

**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 2017

**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 – 38

**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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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 2017.

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 – Miễn 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
Ông Nguyễn Hữu Hoài Phương	Thành viên

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 – Miễn nhiệm ngày 24/03/2017
Bà Nguyễn Thị Kim Vành	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 24/03/2017
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Út	Thành viên

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

<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

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.

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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 2017, 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 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 20 tháng 03 năm 2018

Số: 18.123/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 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 Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

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.

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 2017 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

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2018-026-1


Lộ Nguyễn Thúy Phượng
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
1191-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2018

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả 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 ngoài Việt Nam.

**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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.033.952.976.701	1.730.059.395.704
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	37.974.334.131	91.703.859.259
1. Tiền	111		27.974.334.131	31.703.859.259
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	60.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	720.526.161	567.032.286
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		720.526.161	567.032.286
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		719.074.025.134	677.227.187.011
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	234.674.687.525	168.393.303.610
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	58.572.949.094	96.119.702.590
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	435.005.208.818	412.714.180.811
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.178.820.303)	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.276.184.091.275	952.991.232.630
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.276.184.091.275	952.991.232.630
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	7.570.084.518
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	816.878.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	-	6.753.206.518
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		283.795.604.002	188.832.534.372
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		17.655.646.156	17.655.646.156
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	17.655.646.156	17.655.646.156
II. Tài sản cố định	220		51.639.056.115	51.331.326.068
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	50.859.508.925	50.456.324.110
Nguyên giá	222		79.912.860.184	78.024.736.209
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.053.351.259)	(27.568.412.099)
2. Tài sản cố định vô hình	227		779.547.190	875.001.958
Nguyên giá	228		2.313.695.278	2.313.695.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.534.148.088)	(1.438.693.320)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	22.274.038.545	16.877.259.533
1. Nguyên giá	231		24.141.658.665	18.371.355.629
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.867.620.120)	(1.494.096.096)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		159.264.052.136	76.178.514.528
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	159.264.052.136	76.178.514.528
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	29.245.137.569	23.177.057.569
1. Đầu tư vào công ty con	251		18.969.885.898	17.739.805.898
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.729.581.000	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		3.717.673.481	3.612.730.518
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.717.673.481	3.612.730.518
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.317.748.580.703	1.918.891.930.076

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.989.904.389.568	1.595.569.018.423
I. Nợ ngắn hạn	310		1.019.654.858.864	711.454.212.925
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	88.512.818.739	104.323.958.300
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	29.374.760.315	33.478.363.203
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	17.043.955.840	5.364.981.229
4. Phải trả người lao động	314		90.418.903.150	94.048.701.750
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	157.095.900.760	142.679.388.046
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	203.625.108.421	172.831.277.762
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	425.062.028.687	154.732.958.287
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.521.382.952	3.994.584.348
II. Nợ dài hạn	330		970.249.530.704	884.114.805.498
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.11	393.245.765.682	371.669.515.684
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	3.388.810.264	2.646.159.256
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	6.492.999.950	1.623.249.950
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	567.121.954.808	508.175.880.608
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		327.844.191.135	323.322.911.653
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	327.844.191.135	323.322.911.653
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		276.000.000.000	276.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		276.000.000.000	276.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		21.413.542.864	21.413.542.864
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.216.182.171	8.236.060.760
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.214.466.100	17.673.308.029
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		16.163.440.733	16.042.969.285
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.051.025.367	1.630.338.744
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.317.748.580.703	1.918.891.930.076



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Tỉnh Kiên Giang, ngày 20 tháng 03 năm 2018

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

**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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	659.602.402.221	582.874.345.781
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.500.224.556	1.074.437.087
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		652.102.177.665	581.799.908.694
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	495.398.503.225	475.026.463.750
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		156.703.674.440	106.773.444.944
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	8.701.935.581	10.987.306.321
7. Chi phí tài chính	22	5.4	12.606.240.003	5.065.015.912
Trong đó, chi phí lãi vay	23		12.606.240.003	5.015.000.764
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	9.062.508.770	6.208.392.300
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	69.828.488.750	49.309.642.053
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.908.372.498	57.177.701.000
11. Thu nhập khác	31		1.753.449.661	10.143.929.274
12. Chi phí khác	32		313.830.127	969.983.906
13. Lợi nhuận khác	40		1.439.619.534	9.173.945.368
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		75.347.992.032	66.351.646.368
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	15.745.563.812	12.356.493.808
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		59.602.428.220	53.995.152.560



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Tỉnh Kiên Giang, ngày 20 tháng 03 năm 2018

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

**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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		75.347.992.032	66.351.646.368
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	4.937.724.091	4.983.002.835
Các khoản dự phòng	03	5.6	9.178.820.303	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.935.205.569)	(8.108.425.589)
Chi phí lãi vay	06		12.606.240.003	5.015.000.764
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		90.135.570.860	68.241.224.378
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(43.693.321.908)	(110.954.619.556)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(256.068.838.469)	(502.273.063.917)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		58.188.153.116	465.826.536.898
Tăng giảm chi phí trả trước	12		711.935.037	(1.479.036.664)
Tiền lãi vay đã trả	14		(76.990.268.617)	(68.328.035.959)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.12	(13.673.129.167)	(13.264.085.031)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	14.410.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(11.914.350.132)	(14.457.974.775)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(253.304.249.280)	(176.674.644.627)
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		(97.910.352.463)	(44.043.371.123)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.911.990.909	17.040.618.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.354.357.413)	(195.657.653)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.200.863.538	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.068.080.000)	(6.922.775.912)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.122.805.581	7.363.801.346
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(91.097.129.848)	(26.757.385.160)

**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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
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	6.1	673.423.835.712	635.657.423.504
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(344.148.691.112)	(448.368.108.592)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38.603.290.600)	(27.086.111.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		290.671.854.000	259.804.153.712
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(53.729.525.128)	56.372.123.925
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		91.703.859.259	35.331.735.334
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	37.974.334.131	91.703.859.259



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Tỉnh Kiên Giang, ngày 20 tháng 03 năm 2018

[Signature]

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế Toán Trưởng

[Signature]

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

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 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 318 (31/12/2016: 294).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. 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,...

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các công ty con và các công ty liên doanh, liên kết 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	74%	74%	74%
Công ty liên kết:				
Công ty CP Tư Vấn DT XD Nam Việt	Số 79A đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	45,9%	45,9%	45,9%
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	Số 143 Nguyễn Trung Trực, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	23%	23%	23%
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

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), 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 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. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. 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.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 2017 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản 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 đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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)

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan 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

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất 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.

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản 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 Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

Căn cứ vào nguyên tắc phân chia trong hợp đồng.

3.11. Chi phí trả trước

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

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

3.14. Chi phí phải trả

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

3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn 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 và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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.

3.16. 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 phần 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.

3.17. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

3.18. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc 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.

3.19. Giá vốn hàng bán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn.

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

3.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành 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 các mức thuế suất 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 có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.23. Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	1.014.908.201	1.343.335.770
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.959.425.930	30.360.523.489
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	37.974.334.131	91.703.859.259

(Xem trang tiếp theo)

**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. 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 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		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	18.969.885.898	-	16.821.805.898	-
Công ty CP Tư Vấn ĐT XD Nam Việt	-	-	918.000.000	-
Cộng	18.969.885.898	-	17.739.805.898	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:				
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	4.920.000.000	(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)
Công ty CP Tư Vấn ĐT XD Nam Việt	918.000.000	-	-	-
Cộng	13.729.581.000	(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 này để thuyết minh trong báo cáo tài chính vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Các khoản phải thu theo đối tượng khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng các khoản phải thu của khách hàng tại ngày 31/12/2017. Khoản phải thu của khách hàng được chi tiết theo hoạt động như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	156.132.808.000	75.405.072.298
Phải thu hoạt động tư vấn	21.257.689.499	20.398.003.607
Phải thu hoạt động thi công	52.737.744.213	69.699.074.293
Phải thu hoạt động nhà hàng	1.703.376.704	1.071.802.050
Phải thu hoạt động khác	2.843.069.109	1.819.351.362
Cộng	234.674.687.525	168.393.303.610

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công ty CP Tỉnh Khôi – Xem thêm mục 7	28.601.558.673	38.060.000.000
Ông Bùi Văn Giỏi	22.594.479.000	8.662.000.000
Các nhà cung cấp khác	7.376.911.421	49.397.702.590
Cộng	58.572.949.094	96.119.702.590

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Các đội thi công	105.536.943.754	-	104.485.534.012	-
Phải thu Công ty Hoàng Quân	-	-	52.343.611.550	-
Phải thu thuế TNCN	4.283.716.565	-	1.034.289.711	-
Tạm ứng nhân viên	56.416.038.063	-	51.822.369.371	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	186.422.975.956	-	117.475.632.788	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA An Bình	14.160.251.000	-	23.848.744.000	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Chợ Nông Sản	11.032.453.788	-	-	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Nam An Hòa	18.037.048.800	-	-	-
Phải thu DA KDC và TĐC Nam An Hòa - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	17.600.000.000	-	-	-
Phải thu DA Chợ Nông Sản RG - ứng trước tiền bồi hoàn	3.000.000.000	-	-	-
Phải thu tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	2.406.177.190	-	24.000.000.000	-
Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	3.754.650.000	-	3.175.520.000	-
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	7.700.000.000	7.700.000.000	8.700.000.000	-
Phải thu Công ty Eden – Dự án biệt thự Lạc Hồng	-	-	12.926.267.479	-
Phải thu khác	4.654.953.702	-	3.392.211.900	-
Cộng	435.005.208.818	7.700.000.000	412.714.180.811	-

Dài hạn:

Phải thu góp vốn dự án không thành lập pháp nhân	17.655.646.156	-	17.655.646.156	-
--	----------------	---	----------------	---

Trong đó, phải thu khác của các bên liên quan tại ngày 31/12/2017 là 18.454.650.000 VND (tại ngày 01/01/2017 là 17.875.520.000 VND) - Xem thêm mục 7.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	71.131.853	-	74.973.615	-
Công cụ, dụng cụ	59.935.360	-	86.788.266	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.274.838.702.074	-	951.610.194.996	-
Hàng hóa	1.214.321.988	-	1.219.275.753	-
Cộng	1.276.184.091.275	-	952.991.232.630	-

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

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí dở dang hoạt động thi công	24.251.488.623	-	28.877.605.177	-
Chi phí dở dang dự án KDC Lân Biển Tây Bắc	437.377.952.449	-	311.127.595.396	-
Chi phí dở dang dự án KDC An Bình	279.877.226.684	-	186.306.897.071	-
Chi phí dở dang dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng	189.545.189.126	-	150.722.266.698	-
Chi phí SXKD dở dang dự án biệt thự Village Búng Gội	114.609.408.670	-	-	-
Chi phí dở dang dự án SeaView	32.944.904.246	-	101.395.246.533	-
Chi phí dở dang các dự án khác	196.232.532.276	-	173.180.584.121	-
Cộng	1.274.838.702.074	-	951.610.194.996	-

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án đang thi công trong năm là 67.124.020.176 VND.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	42.052.216.061	31.047.760.977
Chi phí mua nhà Nguyễn Chí Thanh – Phú Quốc	113.241.156.513	44.973.510.063
Các dự án khác	3.970.679.562	157.243.488
Cộng	159.264.052.136	76.178.514.528

Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang đã dùng thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay là 155.293.372.574 VND – Xem thêm mục 4.15.

**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. 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 01/01/2017	54.181.399.788	9.513.609.237	11.173.380.552	3.111.866.632	44.480.000	78.024.736.209
Mua trong năm	476.573.844	1.159.982.800	3.195.528.455	314.038.272	-	5.146.123.371
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.800.192.947)	(731.292.461)	(475.070.738)	-	(3.006.556.146)
Giảm khác	(251.443.250)	-	-	-	-	(251.443.250)
Tại ngày 31/12/2017	54.406.530.382	8.873.399.090	13.637.616.546	2.950.834.166	44.480.000	79.912.860.184
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	14.106.153.201	3.860.619.563	7.678.914.177	1.878.245.158	44.480.000	27.568.412.099
Khấu hao trong năm	1.847.611.066	955.233.995	1.318.724.664	347.175.574	-	4.468.745.299
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.800.192.947)	(731.292.461)	(452.320.731)	-	(2.983.806.139)
Tại ngày 31/12/2017	15.953.764.267	3.015.660.611	8.266.346.380	1.773.100.001	44.480.000	29.053.351.259
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	40.075.246.587	5.652.989.674	3.494.466.375	1.233.621.474	-	50.456.324.110
Tại ngày 31/12/2017	38.452.766.115	5.857.738.479	5.371.270.166	1.177.734.165	-	50.859.508.925

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 38.452.766.115 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.15.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.829.490.982 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. 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:

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2017 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà	3.735.240.280	-	-	3.743.027.553
Nhà và quyền sử dụng đất	4.285.308.349	-	1.655.970.914	2.621.550.162
Cộng	8.020.548.629	-	1.655.970.914	6.364.577.715
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	1.494.096.096	373.524.024	-	1.867.620.120
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cộng	1.494.096.096	373.524.024	-	1.867.620.120
Giá trị còn lại:				
Nhà	2.241.144.184			1.875.407.433
Nhà và quyền sử dụng đất	4.285.308.349			2.621.550.162
Cộng	6.526.452.533			4.496.957.595
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	10.350.807.000	7.426.273.950	-	17.777.080.950
Cộng	10.350.807.000	7.426.273.950	-	17.777.080.950
Tổn thất do suy giảm giá trị:				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	10.350.807.000			17.777.080.950
Cộng	10.350.807.000			17.777.080.950

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 22.274.038.545 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.15.

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 do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		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	14.902.051.554	14.902.051.554	12.104.999.754	12.104.999.754
Công ty CP Tàu Cuốc	14.694.518.182	14.694.518.182	19.077.550.000	19.077.550.000
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	8.306.717.800	8.306.717.800	12.949.483.000	12.949.483.000
Tổng Công ty Xây Dựng Lũng Lô	6.155.931.340	6.155.931.340	19.929.171.000	19.929.171.000
Công ty CP vật tư thiết bị Vietship	8.808.041.000	8.808.041.000	17.537.104.752	17.537.104.752
Phải trả cho các đối tượng khác	28.269.610.138	28.269.610.138	18.533.701.486	18.533.701.486
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	7.375.948.725	7.375.948.725	4.191.948.308	4.191.948.308
Cộng	88.512.818.739	88.512.818.739	104.323.958.300	104.323.958.300

(Xem tiếp trang sau)

**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng mắng tư vấn, giám sát	12.253.978.399	13.639.670.069
Khách hàng mắng thi công	6.163.024.852	13.581.532.076
Người mua trả tiền trước các dự án	7.777.159.814	4.685.081.700
Các khách hàng khác	3.180.597.250	1.572.079.358
Cộng	29.374.760.315	33.478.363.203
Dài hạn:		
Dự án Khu đô thị mới Lân Biển Tây Bắc	322.321.782.279	295.971.284.632
Dự án Seaview	17.007.089.008	45.900.000.000
Dự án Bến xe và TTTM Rạch Sỏi	3.388.374.631	10.478.740.422
Dự án KDC Phan Thị Ràng	9.038.740.422	7.340.505.328
Dự án KDC An Bình	11.874.403.737	-
Các dự án khác	29.615.375.605	11.978.985.302
Cộng	393.245.765.682	371.669.515.684

(Xem tiếp trang sau)

**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Thuế và các khoản (phải thu)/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2017		Trong năm		Tại ngày 01/01/2017	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	9.049.954.326	18.489.716.310	2.686.555.466	6.753.206.518	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.417.784.137	15.745.563.812	13.673.129.167	-	5.345.349.493
Thuế thu nhập cá nhân	-	399.529.272	4.880.989.360	4.481.460.088	-	-
Thuế tài nguyên	-	-	2.439.692.863	2.439.692.863	-	-
Phí bảo vệ môi trường	-	-	2.323.517.012	2.323.517.012	-	-
Các loại thuế khác	-	176.688.105	1.544.562.984	1.387.506.615	-	19.631.736
Cộng	-	17.043.955.840	45.424.042.341	26.991.861.211	6.753.206.518	5.364.981.229

(Xem tiếp trang sau)

**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí vật tư và nhân công – hoạt động tư vấn, thiết kế	5.323.052.491	7.297.698.125
Chi phí vật tư và nhân công – hoạt động thi công các dự án	149.224.757.062	134.028.530.093
Lãi trái phiếu phải trả	2.225.586.374	228.245.820
Các khoản trích trước khác	322.504.833	1.124.914.008
Cộng	157.095.900.760	142.679.388.046
Dài hạn:		
Lãi vay dài hạn phải trả	3.388.810.264	2.646.159.256

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	-	28.584.061
Bảo hiểm xã hội	-	36.086.546
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	148.192.280.179	98.586.239.800
Cổ tức phải trả	38.680.668.818	38.643.959.418
Phải trả Công ty TNHH MTV Xổ Số Kiến Thiết Kiên Giang	-	30.365.262.983
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.752.159.424	5.171.144.954
Cộng	203.625.108.421	172.831.277.762
Dài hạn:		
Nhận góp vốn dự án Bà Kèo Phú Quốc	6.492.999.950	1.623.249.950

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay	228.262.028.687	228.262.028.687	267.388.713.632	182.609.643.232	143.482.958.287	143.482.958.287
Vay khác	-	-	15.000.000.000	21.250.000.000	6.250.000.000	6.250.000.000
Trái phiếu ngắn hạn	196.800.000.000	196.800.000.000	196.800.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	425.062.028.687	425.062.028.687	479.188.713.632	208.859.643.232	154.732.958.287	154.732.958.287
Dài hạn:						
Từ 1 năm đến 5 năm	446.021.832.714	446.021.832.714	403.172.250.214	178.655.064.148	221.504.646.648	221.504.646.648
Trên 5 năm	121.100.122.094	121.100.122.094	-	165.571.111.866	286.671.233.960	286.671.233.960
Cộng	567.121.954.808	567.121.954.808	403.172.250.214	344.226.176.014	508.175.880.608	508.175.880.608
Tổng cộng	992.183.983.495	992.183.983.495	882.360.963.846	553.085.819.246	662.908.838.895	662.908.838.895

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Công ty đang đầu tư. Các khoản vay này chịu lãi suất từ 5%/năm đến 10,9%/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 4.7; 4.8 và 4.9.

Trái phiếu được phát hành nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và có lãi suất cố định 11%/năm.

**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
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 trước	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 trước	-	-	-	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 01/01/2017	276.000.000.000	21.413.542.864	8.236.060.760	17.673.308.029	323.322.911.653
Lãi trong năm nay	-	-	-	59.602.428.220	59.602.428.220
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.980.121.411	(2.980.121.411)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(16.441.148.738)	(16.441.148.738)
Chia cổ tức	-	-	-	(38.640.000.000)	(38.640.000.000)
Tại ngày 31/12/2017	276.000.000.000	21.413.542.864	11.216.182.171	19.214.466.100	327.844.191.135

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang	34.506.600.000	34.506.600.000
Công đoàn Công ty CP Du Lịch Hòa Bình Việt Nam	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Chứng Khoán ACB	23.882.920.000	15.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	189.610.480.000	198.493.400.000
Cộng	276.000.000.000	276.000.000.000

4.16.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	27.600.000	27.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	27.600.000	27.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	27.600.000	27.600.000

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

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Hoạt động thi công	88.722.000.819	117.449.622.609
Hoạt động kinh doanh bất động sản	492.395.917.379	371.091.185.864
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn	28.927.838.232	35.059.784.161
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	43.853.804.458	41.010.089.510
Hoạt động khác	5.702.841.333	18.263.663.637
Cộng	659.602.402.221	582.874.345.781
Trong đó, doanh thu bán hàng các bên liên quan – Xem thêm mục 7	644.193.703	24.566.258.746

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn thi công	81.171.849.432	111.995.115.752
Giá vốn kinh doanh bất động sản	360.277.295.306	288.259.241.179
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	19.148.063.433	24.804.327.978
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	32.142.571.719	30.225.713.816
Giá vốn khác	2.658.723.335	19.742.065.025
Cộng	495.398.503.225	475.026.463.750

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.864.157.981	4.162.844.546
Lãi chậm thanh toán	-	3.042.449.041
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.837.777.600	3.693.742.800
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	88.269.934
Cộng	8.701.935.581	10.987.306.321

5.4. Chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên	2.224.101.210	2.118.066.871
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	179.497.162	172.807.155
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.658.910.398	3.727.161.528
Chi phí bằng tiền khác	-	190.356.746
Cộng	9.062.508.770	6.208.392.300

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	39.060.806.116	34.895.927.908
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.836.449.626	1.663.675.022
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.729.818.416	3.762.079.707
Chi phí dự phòng	9.178.952.303	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.704.288.283	3.302.495.932
Chi phí bằng tiền khác	13.318.174.006	5.685.463.484
Cộng	69.828.488.750	49.309.642.053

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	274.285.099.576	383.786.944.189
Chi phí nhân công	153.448.794.100	265.055.045.489
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.685.548.815	4.983.002.835
Chi phí dự phòng	9.178.952.303	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	438.266.118.849	17.468.853.573
Chi phí khác bằng tiền	17.648.540.415	360.441.422.007
Cộng	897.513.054.058	1.031.735.268.093

5.8. 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 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	75.347.992.032	66.351.646.368
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7.543.758.640	750.445.493
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(4.090.562.530)	(5.068.237.123)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính.	78.801.188.142	62.033.854.738
Trong đó:		
▪ Thu nhập chịu thuế suất 10%	146.738.167	502.771.398
▪ Thu nhập chịu thuế suất 20%	78.654.449.975	61.531.083.340
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	15.745.563.812	12.356.493.808
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.745.563.812	12.356.493.808

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/thu nhập khi tính thuế như: chi phí dành cho các hoạt động từ thiện; chi phí không có hóa đơn, chứng từ hợp lệ; và thu nhập từ nhận cổ tức từ hoạt động đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	476.623.835.712	635.657.423.504
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	196.800.000.000	-
Cộng	673.423.835.712	635.657.423.504

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(339.148.691.112)	(429.618.108.592)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(5.000.000.000)	(18.750.000.000)
Cộng	(344.148.691.112)	(448.368.108.592)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng
2. Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt
3. Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc
4. Công ty CP Tỉnh Khôi
5. Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang
6. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

- Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
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 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải thu thương mại:		
Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	2.830.350.000	2.149.000.000
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	14.700.000.000	14.700.000.000
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	137.700.000	82.620.000
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	786.600.000	943.900.000
Cộng – Xem thêm mục 4.5	18.454.650.000	17.875.520.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Tinh Khôi – Xem thêm mục 4.4	28.601.558.673	38.060.000.000
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả thương mại:		
Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	(451.860.070)	(451.860.070)
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	(2.374.748)	(2.374.748)
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	(6.108.464.392)	(2.924.463.975)
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	(813.249.515)	(813.249.515)
Cộng – Xem thêm mục 4.10	(7.375.948.725)	(4.191.948.308)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng		
Thuê kho	49.500.000	198.000.000
Phí thi công	594.693.703	24.368.258.746
Cộng – Xem thêm mục 5.1	644.193.703	24.566.258.746
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Mua dịch vụ:		
Công ty CP Tinh Khôi	48.184.548.413	-
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	14.185.878.401	2.877.627.061
Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	-	968.179.858
Cộng	62.370.426.814	3.845.806.919

**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Nhận cổ tức:		
Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng	2.830.350.000	2.149.502.000
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	137.700.000	165.240.000
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	786.600.000	943.905.600
Cộng	3.754.650.000	3.258.647.600

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 2017 VND	Năm 2016 VND
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị	2.970.235.940	2.772.077.470
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	5.406.369.637	5.821.153.238
Cổ tức	3.725.230.600	4.923.251.200

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền lương và các chi phí hoạt động	417.203.412	349.426.460

9. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại nhằm mục đích cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Tại ngày 01/01/2017 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2017 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tiền	31.703.859.259	91.703.859.259
Các khoản tương đương tiền	60.000.000.000	-
Hàng tồn kho	952.991.232.630	950.529.735.529
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	6.753.206.518	6.507.056.808
Phải trả người bán ngắn hạn	104.323.958.300	101.616.311.489

**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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Tỉnh Kiên Giang, ngày 20 tháng 03 năm 2018

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập