1. Nguyên giá	231		166.552.487.273	176.903.294.273
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		78.223.859.882	166.679.352.577
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	78.223.859.882	166.679.352.577
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		19.715.661.235	67.988.732.145
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	18.448.485.756	67.988.732.145
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.485.100.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(217.924.521)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		25.530.026.258	6.959.010.833
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		17.174.732.986	6.348.422.746
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.355.293.272	610.588.087
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.490.306.154.729	3.314.974.550.968

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

Địa chỉ: Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.860.845.036.175	2.705.993.072.209
I. Nợ ngắn hạn	310		2.057.524.408.318	1.503.820.435.324
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	190.173.252.759	208.901.510.222
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	27.546.643.352	44.107.052.260
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	12.969.892.306	4.770.551.593
4. Phải trả người lao động	314		155.136.577.651	112.861.877.642
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	373.295.898.025	204.019.494.161
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	376.762.688.714	195.775.382.021
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	899.192.356.592	718.021.712.071
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		22.447.098.919	15.362.855.354
II. Nợ dài hạn	330		1.803.320.627.857	1.202.172.636.885
1. Phải trả người bán dài hạn	331		4.061.000.000	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.12	1.141.653.982.670	588.931.447.579
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	124.580.499.950	111.492.999.950
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	533.025.145.237	501.748.189.356
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		629.461.118.554	608.981.478.759
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	629.461.118.554	608.981.478.759
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		36.402.934.646	36.402.934.646
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		929.917.774	929.917.774
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.002.033.988	18.378.279.688
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.266.050.731	39.113.769.684
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		426.713.951	28.233.414.579
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.839.336.780	10.880.355.106
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		58.860.181.415	14.156.576.966
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.490.306.154.729	3.314.974.550.968



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 01 tháng 04 năm 2020

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập biểu

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

Địa chỉ: Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.058.621.923.909	858.969.696.899
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		8.632.183.797	8.689.375.048
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.049.989.740.112	850.280.321.851
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	743.668.176.045	608.318.526.358
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		306.321.564.067	241.961.795.493
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	7.167.474.975	3.818.603.613
7. Chi phí tài chính	22	5.4	43.511.488.486	40.768.634.633
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		43.375.872.486	40.768.420.608
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.286.757.169	3.689.657.307
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	26.741.300.187	20.786.605.317
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	129.618.648.820	79.174.955.369
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		114.904.358.718	108.739.861.094
12. Thu nhập khác	31		10.018.477.160	4.088.202.303
13. Chi phí khác	32		462.801.339	1.977.083.661
14. Lợi nhuận khác	40		9.555.675.821	2.111.118.642
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		124.460.034.539	110.850.979.736
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	31.181.140.943	21.312.065.304
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(7.738.379.570)	74.817.063
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		101.017.273.166	89.464.097.369
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		98.753.035.829	88.026.752.401
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.264.237.338	1.437.344.968
21. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.17.4	1.446	1.904



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 01 tháng 04 năm 2020

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập biểu



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		124.460.034.539	110.850.979.736
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	9.953.228.022	10.347.072.523
Các khoản dự phòng	03		5.473.016.236	(3.097.708.728)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.934.195.183)	(9.256.864.473)
Chi phí lãi vay	06	5.4	43.375.872.486	40.768.420.608
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				
3. trước những thay đổi vốn lưu động	08		178.327.956.100	149.611.899.666
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(385.339.986.090)	(144.924.628.614)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(774.791.677.234)	(520.253.723.246)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.059.399.951.387	520.905.132.246
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(10.430.153.564)	(2.576.597.993)
Tiền lãi vay đã trả	14		(151.954.322.641)	(113.325.100.638)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(36.874.856.746)	(25.837.639.750)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	73.650.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(18.108.635.293)	(15.000.842.032)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(139.771.724.082)	(151.327.850.361)
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		(12.754.217.379)	(185.786.577.853)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.400.945.455	2.969.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(4.283.438.361)	(1.800.840.975)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.259.379.820	1.520.101.790
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(44.359.917.707)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.790.448.475	3.942.495.892
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.586.881.990)	(223.515.738.853)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2019	Năm 2018
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		-	238.989.391.782
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.049.093.367.231	814.770.016.977
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(815.615.216.465)	(636.923.764.774)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(62.925.847.000)	(42.545.280.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		170.552.303.766	374.290.363.585
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		26.193.697.694	(553.225.629)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		38.599.669.004	39.152.894.633
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	4.1	64.793.366.698	38.599.669.004



