

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TỰ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
VÀ 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 2017

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

Địa chỉ: Số 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 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 – 44

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

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 hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và 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 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 Phượng	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 của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thọ Thắng	Tổng Giám đốc
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 Phượng	Phó Tổng Giám đốc

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;
- 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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 26 tháng 03 năm 2018

Số: 18.123HN/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 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 Kiến Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2018 từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

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 công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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.



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2018

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, 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.



Lộ Nguyễn Thúy Phương
Kiểm toán viên

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KIÊN GIANG VÀ 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 31/12/2017

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.081.906.790.544	1.800.286.611.293
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	39.152.894.633	99.732.573.632
1. Tiền	111		29.152.894.633	39.732.573.632
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	60.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		720.526.161	567.032.286
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	720.526.161	567.032.286
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		761.405.656.713	727.536.521.027
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	282.060.808.921	216.951.490.328
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	58.578.481.985	103.397.059.399
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	431.933.090.723	411.441.340.173
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(11.166.724.916)	(4.253.368.873)
IV. Hàng tồn kho	140		1.280.054.723.262	963.139.167.534
1. Hàng tồn kho	141	4.7	1.280.054.723.262	963.139.167.534
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		572.989.775	9.311.316.814
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		572.989.775	1.196.543.454
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	8.114.773.360
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		339.497.398.746	241.444.077.950
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		110.777.961.930	74.560.860.263
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	102.690.318.653	71.685.858.305
Nguyên giá	222		144.707.121.993	109.802.373.372
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.016.803.340)	(38.116.515.067)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	8.087.643.277	2.875.001.958
Nguyên giá	228		9.827.836.119	4.428.695.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.740.192.842)	(1.553.693.320)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	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		159.583.651.082	108.687.396.530
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	159.583.651.082	108.687.396.530
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	23.628.814.438	19.107.390.170
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		20.628.814.438	16.107.390.170
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		5.577.286.595	4.555.525.298
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4.891.881.445	4.310.809.746
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		685.405.150	244.715.552
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.421.404.189.290	2.041.730.689.242

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KIÊN GIANG VÀ 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 31/12/2017

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.068.108.441.176	1.691.291.838.398
I. Nợ ngắn hạn	310		1.070.955.612.112	789.313.220.540
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	109.993.998.325	129.662.893.022
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	29.511.983.829	36.172.522.031
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	17.644.996.228	10.208.318.086
4. Phải trả người lao động	314		93.377.230.295	109.022.683.576
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	157.111.268.075	147.935.599.366
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	206.216.655.626	179.299.642.843
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	447.898.396.056	171.369.260.244
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.201.083.678	5.642.301.372
II. Nợ dài hạn	330		997.152.829.064	901.978.617.858
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	393.245.765.682	371.669.515.684
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	3.388.810.264	2.646.159.256
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	6.492.999.950	1.623.249.950
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	594.025.253.168	526.039.692.968
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		353.295.748.114	350.438.850.845
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	353.295.748.114	350.438.850.845
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. Vốn khác của chủ sở hữu	414		925.141.392	1.068.039.425
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		13.979.873.123	12.142.584.404
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		31.422.582.771	33.108.743.183
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		27.531.945.538	23.483.935.228
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.890.637.233	9.624.807.955
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.554.607.963	6.705.940.968
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.421.404.189.290	2.041.730.689.242



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 26 tháng 03 năm 2018

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 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 31/12/2017

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	802.236.302.589	690.479.060.568
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.509.057.056	1.535.848.391
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		794.727.245.533	688.943.212.177
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	621.044.242.565	559.909.500.045
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		173.683.002.968	129.033.712.132
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.876.995.678	8.779.224.766
7. Chi phí tài chính	22	5.4	17.196.752.805	6.304.404.711
Trong đó, chi phí lãi vay	23		17.196.752.805	6.254.389.563
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.174.483.868	5.088.208.702
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	17.453.745.763	11.926.316.502
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	73.210.106.442	56.429.320.609
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		71.873.877.504	68.241.103.778
12. Thu nhập khác	31		5.364.086.882	14.021.974.511
13. Chi phí khác	32		1.110.649.303	2.313.082.641
14. Lợi nhuận khác	40		4.253.437.579	11.708.891.870
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		76.127.315.083	79.949.995.648
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	15.958.769.082	14.198.660.404
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(460.689.599)	202.226.815
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		60.629.235.599	65.549.108.428
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		59.607.486.092	63.546.658.292
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.021.749.508	2.002.450.136
21. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.18.4	1.601	1.864



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 26 tháng 03 năm 2018

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 KIẾN GIANG VÀ 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 31/12/2017

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 ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		76.127.315.083	79.949.995.648
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		9.534.936.304	6.965.984.836
Các khoản dự phòng	03		6.913.356.043	(283.825.668)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.600.130.503)	(7.961.268.984)
Chi phí lãi vay	06		17.196.752.805	6.254.389.563
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				
3. trước những thay đổi vốn lưu động	08		100.172.229.732	84.925.275.395
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(38.911.953.178)	(130.172.945.629)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(249.791.535.552)	(502.079.708.692)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		26.892.380.599	455.450.906.500
Tăng giảm chi phí trả trước	12		268.134.673	(1.986.091.242)
Tiền lãi vay đã trả	14		(81.580.781.419)	(28.860.184.992)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(15.375.328.755)	(14.616.119.831)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	14.410.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(12.886.233.056)	(14.457.974.775)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(271.213.086.956)	(151.782.433.266)
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		(107.734.713.147)	(87.981.134.556)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.911.990.909	17.313.345.454
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		(3.920.000.000)	(1.911.719.770)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.426.083.424	5.240.605.700
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(95.470.132.689)	(67.534.560.825)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KIÊN GIANG VÀ 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 31/12/2017

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 ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	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	729.202.985.576	686.501.653.315
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(384.688.289.564)	(473.460.748.409)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38.411.155.366)	(31.060.547.377)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		306.103.540.646	281.581.307.529
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(60.579.678.999)	62.264.313.438
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		99.732.573.632	37.468.260.194
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	4.1	39.152.894.633	99.732.573.632



Trần Thọ Thắng
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 26 tháng 03 năm 2018

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư 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 2017 là 318 (31/12/2016: 294).

Công ty có đầu tư vào công ty con như được trình bày tại mục 1.4 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 Tập đoàn là:

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1.4. Công ty con được hợp nhất

Công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
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	74.13%	74.13%

1.5. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Tư Vấn ĐT XD Nam Việt	Số 79A đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	45,9%	45,9%
2.	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%
3.	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%
4.	Công ty CP Tinh Khôi	P. Thái Hoà, Tx. Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	40%	40%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và 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. Báo cáo tài chính của 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 công ty con và công ty mẹ.

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

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

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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".

(Xem tiếp trang sau)

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

3.3. 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.

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 Tập đoàn 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. Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư 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.

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc năm tài chính. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính chính sách kế toán của Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

3.5. Hàng tồn kho

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

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

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

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

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

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

Phần mềm kế toán không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.8. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất trong năm.

3.9. Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

Căn cứ vào nguyên tắc phân chia trong hợp đồng.

3.11. Chi phí trả trước

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

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

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

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

3.14. Chi phí phải trả

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.16. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Lãi tiền gửi

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

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

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

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

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

3.17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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

3.18. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc năm tài chính 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 thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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

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

3.19. Giá vốn hàng bán

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

3.20. Chi phí tài chính

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

3.21. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

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 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.

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

3.23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.25. Báo cáo bộ phận

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

3.26. Các bên liên quan

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Tiền mặt	1.051.506.796	1.611.949.730
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.101.387.837	38.120.623.902
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	39.152.894.633	99.732.573.632

(Xem tiếp trang sau)

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	4.920.000.000	4.383.708.195	1.000.000.000	890.997.601
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	4.469.775.200	13.549.270.203	4.469.775.200	15.216.392.569
Công ty CP Tỉnh Khôi	3.421.805.800	-	3.421.805.800	-
Công ty CP Nam Việt	918.000.000	2.695.836.040	-	-
Cộng	13.729.581.000	20.628.814.438	8.891.581.000	16.107.390.170

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang.

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

(Xem tiếp trang sau)

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Các khoản phải thu theo đối tượng khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng các khoản phải thu của khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 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	41.318.018.485
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 kinh doanh VLXD	47.386.121.396	27.687.671.840
Phải thu hoạt động khác	2.843.069.109	1.769.851.362
Cộng	282.060.808.921	216.951.490.328

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 8	28.601.558.673	38.060.000.000
Các nhà cung cấp khác	29.976.923.312	65.337.059.399
Cộng	58.578.481.985	103.397.059.399

(Xem tiếp trang sau)

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

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu tạm ứng vốn 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	-	52.736.362.620	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	186.422.975.956	-	117.475.632.788	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về tiền đền bù đất 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	924.168.000	-	1.071.400.000	-
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	4.413.317.607	-	3.309.498.013	-
Cộng	431.933.090.723	(7.700.000.000)	411.441.340.173	-

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 15.624.300.000 VND (tại ngày 01/01/2017 là 15.726.520.000 VND) - Xem thêm mục 8.

(Xem tiếp trang sau)

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

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2017 Ngàn VND		Tại ngày 01/01/2017 Ngàn 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 hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	11.166.725	-	4.440.125	186.756

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 31/12/2017 Ngàn VND			Tại ngày 01/01/2017 Ngàn VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Trần Thái	7.700.000	-	> 1 năm	-	-	-
Các khách hàng khác	3.466.725	-	> 3 năm	4.440.125	186.756	Từ 2 đến 3 năm
Cộng	11.166.725	-		4.440.125	186.756	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.887.702.402	-	1.520.630.043	-
Công cụ, dụng cụ	68.710.947	-	95.322.036	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.271.599.302.250	-	956.459.644.233	-
Thành phẩm	4.181.205.053	-	937.436.430	-
Hàng hóa	2.317.802.610	-	4.126.134.792	-
Cộng	1.280.054.723.262	-	963.139.167.534	-

(Xem tiếp trang sau)

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

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

	Tại ngày 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 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	192.993.132.452	-	178.030.033.358	-
Cộng	1.271.599.302.250	-	956.459.644.233	-

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 67.124.020.176 VND.

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2017	Tại ngày 01/01/2017
	VND	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
Chi phí sửa chữa Nhà hàng	3.970.679.562	157.243.488
Dự án Nhà máy sản xuất VLXD	-	32.508.882.002
Khác	319.598.946	-
Cộng	159.583.651.082	108.687.396.530

(Xem tiếp trang sau)

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

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2017	57.949.870.557	30.579.709.590	18.116.446.593	3.111.866.632	44.480.000	109.802.373.372
Mua trong năm	545.493.844	2.273.572.961	3.195.528.455	314.038.272	-	6.328.633.532
Đầu tư XD CB hoàn thành	24.558.173.929	9.013.019.508	315.890.909	-	-	33.887.084.346
Thanh lý, nhượng bán	(1.227.413.791)	(1.980.374.122)	(731.292.461)	(475.070.738)	-	(4.414.151.112)
Giảm khác	(569.639.054)	(327.179.091)	-	-	-	(896.818.145)
Tại ngày 31/12/2017	81.256.485.485	39.558.748.846	20.896.573.496	2.950.834.166	44.480.000	144.707.121.993
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2017	16.546.272.563	9.195.566.060	10.451.951.286	1.878.245.158	44.480.000	38.116.515.067
Khấu hao trong năm	2.947.888.697	3.596.760.928	2.018.087.559	347.175.574	-	8.909.912.758
Thanh lý, nhượng bán	(1.227.413.791)	(1.980.374.122)	(731.292.461)	(452.320.731)	-	(4.391.401.105)
Giảm khác	(318.195.804)	(300.027.576)	-	-	-	(618.223.380)
Tại ngày 31/12/2017	17.948.551.665	10.511.925.290	11.738.746.384	1.773.100.001	44.480.000	42.016.803.340
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2017	41.403.597.994	21.384.143.530	7.664.495.307	1.233.621.474	-	71.685.858.305
Tại ngày 31/12/2017	63.307.933.820	29.046.823.556	9.157.827.112	1.177.734.165	-	102.690.318.653

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

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 81.650.480.971 VND đã được dùng thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17;

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 11.095.189.166 VND.

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Khác	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2017	2.000.000.000	364.600.000	2.064.095.278	4.428.695.278
Đầu tư XDCB hoàn thành	7.464.140.841	-	-	7.464.140.841
Giảm khác	(2.000.000.000)	-	(65.000.000)	(2.065.000.000)
Tại ngày 31/12/2017	7.464.140.841	364.600.000	1.999.095.278	9.827.836.119
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2017	-	364.600.000	1.189.093.320	1.553.693.320
Khấu hao trong năm	156.044.754	-	95.454.768	251.499.522
Giảm khác	-	-	(65.000.000)	(65.000.000)
Tại ngày 31/12/2017	156.044.754	364.600.000	1.219.548.088	1.740.192.842
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2017	2.000.000.000	-	875.001.958	2.875.001.958
Tại ngày 31/12/2017	7.308.096.087	-	779.547.190	8.087.643.277

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình là 7.308.096.087 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17.

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

4.11. 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	-	-	3.735.240.280
Nhà và quyền sử dụng đất	4.285.308.349	-	1.655.970.914	2.629.337.435
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 4.17

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

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2017 VND		Tại ngày 01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả 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	50.202.649.794	50.202.649.794	44.117.935.532	44.117.935.532
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	6.924.088.655	6.924.088.655	3.946.648.984	3.946.648.984
Cộng	109.993.998.325	109.993.998.325	129.662.893.022	129.662.893.022

(Xem tiếp trang sau)

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

4.13. Người mua trả trước

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng mảng tư vấn, giám sát	12.253.978.399	16.136.477.678
Khách hàng mảng 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	3.317.820.764	1.769.430.577
Cộng	29.511.983.829	36.172.522.031
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	9.038.740.422
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	13.418.985.302
Cộng	393.245.765.682	371.669.515.684

(Xem tiếp trang sau)

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

4.14. Thuế và các khoản 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 phải nộp	-	9.507.775.678	30.193.067.606	23.610.517.506	-	2.925.225.578
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.561.003.173	15.792.908.624	15.375.328.755	-	7.143.423.304
Thuế thu nhập cá nhân	-	399.529.272	5.149.699.477	4.870.207.675	-	120.037.470
Thuế tài nguyên	-	-	2.439.692.863	2.439.692.863	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	2.323.517.012	2.323.517.012	-	-
Các loại thuế khác	-	176.688.105	1.547.562.986	1.390.506.615	-	19.631.734
Cộng	-	17.644.996.228	57.446.448.568	50.009.770.426	-	10.208.318.086

(Xem tiếp trang sau)

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

4.15. 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 – mảng tư vấn, thiết kế	5.323.052.491	11.039.773.172
Chi phí vật tư và nhân công – mảng thi công	149.224.757.062	135.054.662.097
Lãi trái phiếu phải trả	2.225.586.374	228.245.820
Các khoản trích trước khác	337.872.148	1.612.918.277
Cộng	157.111.268.075	147.935.599.366
Dài hạn:		
Lãi vay	3.388.810.264	2.646.159.256

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	-	49.353.061
Bảo hiểm thất nghiệp	-	70.126.546
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	149.704.676.583	100.719.240.675
Cổ tức phải trả	39.750.186.818	38.451.824.184
Phải trả Công ty TNHH MTV Xổ Số Kiến Thiết Kiên Giang	-	30.365.262.983
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.761.792.225	9.643.835.394
Cộng	206.216.655.626	179.299.642.843
Dài hạn:		
Nhận góp vốn dự án Bà Kèo Phú Quốc	6.492.999.950	1.623.249.950
Trong đó, phải trả khác cho các bên liên quan: - Xem thêm mục 8	153.000.000	127.500.000

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KIÊN GIANG VÀ 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 31/12/2017

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

4.17. 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	251.098.396.056	251.098.396.056	314.128.377.496	223.149.241.684	160.119.260.244	160.119.260.244
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	447.898.396.056	447.898.396.056	525.928.377.496	249.399.241.684	171.369.260.244	171.369.260.244
Dài hạn:						
Từ 1 năm đến 5 năm	472.925.131.074	472.925.131.074	417.615.078.214	184.058.406.148	239.368.459.008	239.368.459.008
Trên 5 năm	121.100.122.094	121.100.122.094	-	165.571.111.866	286.671.233.960	286.671.233.960
Cộng	594.025.253.168	594.025.253.168	417.615.078.214	349.629.518.014	526.039.692.968	526.039.692.968
Tổng cộng	1.041.923.649.224	1.041.923.649.224	943.543.455.710	599.028.759.698	697.408.953.212	697.408.953.212

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này chịu lãi suất 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 4.9; 4.10 và 4.11.

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 VÀ 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 31/12/2017

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

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2016	147.808.800.000	21.056.596.500	892.363.870	38.204.382.285	26.042.521.254	7.857.626.442	241.862.290.352
Tăng vốn trong năm trước	128.191.200.000	(7.390.440.000)	-	(29.561.760.000)	-	-	91.239.000.000
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	(1.300.000.000)	(1.300.000.000)
Thặng dư vốn cổ phần	-	7.747.386.364	-	-	-	-	7.747.386.364
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	63.546.658.292	2.002.450.136	65.549.108.428
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	3.136.866.684	(3.136.866.684)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(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)
Số dư tại ngày 01/01/2017	276.000.000.000	21.413.542.864	1.068.039.425	12.142.584.404	33.108.743.183	6.705.940.968	350.438.850.845
Tăng vốn	-	-	-	-	-	3.815.111.396	3.815.111.396
Thặng dư vốn cổ phần từ tăng vốn	-	-	-	-	-	35.924.835	35.924.835
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	59.607.486.092	1.021.749.508	60.629.235.599
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	3.416.542.491	(3.581.447.338)	164.904.847	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	103.784.802	(16.899.026.643)	(133.796.628)	(16.929.038.469)
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	(1.339.597.402)	(430.867.347)	(2.248.833.061)	(4.019.297.810)
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ vốn góp trong công ty con	-	-	(142.898.033)	(343.441.172)	(1.028.487.947)	1.514.827.152	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(38.640.000.000)	(1.069.518.000)	(39.709.518.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(713.817.229)	(251.703.053)	(965.520.283)
Số dư tại ngày 31/12/2017	276.000.000.000	21.413.542.864	925.141.392	13.979.873.123	31.422.582.771	9.554.607.963	353.295.748.114

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

4.18.2. 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

4.18.3. 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.

4.18.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng phúc lợi	44.188.314.921	51.436.075.810
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	27.600.000	27.600.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	1.601	1.864

(Xem tiếp trang sau)

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

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu thi công	88.722.000.819	117.449.622.609
Doanh thu kinh doanh bất động sản	492.395.917.379	371.081.469.761
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	28.927.838.232	70.731.230.434
Doanh thu bán hàng hóa	142.633.900.368	71.942.984.617
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	43.853.804.458	41.010.089.510
Doanh thu hoạt động khác	5.702.841.333	18.263.663.637
Cộng	802.236.302.589	690.479.060.568

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 tư vấn, thiết kế, giám sát	19.148.063.433	54.865.557.568
Giá vốn bán hàng hóa	125.645.739.340	54.821.806.705
Giá vốn nhà hàng	32.142.571.719	30.225.713.816
Giá vốn hoạt động khác	2.658.723.335	19.742.065.025
Cộng	621.044.242.565	559.909.500.045

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.875.800.915	4.162.844.546
Thu nhập từ hoạt động góp vốn liên doanh	-	3.042.449.041
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1.426.816.154
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.194.763	147.115.025
Cộng	4.876.995.678	8.779.224.766

5.4. Chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

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

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên	4.828.176.267	4.910.518.943
Chi phí vật liệu, dụng cụ, đồ dùng	179.497.162	175.470.049
Chi phí khấu hao TSCĐ	612.018.994	407.289.008
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.410.934.127	4.029.593.349
Chi phí bằng tiền khác	2.423.119.213	2.403.445.153
Cộng	17.453.745.763	11.926.316.502

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	42.623.066.699	40.359.763.490
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng	1.836.449.626	1.813.279.064
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.767.759.138	3.785.020.440
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.477.741.803	3.229.176.599
Chi phí dịch bằng tiền khác	14.023.441.493	7.525.906.684
Chi phí dự phòng	8.481.647.683	(283.825.668)
Cộng	73.210.106.442	56.429.320.609

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	415.242.467.004	441.923.181.212
Chi phí nhân công	166.484.522.885	294.768.851.209
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.181.596.707	6.965.984.836
Chi phí dịch vụ mua ngoài	406.015.764.973	19.342.169.470
Chi phí khác bằng tiền	22.877.189.976	365.520.513.683
Chi phí dự phòng	8.481.647.683	(251.890.400)
Cộng	1.028.283.189.228	1.128.268.810.010

(Xem tiếp trang sau)

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

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	76.127.315.083	79.949.995.648
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	12.744.853.659	780.011.698
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(4.949.419.150)	(9.312.046.474)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính, trong đó	83.922.749.592	71.417.960.872
▪ Thu nhập miễn thuế	4.055.535.098	-
▪ Thu nhập chịu thuế suất 10%	146.738.167	502.771.398
▪ Thu nhập chịu thuế suất 20%	79.720.476.327	70.915.189.474
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	15.958.769.082	14.233.315.034
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	-	(34.654.630)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	15.958.769.082	14.198.660.404

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.

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	532.402.985.576	686.501.653.315
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	196.800.000.000	-
Cộng	729.202.985.576	686.501.653.315

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	(379.688.289.564)	(454.710.748.409)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(5.000.000.000)	(18.750.000.000)
Cộng	(384.688.289.564)	(473.460.748.409)

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

- Bất động sản;
- Thi công, xây lắp;
- Tư vấn, thiết kế, giám sát 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 tiếp trang sau)

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

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

Chỉ tiêu	Bất động sản	Thi công	Tư 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	484.886.860.323	88.722.000.819	28.927.838.232	43.853.804.458	142.633.900.368	5.702.841.333	794.727.245.533
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất							
Kết quả của bộ phận	124.609.565.017	7.550.151.387	9.779.774.799	11.711.232.739	16.988.161.028	3.044.117.998	173.683.002.968
Chi phí bán hàng							17.453.745.763
Chi phí QLDN							73.210.106.442
Doanh thu tài chính							4.876.995.678
Chi phí tài chính							17.196.752.805
Thu nhập khác							5.364.086.882
Chi phí khác							1.110.649.303
Phần lãi trong công ty liên kết							1.174.483.868
Lợi nhuận trước thuế							76.127.315.083
Chi phí thuế TNDN hiện hành							15.958.769.082
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(460.689.599)
Lợi nhuận sau thuế							60.629.235.599
Các thông tin khác							
Tài sản bộ phận tại ngày 31/12/2017	1.730.208.887.667	311.756.432.031	101.648.289.605	154.096.001.923	103.655.608.587	20.038.969.478	2.421.404.189.290
Nợ phải trả bộ phận tại ngày 31/12/2017	1.485.471.845.006	267.658.665.715	87.270.198.054	132.299.211.914	81.947.944.291	13.460.576.196	2.068.108.441.176
Chi phí mua sắm tài sản cố định năm nay	79.541.659.584	14.332.156.173	4.673.004.345	7.084.145.629	1.182.510.161	921.237.256	107.734.713.147
Chi phí khấu hao năm nay	3.802.519.480	685.154.211	223.394.761	338.660.293	4.441.167.459	44.040.100	9.534.936.304

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KIÊN GIANG VÀ 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 31/12/2017

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

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

Năm trước	Bất động sản	Thi công	Tư 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
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 trước	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 trước	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

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

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Công ty CP SX và KD Vật Liệu Xây Dựng | Công ty con |
| 2. Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt | Công ty liên kết |
| 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 hợp nhất, 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
Trả trước cho người bán: – Xem thêm mục 4.4		
Công ty CP Tỉnh Khôi	28.601.558.673	38.060.000.000
Phải thu khác:		
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	786.600.000	943.900.000
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
Cộng – Xem thêm mục 4.5	15.624.300.000	15.726.520.000
	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả người bán:		
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	(813.249.515)	(813.249.515)
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)	(3.131.024.721)
Cộng – Xem thêm mục 4.12	(6.924.088.655)	(3.946.648.984)

(Xem tiếp trang sau)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KIÊN GIANG VÀ 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 31/12/2017

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

	Tại ngày 31/12/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
Phải trả khác – Xem thêm mục 4.16:		
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	(153.000.000)	(127.500.000)
Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Mua hàng, nhận dịch vụ:		
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Nam Việt	14.185.878.401	-
Công ty CP Tỉnh Khôi	48.184.548.413	-
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	-	115.998.341
Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	-	968.180.258
Cộng	62.370.426.814	1.084.178.599
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Nhận cổ tức:		
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	924.300.000	1.109.145.600
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 chi tiết 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

9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT CỦA TẬP ĐOÀN

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

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

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được trình bày lại nhằm mục đích cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trích):

	Tại ngày 01/01/2017 VND	Tại ngày 01/01/2017 VND
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Tiền	39.732.573.632	99.732.573.632
Các khoản tương đương tiền	60.000.000.000	-

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

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



Trần Thọ Thắng
Tổng giám đốc
Kiên Giang, ngày 26 tháng 03 năm 2018

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập