

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KG

--- oOo ---



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ 4 NĂM 2019

Tháng 01 năm 2020



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

*Quý 4 năm 2019*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

*DVT: đồng*

| TÀI SẢN  | Mã số | TM   | Số cuối quý      | Số đầu năm       |
|--|-------|------|------------------|------------------|
| 1  | 2     | 3    | 4                | 5                |
| <b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>( 100 =110+120+130+140+150) | 100   |      | 3676 609 898 636 | 2707 441 833 110 |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>             | 110   |      | 40 265 170 118   | 35 149 412 015   |
| 1. Tiền  | 111   | V.01 | 40 265 170 118   | 23 714 612 015   |
| 2. Các khoản tương đương tiền                            | 112   |      |                  | 11 434 800 000   |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                     | 120   |      | 1 525 323 887    | 1 001 265 346    |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                | 121   |      |                  |                  |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)          | 122   |      |                  |                  |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                       | 123   |      | 1 525 323 887    | 1 001 265 346    |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                  | 130   |      | 941 911 967 688  | 858 947 043 304  |
| 1. Phải thu khách hàng                                   | 131   | V.03 | 236 297 559 941  | 234 092 612 291  |
| 2. Trả trước cho người bán                               | 132   |      | 99 590 897 360   | 61 316 740 557   |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                              | 133   |      |                  |                  |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng      | 134   |      |                  |                  |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                          | 135   |      |                  |                  |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                | 136   | V.04 | 610 856 562 905  | 569 697 802 031  |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)                | 139   |      | (4.833.052.518)  | (6.160.111.575)  |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                  | 140   |      | 2683 795 848 105 | 1804 202 763 093 |
| 1. Hàng tồn kho  | 141   | V.07 | 2683 795 848 105 | 1804 202 763 093 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                    | 149   |      |                  |                  |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                          | 150   |      | 9 111 588 838    | 8 141 349 352    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                            | 151   |      |                  |                  |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                               | 152   |      | 4 621 492 739    | 7 501 937 597    |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước              | 153   |      | 4 490 096 099    | 639 411 755      |
| 4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ                | 154   |      |                  |                  |



| 1   | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                | 155        |             |                        |                        |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+240+250+260+270)</b> | <b>200</b> |             | <b>473 347 350 055</b> | <b>485 912 085 146</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                    | <b>210</b> |             | <b>19 951 973 819</b>  | <b>18 761 973 819</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                      | 211        |             |                        |                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                      | 212        |             |                        |                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                   | 213        |             |                        |                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                              | 214        |             |                        |                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                          | 215        |             |                        |                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                                | 216        | V.04        | 19 951 973 819         | 18 761 973 819         |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)                | 219        |             |                        |                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                              | <b>220</b> |             | <b>40 845 712 702</b>  | <b>46 686 459 827</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                             | 221        | V.09        | 40 257 075 048         | 46 002 367 405         |
| - Nguyên giá  | 222        |             | 74 104 112 849         | 78 335 700 245         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                            | 223        |             | (33.847.037.801)       | (32.333.332.840)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                       | 224        |             |                        |                        |
| - Nguyên giá  | 225        |             |                        |                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                            | 226        |             |                        |                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                              | 227        | V.10        | 588 637 654            | 684 092 422            |
| - Nguyên giá  | 228        |             | 2 313 695 278          | 2 313 695 278          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                            | 229        |             | (1.725.057.624)        | (1.629.602.856)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                         | <b>230</b> | <b>V.11</b> | <b>166 552 487 273</b> | <b>176 903 294 273</b> |
| - Nguyên giá  | 231        |             | 166 552 487 273        | 176 903 294 273        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                            | 232        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                      | <b>240</b> |             | <b>42 173 598 936</b>  | <b>165 246 970 705</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn         | 241        |             |                        |                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                      | 242        | V.08        | 42 173 598 936         | 165 246 970 705        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                      | <b>250</b> |             | <b>195 131 832 194</b> | <b>76 018 901 439</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                               | 251        | V.02        | 201 952 451 698        | 27 088 645 898         |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết              | 252        | V.02        | 4 469 775 200          | 54 259 581 000         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 253        |             |                        |                        |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)                | 254        |             | (11.290.394.704)       | (5.329.325.459)        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                      | 255        |             |                        |                        |

| 1  | 2            | 3                  | 4                       | 5                       |
|--|--------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b>   |                    | <b>8 691 745 131</b>    | <b>2 294 485 083</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261          | V.13               | 8 691 745 131           | 2 294 485 083           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 262          |                    |                         |                         |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263          |                    |                         |                         |
| 4. Tài sản dài hạn khác                        | 268          |                    |                         |                         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>     | <b>270</b>   |                    | <b>4149 957 248 691</b> | <b>3193 353 918 256</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối quý</b>      | <b>Số đầu năm</b>       |
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>       | <b>300</b>   |                    | <b>3576 830 601 327</b> | <b>2620 291 299 247</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b>   |                    | <b>1801 049 473 470</b> | <b>1446 664 662 362</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311          | V.16               | 369 305 184 033         | 179 324 790 865         |
| 2. Người mua trả tiền trước                    | 312          |                    | 19 455 258 880          | 44 016 325 606          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313          |                    | -                       | 3 102 171 405           |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314          |                    | 133 907 910 464         | 109 899 925 945         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315          | V.18               | 277 137 728 545         | 203 998 234 846         |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                    | 316          |                    |                         |                         |
| 7. Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng  | 317          |                    |                         |                         |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318          |                    |                         |                         |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319          | V.19a              | 179 344 917 146         | 195 171 631 602         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320          | V.15               | 803 540 274 681         | 696 494 013 778         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321          |                    |                         |                         |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322          |                    | 18 358 199 721          | 14 657 568 315          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                            | 323          |                    |                         |                         |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324          |                    |                         |                         |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b>   |                    | <b>1775 781 127 857</b> | <b>1173 626 636 885</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                  | 331          |                    |                         |                         |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 332          |                    | 1141 653 982 670        | 588 931 447 579         |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333          |                    |                         |                         |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 334          |                    |                         |                         |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 335          |                    |                         |                         |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336          |                    |                         |                         |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337          | V.19b              | 124 580 499 950         | 111 492 999 950         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338          | V.15               | 509 546 645 237         | 473 202 189 356         |



| 1  | 2          | 3           | 4                       | 5                       |
|--|------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 9. Trái phiếu phát hành                      | 339        |             |                         |                         |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                          | 340        |             |                         |                         |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả          | 341        |             |                         |                         |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                | 342        |             |                         |                         |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ     | 343        |             |                         |                         |
| <b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>  | <b>400</b> |             | <b>573 126 647 364</b>  | <b>573 062 619 009</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | <b>V.25</b> | <b>573 126 647 364</b>  | <b>573 062 619 009</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    | 411        |             | 500 000 000 000         | 500 000 000 000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết     | 411a       |             | 500 000 000 000         | 500 000 000 000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                            | 411b       |             |                         |                         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                      | 412        |             | 36 402 934 646          | 36 402 934 646          |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu          | 413        |             |                         |                         |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                   | 414        |             |                         |                         |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                          | 415        |             |                         |                         |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản           | 416        |             |                         |                         |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                | 417        |             |                         |                         |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |             | 20 388 572 038          | 15 296 297 535          |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp           | 419        |             |                         |                         |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu            | 420        |             |                         |                         |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối        | 421        |             | 16 335 140 680          | 21 363 386 828          |
| - LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước   | 421a       |             | 11 363 386 828          | 19 512 127 505          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                 | 421b       |             | 4 971 753 852           | 1 851 259 323           |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                    | 422        |             |                         |                         |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>        | <b>430</b> |             |                         |                         |
| 1. Nguồn kinh phí                            | 431        |             |                         |                         |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ         | 432        |             |                         |                         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>4149 957 248 691</b> | <b>3193 353 918 256</b> |

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Tổng Giám đốc



KTS Trần Thọ Thắng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý 4 năm 2019

ĐVT: đồng

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Quý 4           |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|--|-------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|  |       | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1  | 2     | 3               | 4               | 5                                  | 6               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | 249 945 493 657 | 343 706 037 137 | 841 772 246 781                    | 743 786 895 215 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu  | 02    | 310 348 182     | 607 864 429     | 4 805 281 832                      | 8 673 119 848   |
| 3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)                 | 10    | 249 635 145 475 | 343 098 172 708 | 836 966 964 949                    | 735 113 775 367 |
| 4. Giá vốn hàng bán  | 11    | 181 254 492 859 | 243 515 512 821 | 577 980 891 407                    | 514 647 411 437 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)         | 20    | 68 380 652 616  | 99 582 659 887  | 258 986 073 542                    | 220 466 363 930 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    | 5 744 455 532   | 5 021 176 375   | 7 555 003 018                      | 6 950 353 429   |
| 7. Chi phí tài chính   | 22    | 6 382 499 453   | 22 125 759 809  | 38 066 469 737                     | 39 989 135 460  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23    | 6 382 499 453   | 21 490 339 756  | 32 105 400 492                     | 38 114 139 330  |
| 8. Chi phí bán hàng  | 25    | 3 304 593 342   | 3 879 960 646   | 9 923 168 670                      | 10 340 650 197  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26    | 33 558 748 183  | 35 509 976 305  | 95 755 637 863                     | 75 725 492 965  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)-(24+25) | 30    | 30 879 267 170  | 43 088 139 502  | 122 795 800 290                    | 101 361 438 737 |
| 11. Thu nhập khác  | 31    | 2.836.686.709   | 569.417.497     | 8.540.449.529                      | 1.717.265.198   |
| 12. Chi phí khác   | 32    | 43.399.571      | 462.104.267     | 725.192.397                        | 565 671 581     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                      | 40    | 2.793.287.138   | 107.313.230     | 7.815.257.132                      | 1.151.593.617   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                       | 50    | 33.672.554.308  | 43.195.452.732  | 130.611.057.422                    | 102.513.032.354 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51    | 6 507 519 757   | 8 765 389 024   | 28 765 567 364                     | 20 910 725 066  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 52    |                 |                 |                                    |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)             | 60    | 27 165 034 551  | 34 430 063 708  | 101 845 490 058                    | 81 602 307 288  |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán Trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc



KTS Trần Thọ Thắng 5



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

*ĐVT: đồng*

| Chỉ tiêu  | Mã số | Thu yết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                   |
|---|-------|--------------|------------------------------------|-------------------|
|   |       |              | Năm nay                            | Năm trước         |
| <b>I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh</b>                          |       |              |                                    |                   |
| <i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>  | 01    |              | 130.611.057.422                    | 102.513.032.354   |
| <i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>  |       |              |                                    | -                 |
| - Khấu hao TSCĐ   | 02    |              | 3.591.879.711                      | 5.133.629.323     |
| - Các khoản dự phòng  | 03    |              | 4.634.010.188                      | (1.143.712.598)   |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05    |              | (4.679.254.435)                    | (12.174.028.329)  |
| - Chi phí lãi vay   | 06    |              | 33 637 360 273                     | 38.114.139.330    |
| <i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>       | 08    |              | 167.795.053.159                    | 132.443.060.080   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu   | 09    |              | (82.024.995.395)                   | (139.573.773.963) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho   | 10    |              | (611.588.116.618)                  | (520.569.868.618) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp) | 11    |              | 772.272.262.069                    | 505.252.873.464   |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước  | 12    |              | (6.397.260.048)                    | 980.981.468       |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 14    |              | (131.271.849.723)                  | (107.710.927.167) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15    |              | (36.069.117.000)                   | (25.624.434.480)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                       | 16    |              | 27.805.000                         | 73.650.000        |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                      | 17    |              | (18.108.635.293)                   | (14.608.397.229)  |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>                          | 20    |              | 54.635.146.151                     | (169.336.836.445) |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                |       |              |                                    |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác             | 21    |              | (8.693.845.255)                    | (173.433.057.099) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác          | 22    |              | 2.444.336.364                      | 2.819.000.000     |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                       | 23    |              | (3.783.438.361)                    | (1.800.840.975)   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác               | 24    |              | 3.259.379.820                      | 1.520.101.790     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                    | 25    |              | (125.074.000.000)                  | (47.399.869.814)  |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cô tức và lợi nhuận được chia                        | 27    |              | 3.400.973.600                      | 6.950.249.406     |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>                              | 30    |              | (128.446.593.832)                  | (211.344.416.692) |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                            |       |              |                                    |                   |

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thu yết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                        |
|--|-----------|--------------|------------------------------------|------------------------|
|  |           |              | Năm nay                            | Năm trước              |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        |              |                                    | 238.989.391.782        |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        |              | 890.416.308.168                    | 746.228.897.634        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |              | (747.025.591.384)                  | (568.716.677.995)      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        |              | (64.463.511.000)                   | (38.645.280.400)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> |              | <b>78.927.205.784</b>              | <b>377.856.331.021</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>      | <b>50</b> |              | <b>5.115.758.103</b>               | <b>(2.824.922.116)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                         | <b>60</b> |              | <b>35.149.412.015</b>              | <b>37.974.334.131</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>    | <b>70</b> |              | <b>40.265.170.118</b>              | <b>35.149.412.015</b>  |

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Tổng Giám đốc



KTS Trần Thọ Thắng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2019

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước là Công ty Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang theo Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2006 do Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Kiên Giang cấp. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 56-03-000055 ngày 28 tháng 02 năm 2006 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 (lần 16) là vào ngày 25 tháng 09 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, TP.Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 500.000.000.000 đồng

#### 1.1. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch và điều hành tour du lịch;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- 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 Công ty là từ khi dự án bắt đầu triển khai cho đến khi kết thúc dự án.

### II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### 1.4. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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



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

**1.5. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**1.6. 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.

**1.7. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**III. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

**1.8. 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 2019. 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.

**1.9. 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”.

**1.10. Đầu tư tài chính**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

*Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác*

*Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.



Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

#### *Đầu tư 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 tài chính**

##### *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

##### *Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn*

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

##### *Đối với các khoản đầu tư khác*

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

#### **1.11. Nợ phải thu**

##### *Nguyên tắc ghi nhận*

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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 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 kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

#### **1.12. Hàng tồn kho**

##### *Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho*

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

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.

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

#### **Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho**

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### **1.13. Tài sản cố định hữu hình**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

#### **Phương pháp khấu hao**

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

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

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 05 - 30 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 03 - 15 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 07 năm |
| ▪ Khác                           | 01 - 03 năm |

### **1.14. Tài sản cố định vô hình**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

#### **Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình**

##### **Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

##### **Phần mềm máy vi tính**

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

### **1.15. Bất động sản đầu tư**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

#### **Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

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



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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 10 - 30 năm
- Quyền sử dụng đất Vô thời hạn nên không trích khấu hao

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

#### 1.16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 1.17. 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.

#### 1.18. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và các khoản chi phí trả trước khác.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

#### 1.19. 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.

#### 1.20. 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.

#### 1.21. 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.

#### 1.22. Nguồn vốn chủ sở hữu

*Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp 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 phiếu quỹ**

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

### **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

### **Quỹ dự trữ**

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

### **Phân phối lợi nhuận**

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

## **1.23. 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.18 dưới đây.

### **Lãi tiền gửi**

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

### **Thu nhập đầu tư**

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

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

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

## **1.24. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

## **1.25. Hợp đồng xây dựng**

- 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;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

## **1.26. 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 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.

## **1.27. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.



### 1.28. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

### 1.29. Thuế

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 10% đối với lợi nhuận từ nhà ở xã hội và 20% đối với các hoạt động khác.

#### *Thuế giá trị gia tăng*

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

### 1.30. 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.

### 1.31. 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.

### 1.32. Các bên liên quan

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

## IV Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán

### 1 Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                   | Cuối quý              | Đầu năm               |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt                        | 2.500.925.668         | 747.576.040           |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 37.764.244.450        | 22.967.035.975        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn              |                       | 11.434.800.000        |
| <b>Tổng</b>                       | <b>40.265.170.118</b> | <b>35.149.412.015</b> |

**2 Các khoản đầu tư tài chính**

| STT | Chi tiêu   | Số cuối kỳ             |                       |                        | Số đầu kỳ             |                      |                       |
|-----|--|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|     |  | Giá gốc                | Dự phòng              | Giá trị hợp lý         | Giá gốc               | Dự phòng             | Giá trị hợp lý        |
|     | <b>- Đầu tư vào công ty con</b>                  | <b>201 952 451 698</b> | <b>11 290 394 704</b> | <b>201 952 451 698</b> | <b>27 088 645 898</b> |                      | <b>27 088 645 898</b> |
|     | + Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang          | 2 550 000 000          |                       | 2 550 000 000          | 2 550 000 000         |                      | 2 550 000 000         |
|     | + Cty CP Vật liệu Xây dựng CIC Kiên Giang        | 24 538 645 898         |                       | 24 538 645 898         | 24 538 645 898        |                      | 24 538 645 898        |
|     | + Cty CP Đầu tư Xây dựng CIC Thăng Anh           | 10 200 000 000         |                       | 10 200 000 000         |                       |                      |                       |
|     | + Cty CP Phát triển Hạ tầng PQ                   | 14 642 000 000         | 6.868.588.904         | 14 642 000 000         |                       |                      |                       |
|     | + Cty CP CIC Tỉnh Khôi                           | 4 421 805 800          | 4.421.805.800         | 4 421 805 800          |                       |                      |                       |
|     | + Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt            | 5 100 000 000          |                       | 5 100 000 000          |                       |                      |                       |
|     | + Cty CP TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc       | 140 500 000 000        |                       | 140 500 000 000        |                       |                      |                       |
|     | <b>- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b> | <b>4 469 775 200</b>   |                       | <b>4 469 775 200</b>   | <b>54 259 581 000</b> | <b>5 329 325 459</b> | <b>54 259 581 000</b> |
|     | + Cty CP Phát triển Hạ tầng PQ                   |                        |                       |                        | 6 432 000 000         | 1.907.519.659        | 6 432 000 000         |
|     | + Cty CP Phát triển Đô thị KG                    | 4 469 775 200          |                       | 4 469 775 200          | 4 469 775 200         |                      | 4 469 775 200         |
|     | + Cty CP CIC Tỉnh Khôi                           |                        |                       |                        | 3 421 805 800         | 3.421.805.800        | 3 421 805 800         |
|     | + Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt            |                        |                       |                        | 1 836 000 000         |                      | 1 836 000 000         |
|     | + Cty CP Đầu tư Xây dựng CIC Thăng Anh           |                        |                       |                        | 6 100 000 000         |                      | 6 100 000 000         |
|     | + Cty CP TM Đầu tư Phát triển Đại Tây Dương PQ   |                        |                       |                        | 32 000 000 000        |                      | 32 000 000 000        |



|          |   |                         |                         |
|----------|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>3</b> | <b>Phải thu của khách hàng</b>  | -                       | -                       |
| <b>a</b> | <b>Phải thu của khách hàng</b>  |                         |                         |
|          | - Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản                                  | 202 267 343 585         | 176 522 243 040         |
|          | - Phải thu hoạt động tư vấn   | 13 267 787 937          | 14 602 178 929          |
|          | - Phải thu hoạt động thi công   | 16 765 669 740          | 31 860 381 799          |
|          | - Phải thu hoạt động nhà hàng   | 1 598 582 601           | 2 187 823 304           |
|          | - Phải thu hoạt động khác   | 2.398.176.078           | 8.919.985.219           |
|          | <b>Tổng</b>   | <b>236.297.559.941</b>  | <b>234.092.612.291</b>  |
| <b>4</b> | <b>Phải thu khác</b>  | <b>Cuối quý</b>         | <b>Đầu năm</b>          |
| <b>a</b> | <b>Ngắn hạn</b>   | <b>Giá trị Dự phòng</b> | <b>Giá trị Dự phòng</b> |
|          | - Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia                                    | 5.624.510.000           | 3.243.590.000           |
|          | - Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng                                      | 256.327.045.834         | 221.669.879.004         |
|          | - Phải thu thuế TNCN  | 5.119.830.166           | 5.545.782.239           |
|          | - Phải thu cho đội thi công vay   | 34.442.064.961          | 85.282.003.158          |
|          | - Phải thu DA An Bình - TT Phát triển Quỹ đất                                 | 670.399.518             | 670.399.518             |
|          | - Phải thu DA Chợ Nông Sản - TT Phát triển Quỹ đất                            | 1.506.440.800           | 20.642.141.900          |
|          | - Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất                              | 5.838.519.700           | 11.519.773.900          |
|          | - Phải thu DA KDC và TĐC Nam An Hòa   | 40.435.042              | 3.591.216.100           |
|          | - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá                              |                         |                         |
|          | - Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá | 20.000.000.000          |                         |
|          | - Ứng trước tiền bồi hoàn DA Chợ Nông Sản RG                                  | 493.092.000             |                         |
|          | - Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà                                     |                         | 1.317.000.000           |
|          | - Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Tuyến đường số 2                               | 24.433.000.000          | 33.166.000.000          |
|          | - Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Bắc Vĩnh Quang                                 | 144.571.025.000         | 66.320.000.000          |
|          | - Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 2                         | 20.207.670.400          | 20.207.670.400          |
|          | - Ứng trước tiền bồi hoàn - DA KDC tuyến đường số 1 - Vĩnh Quang              | 23.868.000.000          |                         |
|          | - Bảo lãnh hợp đồng thi công  | 452.112.357             | 2.823.763.196           |
|          | - Tạm ứng nhân viên   | 61.110.159.559          | 88.009.528.051          |
|          | - Phải thu khác   | 6.152.257.568           | 5.689.054.565           |
|          | <b>Tổng</b>   | <b>610.856.562.905</b>  | <b>569.697.802.031</b>  |

|          |  |                          |                          |
|----------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>b</b> | <b>Dài hạn</b>   | -                        | -                        |
|          | - Phải thu góp vốn dự án không thành lập cơ sở pháp nhân   | 19.951.973.819           | 18.761.973.819           |
|          | <b>Tổng</b>  | <b>19.951.973.819</b>    | <b>18.761.973.819</b>    |
| <b>7</b> | <b>Hàng tồn kho</b>  | <b>Cuối quý</b>          | <b>Đầu năm</b>           |
|          |  | <b>Giá gốc Dự phòng</b>  | <b>Giá gốc Dự phòng</b>  |
|          | - Hàng đang đi trên đường  |                          |                          |
|          | - Nguyên liệu, vật liệu  | 69.622.573               | 166.922.495              |
|          | - Công cụ, dụng cụ   | 34.781.981               | 41.115.808               |
|          | - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang   | 2.681.378.449.136        | 1.801.892.636.243        |
|          | - Thành phẩm   | 156.844.053              |                          |
|          | - Hàng hoá   | 2.156.150.362            | 2.102.088.547            |
|          | <b>Tổng</b>  | <b>2.683.795.848.105</b> | <b>1.804.202.763.093</b> |
| <b>8</b> | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>   | -                        | -                        |
| <b>a</b> | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn   |                          |                          |
| <b>b</b> | <b>Xây dựng cơ bản dở dang ( chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB)</b> | <b>Cuối quý</b>          | <b>Đầu năm</b>           |
|          | - <i>Xây dựng cơ bản</i>   | <i>42.173.598.936</i>    | <i>158.690.271.573</i>   |
|          | + Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ   | 42.173.598.936           | 42.052.216.061           |
|          | + Dự án Riserside Phú Quốc   |                          | 116.638.055.512          |
|          |  |                          | <i>6.556.699.132</i>     |
|          | - <i>Sửa chữa</i>  | <i>42.173.598.936</i>    | <i>165.246.970.705</i>   |
|          | <b>Tổng</b>  | <b>42.173.598.936</b>    | <b>158.690.271.573</b>   |



**9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                       | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị    | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng             |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>               |                        |                      |                                 |                           |                    | -                     |
| <b>Số dư đầu năm</b>            | <b>54 406 530 382</b>  | <b>8 188 376 242</b> | <b>12 976 915 819</b>           | <b>2 719 397 802</b>      | <b>44 480 000</b>  | <b>78 335 700 245</b> |
| Mua trong năm                   |                        | 730 500 000          | 50 000 000                      | 170 727 273               |                    | 951 227 273           |
| Đầu tư XD CB hoàn thành         |                        |                      |                                 |                           |                    |                       |
| Tăng khác                       |                        |                      |                                 |                           |                    |                       |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư |                        |                      |                                 |                           |                    | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán            |                        | 4.095.841.364        |                                 | 71.549.090                |                    | 4 167 390 454         |
| Giảm khác                       | 103.660.546            | 895.097.003          | 16.666.666                      |                           |                    | <b>1.015.424.215</b>  |
| <b>Số dư cuối năm</b>           | <b>54 302 869 836</b>  | <b>3 927 937 875</b> | <b>13 010 249 153</b>           | <b>2 818 575 985</b>      | <b>44 480 000</b>  | <b>74 104 112 849</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>   |                        |                      |                                 |                           |                    |                       |
| <b>Số dư đầu năm</b>            | <b>17 815 081 714</b>  | <b>3 149 919 170</b> | <b>9 049 800 522</b>            | <b>2 274 051 434</b>      | <b>44 480 000</b>  | <b>32 333 332 840</b> |
| Khấu hao trong năm              | 1 773 784 249          | 1 069 336 163        | 716 626 090                     | 197 608 181               |                    | 3 757 354 683         |
| Tăng khác                       |                        |                      |                                 |                           |                    |                       |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư |                        |                      |                                 |                           |                    |                       |
| Thanh lý, nhượng bán            |                        | 1 170 452 381        |                                 | 69.106.442                |                    | 1 239 558 823         |
| Giảm khác                       | 103 660 546            | 900.430.353          |                                 |                           |                    |                       |
| <b>Số dư cuối năm</b>           | <b>19 485 205 417</b>  | <b>2 148 372 599</b> | <b>9 766 426 612</b>            | <b>2 402 553 173</b>      | <b>44 480 000</b>  | <b>33 847 037 801</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>          |                        |                      |                                 |                           |                    |                       |
| Tại ngày đầu năm                | 36 591 448 668         | 5 038 457 072        | 3 927 115 297                   | 445 346 368               |                    | 46 002 367 405        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>        | <b>34 817 664 419</b>  | <b>1 779 565 276</b> | <b>3 243 822 541</b>            | <b>416 022 812</b>        |                    | <b>40 257 075 048</b> |

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Phần mềm kế toán và chứng nhận Iso | Lợi thế thương mại   | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng            |
|-------------------------------|-------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Số dư đầu năm                 |                   | 314 600 000                        | 1 909 095 278        | 90 000 000        | 2 313 695 278        |
| Mua trong năm                 |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Tạo ra từ nội bộ DN           |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh   |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Tăng khác                     |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Thanh lý, nhượng bán          |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Giảm khác                     |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Phân loại TSCĐ                |                   |                                    |                      |                   |                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>         |                   | <b>314 600 000</b>                 | <b>1 909 095 278</b> | <b>90 000 000</b> | <b>2 313 695 278</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Số dư đầu năm                 |                   | 314 600 000                        | 1 225 002 856        | 90 000 000        | 1 629 602 856        |
| Khấu hao trong năm            |                   |                                    | 95 454 768           |                   | 95 454 768           |
| Tăng khác                     |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Thanh lý, nhượng bán          |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Giảm khác                     |                   |                                    |                      |                   |                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>         |                   | <b>314 600 000</b>                 | <b>1 320 457 624</b> | <b>90 000 000</b> | <b>1 725 057 624</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                                    |                      |                   |                      |
| Tại ngày đầu năm              |                   |                                    | 684 092 422          |                   | 684 092 422          |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      |                   |                                    | <b>588 637 654</b>   |                   | <b>588 637 654</b>   |



**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                     | Số đầu năm             | Tăng trong năm | Giảm trong năm        | Số cuối năm            |
|-------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             | <b>176.903.294.273</b> | -              | <b>10.350.807.000</b> | <b>166 552 487 273</b> |
| Quyền sử dụng đất             | 176 903 294 273        |                | 10 350 807 000        | 166 552 487 273        |
| Nhà                           |                        |                |                       |                        |
| Nhà và quyền sử dụng đất      |                        |                |                       |                        |
| Cơ sở hạ tầng                 |                        |                |                       |                        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                |                       |                        |
| Quyền sử dụng đất             |                        |                |                       |                        |
| Nhà                           |                        |                |                       |                        |
| Nhà và quyền sử dụng đất      |                        |                |                       |                        |
| Cơ sở hạ tầng                 |                        |                |                       |                        |
| <b>Giá trị còn lại</b>        | <b>176 903 294 273</b> |                | <b>10 350 807 000</b> | <b>166 552 487 273</b> |
| Quyền sử dụng đất             | 176 903 294 273        |                | 10 350 807 000        | 166 552 487 273        |
| Nhà                           |                        |                |                       |                        |
| Nhà và quyền sử dụng đất      |                        |                |                       |                        |
| Cơ sở hạ tầng                 |                        |                |                       |                        |

**13 Chi phí trả trước**

**Cuối quý**

**Đầu năm**

**a Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)**

- Chi phí trả trước khác
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng
- Chi phí đi vay
- *Các khoản khác*

**Tổng**

-

-

**b Dài hạn**

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng
- Chi phí sửa chữa
- Chi phí quảng cáo
- Chi phí thuê nhà

**Tổng**

2.732.364.757

1.901.415.929

5.959.380.374

393.069.154

**8.691.745.131**

**2.294.485.083**

**15 Vay và nợ thuê tài chính**

| STT      | Chỉ tiêu               | Cuối năm                 |                          | Trong năm                |                          | Đầu năm                  |                          |
|----------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|          |                        | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| <b>1</b> | <b>Ngắn hạn</b>        | <b>803.540.274.681</b>   | <b>803.540.274.681</b>   | <b>942.506.816.029</b>   | <b>835.460.555.126</b>   | <b>696.494.013.778</b>   | <b>696.494.013.778</b>   |
|          | Vay ngắn hạn           | 493.266.472.785          | 493.266.472.785          | 595.816.500.111          | 506.436.276.611          | 403.886.249.285          | 403.886.249.285          |
|          | Nợ dài hạn đến hạn trả | 147.323.801.896          | 147.323.801.896          | 257.190.315.918          | 312.724.278.515          | 202.857.764.493          | 202.857.764.493          |
|          | Trái phiếu 12 tháng    | 162.950.000.000          | 162.950.000.000          | 89.500.000.000           | 16.300.000.000           | 89.750.000.000           | 89.750.000.000           |
| <b>2</b> | <b>Dài hạn</b>         | <b>509.546.645.237</b>   | <b>509.546.645.237</b>   | <b>216.528.500.055</b>   | <b>180.184.044.174</b>   | <b>473.202.189.356</b>   | <b>473.202.189.356</b>   |
|          | Trên 1 năm đến 5 năm   | 478.006.969.165          | 478,006,969,165          | 216.528.500.055          | 117.480.282.241          | 378.958.751.351          | 378.958.751.351          |
|          | Trên 5 năm             | 31.539.676.072           | 31,539,676,072           |                          | 62.703.761.933           | 94.243.438.005           | 94.243.438.005           |
|          | <b>Tổng cộng</b>       | <b>1.313.086.919.918</b> | <b>1.313.086.919.918</b> | <b>1.159.035.316.084</b> | <b>1.015.644.599.300</b> | <b>1.169.696.203.134</b> | <b>1.169.696.203.134</b> |



|           |  | Cuối quý               | Đầu năm                |
|-----------|--|------------------------|------------------------|
| <b>16</b> | <b>Phải trả người bán</b>  |                        |                        |
| <b>a</b>  | <b>Các khoản phải trả người bán</b>  | <b>32.673.794.178</b>  | <b>96.743.954.009</b>  |
|           | - Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả     | 14.235.426.183         | 21.575.003.183         |
|           | + Cty CP Xây dựng Lũng Lô  | 1.123.307.183          | 2.830.275.183          |
|           | + Cty CP Tàu Cuốc  | 8.257.500.000          | 8.257.500.000          |
|           | + Cty CP Sông Hồng Sài Gòn   | 4.147.604.000          | 6.953.727.000          |
|           | + Cty CP vật tư thiết bị Việt Ship   | 707.015.000            | 3.533.501.000          |
|           | - Phải trả cho các đối tượng khác  | 18.438.367.995         | 75.168.950.826         |
| <b>b</b>  | <b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>   |                        |                        |
| <b>c</b>  | <b>Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết cho từng đối tượng)</b> | <b>336.631.389.855</b> | <b>82.580.836.856</b>  |
|           | 1. Cty CP Vật liệu Xây dựng CIC KG   | 786.205.635            | 7.696.283.466          |
|           | 2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC KG   | 14.658.306.123         | 905.567.000            |
|           | 3. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt                                       | 68.515.031.825         | 21.473.497.463         |
|           | 4. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc   | 66.489.437             | 42.129.176             |
|           | 5. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang                                       | 37.750.454.505         | 1.505.151.487          |
|           | 6. Cty CP CIC Tỉnh Khôi  | 30.922.261.383         | 7.981.294.264          |
|           | 7. Cty CP Đầu tư Xây dựng Thăng Anh  | 96.127.126.464         | 42.976.914.000         |
|           | 8. Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang  | 87.805.514.483         | 55.098.012.066         |
|           | <b>Tổng</b>  | <b>369.305.184.033</b> | <b>179.324.790.865</b> |
|           |  | -                      | -                      |
| <b>18</b> | <b>Chi phí phải trả</b>  | <b>Cuối quý</b>        | <b>Đầu năm</b>         |
| <b>a</b>  | <b>Ngắn hạn</b>  |                        |                        |
|           | - Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh                                   |                        |                        |
|           | - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn                                       | 257.810.211.509        | 194.498.092.577        |
|           | - Các khoản phải trả lãi vay   | 19.002.593.011         | 9.087.892.601          |
|           | - Các khoản trích trước khác   | 324.924.025            | 412.249.668            |
|           |  | <b>277.137.728.545</b> | <b>203.998.234.846</b> |
| <b>19</b> | <b>Phải trả khác</b>   | <b>Cuối quý</b>        | <b>Đầu năm</b>         |
| <b>a</b>  | <b>Ngắn hạn</b>  |                        |                        |
|           | - Tài sản thừa chờ giải quyết  |                        |                        |
|           | - Kinh phí công đoàn   |                        |                        |
|           | - Cổ tức, lợi nhuận phải trả   | 70.571.877.418         | 55.035.388.418         |
|           | - Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 108.773.039.728        | 140.136.243.184        |
|           | <b>Tổng</b>  | <b>179.344.917.146</b> | <b>195.171.631.602</b> |

|   |             |                        |                        |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Các khoản phải trả khác chi tiết như sau:</b>          |             | -                      | -                      |
| - Phải trả cho đội thi công                               |             | 102.481.050.456        | 133.567.673.182        |
| - Phải trả bảo hành công trình tư vấn                     |             | 2.038.674.561          | 2.046.395.216          |
| - Phải trả bảo lãnh dự thầu                               |             | 30.000.000             | 30.000.000             |
| - Chi phí bảo trì 2% -DA 444 Ngô Quyền                    |             | 1.631.210.570          | 1.000.133.072          |
| - Phải trả khác   |             | 2.592.104.141          | 3.492.041.714          |
|   | <b>Tổng</b> | <b>108.773.039.728</b> | <b>140.136.243.184</b> |
| <b>b Dài hạn</b>  |             | -                      | -                      |
| - Nhận góp vốn DA 4.4 ha Bà Kèo PQ                        |             | 6.492.999.950          | 6.492.999.950          |
| - Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Bún Gội                |             | 60.000.000.000         | 60.000.000.000         |
| - Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Village Bún Gội        |             | 45.000.000.000         | 45.000.000.000         |
| - Nhận góp vốn DA DA khu biệt thự Riverside Village       |             | 13.087.500.000         |                        |
|   | <b>Tổng</b> | <b>124.580.499.950</b> | <b>111.492.999.950</b> |
|   |             | -                      | -                      |
| <b>21 Trái phiếu phát hành</b>                            |             | <b>Cuối quý</b>        | <b>Đầu năm</b>         |
| <b>21.1/ Trái phiếu thường ( chi tiết theo từng loại)</b> |             |                        |                        |
| <b>a Trái phiếu phát hành</b>                             |             |                        |                        |
| - Loại phát hành theo mệnh giá                            |             |                        |                        |
| 1.) + Giá trị   |             | 74.650.000.000         | 89,750,000,000         |
| + Lãi suất  |             | 11%/năm                | 11%/năm                |
| + Kỳ hạn  |             | 12 tháng               | 12 tháng               |
| 2.) + Giá trị   |             | 83.300.000.000         |                        |
| + Lãi suất  |             | 10%/năm                |                        |
| + Kỳ hạn  |             | 12 tháng               |                        |



**25. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                    | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                       |                                  |                         |                                     |                        |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|
|                                    | Vốn góp của chủ sở hữu             | Thặng dư vốn cổ phần  | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | Vốn khác của chủ sở hữu | LNST thuế chưa phân phối và các quỹ | Cộng                   |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>         | <b>276 000 000 000</b>             | <b>21 413 542 864</b> |                                  | <b>11 216 182 171</b>   | <b>19 214 466 100</b>               | <b>327 844 191 135</b> |
| - Tăng vốn trong năm trước         | 224 000 000 000                    | 15.275.427.500        |                                  |                         |                                     | 239 275 427 500        |
| - Thặng dư vốn cổ phần từ tăng vốn |                                    |                       |                                  |                         |                                     |                        |
| - Lãi trong năm nay                |                                    |                       |                                  |                         | 81 602 307 288                      | 81 602 307 288         |
| - Trích các quỹ thuộc vốn chủ SH   |                                    |                       |                                  | 4.080.115.364           | (4.080.115.364)                     |                        |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi   |                                    |                       |                                  |                         | (20.670.932.591)                    | (20.670.932.591)       |
| - Chia cổ tức                      |                                    |                       |                                  |                         | (55.000.000.000)                    | (55.000.000.000)       |
| - Tăng khác                        |                                    | (286.035.718)         |                                  |                         | 297.661.395                         | 11 625 677             |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>           | <b>500 000 000 000</b>             | <b>36 402 934 646</b> |                                  | <b>15 296 297 535</b>   | <b>21 363 386 828</b>               | <b>573 062 619 009</b> |
| - Tăng vốn trong năm nay           |                                    |                       |                                  |                         |                                     |                        |
| - Lãi trong năm nay                |                                    |                       |                                  |                         | 101 845 490 054                     | 101 845 490 054        |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi   |                                    |                       |                                  | 5 092 274 503           | (5.092.274.503)                     |                        |
| - Chia cổ tức                      |                                    |                       |                                  |                         | (21.781.461.699)                    | (21.781.461.699)       |
| - Tăng khác                        |                                    |                       |                                  |                         |                                     |                        |
| - Giảm khác                        |                                    |                       |                                  |                         |                                     | 0                      |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>          | <b>500 000 000 000</b>             | <b>36 402 934 646</b> |                                  | <b>20 388 572 038</b>   | <b>16 335 140 680</b>               | <b>573 126 647 364</b> |

| 25 | Vốn chủ sở hữu  | Cuối quý               |              | Đầu năm                |             |
|----|---|------------------------|--------------|------------------------|-------------|
|    |   | Vốn góp                | Tỷ lệ        | Vốn góp                | Tỷ lệ       |
| b  | Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu   |                        |              |                        |             |
|    | - Cty CP Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang   | 34.506.600.000         | 7%           | 34.506.600.000         | 7%          |
|    | - Cty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang  | 11.194.000.000         | 2%           | 11.194.000.000         | 2%          |
|    | - Cty TNHH MTV Cấp Thoát nước Kiên Giang  | 4.725.000.000          | 1%           | 4.725.000.000          | 1%          |
|    | - CĐ Cty CP Du Lịch Hòa Bình Việt Nam   |                        | 0%           | 31.809.500.000         | 6%          |
|    | - Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang   | 11.000.000.000         | 2%           | 11.000.000.000         | 2%          |
|    | - Cty TNHH Chứng khoán ACB  | 23.882.920.000         | 5%           | 32.243.840.000         | 6%          |
|    | - Cty TNHH Nam Dương  | 4.000.000.000          | 1%           | 4.000.000.000          | 1%          |
|    | - Cty TNHH DV Bất động sản Đảo Vàng   | 13.181.820.000         | 3%           | 13.181.820.000         | 3%          |
|    | - Cty TNHH Kiến trúc ATA  | 10.000.000.000         | 2%           | 10.000.000.000         | 2%          |
|    | - Các cá nhân khác  | 387.509.660.000        | 78%          | 347.339.240.000        | 69%         |
|    | <b>Tổng</b>   | <b>500.000.000.000</b> | <b>100%</b>  | <b>500.000.000.000</b> | <b>100%</b> |
|    |   | -                      |              | -                      |             |
| c  | <b>Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu &amp; phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b> | <b>Cuối quý</b>        |              | <b>Đầu năm</b>         |             |
|    | Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu   |                        |              |                        |             |
|    | - Vốn đầu tư của chủ sở hữu   |                        |              |                        |             |
|    | + Vốn góp đầu năm   | 500.000.000.000        |              | 500.000.000.000        |             |
|    | + Vốn tăng trong năm  |                        |              |                        |             |
|    | + Vốn góp giảm trong năm  |                        |              |                        |             |
|    | + Vốn góp cuối năm  | 500.000.000.000        |              | 500.000.000.000        |             |
|    | - Cổ tức, lợi nhuận đã chia   | -                      |              | -                      |             |
| d  | <b>Cổ phiếu</b>   | <b>Cuối quý</b>        |              | <b>Cuối quý</b>        |             |
|    | - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành   | 50.000.000             |              | 50.000.000             |             |
|    | - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng  | 50.000.000             |              | 50.000.000             |             |
|    | - Số lượng cổ phiếu được mua lại  |                        |              |                        |             |
|    | - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành   | 50.000.000             |              | 50.000.000             |             |
|    | * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành   |                        | 10.000 đ/1CP |                        |             |



V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|   | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|---|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu địa ốc                              | 217.484.039.333        | 305.590.487.172        |
| - Doanh thu thi công                            | 12.357.746.116         | 20.949.691.099         |
| - Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát | 8.032.756.809          | 6.322.998.432          |
| - Doanh thu thương mại                          | 554.330.944            | 614.305.374            |
| - Doanh thu kinh doanh nhà hàng                 | 11.193.414.247         | 10.003.695.910         |
| - Doanh thu khác                                | 323.206.208            | 224.859.150            |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>249.945.493.657</b> | <b>343.706.037.137</b> |

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

|                          | Kỳ này             | Kỳ trước           |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| - Chiết khấu thương mại; |                    |                    |
| - Giảm giá hàng bán;     | 310.348.182        | 607.864.429        |
| - Hàng bán bị trả lại.   |                    |                    |
| <b>Tổng</b>              | <b>310.348.182</b> | <b>607.864.429</b> |

3. Giá vốn hàng bán

|   | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|---|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn địa ốc                              | 153.802.980.125        | 211.409.301.013        |
| - Giá vốn thi công                            | 11.566.826.553         | 19.621.085.058         |
| - Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát | 7.317.538.383          | 4.488.304.606          |
| - Giá vốn thương mại                          | 205.038.480            | 365.372.971            |
| - Giá vốn kinh doanh nhà hàng                 | 8.307.711.515          | 7.468.381.272          |
| - Giá vốn khác                                | 54.397.803             | 163.067.901            |
| <b>Tổng</b>                                   | <b>181.254.492.859</b> | <b>243.515.512.821</b> |

4. Doanh thu hoạt động tài chính

|                                | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay;  | 119.945.532          | 1.882.476.775        |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia; | 5.624.510.000        | 3.138.699.600        |
| <b>Tổng</b>                    | <b>5.744.455.532</b> | <b>5.021.176.375</b> |

5. Chi phí tài chính

|                                | Kỳ này               | Kỳ trước              |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| - Lãi tiền vay, lãi trái phiếu | 6.382.499.453        | 22.125.759.809        |
| - Dự phòng các khoản đầu tư;   |                      |                       |
| <b>Tổng</b>                    | <b>6.382.499.453</b> | <b>22.125.759.809</b> |

## VI. Thông tin về các bên có liên quan

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

3. Thông tin về các bên liên quan

### a Danh sách các bên liên quan

|  |   |
|--|---|
| 1. Công ty CP Vật liệu Xây dựng CIC Kiên Giang | Công ty con                               |
| 2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang       | Công ty con                               |
| 3. Cty CP Đầu tư Xây dựng CIC Thăng Anh        | Công ty con                               |
| 4. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt         | Công ty con                               |
| 5. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc           | Công ty con                               |
| 6. Cty CP CIC Tỉnh Khôi                        | Công ty con                               |
| 7. Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc       | Công ty con                               |
| 8. Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang              | Công ty con gián tiếp                     |
| 9. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang         | Công ty liên kết                          |
| 10. Cty TNHH Kiến Trúc A.T.A                   | Giám đốc Cty A.T.A là thành viên HĐQT CIC |

### b Phải thu khác

|  | Cuối năm       | Đầu năm        |
|--|----------------|----------------|
| 1. Công ty CP Vật liệu Xây dựng CIC Kiên Giang | 2.443.800.000  | 2.443.800.000  |
| 2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt         | 765.000.000    | 275.400.000    |
| 3. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc           | 16.390.000.000 | 15.200.000.000 |
| 4. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang         | 681.710.000    | 524.390.000    |
| 5. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang       | 510.000.000    |                |
| 6. Cty CP Đầu tư Xây dựng CIC Thăng Anh        | 1.224.000.000  |                |

### c Phải trả người bán

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| 1. Công ty CP Vật liệu Xây dựng CIC Kiên Giang | 786.205.635    | 7.696.283.466  |
| 2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang       | 14.658.306.123 | 905.567.000    |
| 3. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt         | 68.515.031.825 | 21.473.497.463 |
| 4. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc           | 66.489.437     | 42.129.176     |
| 5. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang         | 37.750.454.505 | 1.505.151.487  |
| 6. Cty CP CIC Tỉnh Khôi                        | 30.922.261.383 | 7.981.294.264  |
| 7. Cty CP Đầu tư Xây dựng CIC Thăng Anh        | 96.127.126.464 | 42.976.914.000 |
| 8. Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang              | 87.805.514.483 | 55.098.012.066 |



**d Trả trước cho người bán**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| 1. Công ty CP Vật liệu Xây dựng CIC Kiên Giang |                |                |
| 2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang       | 3.279.177.263  | 139.000.000    |
| 3. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt         | 924.770.265    | 656.203.897    |
| 4. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc           |                | 53.000.000     |
| 5. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang         | 5.134.017.000  | 2.674.351.000  |
| 6. Cty CP CIC Tinh Khôi                        | 2.782.787.800  | 5.877.114.547  |
| 7. Cty CP Đầu tư Xây dựng CIC Thăng Anh        | 7.173.201.528  |                |
| 8. Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang              | 2.205.298.038  | 1.184.889.404  |
| 9. Cty TNHH Kiến Trúc A.T.A                    | 17.179.000.000 | 15.771.000.000 |

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Tổng Giám đốc



KTS Trần Thọ Thắng