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 01 tháng 04 năm 2020

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 56-03-000055 ngày 28 tháng 02 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Kiên Giang cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 25 tháng 09 năm 2018 để cập nhật vốn chủ sở hữu của Công ty.

Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại mục 1.5 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, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 221 (31/12/2018: 320).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ, thi công, phát triển bất động sản.

1.3. 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; và
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi, và điều hòa không khí,...

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là từ khi dự án bắt đầu triển khai cho đến khi kết thúc dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.5. Các công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
1.	Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Kiên Giang	Số 91 Lạc Hồng, Phường Vĩnh Lạc, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	73,0%	73,0%
2.	Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Kiên Giang	34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	51,0%	51,0%
3.	Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	Lô A16, 3-35 Khu lấn biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	51,0%	51,0%
4.	Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	Số 143 Nguyễn Trung Trực, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	56,1%	56,1%
5.	Công ty CP CIC Tinh Khôi	Số 90 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Kiên Giang, Việt Nam	51,3%	51,3%
6.	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng CIC Thăng Anh	Lô A11C - Căn 2,3 Khu biệt thự cao cấp Seaview đường Tôn Đức, Phường Vĩnh Bảo, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	51,0%	51,0%
7.	Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng CIC Phú Quốc	L7-01 Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, Đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 7, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Kiên Giang, Việt Nam	100%	100%

Công ty con gián tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	Số 11-12, Lô B3, Phường Vĩnh Bảo, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	73,0%	37,2%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.6. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu**

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	Số 08, Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	35,2%	35,2%
2.	Công ty Cổ phần Tinh Khôi Sáu Hai Một	Số 90 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	40%	40%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

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.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ 01/01 đến 31/12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. 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 mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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 được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tập đoàn nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư vào đơn vị khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư này được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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.

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Dự án bất động sản đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm các chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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:

▪ 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 khác	01- 03 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại khu công nghiệp Thạnh Lộc, xã Thạnh Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang trong 48 năm 5 tháng. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô 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.

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

3.9. 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 trích 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.

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Căn cứ vào nguyên tắc phân chia trong hợp đồng.

3.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và các khoản chi phí khác,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa 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 vốn hóa 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.

2011
CTC
P Đ
N Đ
Y D
I GI
- T.

CHI PHÍ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

3.14. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 năm theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.18 dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên doanh liên kết.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

3.17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

3.18. 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 kỳ 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 thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn; Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

3.21. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

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 mức thuế 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 quy 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.

3.23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.25. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.26. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Tiền mặt	3.197.418.490	968.762.667
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	58.095.948.208	26.196.106.337
Các khoản tương đương tiền	3.500.000.000	11.434.800.000
Cộng	<u>64.793.366.698</u>	<u>38.599.669.004</u>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng.

Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty CP ĐTPPT Hạ Tầng Phú Quốc (*)	-	-	6.432.000.000	4.387.138.928
Công ty CP CIC Tinh Khôi (*)	-	-	3.421.805.800	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (*)	-	-	1.836.000.000	3.871.540.601
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thăng Anh (*)	-	-	6.100.000.000	6.525.569.945
Công ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang (*)	-	-	6.279.092.000	6.775.467.638
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng CIC Phú Quốc (*)	-	-	32.000.000.000	31.964.355.242
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	4.469.775.200	14.912.323.359	4.469.775.200	14.464.659.790
Công ty Cổ phần Tinh Khôi Sáu Hai Một	3.536.162.397	3.536.162.397	-	-
Cộng	8.005.937.597	18.448.485.756	60.538.673.000	67.988.732.145

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các công ty này đã trở thành công ty con của Công ty.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Các khoản phải thu theo đối tượng khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng các khoản phải thu của khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Khoản phải thu của khách hàng được chi tiết theo hoạt động như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	202.248.185.057	176.522.243.040
Phải thu hoạt động tư vấn	16.782.566.485	15.449.760.929
Phải thu hoạt động thi công	50.804.268.148	31.860.381.799
Phải thu hoạt động nhà hàng	1.598.582.601	2.187.823.304
Phải thu hoạt động kinh doanh VLXD	33.422.788.717	51.674.894.042
Phải thu hoạt động khác	26.960.063.651	8.919.985.219
Cộng	331.816.454.659	286.615.088.333

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	22.313.017.000	18.445.351.000
Trả trước cho người bán:		
Nguyễn Ngọc Tiền (*)	28.000.000.000	28.000.000.000
Trả trước người bán tiền thu hồi đất	123.858.556.000	-
Các nhà cung cấp khác	38.553.366.992	14.871.389.557
Cộng	212.724.939.992	61.316.740.557

(*) Là khoản chuyển tiền mua biệt thự theo HĐ số: SV1A - V24/2018/GIS - HĐMBBT ngày 13 tháng 08 năm 2018 và SV1C - V16/2018/GIS - HĐMBBT ngày 13 tháng 08 năm 2018 ký với bà Nguyễn Ngọc Tiền.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu các đội thi công	170.851.794.766	-	85.832.677.493	-
Phải thu thuế TNCN	5.119.830.166	-	5.545.782.239	-
Tạm ứng nhân viên	64.074.930.787	-	88.009.528.051	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	256.327.045.834	-	221.669.879.004	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về tiền đền bù đất dự án (DA) An Bình	670.399.518	-	670.399.518	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Chợ Nông Sản	1.506.440.800	-	20.642.141.900	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Nam An Hòa	5.838.519.700	-	11.519.773.900	-
Phải thu DA KDC và TĐC Nam An Hòa - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	40.435.042	-	3.591.216.100	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà	20.000.000.000	-	1.317.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Tuyến đường số 2	24.433.000.000	-	33.166.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Bắc Vĩnh Quang	144.571.025.000	-	66.320.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA KDC tuyến đường số 1 - Vĩnh Quang	23.868.000.000	-	-	-
Phải thu DA Chợ Nông Sản Rạch Giá - ứng trước tiền bồi hoàn	493.092.000	-	-	-
Phải thu tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	1.769.688.328	-	2.823.763.196	-
Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	1.176.816.500	-	799.790.000	-
Phải thu khác	18.915.992.183	-	5.851.829.415	-
Cộng	759.864.681.024	-	567.967.451.216	-
Dài hạn:				
Góp vốn dự án không thành lập pháp nhân	3.561.973.819	-	18.761.973.819	-

Trong đó, phải thu khác của các bên liên quan tại ngày 31/12/2019 là 681.710.000 VND (tại ngày 01/01/2019 là 524.390.000 VND) – Xem thêm mục 8.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	13.324.107.903	-	8.069.016.188	-

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản công nợ này đã quá hạn thanh toán nhiều năm nhưng chưa thu được.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019			Tại ngày 01/01/2019		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Red Earth Pots Ltd	2.536.145.072	-	> 3 năm	-	-	-
DNTN Hiệp Hòa Xương	1.549.948.480	-	> 3 năm	-	-	-
BQL Dự án Đầu Tư – Xây Dựng Sở GTVT Kiên Giang	1.626.724.803	-	> 3 năm	1.626.724.803	-	> 3 năm
Các khách hàng khác	7.611.289.548	-	> 3 năm	6.442.291.385	-	> 3 năm
Cộng	13.324.107.903	-		8.069.016.188	-	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	981.052.221	-	1.559.479.758	-
Công cụ, dụng cụ	45.070.676	-	52.057.076	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.671.573.827.740	-	1.798.934.858.672	-
Thành phẩm	10.147.452.138	-	4.549.159.131	-
Hàng hóa	4.219.837.017	-	2.661.695.071	-
Cộng	2.686.967.239.792	-	1.807.757.249.708	-

