

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 42

## **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 soát xét của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2020.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ 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 (Miễn nhiệm từ ngày 30 tháng 05 năm 2020)
Ông Trương Thanh Hiếu	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 30 tháng 05 năm 2020)
Ông Lưu Chí Thịnh	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 30 tháng 05 năm 2020)
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 30 tháng 05 năm 2020)
Ông Nguyễn Hữu Hoài Phương	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên
Ông Thái Ngọc Hùng	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ 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
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Như Phương	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 08 năm 2020)
Ông Trần Thọ Thắng	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 08 năm 2020)
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng kỳ 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 kỳ. 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



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

- 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 30 tháng 06 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán 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,



**Phạm Thị Như Phượng**  
**Tổng giám đốc**

Kiên Giang, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Số: 21.170-HN/BCSX-HN-RSMHCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**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**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 28 tháng 08 năm 2020, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ (hoặc nêu khuôn khổ về lập và trình bày báo cáo tài chính được áp dụng, nếu khác với chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS)) 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Tập đoàn thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

*(Xem tiếp trang sau)*



## BÁO CÁO SOÁT XÉT (TIẾP THEO)

### *Kết luận của Kiểm toán viên*

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đỉnh kèm không 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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng 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.



**Đặng Thị Hồng Loan**

**Phó Tổng giám đốc**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
0425-2018-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2020

*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 phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả 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 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 30/06/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.156.525.348.592</b>	<b>4.078.957.169.248</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>75.651.069.749</b>	<b>64.793.366.698</b>
1. Tiền	111		68.651.069.749	61.293.366.698
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	3.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.229.632.432</b>	<b>2.025.323.887</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	2.229.632.432	2.025.323.887
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.314.995.078.862</b>	<b>1.291.081.967.772</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	326.757.709.617	331.816.454.659
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	253.306.154.744	212.724.939.992
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	748.205.322.404	759.864.681.024
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(13.274.107.903)	(13.324.107.903)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.761.645.777.559</b>	<b>2.709.510.060.211</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	2.761.645.777.559	2.709.510.060.211
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.003.789.990</b>	<b>11.546.450.680</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.154.763.341	1.296.889.791
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	444.627.140	5.088.219.057
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	404.399.509	5.161.341.832
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>489.902.152.463</b>	<b>411.348.985.480</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.454.089.559</b>	<b>4.424.213.819</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		862.240.000	862.240.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	2.591.849.559	3.561.973.819
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>139.139.358.471</b>	<b>116.902.737.014</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	129.706.845.555	107.225.981.178
Nguyên giá	222		195.074.439.380	167.493.692.933
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.367.593.825)	(60.267.711.755)
2. Tài sản cố định vô hình	227		9.432.512.916	9.676.755.836
Nguyên giá	228		12.208.186.692	12.263.808.419
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.775.673.776)	(2.587.052.583)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>187.401.477.273</b>	<b>166.552.487.273</b>
1. Nguyên giá	231		187.401.477.273	166.552.487.273
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>110.233.241.999</b>	<b>78.223.859.882</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	110.233.241.999	78.223.859.882
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>23.935.045.681</b>	<b>19.715.661.235</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	19.442.970.202	18.448.485.756
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.710.000.000	1.485.100.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(217.924.521)	(217.924.521)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>25.738.939.479</b>	<b>25.530.026.258</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		16.941.760.963	17.174.732.986
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.797.178.516	8.355.293.272
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.646.427.501.054</b>	<b>4.490.306.154.729</b>



Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 30/06/2020	Tại ngày 01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.957.892.542.078</b>	<b>3.860.845.036.175</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.093.019.926.758</b>	<b>2.057.524.408.318</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	222.487.393.286	190.173.252.759
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	42.755.796.380	27.546.643.352
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	27.766.441.146	12.969.892.306
4. Phải trả người lao động	314		138.963.783.972	155.136.577.651
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	384.455.901.274	373.295.898.025
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	264.210.557.393	376.762.688.714
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	1.009.857.920.895	899.192.356.592
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.522.132.412	22.447.098.919
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.864.872.615.320</b>	<b>1.803.320.627.857</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		4.061.000.000	4.061.000.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.12	1.246.002.075.384	1.141.653.982.670
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	124.580.499.950	124.580.499.950
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	490.229.039.986	533.025.145.237
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>688.534.958.976</b>	<b>629.461.118.554</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>688.534.958.976</b>	<b>629.461.118.554</b>
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		27.547.503.727	27.002.033.988
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		68.616.215.437	6.266.050.731
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		7.848.159.978	426.713.951
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		60.768.055.460	5.839.336.780
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		55.038.387.391	58.860.181.415
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.646.427.501.054</b>	<b>4.490.306.154.729</b>



Phạm Thị Như Phương  
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Kha Thị Mỹ Ngọc  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy  
Người lập biểu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	560.781.306.697	645.208.841.831
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		568.798.522	4.875.759.673
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		560.212.508.175	640.333.082.158
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	404.190.425.361	446.869.665.512
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		156.022.082.814	193.463.416.646
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.006.373.116	3.739.089.994
7. Chi phí tài chính	22	5.4	16.896.299.441	23.269.321.223
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		16.873.517.292	23.144.886.554
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		994.484.447	(48.933.159)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	9.556.636.696	16.065.056.596
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	55.421.498.506	62.357.244.236
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		78.148.505.734	95.461.951.425
12. Thu nhập khác	31		5.263.174.859	3.703.503.283
13. Chi phí khác	32		200.503.868	763.730.820
14. Lợi nhuận khác	40		5.062.670.991	2.939.772.463
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		83.211.176.725	98.401.723.888
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	16.622.080.378	20.334.918.940
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(441.885.245)	125.570.024
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		67.030.981.592	77.941.234.925
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		57.069.673.138	74.006.226.438
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		9.961.308.453	3.935.008.486
21. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.17.4	922	1.421



**Phạm Thị Như Phượng**  
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 28 tháng 08 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 kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		83.211.176.725	98.401.723.888
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	5.672.591.443	6.264.703.870
Các khoản dự phòng	03		(50.000.000)	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.006.373.116)	(3.035.380.018)
Chi phí lãi vay	06	5.4	16.873.517.292	23.144.886.554
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>102.700.912.344</b>	<b>124.775.934.294</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(13.807.141.335)	(279.236.641.528)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(52.135.717.347)	(344.999.320.597)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		84.797.659.558	589.897.210.347
Tăng giảm chi phí trả trước	12		375.098.473	(4.512.411.920)
Tiền lãi vay đã trả	14		(78.519.945.804)	(65.982.093.512)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(11.546.289.278)	(10.325.525.744)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(30.903.677.419)	(17.434.458.883)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>960.899.192</b>	<b>(7.817.307.543)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(80.651.298.299)	(9.607.311.625)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.400.945.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.729.632.432)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.525.323.887	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.224.900.000)	(63.809.710.106)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.879.176.616	1.584.056.194
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(81.201.330.228)</b>	<b>(69.432.020.082)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	555.793.353.278	814.770.016.977
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(464.684.299.191)	(636.923.764.774)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.920.000)	(54.852.924.342)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>91.098.134.087</b>	<b>122.993.327.861</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>10.857.703.051</b>	<b>45.744.000.236</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		64.793.366.698	38.599.669.004
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>75.651.069.749</b>	<b>84.343.669.240</b>



Phạm Thị Như Phượng  
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 28 tháng 08 năm 2020

Kha Thị Mỹ Ngọc  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy  
Người lập biểu

## **BẢN 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 (lần thứ 17) là vào ngày 04 tháng 06 năm 2020 để cập nhật vốn điều lệ của Công ty.

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 30 tháng 06 năm 2020 là 197 (31/12/2019: 221).

#### **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 Tập đoàn 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.



**BẢN 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
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 Thắng, 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%
8.	Công ty TNHH CIC Education	Lô A16 căn 10-11 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, đường Lý Thường Kiệt nối dài, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	100%	100%
9.	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Lô A1 - căn 9C, Trung tâm Thương mại Rạch Sỏi, Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Rạch Sỏi, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	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%

**BẢN 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**

**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.



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

### ***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.

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 30 tháng 06 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giao đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2020. 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, tiền đang chuyển, 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 kỳ.



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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

### ***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 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.



**BẢN 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.

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 thời điểm 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.

## **BẢN 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.



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

### ***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 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 tệ và theo từng đối tượng.

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

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

**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.

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 hợp nhất 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 theo 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.



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

### ***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 kỳ 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.

### ***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.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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

### **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 kỳ 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; 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 kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.



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

**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 kỳ 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.

**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 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	2.388.582.607	3.197.418.490
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	66.262.487.142	58.095.948.208
Các khoản tương đương tiền	7.000.000.000	3.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>75.651.069.749</b>	<b>64.793.366.698</b>

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

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN 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 30/06/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	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 PT Đô Thị Kiên Giang	4.469.775.200	15.906.807.805	4.469.775.200	14.912.323.359
Công ty Cổ phần Tinh Khôi Sáu Hai Một	3.536.162.397	3.536.162.397	3.536.162.397	3.536.162.397
<b>Cộng</b>	<b>8.005.937.597</b>	<b>19.442.970.202</b>	<b>8.005.937.597</b>	<b>18.448.485.756</b>

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 trang tiếp theo)



**BẢN 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 30 tháng 06 năm 2020. Khoản phải thu của khách hàng được chi tiết theo hoạt động như sau:

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	193.624.394.338	202.248.185.057
Phải thu hoạt động tư vấn	16.660.376.322	16.782.566.485
Phải thu hoạt động thi công	64.540.912.429	50.804.268.148
Phải thu hoạt động nhà hàng	1.174.797.815	1.598.582.601
Phải thu hoạt động kinh doanh VLXD	31.171.173.549	33.422.788.717
Phải thu hoạt động khác	19.586.055.164	26.960.063.651
<b>Cộng</b>	<b>326.757.709.617</b>	<b>331.816.454.659</b>

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	21.080.850.000	22.313.017.000
Trả trước cho người bán:		
Nguyễn Ngọc Tiền (*)	28.000.000.000	28.000.000.000
Trả trước người bán tiền thu hồi đất	126.726.101.863	123.858.556.000
Các nhà cung cấp khác	77.499.202.881	38.553.366.992
<b>Cộng</b>	<b>253.306.154.744</b>	<b>212.724.939.992</b>

(\*) 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)

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

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 30/06/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu các đội thi công	169.514.148.984	-	170.851.794.766	-
Phải thu thuế TNCN	6.375.981.894	-	5.119.830.166	-
Tạm ứng nhân viên	46.250.434.248	-	64.074.930.787	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	301.343.972.632	-	256.327.045.834	-
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	-	1.506.440.800	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Nam An Hòa	4.368.634.850	-	5.838.519.700	-
Phải thu DA KDC và TĐC Nam An Hòa - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	40.435.042	-	40.435.042	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà	134.299.300	-	20.000.000.000	-
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	15.578.000.000	-	24.433.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Bắc Vĩnh Quang	144.571.025.000	-	144.571.025.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA KDC tuyến đường số 1 - Vĩnh Quang	23.868.000.000	-	23.868.000.000	-
Phải thu DA Chợ Nông Sản Rạch Giá - ứng trước tiền bồi hoàn	493.092.000	-	493.092.000	-
Phải thu tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	858.785.350	-	1.769.688.328	-
Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	926.986.500	-	1.176.816.500	-
Phải thu khác	11.497.015.886	-	18.915.992.183	-
<b>Cộng</b>	<b>748.205.322.404</b>	<b>-</b>	<b>759.864.681.024</b>	<b>-</b>
Dài hạn:				
Góp vốn dự án không thành lập pháp nhân	2.591.849.559	-	3.561.973.819	-

Trong đó, phải thu khác của các bên liên quan tại ngày 30/06/2020 là 681.710.000 VND (tại ngày 01/01/2020 là 681.710.000 VND) – Xem thêm mục 8.



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

**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 30/06/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	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	-	13.324.107.903	-

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 30/06/2020			Tại ngày 01/01/2020		
	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	2.536.145.072	-	> 3 năm
DNTN Hiệp Hòa Xương	1.549.948.480	-	> 3 năm	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	7.561.289.548	-	> 3 năm	7.611.289.548	-	> 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>13.274.107.903</b>	<b>-</b>		<b>13.324.107.903</b>	<b>-</b>	

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.546.902.405	-	981.052.221	-
Công cụ, dụng cụ	94.715.133	-	45.070.676	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.751.030.571.238	-	2.694.116.648.159	-
Thành phẩm	6.134.544.306	-	10.147.452.138	-
Hàng hóa	2.839.044.477	-	4.219.837.017	-
<b>Cộng</b>	<b>2.761.645.777.559</b>	<b>-</b>	<b>2.709.510.060.211</b>	<b>-</b>

**BẢN 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 30/06/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí dở dang hoạt động thi công	24.360.090.088	-	36.598.443.821	-
Chi phí dở dang dự án khu dân cư (KDC) Lấn Biển Tây Bắc	1.445.209.861.086	-	1.434.169.372.541	-
Chi phí dở dang dự án KDC An Bình	155.296.365.398	-	169.682.448.747	-
Chi phí dở dang dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng	239.008.781.652	-	231.720.086.347	-
Chi phí SXKD dở dang dự án biệt thự Village Búng Gội	205.288.111.503	-	153.870.557.196	-
Chi phí dở dang dự án Phú Quốc River Side	130.124.150.642	-	130.069.665.136	-
Chi phí dở dang dự án KDC Nam An Hòa	301.928.564.745	-	244.572.429.393	-
Chi phí dở dang các dự án khác	249.814.646.124	-	293.433.644.978	-
<b>Cộng</b>	<b>2.751.030.571.238</b>	<b>-</b>	<b>2.694.116.648.159</b>	<b>-</b>

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 61.227.866.194 VND.

Giá trị hàng tồn kho là 2.726.568.671.477 VND đã được dùng để thế chấp, bảo đảm các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ - Xem thêm mục 4.16.

**4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2020	Tại ngày 01/01/2020
	VND	VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	42.272.028.936	42.173.598.936
Chi phí mua nhà Nguyễn Chí Thanh – Phú Quốc	28.596.574.727	
Chi phí giải phóng mặt bằng dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5"	30.307.881.498	30.307.881.498
Các dự án khác	9.056.756.838	5.742.379.448
<b>Cộng</b>	<b>110.233.241.999</b>	<b>78.223.859.882</b>

(Xem trang tiếp theo)



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

**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2020	94.641.760.053	44.723.777.156	24.971.879.658	3.111.796.066	44.480.000	167.493.692.933
Mua trong kỳ	20.500.000.000	-	6.841.619.720	78.858.000	-	27.420.477.720
Thanh lý	-	-	(372.448.462)	-	-	(372.448.462)
Tăng khác	160.268.727	-	-	-	-	160.268.727
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>115.302.028.780</b>	<b>44.723.777.156</b>	<b>31.441.050.916</b>	<b>3.190.654.066</b>	<b>44.480.000</b>	<b>195.074.439.380</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2020	24.518.738.329	17.463.323.034	15.573.387.047	2.667.783.345	44.480.000	60.267.711.755
Khấu hao trong kỳ	1.906.363.650	2.170.553.909	1.291.862.609	115.190.082	-	5.483.970.250
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(372.448.462)	-	-	(372.448.462)
Giảm khác	(11.639.718)	-	-	-	-	(11.639.718)
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>26.413.462.261</b>	<b>19.633.876.943</b>	<b>16.492.801.194</b>	<b>2.782.973.427</b>	<b>44.480.000</b>	<b>65.367.593.825</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2020	70.123.021.724	27.260.454.122	9.398.492.611	444.012.721	-	107.225.981.178
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>88.888.566.519</b>	<b>25.089.900.213</b>	<b>15.320.698.184</b>	<b>407.680.639</b>	<b>-</b>	<b>129.706.845.555</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 55.314.717.085 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 18.296.512.640 VND;

**BẢN 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 30/06/2020 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	187.401.477.273	20.848.990.000	-	166.552.487.273
<b>Cộng</b>	<b>187.401.477.273</b>	<b>20.848.990.000</b>	<b>-</b>	<b>166.552.487.273</b>
Tồn thất do suy giảm giá trị:				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	187.401.477.273			166.552.487.273
<b>Cộng</b>	<b>187.401.477.273</b>			<b>166.552.487.273</b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 187.401.477.273 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.

**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 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	41.485.302.893	41.485.302.893	37.750.454.505	37.750.454.505
Phải trả cho người bán khác	181.002.090.393	181.002.090.393	152.422.798.254	152.422.798.254
<b>Cộng</b>	<b>222.487.393.286</b>	<b>222.487.393.286</b>	<b>190.173.252.759</b>	<b>190.173.252.759</b>

Các khoản phải trả người bán khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng các khoản phải trả người bán tại ngày 30 tháng 06 năm 2020.



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

**4.12. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng mảng tư vấn, giám sát	16.235.784.409	17.447.938.929
Khách hàng mảng thi công	13.397.526.332	430.183.322
Người mua trả tiền trước các dự án	12.731.443.490	9.250.370.217
Các khách hàng khác	391.042.149	418.150.884
<b>Cộng</b>	<b>42.755.796.380</b>	<b>27.546.643.352</b>
Dài hạn:		
Dự án Khu đô thị mới Lân Biển Tây Bắc	948.907.138.174	909.001.534.819
Dự án Seaview	7.360.111.803	7.360.111.803
Dự án Bến xe và TTTM Rạch Sỏi	14.222.225.633	15.696.055.224
Dự án KDC An Bình	24.356.494.778	23.199.057.878
Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	238.766.556.627	171.887.219.732
Dự án Hoa Viên Nghĩa Trang	4.980.980.053	5.141.276.196
Các dự án khác	7.408.568.316	9.368.727.018
<b>Cộng</b>	<b>1.246.002.075.384</b>	<b>1.141.653.982.670</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

	Tại ngày 30/06/2020 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	444.627.140	17.581.245.697	53.410.743.866	41.151.146.692	5.088.219.057	9.965.240.440
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.537.323.190	6.239.466.897	4.076.962.003	113.882.506	374.818.296
Thuế thu nhập doanh nghiệp	404.399.509	7.468.200.230	16.625.317.258	11.546.289.278	5.047.459.326	2.389.172.250
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	188.795.122	188.795.122	-	-
Các loại thuế khác	-	179.672.029	1.436.980.128	1.497.969.419	-	240.661.320
<b>Cộng</b>	<b>849.026.649</b>	<b>27.766.441.146</b>	<b>77.901.303.271</b>	<b>58.461.162.514</b>	<b>10.249.560.889</b>	<b>12.969.892.306</b>

(Xem trang tiếp theo)



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

**4.14. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Chi phí vật tư và nhân công – mảng tư vấn, thiết kế	31.855.909.316	5.517.045.019
Chi phí vật tư và nhân công – mảng thi công	333.708.169.926	348.375.968.656
Lãi vay trích trước	9.663.770.419	8.870.214.107
Lãi trái phiếu phải trả	8.980.260.274	10.192.378.904
Các khoản trích trước khác	247.791.339	340.291.339
<b>Cộng</b>	<b>384.455.901.274</b>	<b>373.295.898.025</b>

**4.15. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí Công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	303.125.792	138.046.915
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	203.874.117.546	295.943.361.862
Cổ tức phải trả	50.560.957.418	70.571.877.418
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.472.356.637	10.109.402.519
<b>Cộng</b>	<b>264.210.557.393</b>	<b>376.762.688.714</b>
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	13.087.500.000
<b>Cộng</b>	<b>124.580.499.950</b>	<b>124.580.499.950</b>

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

**4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2020 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
Vay ngân hàng	682.880.733.580	682.880.733.580	387.572.676.179	291.473.997.295	586.782.054.696	586.782.054.696
Vay dài hạn đến hạn trả	187.777.187.315	187.777.187.315	168.220.677.099	149.460.301.896	149.460.301.896	149.460.301.896
Trái phiếu ngắn hạn	139.200.000.000	139.200.000.000	-	23.750.000.000	162.950.000.000	162.950.000.000
<b>Cộng</b>	<u>1.009.857.920.895</u>	<u>1.009.857.920.895</u>	<u>555.793.353.278</u>	<u>464.684.299.191</u>	<u>899.192.356.592</u>	<u>899.192.356.592</u>
<b>Dài hạn:</b>						
Vay từ 1 năm đến 5 năm	490.229.039.986	490.229.039.986	90.138.047.920	101.394.477.099	501.485.469.165	501.485.469.165
Vay trên 5 năm	-	-	-	31.539.676.072	31.539.676.072	31.539.676.072
<b>Cộng</b>	<u>490.229.039.986</u>	<u>490.229.039.986</u>	<u>90.138.047.920</u>	<u>132.934.153.171</u>	<u>533.025.145.237</u>	<u>533.025.145.237</u>
<b>Tổng cộng</b>	<u><b>1.500.086.960.881</b></u>	<u><b>1.500.086.960.881</b></u>	<u><b>645.931.401.198</b></u>	<u><b>597.618.452.362</b></u>	<u><b>1.432.217.501.829</b></u>	<u><b>1.432.217.501.829</b></u>

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.



**BẢN 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
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
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	-	-	-	-	-	5.392.950.000	5.392.950.000
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	74.006.226.438	3.935.008.486	77.941.234.925
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	736.698.763	(1.284.110.327)	547.411.564	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.932.574.166)	(511.895.692)	(3.444.469.858)
Cổ tức	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(967.352.642)	(10.967.352.642)
Tăng giảm do hợp nhất	-	-	-	2.055.056.775	(10.440.649.782)	26.241.877.047	17.856.284.040
Giảm khác	-	-	-	-	(863.083.787)	(149.947.926)	(1.013.031.713)
<b>Số dư tại ngày 30/06/2019</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>36.402.934.646</b>	<b>929.917.774</b>	<b>21.170.035.226</b>	<b>87.599.578.061</b>	<b>48.644.627.802</b>	<b>694.747.093.509</b>

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

**Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu**

	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	Cộng VND
Tại ngày 01/07/2019	500.000.000.000	36.402.934.646	929.917.774	21.170.035.226	87.599.578.061	48.644.627.802	694.747.093.509
Tăng vốn	-	-	-	-	-	1.400.000.000	1.400.000.000
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	24.746.809.392	(1.670.771.148)	23.076.038.241
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.513.463.698	(6.577.850.519)	1.064.386.821	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(23.507.059.188)	(1.311.128.602)	(24.818.187.790)
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ vốn góp trong công ty con	-	-	-	-	1.217.796.528	(1.217.796.528)	-
Cổ tức	-	-	-	-	(70.000.000.000)	61.216.642	(69.938.783.358)
Tăng giảm do hợp nhất các công ty con mới	-	-	-	318.535.064	(8.076.307.328)	11.739.698.501	3.981.926.237
Giảm khác	-	-	-	-	863.083.787	149.947.926	1.013.031.713
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>36.402.934.646</b>	<b>929.917.774</b>	<b>27.002.033.988</b>	<b>6.266.050.731</b>	<b>58.860.181.415</b>	<b>629.461.118.554</b>
Tăng vốn	-	-	-	-	-	(1.989.470.244)	(1.989.470.244)
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	57.069.673.138	9.961.308.453	67.030.981.592
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	135.409.637	(265.509.093)	130.099.456	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(11.755.636.374)	-	(11.755.636.374)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.087.363.200)	(1.087.363.200)
Điều chỉnh cổ tức bằng tiền năm 2019 (*)	-	-	-	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Tăng giảm khác	-	-	-	410.060.102	(3.475.288.427)	(10.059.443.027)	(13.124.671.352)
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>36.402.934.646</b>	<b>929.917.774</b>	<b>27.547.503.727</b>	<b>68.616.215.437</b>	<b>55.038.387.391</b>	<b>688.534.958.976</b>

(\*) Điều chỉnh cổ tức chi bằng tiền năm 2019 theo số được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt vào ngày 30 tháng 05 năm 2020.



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

**4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang	34.506.600.000	34.506.600.000
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB	946.820.000	23.882.920.000
Vốn góp của các cổ đông khác	464.546.580.000	441.610.480.000
<b>Cộng</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>

**4.17.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/06/2020	Tại ngày 01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu 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**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ sau khi trích quỹ khen thưởng phúc lợi	51.113.218.161	71.073.652.273
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	50.000.000	50.000.000
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.022</b>	<b>1.421</b>

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

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu thi công	50.311.584.954	100.707.128.658
Doanh thu kinh doanh bất động sản	440.893.180.446	427.639.646.789
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	11.807.301.386	22.049.958.335
Doanh thu bán hàng hóa	44.810.943.017	77.029.312.517
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	11.662.181.768	15.054.453.259
Doanh thu hoạt động khác	1.296.115.126	2.728.342.273
<b>Cộng</b>	<b>560.781.306.697</b>	<b>645.208.841.831</b>

Doanh thu hợp nhất giảm >10% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do kỳ này các công ty con tập trung thực hiện cho các dự án của công ty mẹ. Điều này làm cho giao dịch nội bộ phát sinh lớn và các khoản giao dịch nội bộ này đã được ngoại trừ trên báo cáo hợp nhất.

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

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn thi công	41.910.085.342	89.084.464.408
Giá vốn kinh doanh bất động sản	316.245.421.714	274.478.464.202
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	4.433.357.195	16.709.209.957
Giá vốn bán hàng hóa	32.740.931.884	54.293.384.722
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	7.683.416.199	11.327.352.136
Giá vốn hoạt động khác	1.177.213.027	976.790.087
<b>Cộng</b>	<b>404.190.425.361</b>	<b>446.869.665.512</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.859.527.986	2.010.867.192
Lãi chậm thanh toán	-	1.551.399.002
Cổ tức, lợi nhuận được chia	146.845.130	176.823.800
<b>Cộng</b>	<b>3.006.373.116</b>	<b>3.739.089.994</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	16.873.517.292	23.144.886.554
Chi phí tài chính khác	22.782.149	124.434.669
<b>Cộng</b>	<b>16.896.299.441</b>	<b>23.269.321.223</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	2.040.337.446	2.703.390.089
Chi phí vật liệu, dụng cụ, đồ dùng	168.426.083	78.059.090
Chi phí khấu hao TSCĐ	455.301.734	442.648.265
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.444.726.984	5.721.945.062
Chi phí bằng tiền khác	2.447.844.449	7.119.014.090
<b>Cộng</b>	<b>9.556.636.696</b>	<b>16.065.056.596</b>



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

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	39.608.715.858	34.547.878.591
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng	2.301.064.004	2.711.837.784
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.645.246.103	1.862.977.354
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.148.951.439	1.264.623.894
Chi phí trợ cấp thôi việc	-	1.284.718.940
Chi phí tổ chức sự kiện "Kiên Giang mừng Đảng mừng xuân 2019"	-	9.473.244.000
Chi phí dịch bằng tiền khác	9.767.521.102	11.211.963.673
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(50.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>55.421.498.506</b>	<b>62.357.244.236</b>

**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	162.033.513.781	402.892.274.719
Chi phí nhân công	74.397.054.303	137.542.294.453
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.672.591.443	6.264.703.870
Chi phí dịch vụ mua ngoài	273.234.746.996	392.371.067.237
Chi phí khác bằng tiền	5.350.876.746	58.501.799.322
<b>Cộng</b>	<b>520.688.783.269</b>	<b>997.572.139.601</b>

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	83.211.176.725	98.401.723.888
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	559.882.728	7.623.562.449
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.732.513.586)	(2.476.690.488)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh, trong đó:	82.038.545.867	103.548.595.849
▪ Thu nhập miễn thuế	2.267.968.082	
▪ Thu nhập chịu thuế suất 10%	4.640.898.822	(688.532.847)
▪ Thu nhập chịu thuế suất 20%	80.464.589.534	101.668.929.940
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	16.557.007.789	20.264.932.703
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	65.072.590	69.986.234
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ</b>	<b>16.622.080.379</b>	<b>20.334.918.940</b>

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...

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

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

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	555.793.353.278	725.270.016.977
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	89.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>555.793.353.278</u></b>	<b><u>814.770.016.977</u></b>

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	440.934.299.191	631.273.764.774
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	23.750.000.000	5.650.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>464.684.299.191</u></b>	<b><u>636.923.764.774</u></b>

**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)*



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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2020:

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
<b>Doanh thu thuần</b>							
Từ khách hàng bên ngoài	440.324.381.924	50.311.584.954	11.807.301.386	11.662.181.768	44.810.943.017	1.296.115.126	560.212.508.175
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>							
Kết quả của bộ phận	124.078.960.210	8.401.499.612	7.373.944.191	3.978.765.569	12.070.011.133	118.902.099	156.022.082.814
Chi phí bán hàng							9.556.636.696
Chi phí QLDN							55.421.498.506
Doanh thu tài chính							3.006.373.116
Chi phí tài chính							16.896.299.441
Thu nhập khác							5.263.174.859
Chi phí khác							200.503.868
Phần lãi trong công ty liên kết							994.484.447
Lợi nhuận trước thuế							83.211.176.725
Chi phí thuế TNDN hiện hành							16.622.080.378
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(441.885.245)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>67.030.981.592</b>
<b>Các thông tin khác</b>							
Tài sản bộ phận tại ngày 30/06/2020	4.133.215.080.273	857.272.628	29.928.213.196	109.604.967.898	134.193.467.161	238.628.499.898	4.646.427.501.054
Nợ phải trả bộ phận tại ngày 30/06/2020	3.434.654.070.998	710.588.452	24.807.327.326	90.850.940.461	89.009.799.497	317.859.815.345	3.957.892.542.078
Chi phí mua sắm tài sản cố định kỳ này	77.780.154.373	16.132.429	563.198.623	2.062.581.104	-	229.231.770	80.651.298.299
Chi phí khấu hao kỳ này	2.883.931.106	598.158	20.882.268	76.476.344	2.682.204.116	8.499.451	5.672.591.443

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019

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
<b>Doanh thu thuần</b>							
Từ khách hàng bên ngoài	422.763.887.116	100.707.128.658	22.049.958.335	15.054.453.259	77.029.312.517	2.728.342.273	640.333.082.158
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>							
Kết quả của bộ phận	148.285.422.914	11.622.664.250	5.340.748.378	3.727.101.123	22.735.927.795	1.751.552.186	193.463.416.646
Chi phí bán hàng							16.065.056.596
Chi phí QLDN							62.357.244.236
Doanh thu tài chính							3.739.089.994
Chi phí tài chính							23.269.321.223
Thu nhập khác							3.703.503.283
Chi phí khác							763.730.820
Phần lãi trong công ty liên kết							(48.933.159)
Lợi nhuận trước thuế							98.401.723.888
Chi phí thuế TNDN hiện hành							20.334.918.940
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							125.570.024
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>77.941.234.925</b>
<b>Các thông tin khác</b>							
Tài sản bộ phận tại ngày 30/06/2019	3.449.755.187.342	125.357.100.539	43.374.270.888	121.443.787.106	172.543.675.160	174.101.224.997	4.086.575.246.031
Nợ phải trả bộ phận tại ngày 30/06/2019	2.763.592.240.046	100.423.331.938	34.747.044.916	97.288.384.080	123.680.665.687	272.096.485.855	3.391.828.152.522
Chi phí mua sắm tài sản cố định kỳ này	8.728.491.958	317.175.679	109.744.592	307.274.303	104.010.760	40.614.334	9.607.311.625
Chi phí khấu hao kỳ này	3.217.897.340	116.931.857	40.459.089	113.281.557	2.761.160.907	14.973.120	6.264.703.870

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.



**BẢN 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 Cổ phần Tinh Khôi Sáu Hai Một           | Công ty liên kết                         |
| 3. Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A                    | Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt |
| 4. 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:

	<b>Tại ngày 30/06/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
Trả trước cho nhà cung cấp - Xem thêm mục 4.4:		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	3.901.850.000	5.134.017.000
Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A	17.179.000.000	17.179.000.000
<b>Cộng</b>	<b>21.080.850.000</b>	<b>22.313.017.000</b>

	<b>Tại ngày 30/06/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
--	--	--

Phải thu khác - Xem thêm mục 4.5:

Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	681.710.000	681.710.000
---	-------------	-------------

	<b>Tại ngày 30/06/2020 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2020 VND</b>
--	--	--

Phải trả nhà cung cấp - Xem thêm mục 4.11:

Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	(41.485.302.893)	(37.750.454.505)
---	------------------	------------------

Trong kỳ, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	31.676.096.361	20.323.067.905

**BẢN 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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị	3.976.648.900	4.209.920.255
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	6.937.036.970	3.630.057.853
Cổ tức phải trả cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	-	8.753.440.800

**9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT TẬP ĐOÀN**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	678.247.189	771.205.819

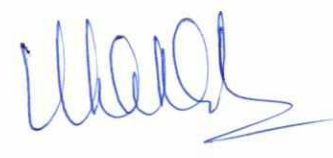
**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Vào tháng 07/2020, Covid-19 bùng phát trở lại tại Việt Nam nên ảnh hưởng đầy đủ của dịch bệnh vẫn chưa xác định được. Tuy nhiên, khả năng xảy ra mức độ ảnh hưởng tiêu cực của Covid-19 đến doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong kỳ kế toán tới là tùy thuộc vào thời gian diễn biến của dịch bệnh.



  
Phạm Thị Như Phượng  
Tổng giám đốc

Rạch Giá, ngày 28 tháng 08 năm 2020

  
Kha Thị Mỹ Ngọc  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Diễm Thúy  
Người lập