

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TỰ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIAN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016



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

Địa chỉ: 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh

Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 37

123
CƠ
T
TO
M
T.P.

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 riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 Trương Anh Tuấn	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên
Ông Trương Thanh Hiếu	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Nguyễn Hữu Hoài Phương	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Nguyễn Ngọc Hiến	Thành viên – Từ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Võ Văn Tuấn	Thành viên – Từ nhiệm ngày 24/03/2016

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>
Bà Phạm Thị Như Phương	Trưởng ban
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Nguyễn Văn Út	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Nguyễn Thành Tín	Thành viên – Từ nhiệm ngày 24/03/2016
Bà Nguyễn Ngọc Hòa	Thành viên – Từ nhiệm ngày 24/03/2016

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc 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	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Quỳnh Châu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Từ Văn Liêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Như Phương	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm ngày 01/07/2016

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc


Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2017

Số: 17.111/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: 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 riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiến Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính riêng kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng 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 riêng 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 riêng dựa trên kết quả của 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 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0425-2016-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2017



Nguyễn Thụy Nhã Vy
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1875-2016-026-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.727.351.748.893	1.053.173.865.288
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		91.703.859.259	35.331.735.334
1. Tiền	111	5.1	91.703.859.259	35.331.735.334
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		567.032.286	371.374.633
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	567.032.286	371.374.633
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		677.227.187.011	568.899.119.744
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	168.393.303.610	100.716.128.399
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		96.119.702.590	25.908.126.331
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	412.714.180.811	442.274.865.014
IV. Hàng tồn kho	140		950.529.735.529	448.256.671.612
1. Hàng tồn kho	141	5.5	950.529.735.529	448.256.671.612
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.323.934.808	314.963.965
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		816.878.000	314.963.965
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.11	6.507.056.808	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		188.832.534.372	162.048.766.001
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		17.655.646.156	18.261.973.819
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	17.655.646.156	18.261.973.819
II. Tài sản cố định	220		51.331.326.068	47.242.394.303
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	50.456.324.110	46.247.920.895
Nguyên giá	222		78.024.736.209	69.903.481.418
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.568.412.099)	(23.655.560.523)
2. Tài sản cố định vô hình	227		875.001.958	994.473.408
Nguyên giá	228		2.313.695.278	2.313.695.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.438.693.320)	(1.319.221.870)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.8	16.877.259.533	37.568.581.957
1. Nguyên giá	231		18.371.355.629	40.489.980.027
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.494.096.096)	(2.921.398.070)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		76.178.514.528	40.346.984.561
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.6	76.178.514.528	40.346.984.561
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	23.177.057.569	16.254.281.657
1. Đầu tư vào công ty con	251		17.739.805.898	10.817.029.986
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.891.581.000	8.891.581.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.454.329.329)	(3.454.329.329)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.612.730.518	2.374.549.704
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.612.730.518	2.635.607.889
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	(261.058.185)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.916.184.283.265	1.215.222.631.289

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.592.861.371.612	995.477.260.554
I. Nợ ngắn hạn	310		708.746.566.114	572.052.627.835
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	101.616.311.489	16.623.391.513
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	33.478.363.203	49.241.213.292
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	5.364.981.229	14.222.752.208
4. Phải trả người lao động	314		94.048.701.750	57.074.633.196
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	142.679.388.046	116.340.115.850
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	172.831.277.762	83.856.525.324
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	154.732.958.287	227.895.467.153
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.994.584.348	6.798.529.299
II. Nợ dài hạn	330		884.114.805.498	423.424.632.719
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.10	371.669.515.684	102.435.089.930
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.12	2.646.159.256	753.146.009
3. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	1.623.249.950	72.512.339.950
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	508.175.880.608	247.724.056.830
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		323.322.911.653	219.745.370.735
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.15	323.322.911.653	219.745.370.735
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		276.000.000.000	147.808.800.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		276.000.000.000	147.808.800.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		21.413.542.864	21.056.596.500
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.236.060.760	35.098.063.132
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.673.308.029	15.781.911.103
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		16.042.969.285	12.313.306.213
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.630.338.744	3.468.604.889
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.916.184.283.265	1.215.222.631.289



Trần Thọ Thắng
Tổng giám đốc

Kiên Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2017

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**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	582.874.345.781	467.393.490.541
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	1.074.437.087	9.547.964.448
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		581.799.908.694	457.845.526.093
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	475.026.463.750	358.750.756.538
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		106.773.444.944	99.094.769.555
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	10.987.306.321	11.619.777.733
7. Chi phí tài chính	22	6.5	5.065.015.912	6.455.827.459
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		5.015.000.764	7.869.722.410
8. Chi phí bán hàng	25	6.6	6.208.392.300	6.809.872.300
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	49.309.642.053	43.831.897.451
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		57.177.701.000	53.616.950.077
11. Thu nhập khác	31	6.8	10.143.929.274	2.195.459.253
12. Chi phí khác	32		969.983.906	695.331.400
13. Lợi nhuận khác	40		9.173.945.368	1.500.127.853
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66.351.646.368	55.117.077.930
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	12.356.493.808	10.368.714.626
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		53.995.152.560	44.748.363.305



Trần Thọ Thắng
Tổng giám đốc

Kiên Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2017

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập biểu

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		66.351.646.368	55.117.077.930
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.9	4.983.002.835	4.593.798.647
Các khoản dự phòng	03		-	(1.413.894.406)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.108.425.589)	(11.529.011.065)
Chi phí lãi vay	06	6.5	5.015.000.764	7.869.722.410
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		68.241.224.378	54.637.693.517
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(110.954.619.556)	73.005.893.497
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(502.273.063.917)	(147.995.203.318)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		465.826.536.898	38.213.738.126
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1.479.036.664)	(834.393.180)
Tiền lãi vay đã trả	14		(68.328.035.959)	(40.770.954.946)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.10	(13.264.085.031)	(13.161.058.936)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14.410.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(14.457.974.775)	(13.610.391.666)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(176.674.644.627)	(50.514.676.906)
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		(44.043.371.123)	(18.673.378.485)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		17.040.618.182	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(195.657.653)	(371.374.633)
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.922.775.912)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	37.200.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.363.801.346	5.247.947.733
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(26.757.385.160)	23.403.194.615

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
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		99.600.950.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	635.657.423.504	519.662.687.019
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(448.368.108.592)	(464.964.633.642)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.086.111.200)	(29.602.081.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		259.804.153.712	25.095.971.977
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		56.372.123.925	(2.015.510.314)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		35.331.735.334	37.347.245.648
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	5.1	91.703.859.259	35.331.735.334



Trần Thọ Thăng
Tổng giám đốc

Kiên Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2017

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 04 năm 2016.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 là 276.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 294 người (31/12/2015: 278 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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,...

1.3. Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các công ty con, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	Số 91 Lạc Hồng, phường Vĩnh Lạc, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	84%	84%	84%
Công ty CP Tư Vấn ĐT XD Nam Việt	Số 79A đường Nguyễn Bình Khêm, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	51%	51%	51%
Công ty liên kết:				
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	Số 143 Nguyễn Trung Trực, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	20%	4,75%	4,75%
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	Số 08, Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	36,7%	36,7%	36,7%
Công ty CP Tinh Khôi	P. Thái Hoà, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	40%	40%	40%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

2.2. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. 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.

4.2. 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 "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

4.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

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 đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty 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 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

4.4. Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

4.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. 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 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.

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

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07 năm
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	01- 03 năm

4.7. 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 vô thời hạn không trích khấu hao.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. 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, Công ty 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 tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 30 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | Vô thời hạn nên không 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 trong năm.

4.9. 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 lợi nhuận của hợp đồng

Căn cứ vào nguyên tắc phân chia trong hợp đồng.

4.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và các 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.

4.11. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.13. 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.

4.14. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư 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 vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

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

4.15. Doanh thu, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu 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 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

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

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.

4.16. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: 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 riêng 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 riêng thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

4.17. Hợp đồng xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.18. 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.

4.19. 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.

4.20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, 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 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).

4.21. 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 là 10% đối với lợi nhuận từ nhà ở xã hội và 20% đối với các hoạt động khác.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	1.343.335.770	2.153.671.330
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.360.523.489	33.178.064.004
Các khoản tương đương tiền	60.000.000.000	-
Cộng	91.703.859.259	35.331.735.334

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:				
Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	16.821.805.898	-	10.358.029.986	-
Công ty CP Tư Vấn ĐT XD Nam Việt	918.000.000	-	459.000.000	-
Cộng	17.739.805.898	-	10.817.029.986	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:				
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	1.000.000.000	(32.523.529)	1.000.000.000	(32.523.529)
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	4.469.775.200	-	4.469.775.200	-
Công ty CP Tỉnh Khôi	3.421.805.800	(3.421.805.800)	3.421.805.800	(3.421.805.800)
Cộng	8.891.581.000	(3.454.329.329)	8.891.581.000	(3.454.329.329)

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3. 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 31/12/2016. Khoản phải thu của khách hàng được chi tiết theo nội dung như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	75.405.072.298	72.273.276.845
Phải thu hoạt động tự vấn	20.398.003.607	11.673.510.492
Phải thu hoạt động thi công	69.699.074.293	13.641.354.343
Phải thu hoạt động nhà hàng	1.071.802.050	1.125.498.482
Phải thu hoạt động khác	1.819.351.362	2.002.488.237
Cộng	168.393.303.610	100.716.128.399

5.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu tạm ứng vốn thi công	104.485.534.012	-	47.338.070.465	-
Phải thu Công ty CP Tỉnh Khôi	-	-	16.350.946.086	-
Phải thu Công ty Hoàng Quân	52.343.611.550	-	50.889.824.509	-
Phải thu thuế TNCN	1.034.289.711	-	2.746.836.639	-
Tạm ứng nhân viên	51.822.369.371	-	50.862.355.821	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	117.475.632.788	-	220.323.672.002	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về tiền đền bù đất dự án An Bình	23.848.744.000	-	18.700.338.300	-
Phải thu tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	24.000.000.000	-	31.057.000.000	-
Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	3.175.520.000	-	2.682.734.000	-
Phải thu tiền tạm ứng bồi hoàn dự án An Hòa	9.510.000.000	-	-	-
Phải thu Công ty Trần Thái – Dự án Bãi Vòng	8.700.000.000	-	-	-
Phải thu Công ty Eden – Dự án biệt thự Lạc Hồng	12.926.267.479	-	-	-
Phải thu khác	3.392.211.900	-	1.323.087.192	-
Cộng	412.714.180.811	-	442.274.865.014	-
Dài hạn:				
Phải thu góp vốn dự án không thành lập pháp nhân	17.655.646.156	-	18.261.973.819	-

Trong đó, phải thu khác của các bên liên quan 17.875.520.000 VND - Xem thêm mục 8.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	74.973.615	-	94.475.608	-
Công cụ, dụng cụ	86.788.266	-	71.283.327	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	949.148.697.895	-	447.957.927.905	-
Hàng hóa	1.219.275.753	-	132.984.772	-
Cộng	950.529.735.529	-	448.256.671.612	-

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí dở dang hoạt động thi công	28.877.605.177	-	16.632.211.669	-
Chi phí dở dang dự án KDC Lấn Biển Tây Bắc	311.127.595.396	-	19.591.197.162	-
Chi phí dở dang dự án KDC An Bình	186.306.897.071	-	116.606.845.754	-
Chi phí dở dang dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng	150.722.266.698	-	107.428.607.707	-
Chi phí dở dang dự án SeaView	101.395.246.533	-	0	-
Chi phí dở dang các dự án khác	170.719.087.020	-	187.699.065.613	-
Cộng	949.148.697.895	-	447.957.927.905	-

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án đang thi công trong năm là 62.478.061.844 VND.

5.6. Xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	31.047.760.977	30.831.646.537
Chi phí mua nhà Nguyễn Chí Thanh – Phú Quốc	44.973.510.063	7.613.163.146
Chi phí sửa chữa Nhà hàng	157.243.488	1.902.174.878
Cộng	76.178.514.528	40.346.984.561

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. 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, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2016	51.604.011.995	3.879.155.874	11.173.380.552	3.202.452.997	44.480.000	69.903.481.418
Mua trong năm	-	5.634.453.363	-	-	-	5.634.453.363
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.577.387.793	-	-	-	-	2.577.387.793
Giảm khác	-	-	-	(90.586.365)	-	(90.586.365)
Tại ngày 31/12/2016	54.181.399.788	9.513.609.237	11.173.380.552	3.111.866.632	44.480.000	78.024.736.209
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2016	12.387.471.732	2.970.586.016	6.488.287.699	1.764.735.076	44.480.000	23.655.560.523
Khấu hao trong năm	1.718.681.469	890.033.547	1.190.626.478	204.096.447	-	4.003.437.941
Giảm khác	-	-	-	(90.586.365)	-	(90.586.365)
Tại ngày 31/12/2016	14.106.153.201	3.860.619.563	7.678.914.177	1.878.245.158	44.480.000	27.568.412.099
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2016	39.216.540.263	908.569.858	4.685.092.853	1.437.717.921	-	46.247.920.895
Tại ngày 31/12/2016	40.075.246.587	5.652.989.674	3.494.466.375	1.233.621.474	-	50.456.324.110

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp cho các khoản vay là 24.581.640.176 VND – Xem thêm mục 5.14

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 8.025.461.770 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư gồm bất động sản đầu tư cho thuê và nắm giữ chờ tăng giá được chi tiết như sau:

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2016 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
Nguyên giá:				
Nhà	21.259.526.553	-	(17.516.499.000)	3.743.027.553
Quyền sử dụng đất	7.794.108.349	-	(3.516.587.273)	4.277.521.076
Cộng	29.053.634.902	-	(21.033.086.273)	8.020.548.629
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	2.921.398.070	860.093.444	(2.287.395.418)	1.494.096.096
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cộng	2.921.398.070	860.093.444	(2.287.395.418)	1.494.096.096
Giá trị còn lại:				
Nhà	18.338.128.483			2.248.931.457
Quyền sử dụng đất	7.794.108.349			4.277.521.076
Cộng	26.132.236.832			6.526.452.533

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Bất động sản nắm giữ chờ tăng giá:

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2016 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2016 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	11.436.345.125	-	(1.085.538.125)	10.350.807.000
Cộng	11.436.345.125	-	(1.085.538.125)	10.350.807.000
Tồn thất do suy giảm giá trị:				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	11.436.345.125			10.350.807.000
Cộng	11.436.345.125			10.350.807.000

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2016 của bất động sản đầu tư đã dùng đảm bảo cho các khoản vay là 16.877.259.533 VND – Xem thêm mục 5.14.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, 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.

5.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán				
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	12.104.999.754	12.104.999.754	6.830.886.968	6.830.886.968
Công ty CP Tàu Cuốc	19.077.550.000	19.077.550.000	-	-
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	12.949.483.000	12.949.483.000	-	-
Tổng Công ty Xây Dựng Lũng Lô	19.929.171.000	19.929.171.000	-	-
Công ty CP vật tư thiết bị Vietship	17.537.104.752	17.537.104.752	-	-
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.484.301.497	1.484.301.497	1.221.747.785	1.221.747.785
Phải trả nhà cung cấp khác	18.533.701.486	18.533.701.486	8.570.756.760	8.570.756.760
Cộng	101.616.311.489	101.616.311.489	16.623.391.513	16.623.391.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.10. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng mảng tư vấn, giám sát	13.639.670.069	16.083.478.332
Khách hàng mảng thi công	13.581.532.076	26.454.933.076
Người mua trả tiền trước các dự án	4.685.081.700	4.699.905.969
Các khách hàng khác	1.572.079.358	2.002.895.915
Cộng	33.478.363.203	49.241.213.292
Dài hạn:		
Dự án Khu đô thị mới Lân Biển Tây Bắc	295.971.284.632	-
Dự án Seaview	45.900.000.000	-
Dự án Bến xe và TTTM Rạch Sỏi	9.038.740.422	41.707.854.057
Dự án KDC Phan Thị Ràng	7.340.505.328	45.809.242.535
Các dự án khác	13.418.985.302	14.917.993.338
Cộng	371.669.515.684	102.435.089.930

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 01/01/2016		Trong năm		Tại ngày 31/12/2016	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	7.282.126.121	44.774.644.360	58.563.827.289	6.507.056.808	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.252.940.716	12.356.493.808	13.264.085.031	-	5.345.349.493
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	176.921.466	176.921.466	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	643.864.731	866.457.723	1.510.322.454	-	-
Các loại thuế khác	-	43.820.640	4.945.617.971	4.969.806.875	-	19.631.736
Cộng	-	14.222.752.208	63.120.135.328	78.484.963.115	6.507.056.808	5.364.981.229

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.12. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí vật tư và nhân công – mảng tư vấn, thiết kế	7.297.698.125	4.229.903.509
Chi phí vật tư và nhân công – mảng thi công	134.028.530.093	108.553.587.261
Lãi trái phiếu phải trả	228.245.820	1.063.219.171
Chi phí Dự án An Bình	-	1.041.166.024
Các khoản trích trước khác	1.124.914.008	1.452.239.885
Cộng	142.679.388.046	116.340.115.850
Dài hạn:		
Chi phí lãi vay trích trước	2.646.159.256	753.146.009

5.13. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	28.584.061	21.167.240
Bảo hiểm thất nghiệp	36.086.546	36.086.546
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	100.719.240.675	53.015.234.235
Cổ tức phải trả	38.643.959.418	27.090.070.618
Phải trả Công ty TNHH MTV Xổ Số Kiến Thiết Kiên Giang	30.365.262.983	-
Chi phí bảo trì 2% - Dự án 444 Ngô Quyền	567.032.286	371.374.633
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.471.111.793	3.322.592.052
Cộng	172.831.277.762	83.856.525.324
Dài hạn:		
Nhận góp vốn dự án Bà Kèo Phú Quốc	1.623.249.950	6.492.999.950
Nhận góp vốn dự án An Bình	-	66.019.340.000
Cộng	1.623.249.950	72.512.339.950

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.14. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay	143.482.958.287	143.482.958.287	181.977.595.114	240.956.663.980	202.462.027.153	202.462.027.153
Vay các bên liên quan	-	-	-	1.683.440.000	1.683.440.000	1.683.440.000
Vay khác	6.250.000.000	6.250.000.000	29.050.000.000	22.800.000.000	-	-
Trái phiếu ngắn hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	-	18.750.000.000	23.750.000.000	23.750.000.000
Cộng	154.732.958.287	154.732.958.287	211.027.595.114	284.190.103.980	227.895.467.153	227.895.467.153
Dài hạn:						
Từ 1 năm đến 5 năm	120.542.370.648	120.542.370.648	60.146.738.000	39.411.697.513	99.807.330.161	99.807.330.161
Trên 5 năm	387.633.509.960	387.633.509.960	364.483.090.390	124.766.307.099	147.916.726.669	147.916.726.669
Cộng	508.175.880.608	508.175.880.608	424.629.828.390	164.178.004.612	247.724.056.830	247.724.056.830
Tổng cộng	662.908.838.895	662.908.838.895	635.657.423.504	448.368.108.592	475.619.523.983	475.619.523.983

Vay ngắn hạn và dài hạn ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Công ty đang đầu tư. Các khoản vay này chịu lãi suất từ 5%/năm đến 9,5%/năm và được thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản hình thành từ vốn vay và các tài sản khác – Xem thêm mục 5.7 và 5.8.

Vay ngắn hạn khác là các khoản vay cá nhân nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và chịu lãi suất cố định 9,5%/năm.

Trái phiếu được phát hành nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và có lãi suất cố định 9,5%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TỰ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG**
Địa chỉ: Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh,
Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.15. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng VND
		Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2015	147.808.800.000	21.056.596.500	31.531.170.900	15.238.897.966	215.635.465.366
Lãi trong năm trước	-	-	-	44.748.363.305	44.748.363.305
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(15.570.231.910)	(15.570.231.910)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.566.892.232	(3.566.892.232)	-
Chia cổ tức	-	-	-	(26.605.583.787)	(26.605.583.787)
Tăng khác	-	-	-	1.537.357.761	1.537.357.761
Tại ngày 01/01/2016	147.808.800.000	21.056.596.500	35.098.063.132	15.781.911.103	219.745.370.735
Tăng vốn trong năm nay	128.191.200.000	(7.390.440.000)	(29.561.760.000)	-	91.239.000.000
Thặng dư vốn cổ phần từ tăng vốn	-	7.747.386.364	-	-	7.747.386.364
Lãi trong năm nay	-	-	-	53.995.152.560	53.995.152.560
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.699.757.628	(2.699.757.628)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(11.025.056.188)	(11.025.056.188)
Chia cổ tức	-	-	-	(38.640.000.000)	(38.640.000.000)
Tăng khác	-	-	-	261.058.182	261.058.182
Tại ngày 31/12/2016	276.000.000.000	21.413.542.864	8.236.060.760	17.673.308.029	323.322.911.653

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang	34.506.600.000	28.755.500.000
Công đoàn Công ty CP Du Lịch Hòa Bình Việt Nam	28.000.000.000	14.804.880.000
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB	15.000.000.000	-
Vốn góp của các cổ đông khác	198.493.400.000	104.248.420.000
Cộng	276.000.000.000	147.808.800.000

5.15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	
Vốn góp đầu năm	147.808.800.000
Vốn góp tăng trong năm	128.191.200.000
Vốn góp cuối năm	276.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(38.640.000.000)

5.15.4. Tình hình sử dụng vốn góp từ phát hành cổ phiếu

Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tăng từ 147.808.800.000 đồng lên 276.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số: 01/NQ-ĐHĐCĐ 06 ngày 24 tháng 03 năm 2016. Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu này là: 99.600.950.000 đồng được sử dụng để tăng nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

5.15.5. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	27.600.000	14.780.880
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	27.600.000	14.780.880
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	27.600.000	14.780.880

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

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu thi công	117.449.622.609	43.167.656.434
Doanh thu kinh doanh bất động sản	371.091.185.864	341.153.520.971
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	35.059.784.161	41.729.892.817
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	41.010.089.510	39.012.986.469
Doanh thu khác	18.263.663.637	2.329.433.850
Cộng	582.874.345.781	467.393.490.541

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giảm giá hàng bán	642.615.540	3.567.515.665
Hàng bán bị trả lại	431.821.547	5.980.448.783
Cộng	1.074.437.087	9.547.964.448

6.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn thi công	111.995.115.752	39.154.595.864
Giá vốn kinh doanh bất động sản	288.259.241.179	260.419.114.713
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	24.804.327.978	30.076.122.844
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	30.225.713.816	28.066.579.191
Giá vốn khác	19.742.065.025	1.034.343.926
Cộng	475.026.463.750	358.750.756.538

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.162.844.546	1.615.462.733
Thu nhập về thanh lý các khoản đầu tư	-	3.200.000.000
Lãi chậm trả	3.042.449.041	4.030.814.332
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.693.742.800	2.682.734.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	88.269.934	90.766.668
Cộng	10.987.306.321	11.619.777.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.5. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	5.015.000.764	7.869.722.410
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(1.413.894.951)
Chi phí tài chính khác	50.015.148	-
Cộng	5.065.015.912	6.455.827.459

6.6. Chi phí bán hàng

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên	2.118.066.871	1.956.033.505
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	172.807.155	102.244.670
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.727.161.528	4.503.029.629
Chi phí bằng tiền khác	190.356.746	248.564.496
Cộng	6.208.392.300	6.809.872.300

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	34.895.927.908	31.331.567.557
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.663.675.022	1.019.881.092
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.762.079.707	3.283.737.198
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.302.495.932	2.176.171.112
Chi phí bằng tiền khác	5.682.463.484	6.017.540.492
Cộng	49.309.642.053	43.831.897.451

6.8. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập từ chuyển nhượng một phần vốn góp dự án Bãi Vòng	8.700.000.000	-
Xử lý số dư các công trình đã quyết toán	217.042.884	1.575.108.879
Tiền phạt thu được	567.601.547	423.808.599
Thu nhập khác	659.284.843	196.541.775
Cộng	10.143.929.274	2.195.459.253

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	383.786.944.189	172.862.222.530
Chi phí nhân công	265.055.045.489	106.479.829.690
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.983.002.835	4.593.798.647
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.468.853.573	8.978.837.612
Chi phí khác bằng tiền	360.441.422.007	290.484.560.105
Cộng	1.031.735.268.093	583.399.248.584

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	66.351.646.368	55.117.077.930
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	750.445.493	1.367.302.238
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(5.068.237.123)	(3.975.281.246)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	62.033.854.738	52.509.098.922
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập chịu thuế suất phổ thông</i>	<i>61.531.083.340</i>	<i>50.624.797.696</i>
<i>Thu nhập chịu thuế suất 10%</i>	<i>502.771.398</i>	<i>1.884.301.226</i>
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	12.356.493.808	11.325.885.616
Hoàn nhập khoản tạm nộp thuế TNDN	-	(957.170.990)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.356.493.808	10.368.714.626

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như: chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế chủ yếu là thu nhập cổ tức từ các khoản đầu tư trong năm.

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

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	635.657.423.504	519.662.687.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(429.618.108.592)	(455.214.633.642)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(18.750.000.000)	(9.750.000.000)
Cộng	(448.368.108.592)	(464.964.633.642)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	Công ty con
2. Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	Công ty con
3. Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	Công ty liên kết
4. Công ty CP Tỉnh Khôi	Công ty liên kết
5. Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	Công ty liên kết
6. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu khác:		
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	943.900.000	1.048.784.000
Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	2.149.000.000	1.550.864.500
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	14.700.000.000	14.700.000.000
Công ty CP Tỉnh Khôi	-	16.350.946.086
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây dựng Nam Việt	82.620.000	91.800.000
Cộng – Xem thêm mục 5.4	17.875.520.000	33.742.394.586

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải trả:		
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	(813.249.515)	(720.675.226)
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	(2.374.748)	(2.374.748)
Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	(451.860.070)	(451.860.070)
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	(216.817.164)	(46.837.741)
Cộng – Xem thêm mục 5.9	(1.484.301.497)	(1.221.747.785)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Mua hàng:		
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	169.980.250	2.029.099
Công ty CP ĐTVT Hạ Tầng Phú Quốc	115.998.341	198.986.929
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	968.180.258	-
Cộng	1.254.158.849	201.016.028

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thù lao Hội đồng quản trị	2.772.077.470	1.731.886.379
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	5.821.153.238	5.682.123.689

9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	349.426.460	203.719.839

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được trình bày lại vì Ban Tổng Giám đốc tin rằng việc phân loại lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Năm 2015 VND (Được trình bày lại)	Năm 2015 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí lãi vay	7.869.722.410	33.153.996.572
Tăng, giảm hàng tồn kho	(147.995.203.318)	(173.279.477.480)

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng.



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 24 tháng 03 năm 2017


Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam

5th Floor, Sai Gon 3 Building
140 Nguyen Van Thu Street, Da Kao Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

T +848 3827 5026
F +848 3827 5027

Ha Noi Office
7th Floor, Lotus Building, 2 Duy Tan Street
Cau Giay District, Hanoi, Vietnam

T +844 3795 5353
F +844 3795 5252

Central Office
197 Le Dinh Ly Street, Hoa Thuan Tay Ward
Hai Chau District, Da Nang, Vietnam

T +84 511 363 3334
F +84 511 363 3334