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019		Tại ngày 01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí dở dang hoạt động thi công	36.598.443.821	-	50.724.553.431	-
Chi phí dở dang dự án khu dân cư (KDC) Lấn Biển Tây Bắc	1.434.169.372.541	-	810.267.722.904	-
Chi phí dở dang dự án KDC An Bình	169.682.448.747	-	232.805.718.445	-
Chi phí dở dang dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng	231.720.086.347	-	213.080.276.680	-
Chi phí SXKD dở dang dự án biệt thự Village Búng Gội	153.870.557.196	-	183.129.510.807	-
Chi phí dở dang dự án Phú Quốc River Side	130.069.665.136	-	-	-
Chi phí dở dang dự án KDC Nam An Hòa	244.572.429.393	-	76.134.915.027	-
Chi phí dở dang các dự án khác	270.890.824.559	-	232.792.161.378	-
Cộng	2.671.573.827.740	-	1.798.934.858.672	-

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 118.553.150.565 VND.

Giá trị hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm là 2.681.378.449.136 VND đã được dùng để thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay - Xem thêm mục 4.16.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
	VND	VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	42.173.598.936	42.052.216.061
Chi phí mua nhà Nguyễn Chí Thanh – Phú Quốc	-	116.610.326.269
Chi phí sửa chữa Nhà hàng	-	6.584.428.375
Chi phí giải phóng mặt bằng dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5"	30.307.881.498	
Khác	5.742.379.448	1.432.381.872
Cộng	78.223.859.882	166.679.352.577

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2019	81.537.370.795	48.403.010.863	22.044.323.678	2.719.397.802	44.480.000	154.748.583.138
Mua trong năm	10.701.911.124	821.705.637	50.000.000	170.727.273	-	11.744.344.034
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.730.539.397	-	-	-	-	1.730.539.397
Tăng do hợp nhất	775.599.283	612.665.688	3.570.727.222	293.220.081	-	5.252.212.274
Thanh lý, nhượng bán	(103.660.546)	(5.113.605.032)	(693.171.242)	(71.549.090)	-	(5.981.985.910)
Tại ngày 31/12/2019	94.641.760.053	44.723.777.156	24.971.879.658	3.111.796.066	44.480.000	167.493.692.933
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2019	20.924.247.757	13.734.174.822	13.294.858.520	1.927.622.268	44.480.000	49.925.383.367
Khấu hao trong năm	3.194.011.581	4.618.548.841	1.929.064.467	211.603.133	-	9.953.228.022
Tăng do hợp nhất	504.139.537	1.181.482.105	1.148.635.301	597.664.386	-	3.431.921.329
Thanh lý, nhượng bán	(103.660.546)	(2.070.882.734)	(799.171.241)	(69.106.442)	-	(3.042.820.963)
Tại ngày 31/12/2019	24.518.738.329	17.463.323.034	15.573.387.047	2.667.783.345	44.480.000	60.267.711.755
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2019	60.613.123.038	34.668.836.041	8.749.465.158	791.775.534	-	104.823.199.771
Tại ngày 31/12/2019	70.123.021.724	27.260.454.122	9.398.492.611	444.012.721	-	107.225.981.178

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 70.530.394.307 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.16;

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 28.118.332.463 VND;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá:

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	166.552.487.273	-	10.350.807.000	176.903.294.273
Cộng	166.552.487.273	-	10.350.807.000	176.903.294.273
Tồn thất do suy giảm giá trị:				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	166.552.487.273			176.903.294.273
Cộng	166.552.487.273			176.903.294.273

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 166.552.487.273 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.16.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị sổ sách.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	37.750.454.505	37.750.454.505	1.505.151.487	1.505.151.487
Phải trả cho các đối tượng khác	152.422.798.254	152.422.798.254	207.396.358.735	207.396.358.735
Cộng	<u>190.173.252.759</u>	<u>190.173.252.759</u>	<u>208.901.510.222</u>	<u>208.901.510.222</u>

Các khoản phải trả người bán khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng các khoản phải trả người bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

4.12. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng mảng tư vấn, giám sát	17.447.938.929	12.533.709.624
Khách hàng mảng thi công	430.183.322	18.866.000.000
Người mua trả tiền trước các dự án	9.250.370.217	9.447.027.931
Các khách hàng khác	418.150.884	3.260.314.705
Cộng	<u>27.546.643.352</u>	<u>44.107.052.260</u>
Dài hạn:		
Dự án Khu đô thị mới Lấn Biển Tây Bắc	909.001.534.819	409.561.407.277
Dự án Seaview	7.360.111.803	12.624.929.859
Dự án Bến xe và TTTM Rạch Sỏi	15.696.055.224	18.731.818.294
Dự án KDC An Bình	23.199.057.878	993.340.730
Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	171.887.219.732	46.050.836.648
Dự án Hoa Viên Nghĩa Trang	5.141.276.196	84.882.996.093
Các dự án khác	9.368.727.018	16.086.118.678
Cộng	<u>1.141.653.982.670</u>	<u>588.931.447.579</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.13. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	5.088.219.057	9.965.240.440	119.457.342.150	103.507.084.227	7.501.937.597	1.337.026.184
Thuế thu nhập cá nhân	113.882.506	374.818.296	8.067.035.760	7.166.688.215	639.411.755	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.047.459.326	2.389.172.250	31.181.140.943	36.874.856.746	-	3.035.428.727
Thuế tài nguyên	-	-	42.434.000	42.434.000	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	175.084.000	175.084.000	-	-
Phí bảo vệ môi trường	-	-	17.320.000	17.320.000	-	-
Các loại thuế khác	-	240.661.320	4.682.235.850	4.839.671.212	-	398.096.682
Cộng	10.249.560.889	12.969.892.306	152.407.991.301	126.056.487.398	8.141.349.352	4.770.551.593

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Chi phí vật tư và nhân công – mảng tư vấn, thiết kế	5.517.045.019	3.244.993.870
Chi phí vật tư và nhân công – mảng thi công	348.375.968.656	191.253.098.707
Lãi vay trích trước	8.870.214.107	6.638.076.738
Lãi trái phiếu phải trả	10.192.378.904	2.449.815.863
Các khoản trích trước khác	340.291.339	433.508.983
Cộng	373.295.898.025	204.019.494.161

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí Công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	138.046.915	2.010.688
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	295.943.361.862	136.090.782.591
Cổ tức phải trả	70.571.877.418	52.591.588.418
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.109.402.519	7.091.000.324
Cộng	376.762.688.714	195.775.382.021
Dài hạn:		
Nhận góp vốn DA biệt thự Bà Kèo Phú Quốc	6.492.999.950	6.492.999.950
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Búng Gội	60.000.000.000	60.000.000.000
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Village Búng Gội	45.000.000.000	45.000.000.000
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Riverside Village	13.087.500.000	-
Cộng	124.580.499.950	111.492.999.950

(Xem tiếp trang sau)

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

Địa chỉ: Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2019 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2019 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	586.782.054.696	586.782.054.696	754.493.559.090	632.938.468.240	465.226.963.846	465.226.963.846
Vay dài hạn đến hạn trả	149.460.301.896	149.460.301.896	152.792.301.896	166.376.748.225	163.044.748.225	163.044.748.225
Trái phiếu ngắn hạn	162.950.000.000	162.950.000.000	89.500.000.000	16.300.000.000	89.750.000.000	89.750.000.000
Cộng	899.192.356.592	899.192.356.592	996.785.860.986	815.615.216.465	718.021.712.071	718.021.712.071
Dài hạn:						
Vay từ 1 năm đến 5 năm	501.485.469.165	501.485.469.165	205.099.808.141	111.119.090.327	407.504.751.351	407.504.751.351
Vay trên 5 năm	31.539.676.072	31.539.676.072	-	62.703.761.933	94.243.438.005	94.243.438.005
Cộng	533.025.145.237	533.025.145.237	205.099.808.141	173.822.852.260	501.748.189.356	501.748.189.356
Tổng cộng	1.432.217.501.829	1.432.217.501.829	1.201.885.669.127	989.438.068.725	1.219.769.901.427	1.219.769.901.427

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này chịu lãi suất được xác định trên từng giấy nhận nợ và được thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản hình thành từ vốn vay và các tài sản khác – Xem thêm các mục 4.7; 4.9 và 4.10.

Trái phiếu được phát hành với thời gian đáo hạn là 12 tháng, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và có lãi suất cố định từ 10%/năm đến 11%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2018	276.000.000.000	21.413.542.864	925.141.392	13.979.873.123	31.422.582.771	9.554.607.963	353.295.748.114
Tăng vốn	224.000.000.000	15.275.427.500	-	-	-	3.381.240.000	242.656.667.500
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-	-	15.625.842	15.625.842
Lãi năm trước	-	-	-	-	88.026.752.401	1.437.344.968	89.464.097.369
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.384.137.995	(4.496.863.519)	112.725.524	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(21.088.963.708)	(154.997.596)	(21.243.961.304)
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ vốn góp trong công ty con	-	-	4.776.382	14.268.570	14.082.139	(33.127.091)	-
Cổ tức	-	-	-	-	(55.000.000.000)	-	(55.000.000.000)
Tăng khác	-	50.634.100	-	-	297.661.395	-	348.295.495
Giảm khác	-	(336.669.818)	-	-	(61.481.794)	(156.842.644)	(554.994.257)
Tại ngày 01/01/2019	500.000.000.000	36.402.934.646	929.917.774	18.378.279.688	39.113.769.684	14.156.576.966	608.981.478.759
Tăng vốn	-	-	-	-	-	6.792.950.000	6.792.950.000
Lãi năm nay	-	-	-	-	98.753.035.829	2.264.237.338	101.017.273.166
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.250.162.461	(7.861.960.846)	1.611.798.385	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(26.439.633.354)	(1.823.024.294)	(28.262.657.648)
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ vốn góp trong công ty con	-	-	-	-	1.217.796.528	(1.217.796.528)	-
Cổ tức	-	-	-	-	(80.000.000.000)	(906.136.000)	(80.906.136.000)
Tăng giảm do hợp nhất các công ty con mới	-	-	-	2.373.591.839	(18.516.957.110)	37.981.575.548	21.838.210.277
Tại ngày 31/12/2019	500.000.000.000	36.402.934.646	929.917.774	27.002.033.988	6.266.050.731	58.860.181.415	629.461.118.554

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang	34.506.600.000	34.506.600.000
Công đoàn Công ty CP Du Lịch Hòa Bình Việt Nam	-	31.809.500.000
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB	23.882.920.000	23.882.920.000
Vốn góp của các cổ đông khác	441.610.480.000	409.800.980.000
Cộng	500.000.000.000	500.000.000.000

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	50.000.000	50.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

4.17.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Tập đoàn	98.753.035.829	88.026.752.401
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(26.439.633.354)	(21.088.963.708)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	72.313.402.475	66.937.788.693
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	50.000.000	35.148.493
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	1.446	1.904

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu thi công	82.056.850.682	38.135.233.056
Doanh thu kinh doanh bất động sản	755.999.496.201	642.734.418.678
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	44.752.746.139	18.472.284.572
Doanh thu bán hàng hóa	136.064.101.164	114.285.908.957
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	34.752.159.508	42.777.255.610
Doanh thu hoạt động khác	4.996.570.215	2.564.596.026
Cộng	<u>1.058.621.923.909</u>	<u>858.969.696.899</u>

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn thi công	78.817.097.081	35.748.527.470
Giá vốn kinh doanh bất động sản	513.917.303.365	432.834.224.430
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	25.882.102.535	13.318.425.584
Giá vốn bán hàng hóa	96.169.285.779	92.837.478.921
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	26.271.034.602	31.809.356.135
Giá vốn hoạt động khác	2.611.352.683	1.770.513.818
Cộng	<u>743.668.176.045</u>	<u>608.318.526.358</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.472.414.675	3.818.499.590
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.695.060.300	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	104.023
Cộng	<u>7.167.474.975</u>	<u>3.818.603.613</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi vay	43.375.872.486	40.768.420.608
Dự phòng tổn thất đầu tư	135.616.000	214.025
Cộng	43.511.488.486	40.768.634.633

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên	6.295.032.997	5.302.726.007
Chi phí vật liệu, dụng cụ, đồ dùng	279.674.392	136.293.481
Chi phí khấu hao TSCĐ	887.489.246	702.826.080
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.788.073.170	2.603.787.158
Hoa hồng môi giới	8.575.717.106	7.855.602.106
Chi phí bằng tiền khác	915.313.276	4.185.370.485
Cộng	26.741.300.187	20.786.605.317

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	74.422.801.866	48.729.864.311
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng	3.717.982.834	2.124.887.202
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.994.899.655	3.998.685.983
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.504.791.096	1.421.071.996
Phân bổ chi phí sửa chữa Văn phòng công ty mẹ và Nhà Hàng Hoa Biển	8.970.686.161	-
Chi phí tổ chức sự kiện "Kiên Giang mừng Đảng mừng xuân 2019"	9.473.244.000	-
Chi phí bằng tiền khác	26.103.794.154	19.537.723.182
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(569.550.946)	3.362.722.695
Cộng	129.618.648.820	79.174.955.369

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	882.686.095.468	514.345.573.968
Chi phí nhân công	329.184.277.328	192.200.037.256
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.953.228.022	10.347.072.523
Chi phí dịch vụ mua ngoài	508.490.568.068	439.372.457.407
Chi phí khác bằng tiền	72.621.731.552	76.964.640.123
Chi phí dự phòng	(569.550.946)	3.097.708.728
Cộng	1.802.366.349.492	1.236.327.490.005

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm được xác định như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	124.460.034.539	110.850.979.736
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	55.804.550.439	2.019.977.998
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(12.497.977.936)	(3.217.831.600)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh, trong đó:	167.766.607.042	109.653.126.134
▪ Thu nhập miễn thuế	12.514.504.232	3.467.619.338
▪ Thu nhập chịu thuế suất 10%	(607.341.459)	(749.639.452)
▪ Thu nhập chịu thuế suất 20%	155.859.444.269	106.935.146.249
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	31.111.154.708	21.312.065.304
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	69.986.235	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm	31.181.140.943	21.312.065.304

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 TNDN như: chi phí không có chứng từ hợp lệ, lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, tài sản cố định...

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	959.593.367.231	813.070.016.977
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	89.500.000.000	1.700.000.000
Cộng	1.049.093.367.231	814.770.016.977

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ược thông thường	799.315.216.465	528.173.764.774
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	16.300.000.000	108.750.000.000
Cộng	815.615.216.465	636.923.764.774

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;
- Nhà hàng;
- Thương mại; và
- Các hoạt động khác.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chi tiêu	Bất động sản VND	Thi công, xây lắp VND	Tư vấn, thiết kế, giám sát VND	Nhà hàng VND	Thương mại VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu thuần							
Từ khách hàng bên ngoài	747.367.312.404	82.056.850.682	44.752.746.139	34.752.159.508	136.064.101.164	4.996.570.215	1.049.989.740.112
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất							
Kết quả của bộ phận	233.450.009.039	3.239.753.601	18.870.643.604	8.481.124.906	39.894.815.385	2.385.217.532	306.321.564.067
Chi phí bán hàng							26.741.300.187
Chi phí QLDN							129.618.648.820
Doanh thu tài chính							7.167.474.975
Chi phí tài chính							43.511.488.486
Thu nhập khác							10.018.477.160
Chi phí khác							462.801.339
Phần lãi trong công ty liên kết							1.286.757.169
Lợi nhuận trước thuế							124.460.034.539
Chi phí thuế TNDN hiện hành							31.181.140.943
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(12.246.943.654)
Lợi nhuận sau thuế							101.017.273.166
Các thông tin khác							
Tài sản bộ phận tại ngày 31/12/2019	3.727.139.479.885	155.230.762.900	84.071.714.868	171.330.994.749	154.455.703.235	198.077.499.092	4.490.306.154.729
Nợ phải trả bộ phận tại ngày 31/12/2019	3.119.396.806.400	129.919.030.038	70.363.086.835	143.393.978.342	103.742.476.171	294.029.658.389	3.860.845.036.175
Chi phí mua sắm tài sản cố định năm nay	11.361.208.293	473.180.314	256.270.598	522.257.653	104.010.760	37.289.760	12.754.217.379
Chi phí khấu hao năm nay	4.067.515.667	169.407.011	91.749.455	186.977.576	5.424.227.912	13.350.401	9.953.228.022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chỉ tiêu	Bất động sản VND	Thi công, xây lắp VND	Tư vấn, thiết kế, giám sát VND	Nhà hàng VND	Thương mại VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu							
Từ khách hàng bên ngoài	634.045.043.630	38.135.233.056	18.472.284.572	42.777.255.610	114.285.908.957	2.564.596.026	850.280.321.851
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất							
Kết quả của bộ phận	201.210.819.200	2.386.705.586	5.153.858.988	10.967.899.475	21.448.430.036	794.082.208	241.961.795.493
Chi phí bán hàng							20.786.605.317
Chi phí QLDN							79.174.955.369
Doanh thu tài chính							3.818.603.613
Chi phí tài chính							40.768.634.633
Thu nhập khác							4.088.202.303
Chi phí khác							1.977.083.661
Phần lãi trong công ty liên kết							3.689.657.307
Lợi nhuận trước thuế							110.850.979.736
Chi phí thuế TNDN hiện hành							21.312.065.304
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							74.817.063
Lợi nhuận sau thuế							89.464.097.369
Các thông tin khác							
Tài sản bộ phận tại ngày 31/12/2018	2.759.498.032.955	163.728.746.347	75.457.697.325	183.658.676.555	116.776.523.416	15.854.874.370	3.314.974.550.968
Nợ phải trả bộ phận tại ngày 31/12/2018	2.182.264.556.638	129.479.867.639	59.673.410.320	145.240.842.928	94.925.095.181	94.409.299.503	2.705.993.072.209
Chi phí mua sắm tài sản cố định năm nay	153.245.537.375	9.092.486.901	4.190.456.104	10.199.272.566	8.447.354.782	611.470.126	185.786.577.853
Chi phí khấu hao năm nay	4.571.007.657	271.210.685	124.992.918	304.223.887	5.057.398.446	18.238.930	10.347.072.523

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Tỉnh Kiên Giang, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

- | | |
|--|--|
| 1. Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang | Công ty liên kết |
| 2. Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A | Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt |
| 3. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn | Nhân sự quản lý chủ chốt |

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

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

	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Trả trước cho nhà cung cấp - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	5.134.017.000	2.674.351.000
Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A	17.179.000.000	15.771.000.000
Cộng	22.313.017.000	18.445.351.000
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải thu khác - Xem thêm mục 4.5:		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	681.710.000	524.390.000
	Tại ngày 31/12/2019 VND	Tại ngày 01/01/2019 VND
Phải trả nhà cung cấp - Xem thêm mục 4.11:		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	(37.750.454.505)	(1.505.151.487)
Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	86.580.637.705	9.658.370.987
Nhận cổ tức:		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	839.093.600	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác của công ty mẹ được chi tiết như sau:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị	4.813.186.406	3.604.529.135
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	6.768.846.253	6.190.536.601
Cổ tức phải trả cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	8.276.403.200	4.449.345.600

9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động của Ban kiểm soát công ty mẹ	885.205.817	552.411.263

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.



[Signature]
Trần Thọ Thắng
Tổng giám đốc

Rạch Giá, ngày 01 tháng 04 năm 2020

[Signature]

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

[Signature]

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập