

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIAI
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

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



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43



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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là Tập đoàn) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 - Từ nhiệm ngày 24/03/2017
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 Hiền	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 Nguyễn Thị Kim Vành	Trưởng ban - Bổ nhiệm ngày 24/03/2017
Bà Phạm Thị Như Phương	Trưởng ban - Từ nhiệm ngày 24/03/2017
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Nguyễn Văn Ut	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 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 Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán 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 30 tháng 03 năm 2017

Số: 17.111 HN/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 hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)***Ý kiến của kiểm toán viên***

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2017

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.800.286.611.293	1.099.055.310.478
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	99.732.573.632	37.468.260.194
1. Tiền	111		39.732.573.632	36.960.260.194
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.000.000.000	508.000.000
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		727.536.521.027	599.577.046.696
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	216.951.490.328	134.978.328.070
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		103.397.059.399	27.238.627.055
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	411.441.340.173	441.897.286.112
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(4.253.368.873)	(4.537.194.541)
IV. Hàng tồn kho	140		963.139.167.534	461.059.458.842
1. Hàng tồn kho	141	5.6	963.139.167.534	461.059.458.842
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.311.316.814	579.170.113
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.196.543.454	518.601.606
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.114.773.360	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	-	60.568.507
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		241.444.077.950	177.789.301.231
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		74.560.860.263	56.620.247.846
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	71.685.858.305	53.622.441.102
Nguyên giá	222		109.802.373.372	86.175.011.763
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.116.515.067)	(32.552.570.661)
2. Tài sản cố định vô hình	227		2.875.001.958	2.997.806.744
Nguyên giá	228		4.428.695.278	4.428.695.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.553.693.320)	(1.430.888.534)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	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		108.687.396.530	44.951.482.675
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.7	108.687.396.530	44.951.482.675
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	19.107.390.170	17.195.670.400
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.107.390.170	14.195.670.400
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.555.525.298	3.191.344.534
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4.310.809.746	3.002.660.352
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		244.715.552	188.684.182
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.041.730.689.242	1.276.844.611.709

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.691.291.838.398	1.034.982.321.357
I. Nợ ngắn hạn	310		789.313.220.540	607.631.482.638
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	129.662.893.022	21.475.967.639
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	36.172.522.031	54.426.043.777
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	10.208.318.086	17.899.197.362
4. Phải trả người lao động	314		109.022.683.576	66.335.942.818
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	147.935.599.366	117.879.627.616
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	179.299.642.843	88.983.786.671
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	171.369.260.244	232.717.785.476
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.642.301.372	7.913.131.279
II. Nợ dài hạn	330		901.978.617.858	427.350.838.719
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.11	371.669.515.684	102.435.089.930
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.13	2.646.159.256	753.146.009
3. Phải trả dài hạn khác	337	5.14	1.623.249.950	72.512.339.950
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	526.039.692.968	251.650.262.830
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		350.438.850.845	241.862.290.352
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.16	350.438.850.845	241.862.290.352
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. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.068.039.425	892.363.870
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.142.584.404	38.204.382.285
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.108.743.183	26.042.521.254
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		23.483.935.228	19.263.184.818
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.624.807.955	6.779.336.436
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.705.940.968	7.857.626.442
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.041.730.689.242	1.276.844.611.709



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 30 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
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	690.479.060.568	576.281.420.374
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	1.535.848.391	9.557.823.635
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		688.943.212.177	566.723.596.739
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	559.909.500.045	450.347.695.698
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		129.033.712.132	116.375.901.041
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	8.779.224.766	7.090.017.591
7. Chi phí tài chính	22	6.5	6.304.404.711	8.450.322.309
Trong đó, chi phí lãi vay	23		6.254.389.563	8.449.192.032
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		5.088.208.702	7.414.568.593
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	11.926.316.502	11.018.069.106
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	56.429.320.609	51.898.197.503
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		68.241.103.778	59.513.898.307
12. Thu nhập khác	31	6.8	14.021.974.511	7.331.855.454
13. Chi phí khác	32	6.9	2.313.082.641	2.589.549.351
14. Lợi nhuận khác	40		11.708.891.870	4.742.306.103
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		79.949.995.648	64.256.204.410
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	14.198.660.404	12.178.830.841
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		202.226.815	(1.417.715)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		65.549.108.428	52.078.791.284
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		63.546.658.292	50.040.533.319
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.002.450.136	2.038.257.965
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.16.6	1.864	2.279
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.16.7	1.864	1.220



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 30 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 KIẾN GIANG
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		79.949.995.648	64.256.204.410
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.10	6.965.984.836	5.961.753.066
Các khoản dự phòng	03		(283.825.668)	1.523.289.511
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.961.268.984)	(14.498.881.140)
Chi phí lãi vay	06		6.254.389.563	8.449.192.032
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		84.925.275.395	65.691.557.879
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(130.172.945.629)	68.827.931.954
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(502.079.708.692)	(149.770.994.940)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		455.450.906.500	34.480.208.632
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1.986.091.242)	(766.708.488)
Tiền lãi vay đã trả	14		(28.860.184.992)	(41.350.424.568)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.12	(14.616.119.831)	(14.695.983.006)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14.410.000	21.550.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(14.457.974.775)	(13.473.187.839)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(151.782.433.266)	(51.036.050.376)
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		(87.981.134.556)	(23.313.240.235)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		17.313.345.454	227.272.727
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		(1.911.719.770)	(300.000.000)
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		5.240.605.700	3.887.699.488
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(67.534.560.825)	17.330.357.347

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	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	686.501.653.315	537.731.175.217
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(473.460.748.409)	(480.002.099.168)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31.060.547.377)	(30.137.281.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		281.581.307.529	27.591.794.649
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		62.264.313.438	(6.113.898.380)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		37.468.260.194	43.582.158.574
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	99.732.573.632	37.468.260.194



Trần Thọ Thăng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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 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 gần đây nhất 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).

Công ty có đầu tư vào 2 công ty con như được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch và điều hành tour du lịch;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Đại lý môi giới, đấu giá;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, xây dựng nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng, xây dựng công trình công ích, hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Vận tải hành khách đường bộ;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

1.5. Số lượng các công ty con được hợp nhất

STT	Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1.	Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	Số 91 Lạc Hồng, phường Vĩnh Lạc, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	84%	84%
2.	Công ty CP Tư Vấn ĐT XD Nam Việt	Số 79A đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	51%	51%

1.6. Danh sách 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 công ty liên kết	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
1.	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%
2.	Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	Số 08, Mậu Thân, P. Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	36,7%	36,7%
3.	Công ty CP Tinh Khôi	P. Thái Hoà, Tx. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	40%	40%

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

2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam 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 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. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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

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

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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.

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

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 khác

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn khác được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Tập đoàn phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà [ập đoàn/Nhóm 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.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

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 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 tính giá trị hàng tồn kho

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

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

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 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 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 HỢP NHẤT (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, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu 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 hợp nhất trong năm.

4.9. 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 tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.10. 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.

4.11. 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 tiền thuê đất trả trước,.... 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.

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

4.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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.

4.13. 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

4.14. Chi phí phải trả

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

4.15. 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 trong năm 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.

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

Phân phối lợi nhuận

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

4.16. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

4.17. 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 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.

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

4.18. 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 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.

4.19. 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.

4.20. Chi phí tài chính

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

4.21. 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 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, thuê 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).

4.22. 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.

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo mức thuế suất 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.

4.23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm 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 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.

4.25. Nguyên tắc lập báo cáo tài chính 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.

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.

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

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.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	1.611.949.730	2.221.172.137
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.120.623.902	34.739.088.057
Các khoản tương đương tiền	60.000.000.000	508.000.000
Cộng	99.732.573.632	37.468.260.194

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

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

5.2. 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 đơn vị khác được chi tiết như sau:

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:
Công ty CP ĐIPT Hạ Tầng Phú Quốc
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang
Công ty CP Tỉnh Khôi

Cộng

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc khoản đầu tư	Giá trị đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc khoản đầu tư	Giá trị đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	1.000.000.000	890.997.601	1.000.000.000	967.476.471
	4.469.775.200	15.216.392.569	4.469.775.200	13.228.193.929
	3.421.805.800	-	3.421.805.800	-
Cộng	8.891.581.000	16.107.390.170	8.891.581.000	14.195.670.400

Đầu tư vào đơn vị khác:

Công ty Cổ phần Xây dựng Kiên Giang

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc khoản đầu tư	Dự phòng	Giá gốc khoản đầu tư	Dự phòng
	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-

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 hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 tháng 12 năm 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 tư vấn	41.318.018.485	18.816.869.650
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 kinh doanh VLXD	27.687.671.840	27.657.156.023
Phải thu hoạt động khác	1.769.851.362	1.464.172.727
Cộng	216.951.490.328	134.978.328.070

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 Tinh 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	52.736.362.620	-	51.992.466.894	-
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	1.071.400.000	-	722.345.000	-
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	3.309.498.013	-	1.775.786.217	-
Cộng	411.441.340.173	-	441.897.286.112	-

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

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dài hạn:				
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 là 15.643.900.000 VND - Xem thêm mục 9.

5.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	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, cho vay quá hạn thanh toán	4.440.124.481	186.755.608	4.991.029.065	453.834.524

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì một số khách hàng đã không còn giao dịch và không liên lạc được.

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

	Tại ngày 31/12/2016			Tại ngày 01/01/2016		
	Ngàn đồng			Ngàn đồng		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
DNTN Xây Dựng Giao Thông Thủy Lợi Kiên Thành	1.147.390	-	> 3 năm	1.147.390	-	> 3 năm
Công ty TNHH Ánh Trâm	670.841	-	> 3 năm	920.841	-	> 3 năm
Công ty TNHH An Khang	440.061	-	> 3 năm	440.061	-	> 3 năm
Công ty CP Trung Chương	392.435	-	> 3 năm	392.435	-	> 3 năm
Các khách hàng khác	1.789.397	186.756	>1 năm - 3 năm	2.090.302	453.835	>1 năm - 3 năm
Cộng	4.440.124	186.756		4.991.029	453.835	

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

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

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

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

5.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.520.630.043	-	1.128.372.605	-
Công cụ, dụng cụ	95.322.036	-	89.388.527	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	956.459.644.233	-	455.727.205.202	-
Thành phẩm	937.436.430	-	1.666.202.607	-
Hàng hóa	4.126.134.792	-	2.448.289.901	-
Cộng	963.139.167.534	-	461.059.458.842	-

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

	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
	VND		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 Lân 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	-	-	-
Chi phí dở dang các dự án khác	178.030.033.358	-	195.468.342.910	-
Cộng	956.459.644.233	-	455.727.205.202	-

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.

5.7. Xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
	VND	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
Dự án Nhà máy sản xuất VLXD	32.508.882.002	4.604.498.114
Cộng	108.687.396.530	44.951.482.675

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

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

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

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

5.8. 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	55.372.482.764	10.219.465.773	17.336.130.229	3.202.452.997	44.480.000	86.175.011.763
Mua trong năm	-	5.774.926.091	1.307.589.091	-	-	7.082.515.182
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.577.387.793	14.585.317.726	-	-	-	17.162.705.519
Giảm khác	-	-	(527.272.727)	(90.586.365)	-	(617.859.092)
Tại ngày 31/12/2016	57.949.870.557	30.579.709.590	18.116.446.593	3.111.866.632	44.480.000	109.802.373.372
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2016	14.705.787.113	7.088.264.700	8.949.303.772	1.764.735.076	44.480.000	32.552.570.661
Khấu hao trong năm	1.840.485.450	2.107.301.360	1.831.203.349	204.096.447	-	5.983.086.606
Giảm khác	-	-	(328.555.835)	(90.586.365)	-	(419.142.200)
Tại ngày 31/12/2016	16.546.272.563	9.195.566.060	10.451.951.286	1.878.245.158	44.480.000	38.116.515.067
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2016	40.666.695.651	3.131.201.073	8.386.826.457	1.437.717.921	-	53.622.441.102
Tại ngày 31/12/2016	41.403.597.994	21.384.143.530	7.664.495.307	1.233.621.474	-	71.685.858.305

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 42.025.077.011 VND – Xem thêm mục 5.15.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 11.401.005.919 VND.

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

5.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 ngân hàng là 16.877.259.533 VND – Xem thêm mục 5.15.

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn 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 hợp nhất, 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.

5.10. 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
Công ty CP Tàu Cuốc	19.077.550.000	19.077.550.000	-	-
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	-	-
Công ty CP Sông Sài Gòn	12.949.483.000	12.949.483.000	-	-
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	12.104.999.754	12.104.999.754	6.830.886.968	6.830.886.968
Các khách hàng khác	47.248.960.253	47.248.960.253	13.922.030.697	13.922.030.697
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 9	815.624.263	815.624.263	723.049.974	723.049.974
Cộng	129.662.893.022	129.662.893.022	21.475.967.639	21.475.967.639

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5.11. 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	16.136.477.678	20.627.195.173
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	1.769.430.577	2.644.009.559
Cộng	36.172.522.031	54.426.043.777
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)

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

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

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

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

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

	Tại ngày 01/01/2016		Trong năm		Tại ngày 31/12/2016	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	9.405.080.619	48.608.817.047	55.088.672.088	-	2.925.225.578
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.092.785	7.604.975.516	14.198.660.404	14.616.119.831	-	7.143.423.304
Thuế thu nhập cá nhân	-	845.320.587	1.115.039.337	1.840.322.454	-	120.037.470
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	346.415.369	346.415.369	-	-
Các loại thuế khác	16.475.722	43.820.640	5.120.732.137	5.128.445.321	-	19.631.734
Cộng	60.568.507	17.899.197.362	69.389.664.294	77.019.975.063	-	10.208.318.086

(Xem tiếp trang sau)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5.13. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước CP vật tư và nhân công mǎng tư vǎn, thiết kế	11.039.773.172	4.229.903.509
Trích trước CP vật tư và nhân công – mǎng thi công	135.054.662.097	109.486.632.306
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	228.245.820	1.063.219.171
Trích trước chi phí Dự ǎn An Bình	-	1.041.166.024
Các khoản trích trước khác	1.612.918.277	2.058.706.606
Cộng	147.935.599.366	117.879.627.616
Dài hạn:		
Chi phí lãi vay trích trước	2.646.159.256	753.146.009

5.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	49.353.061	41.285.240
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	70.126.546	64.523.046
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	100.719.240.675	55.991.170.990
Cổ tức phải trả	38.451.824.184	27.612.758.284
Phải trả cho chi hộ tiền QSD đất theo giá nhà nước	30.365.262.983	-
Phải trả bảo lãnh dự thầu	-	1.031.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.643.835.394	4.243.049.111
Cộng	179.299.642.843	88.983.786.671
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.623.249.950	6.492.999.950
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	66.019.340.000
Cộng	1.623.249.950	72.512.339.950

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

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

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

5.15. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016		Trong năm		Tại ngày 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay	160.119.260.244	160.119.260.244	214.638.077.565	261.803.162.797	207.284.345.476	207.284.345.476
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	171.369.260.244	171.369.260.244	243.688.077.565	305.036.602.797	232.717.785.476	232.717.785.476
Dài hạn:						
Trên 1 năm đến 5 năm	138.406.183.008	138.406.183.008	78.330.485.360	43.657.838.513	103.733.536.161	103.733.536.161
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	526.039.692.968	526.039.692.968	442.813.575.750	168.424.145.612	251.650.262.830	251.650.262.830
Tổng cộng	697.408.953.212	697.408.953.212	686.501.653.315	473.460.748.409	484.368.048.306	484.368.048.306

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 Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này chịu lãi suất từ 5%/năm đến 12%/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 5.8 và 5.9.

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.

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

5.16. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu			Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	Thặng dư vốn cổ phần	VND	Vốn khác của chủ sở hữu	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND	VND
Tại ngày 01/01/2015	147.808.800.000	21.056.596.500	-	-	35.337.117.847	21.590.782.433	5.974.955.138	231.768.251.918
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	892.363.870	(892.363.870)	-	1.616.400.000	1.616.400.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	50.040.533.319	2.038.257.965	52.078.791.284
Trích các quỹ thuộc vốn CSH	-	-	-	-	3.866.712.768	(3.866.712.768)	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(16.356.341.972)	(462.590.466)	(16.818.932.438)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(26.605.583.787)	(855.097.703)	(27.460.681.490)
Tăng khác	-	-	-	-	-	1.514.475.437	22.882.325	1.537.357.762
Giảm khác	-	-	-	-	(107.084.460)	(274.631.408)	(477.180.817)	(858.896.685)
Tại ngày 01/01/2016	147.808.800.000	21.056.596.500	892.363.870	892.363.870	38.204.382.285	26.042.521.254	7.857.626.442	241.862.290.352
Tăng vốn trong năm nay	128.191.200.000	(7.390.440.000)	-	-	(29.561.760.000)	-	-	91.239.000.000
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(1.300.000.000)	(1.300.000.000)
Thặng dư vốn cổ phần từ tăng vốn trong năm	-	7.747.386.364	-	-	-	-	-	7.747.386.364
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	63.546.658.292	2.002.450.136	65.549.108.428
Trích các quỹ thuộc vốn CSH	-	-	-	-	3.136.866.684	(3.136.866.684)	-	-
Trích quỹ KTPL	-	-	-	-	-	(12.110.582.482)	(375.051.277)	(12.485.633.759)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(40.991.597.686)	(908.015.591)	(41.899.613.277)
Tăng khác	-	-	-	175.675.555	363.095.435	367.832.717	(422.587.122)	484.016.585
Giảm khác	-	-	-	-	-	(609.222.228)	(148.481.620)	(757.703.848)
Tại ngày 31/12/2016	276.000.000.000	21.413.542.864	1.068.039.425	1.068.039.425	12.142.584.404	33.108.743.183	6.705.940.968	350.438.850.845

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5.16.2. 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

5.16.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	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	(41.899.613.277)

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

Nguồn vốn chủ sở hữu của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

5.16.5. 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 phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

5.16.6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế thu nhập doanh nghiệp	63.546.658.292	50.040.533.319
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(12.110.582.482)	(16.356.341.972)
Lợi nhuận (lỗ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	51.436.075.810	33.684.191.347
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	27.600.000	14.780.880
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.864	2.279

5.16.7. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế thu nhập doanh nghiệp	63.546.658.292	50.040.533.319
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(12.110.582.482)	(16.356.341.972)
Lợi nhuận (lỗ) để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	51.436.075.810	33.684.191.347
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.600.000	27.600.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.864	1.220

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	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	371.081.469.761	341.153.520.971
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	70.731.230.434	65.105.088.923
Doanh thu bán hàng hóa	71.942.984.617	66.360.156.963
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	41.010.089.510	39.012.986.469
Doanh thu hoạt động khác	18.263.663.637	21.482.010.614
Cộng	690.479.060.568	576.281.420.374

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giảm giá hàng bán	1.104.026.844	3.567.515.665
Hàng bán bị trả lại	431.821.547	5.990.307.970
Cộng	1.535.848.391	9.557.823.635

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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 địa ốc	288.259.241.179	260.419.114.713
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	54.865.557.568	48.300.496.255
Giá vốn thương mại	54.821.806.705	59.143.087.937
Giá vốn nhà hàng	30.225.713.816	28.066.579.191
Giá vốn hoạt động khác	19.742.065.025	15.263.821.738
Cộng	559.909.500.045	450.347.695.698

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.162.844.546	1.709.164.488
Thu nhập từ hoạt động góp vốn liên doanh	3.042.449.041	4.030.814.332
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.426.816.154	1.117.061.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	147.115.025	232.977.771
Cộng	8.779.224.766	7.090.017.591

6.5. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	6.254.389.563	8.449.192.032
Chi phí tài chính khác	50.015.148	1.130.277
Cộng	6.304.404.711	8.450.322.309

6.6. Chi phí bán hàng

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên	4.910.518.943	4.086.663.421
Chi phí vật liệu, dụng cụ, đồ dùng	175.470.049	119.835.939
Chi phí khấu hao TSCĐ	407.289.008	267.553.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.029.593.349	4.806.624.571
Chi phí bằng tiền khác	2.403.445.153	1.737.391.819
Cộng	11.926.316.502	11.018.069.106

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	40.359.763.490	36.039.027.150
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng	1.813.279.064	1.251.470.745
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.785.020.440	3.353.475.779
Thuế, phí và lệ phí	4.500.000	4.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.229.176.599	2.190.244.624
Chi phí dịch bằng tiền khác	7.521.406.684	7.476.189.694
Chi phí dự phòng	(283.825.668)	1.583.289.511
Cộng	56.429.320.609	51.898.197.503

6.8. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu tiền phạt, tiền bồi thường	567.601.547	423.808.599
Thu nhập từ chuyển nhượng một phần vốn góp dự án Bãi Vòng	8.700.000.000	-
Xử lý các công trình theo biên bản quyết toán	217.042.884	1.575.108.879
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	74.010.380	227.272.727
Cho thuê kho	754.440.000	814.339.250
Bán hồ sơ thầu	481.818.230	718.615.976
Thu nhập khác	3.227.061.470	3.572.710.023
Cộng	14.021.974.511	7.331.855.454

6.9. Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Xử lý các công trình theo biên bản quyết toán	252.722.092	594.726.933
Cho thuê kho	775.150.648	1.049.480.114
Chi phí bán hồ sơ thầu	504.071.548	684.497.366
Chi phí khác	781.138.353	260.844.938
Cộng	2.313.082.641	2.589.549.351

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

6.10. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	441.923.181.212	241.666.176.963
Chi phí nhân công	294.768.851.209	131.750.472.584
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.965.984.836	5.961.753.066
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.342.169.470	10.198.228.141
Chi phí khác bằng tiền	365.520.513.683 (251.890.400)	297.111.009.766 1.583.289.511
Cộng	1.128.268.810.010	688.270.930.031

6.11. 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	79.949.995.648	64.256.204.410
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	780.011.698	2.750.432.849
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(9.312.046.474)	(5.154.096.724)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	71.417.960.872	61.852.540.534
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập chịu thuế suất 10%	502.771.398	1.884.301.225
Thu nhập chịu thuế suất 20%	70.915.189.474	9.343.441.612
Thu nhập chịu thuế suất 22%	-	50.624.797.697
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	14.233.315.034	13.194.573.938
Hoàn nhập khoản tạm nộp thuế TNDN	-	(957.170.990)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	(34.654.630)	(58.572.107)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	14.198.660.404	12.178.830.841

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: chi phí không có chứng từ hợp lệ, lãi chưa thực hiện trong hàng tồn kho, tài sản cố định.

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 HỢP NHẤT

7.1. Các khoản đi vay thực thu trong năm

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	686.501.653.315	537.731.175.217

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	(454.710.748.409)	(470.252.099.168)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(18.750.000.000)	(9.750.000.000)
Cộng	(473.460.748.409)	(480.002.099.168)

8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

(Xem trang tiếp theo)

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

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

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

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

Chi tiêu	Bắt động sản	Thị công	Tự vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu							
Từ khách hàng bên ngoài	369.545.621.370	117.449.622.609	70.731.230.434	41.010.089.510	71.942.984.617	18.263.663.637	688.943.212.177
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất							
Kết quả của bộ phận	81.286.380.191	5.454.506.857	15.865.672.866	10.784.375.694	17.121.177.912	(1.478.401.388)	129.033.712.132
Chi phí bán hàng							11.926.316.502
Chi phí QLDN							56.429.320.609
Doanh thu tài chính							8.779.224.766
Chi phí tài chính							6.304.404.711
Thu nhập khác							14.021.974.511
Chi phí khác							2.313.082.641
Phần lãi trong công ty liên kết							5.088.208.702
Lợi nhuận trước thuế							79.949.995.648
Chi phí thuế TNDN hiện hành							14.198.660.404
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							202.226.815
Lợi nhuận sau thuế							65.549.108.428

Các thông tin khác

Tài sản bộ phận tại ngày 31/12/2016	1.219.920.700.428	386.112.585.925	150.755.754.249	134.819.604.848	102.537.748.298	47.584.295.493	2.041.730.689.242
Nợ phải trả bộ phận tại ngày 31/12/2016	1.014.080.209.880	320.962.774.084	125.769.796.306	112.071.131.453	71.946.034.496	46.461.892.178	1.691.291.838.398
Chi phí mua sắm tài sản cố định năm 2016	55.090.466.833	17.436.479.766	5.206.390.776	6.088.326.042	1.448.061.819	2.711.409.321	87.981.134.556
Chi phí khấu hao năm 2016	3.187.106.901	1.008.739.410	301.201.368	352.223.299	1.959.852.756	156.861.102	6.965.984.836

(Handwritten signature and stamp)

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2015

Chi tiêu	Bất động sản	Thị công	Tự vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu							
Từ khách hàng bên ngoài	331.605.556.523	43.167.656.434	65.095.229.736	39.012.986.469	66.360.156.963	21.482.010.614	566.723.596.739
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất							
Kết quả của bộ phận	71.186.441.810	4.013.060.570	16.794.733.481	10.946.407.278	7.217.069.026	6.218.188.876	116.375.901.041
Chi phí bán hàng							11.018.069.106
Chi phí QLDN							51.898.197.503
Doanh thu tài chính							7.090.017.591
Chi phí tài chính							8.450.322.309
Thu nhập khác							7.331.855.454
Chi phí khác							2.589.549.351
Phần lãi trong công ty liên kết							7.414.568.593
Lợi nhuận trước thuế							64.256.204.410
Chi phí thuế TNDN hiện hành							12.178.830.841
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(1.417.715)
Lợi nhuận sau thuế							52.078.791.284

Các thông tin khác

Tài sản bộ phận tại ngày 31/12/2015	882.783.082.293	111.702.428.554	130.169.365.216	100.951.631.238	45.210.364.204	6.027.740.204	1.276.844.611.709
Nợ phải trả bộ phận tại ngày 31/12/2015	724.695.010.711	91.698.849.107	106.721.170.270	82.873.295.772	24.045.698.074	4.948.297.424	1.034.982.321.357
Chi phí mua sắm tài sản cố định năm 2015	16.086.063.260	2.035.440.380	1.967.646.981	1.839.539.473	1.274.712.727	109.837.413	23.313.240.235
Chi phí khấu hao năm 2015	3.395.129.555	429.600.685	415.292.189	388.253.778	1.310.294.541	23.182.319	5.961.753.066

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

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

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

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

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

9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách 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 Tập đoàn 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, 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 ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	14.700.000.000	14.700.000.000
Công ty CP Tỉnh Khôi	-	16.350.946.086
Cộng – Xem thêm mục 5.4	15.643.900.000	32.099.730.086
	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)
Cộng – Xem thêm mục 5.10	(815.624.263)	(723.049.974)

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Mua hàng:		
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	115.998.341	198.986.929
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	968.180.258	-
Cộng	1.084.178.599	198.986.929

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 Tập đoàn được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thù lao Hội đồng quản trị	3.248.314.060	2.004.811.379
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	6.932.679.908	7.161.739.373

10. 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

11. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	Năm 2015 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2015 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.220	2.279

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do trong năm Tập đoàn có phát hành thêm cổ phiếu.

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Trích):

	Năm 2015 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2015 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí lãi vay	8.449.192.032	33.733.466.194
Tăng, giảm hàng tồn kho	(149.770.994.940)	(175.055.269.102)

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng việc báo cáo lại các số liệu trên sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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



Trần Thọ Thắng
Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Kha Thị Mỹ Ngọc

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy

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

