



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KIÊN GIANG**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIẾN GIANG

Địa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 27

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANG

Địa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN 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 Nguyễn Văn Thảo	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Mãi	Thành viên
Ông Trần Quốc Trường	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Hoài Phương	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Thảo	Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Hưng	Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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 này, Ban 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANG

Địa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc



Nguyễn Văn Thảo
Nguyễn Văn Thảo
Giám đốc

Kiên Giang, ngày 15 tháng 03 năm 2017

Số: 17.170/BCKT-RSM HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANG**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15 tháng 03 năm 2017 từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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.

*(Xem tiếp trang sau)***THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**
AUDIT | TAX | CONSULTING

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính 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 Phát triển Đô thị Kiên Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Đặng Xuân Cảnh
Tổng Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0067-2016-026-1

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



Hồ Nam Đông
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2657-2016-026-1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANGĐịa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		52.659.973.109	48.582.335.631
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	12.278.119.182	14.192.788.140
1. Tiền	111		7.278.119.182	1.192.788.140
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	13.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		38.998.922.943	32.211.400.347
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	30.691.920.118	24.131.482.106
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.323.180.000	1.287.300.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	1.683.440.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	5.983.822.825	5.109.178.241
III. Hàng tồn kho	140		899.689.307	1.240.917.045
1. Hàng tồn kho	141	5.5	899.689.307	1.240.917.045
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		483.241.677	937.230.099
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	229.117.566	727.916.959
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.11	254.124.111	209.313.140
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		28.146.470.408	14.353.167.615
I. Tài sản cố định	220		10.263.711.755	8.295.964.895
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	10.227.411.743	8.237.664.887
Nguyên giá	222		22.530.873.534	20.209.893.603
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.303.461.791)	(11.972.228.716)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	36.300.012	58.300.008
Nguyên giá	228		110.000.000	110.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(73.699.988)	(51.699.992)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		6.794.116.694	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.6	6.794.116.694	-
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.500.000.000	5.250.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	10.500.000.000	5.250.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		588.641.959	807.202.720
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	588.641.959	807.202.720
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		80.806.443.517	62.935.503.246

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANG

Địa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		37.285.276.982	26.667.246.001
I. Nợ ngắn hạn	310		28.212.389.230	23.413.961.249
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	3.967.251.456	1.011.345.225
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		14.000.000	14.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	3.755.664.826	2.579.006.824
4. Phải trả người lao động	314		6.459.850.933	7.841.977.180
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	3.808.648.890	3.984.530.371
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	4.587.856.673	5.212.294.024
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	2.360.000.000	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.259.116.452	2.770.807.625
II. Nợ dài hạn	330		9.072.887.752	3.253.284.752
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.10	1.903.283.000	1.903.283.000
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	1.350.001.752	1.350.001.752
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	5.819.603.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		43.521.166.535	36.268.257.245
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.15	43.521.166.535	36.268.257.245
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		14.895.730.000	14.895.730.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		14.895.730.000	14.895.730.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		116.400.000	116.400.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.493.229.347	7.586.176.274
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.015.807.188	13.669.950.971
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		13.669.950.971	8.396.525.878
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.345.856.217	5.273.425.093
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		80.806.443.517	62.935.503.246



Nguyễn Văn Thảo
Giám đốc

Kiên Giang, ngày 15 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Trần Kim Thoại
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANGĐịa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	67.274.063.307	73.567.235.599
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	202.939.794	790.068.835
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		67.071.123.513	72.777.166.764
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	43.491.498.254	49.402.145.630
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.579.625.259	23.375.021.134
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	1.714.230.663	1.343.960.543
7. Chi phí tài chính	22		160.381.667	3.934.830
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		160.381.667	3.934.830
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	7.207.605.377	6.540.331.253
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.925.868.878	18.174.715.594
10. Thu nhập khác	31	6.6	167.421.732	215.862.274
11. Chi phí khác	32	6.7	141.241.829	5.036.332
12. Lợi nhuận khác	40		26.179.903	210.825.942
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.952.048.781	18.385.541.536
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	3.282.409.756	3.626.819.138
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14.669.639.025	14.758.722.398
16. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	5.15.4	7.436	8.264



Nguyễn Văn Thảo
Giám đốc

Kiên Giang, ngày 15 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Trần Kim Thoại
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANG

Địa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.952.048.781	18.385.541.536
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	6.8	2.130.881.694	2.064.273.090
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.594.677.399)	(1.343.960.543)
Chi phí lãi vay	06		160.381.667	3.934.830
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		18.648.634.743	19.109.788.913
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.875.773.567)	(12.956.355.429)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		341.227.738	32.866.812
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3.093.306.652)	(2.527.878.850)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		717.360.154	419.050.441
Tiền lãi vay đã trả	14		(160.381.667)	(3.934.830)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.11	(1.710.000.000)	(3.739.453.123)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(623.970.386)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.867.760.749	(289.886.452)
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		(10.894.728.170)	(2.245.454.545)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.683.440.000	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.250.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.074.230.663	1.443.960.543
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(13.387.057.507)	(801.494.002)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	10.839.603.000	980.303.731
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(2.660.000.000)	(980.303.731)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(3.574.975.200)	(2.938.399.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.604.627.800	(2.938.399.200)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
Tiền và tương đương tiền đầu	50		(1.914.668.958)	(4.029.779.654)
Tiền và tương đương tiền cuối	60		14.192.788.140	18.222.567.794
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	5.1	12.278.119.182	14.192.788.140



Nguyễn Văn Thảo
Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Trần Kim Thoại
Người lập

Kiên Giang, ngày 15 tháng 03 năm 2017

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

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 Phát triển Đô thị Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1701353245 ngày 29 tháng 04 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 16 tháng 09 năm 2016.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 14.895.730.000 đồng.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 259 nhân viên (31/12/2015: 252 nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động dịch vụ công ích và xây lắp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện;
- Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ hoa, cây cảnh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị, thiết bị điện;
- Thoát nước, xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại; thu gom rác thải y tế; thu gom rác thải độc hại khác;
- Tái chế phế liệu kim loại và phi kim loại;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường bộ; công trình công ích và các công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện, hoàn thiện công trình xây dựng và hoạt động chuyên dụng khác;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Nhà hàng, quán ăn và các dịch vụ ăn uống khác;
- Hoạt động đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước và hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ;
- Hoạt động làm thuê công việc gia đình cho các hộ gia đình;
- Trồng cây, hoa cảnh, trồng cây lâu năm khác.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

2.2. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Đầu tư tài chính dài hạn 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.

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.

4.4. Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

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.

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

4.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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:

	<u>Năm 2016</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm

4.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

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.

	<u>Năm 2016</u>
▪ Phần mềm	04 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.9. 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.

4.10. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

4.11. Chi phí phải trả

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

4.12. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phân phối lợi nhuận

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

4.13. 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.

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.

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.

4.14. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là 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.

4.15. 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, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

4.16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ là chi phí đi vay.

4.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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 dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền văn phòng, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, ...); chi phí bằng tiền khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. 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 20%

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 như sau:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Mảng hoạt động công ích (cây xanh đường phố, chiếu sáng công cộng); | Không chịu thuế |
| ▪ Hoạt động thi công và dịch vụ khác: | 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.

4.19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	20.644.916	5.638.342
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.257.474.266	1.187.149.798
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	13.000.000.000
Cộng	12.278.119.182	14.192.788.140

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANGĐịa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.2. Đầu tư tài chính dài hạn**

Là khoản đầu tư 1.100.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Khoản đầu tư này đã cầm cố cho các khoản vay ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Kiên Giang – xem thêm mục 5.14.

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngân sách cấp hoạt động công ích	27.472.325.296	19.885.768.791
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan – Xem thêm mục 8	813.248.827	542.930.164
Các khách hàng khác	2.406.345.995	3.702.783.151
Cộng	30.691.920.118	24.131.482.106

5.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	4.284.783.311	-	4.074.876.385	-
Phải thu BHXH, BHYT, BHTN nộp thừa	157.505.782	-	134.301.856	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	1.540.000.000	-	900.000.000	-
Phải thu khác	1.533.732	-		-
Cộng	5.983.822.825	-	5.109.178.241	-

5.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	427.725.578	-	411.924.528	-
Công cụ, dụng cụ	29.851.014	-	28.306.892	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	442.112.715	-	800.685.625	-
Cộng	899.689.307	-	1.240.917.045	-

5.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn trụ sở làm việc của Công ty tại số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang. Khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang này đã cầm cố cho các khoản vay ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Xem thêm mục 5.14.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANG

Địa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2016	6.569.831.885	41.030.000	13.120.818.611	478.213.107	20.209.893.603
Mua trong năm	-	-	4.218.181.818	-	4.218.181.818
Giảm khác	(1.418.988.780)	-	-	(478.213.107)	(1.897.201.887)
Tại ngày 31/12/2016	5.150.843.105	41.030.000	17.339.000.429	-	22.530.873.534
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2016	2.674.947.795	41.030.000	8.957.367.719	298.883.202	11.972.228.716
Khấu hao trong năm	515.084.316	-	1.534.020.741	59.776.641	2.108.881.698
Giảm khác	(1.418.988.780)	-	-	(358.659.843)	(1.777.648.623)
Tại ngày 31/12/2016	1.771.043.331	41.030.000	10.491.388.460	-	12.303.461.791
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2016	3.894.884.090	-	4.163.450.892	179.329.905	8.237.664.887
Tại ngày 31/12/2016	3.379.799.774	-	6.847.611.969	-	10.227.411.743

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 8.331.918.758 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính.

5.9. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	229.117.566	727.916.959
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	21.404.699	51.165.460
Giá trị lợi thế kinh doanh nhà 08 Mậu Thân	567.237.260	756.037.260
Cộng	588.641.959	807.202.720

5.10. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Lê Phước Thiện	435.677.689	435.677.689	435.677.689	435.677.689
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 8	2.301.420.694	2.301.420.694	-	-
Phải trả cho người bán khác	1.230.153.073	856.399.300	575.667.536	575.667.536
Cộng	3.967.251.456	3.967.251.456	1.011.345.225	1.011.345.225
Dài hạn:				
Phải trả cho người bán	1.903.283.000	1.903.283.000	1.903.283.000	1.903.283.000
Cộng	1.903.283.000	1.903.283.000	1.903.283.000	1.903.283.000

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 01/01/2016 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2016 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	1.213.423.610	3.769.730.928	4.140.909.527	-	842.245.011
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.274.750.170	3.282.409.756	1.710.000.000	-	2.847.159.926
Thuế thu nhập cá nhân	209.313.140	90.833.044	420.978.607	490.362.733	254.124.111	66.259.889
Thuế nhà đất	-	-	24.637.550	24.637.550	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	7.432.161	7.432.161	-	-
Cộng	209.313.140	2.579.006.824	7.505.189.002	6.373.341.971	254.124.111	3.755.664.826

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.12. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chủ yếu là các khoản trích trước chi phí thực hiện công trình

5.13. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	24.789.820	21.748.100
Phải trả về mua xe xử lý rác	1.403.257.965	1.403.257.965
Cổ tức phải trả	673.761.600	898.349.400
Phải trả cổ tức là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	2.007.469.800	2.676.625.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	478.577.488	212.312.759
Cộng	<u>4.587.856.673</u>	<u>5.212.294.024</u>
Dài hạn:		
Phải trả vốn nhà nước cổ phần hóa	1.350.001.752	1.350.001.752
Cộng	<u>1.350.001.752</u>	<u>1.350.001.752</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.14. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn	1.800.000.000	1.800.000.000	3.800.000.000	2.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	560.000.000	560.000.000	560.000.000	-	-	-
Cộng	2.360.000.000	2.360.000.000	4.360.000.000	2.000.000.000	-	-
Dài hạn:						
Vay dài hạn	5.819.603.000	5.819.603.000	7.039.603.000	1.220.000.000	-	-
Cộng	5.819.603.000	5.819.603.000	7.039.603.000	1.220.000.000	-	-
Tổng cộng	8.179.603.000	8.179.603.000	11.399.603.000	3.220.000.000	-	-

Vay ngắn hạn là khoản vay ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Kiên Giang theo Hợp đồng số 0411/16/0209/RG ngày 15/06/2016 với mục đích bổ sung vốn lưu động, kinh doanh với lãi suất 7,2%/năm.

Vay dài hạn và vay dài hạn đến hạn trả là khoản vay từ ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Kiên Giang với mục đích mua xe (theo Hợp đồng số 066/16/DT04/RG ngày 09/06/2016) và đầu tư, xây dựng trụ sở làm việc của Công ty tại Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang (theo hợp đồng số 0599/16/BD01/RG ngày 25/05/2016) có lãi suất 10%/năm.

Các khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang – Xem thêm mục 5.2;
- Công trình trụ sở làm việc có diện tích xây dựng 278,13 m² đang được xây dựng tại Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang – Xem thêm mục 5.6.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANGĐịa chỉ: Số 8 Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh,
TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.15. Vốn chủ sở hữu****5.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2015	12.110.380.000	116.400.000	5.721.882.362	11.255.934.494	29.204.596.856
Tăng vốn trong năm trước	2.785.350.000	-	-	(2.785.350.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	14.758.722.398	14.758.722.398
Chia cổ tức	-	-	-	(3.574.975.200)	(3.574.975.200)
Trích lập các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu	-	-	1.864.293.912	(1.864.293.912)	-
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	(3.257.922.808)	(3.257.922.808)
Chi thù lao HĐQT, Ban Giám đốc	-	-	-	(717.036.120)	(717.036.120)
Giảm khác	-	-	-	(145.127.881)	(145.127.881)
Tại ngày 01/01/2016	14.895.730.000	116.400.000	7.586.176.274	13.669.950.971	36.268.257.245
Lãi trong năm nay	-	-	-	14.669.639.025	14.669.639.025
Chia cổ tức	-	-	-	(2.681.231.400)	(2.681.231.400)
Trích lập các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu	-	-	1.907.053.073	(1.907.053.073)	-
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	(3.593.838.634)	(3.593.838.634)
Thù lao HĐQT, Ban Giám đốc	-	-	-	(1.140.773.658)	(1.140.773.658)
Giảm khác	-	-	-	(886.043)	(886.043)
Tại ngày 31/12/2016	14.895.730.000	116.400.000	9.493.229.347	19.015.807.188	43.521.166.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Vốn góp của Nhà nước - Công ty TNHH MTV Cấp nước Kiên Giang làm đại diện	4.728.690.000	4.728.690.000
Vốn góp của công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang	5.243.920.000	5.243.920.000
Công ty TNHH MTV Nam Vương	1.180.000.000	1.180.000.000
Vốn góp của các cá nhân	3.743.120.000	3.743.120.000
Cộng	14.895.730.000	14.895.730.000

5.15.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	1.489.573	1.489.573
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.489.573	1.489.573

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

5.15.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.669.639.025	14.758.722.398
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.593.838.634)	(3.974.958.928)
Lợi nhuận (lỗ) để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	11.075.800.391	10.783.763.470
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	1.489.573	1.304.900
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	7.436	8.264

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu hoạt động công ích	60.475.724.151	65.643.203.230
Doanh thu đội xây dựng	2.917.861.198	5.527.624.077
Doanh thu đội dịch vụ cây xanh	1.376.553.132	80.585.000
Doanh thu đội dịch vụ cây xanh với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	880.163.507	719.521.026
Doanh thu hoạt động khác với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	312.139.400	356.782.521
Doanh thu hoạt động dịch vụ khác	1.311.621.919	1.239.519.745
Cộng	67.274.063.307	73.567.235.599

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là hàng bán bị trả lại.

6.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn doanh thu hoạt động công ích	37.767.431.676	41.685.169.552
Giá vốn doanh thu đội xây dựng	2.452.191.160	5.741.867.972
Giá vốn doanh thu đội dịch vụ cây xanh	2.123.102.268	136.433.985
Giá vốn doanh thu hoạt động dịch vụ khác	1.148.773.150	1.838.674.121
Cộng	43.491.498.254	49.402.145.630

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	144.443.128	311.857.265
Lãi cho vay	29.787.535	132.103.278
Cổ tức	1.540.000.000	900.000.000
Cộng	1.714.230.663	1.343.960.543

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.185.230.360	4.799.331.393
Chi phí khấu hao TSCĐ	92.743.531	276.068.633
Thuế, phí và lệ phí	66.173.327	223.707.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	347.961.702	243.774.998
Chi phí bằng tiền khác	1.515.496.457	997.448.436
Cộng	7.207.605.377	6.540.331.253

6.6. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập từ bán phế liệu	15.436.364	64.545.455
Thu nhập từ tiền bồi thường	30.840.000	-
Thu nhập khác	121.145.368	151.316.819
Cộng	167.421.732	215.862.274

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.7. Chi phí khác	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thanh lý lò hỏa táng không còn sử dụng	119.553.264	-
Các khoản khác	21.688.565	5.036.332
Cộng	141.241.829	5.036.332
6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.313.069.570	13.761.916.793
Chi phí nhân công	30.952.235.007	32.771.961.268
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.130.881.694	2.064.273.090
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.592.087.010	1.911.325.391
Chi phí khác bằng tiền	6.352.257.440	5.411.850.249
Cộng	50.340.530.721	55.921.326.791
6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	17.952.048.781	18.385.541.536
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm (cổ tức đầu tư)	(1.540.000.000)	(1.900.000.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	16.412.048.781	16.485.541.536
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	3.282.409.756	3.626.819.138
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.282.409.756	3.626.819.138
7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ		
7.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	10.839.603.000	980.303.731
7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(2.660.000.000)	(980.303.731)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang
2. Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
3. Công ty TNHH MTV Nam Dương
4. HĐQT và Ban Giám đốc

Mối quan hệ

- Cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể
Cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể
Cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể
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:

	<u>Tại ngày 31/12/2016 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2016 VND</u>
Phải thu :		
Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang – Xem thêm mục 5.3	813.248.827	542.930.164
	<u>Tại ngày 31/12/2016 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2016 VND</u>
Phải thu khác:		
Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang – Xem thêm mục 5.4	1.540.000.000	900.000.000
	<u>Tại ngày 31/12/2016 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2016 VND</u>
Phải trả :		
Công ty CP Tư vấn Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang – Xem thêm mục 5.10	(2.301.420.694)	-
	<u>Tại ngày 31/12/2016 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2016 VND</u>
Phải trả khác:		
Công ty CP Tư vấn Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	(943.905.600)	(1.258.540.800)
Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang	(851.164.200)	(1.134.885.000)
Công ty TNHH MTV Nam Dương	(212.400.000)	(283.200.000)
Cộng – Xem thêm mục 5.13	<u>(2.007.469.800)</u>	<u>(2.676.625.800)</u>

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
Bán hàng:		
Công ty CP Tư vấn Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	880.163.507	719.521.026
Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang	273.187.400	317.830.521
Công ty TNHH MTV Nam Dương	38.952.000	38.952.000
Cộng – Xem thêm mục 6.1	<u>1.192.302.907</u>	<u>1.076.303.547</u>

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
Mua hàng:		
Công ty CP Tư vấn Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	6.412.099.693	-


Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
Thù lao và thưởng Hội đồng quản trị	1.140.773.658	1.123.514.852
Thu nhập Ban Giám Đốc	1.024.000.000	1.034.367.548
Cộng	<u>2.164.773.658</u>	<u>2.157.882.400</u>


9. 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.




Nguyễn Văn Thảo
Giám đốc
Kiên Giang, ngày 15 tháng 03 năm 2017


Nguyễn Thị Thu Vân
Kế toán trưởng


Trần Kim Thoại
Người lập