

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN, MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700113586 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 28/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/09/2018)



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

(Quyết định ĐKNY số: .../SGD...- QĐ do.....cấp ngày ... tháng. . . năm)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

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

Địa chỉ: Số 34 đường Trần Phú, phường Vĩnh Thanh, Tp. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

Điện thoại: (0297 3) 874 660 Fax: (0297 3) 866 451

Website: www.cicgroups.com

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Địa chỉ: Tầng 2 – 71 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3773 7070 Fax: (024) 3773 9058

CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136 – 138 Lê Thị Hồng Gấm, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 6290 8686 Fax: (028) 6291 0607

Website: www.fpts.com.vn

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Trần Thọ Thắng

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Điện thoại: (0297 3) 874 660

Fax: (0297 3) 866 451



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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700113586 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 28/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/09/2018)

Địa chỉ: Số 34 đường Trần Phú, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

Điện thoại: (0297 3) 874 660

Fax: (0297 3) 866 451

Website: www.cicgroups.com

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mã cổ phiếu: CKG

Mệnh giá: 10.000 đồng

Tổng số lượng niêm yết: 50.000.000 cổ phiếu

Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 500.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Địa chỉ: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3827 5026 Fax: (028) 3827 5027

Website: www.rsm.global/vietnam

TỔ CHỨC TƯ VẤN:



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CN TP. HCM

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 6290 8686 Fax: (028) 6291 0607

Website: www.fpts.com.vn



MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	4
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro đặc thù.....	8
3. Rủi ro biến động giá cổ phiếu.....	10
4. Rủi ro về luật pháp.....	10
5. Rủi ro khác.....	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	11
1. Tổ chức niêm yết.....	11
2. Tổ chức tư vấn.....	11
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	13
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của công ty.....	24
3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và cơ cấu cổ đông.....	28
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức ĐKNY, những công ty mà tổ chức ĐKNY đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức ĐKNY.....	29
5. Hoạt động kinh doanh.....	32
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	71
7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	73
8. Chính sách đối với người lao động.....	79
9. Chính sách cổ tức.....	80
10. Tình hình hoạt động tài chính.....	81
11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	95
12. Tài sản.....	122
13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	124
14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	129
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức ĐKNY.....	130
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:.....	130
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	130



1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông	130
2. Mệnh giá: 10.000 đồng	130
3. Tổng số chứng khoán niêm yết:	130
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành	130
5. Xếp hạng tín nhiệm	132
6. Phương pháp tính giá	132
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	133
8. Các loại thuế có liên quan	134
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	136
1. Tổ chức tư vấn.....	136
2. Tổ chức kiểm toán	136
VII. PHỤ LỤC.....	136

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

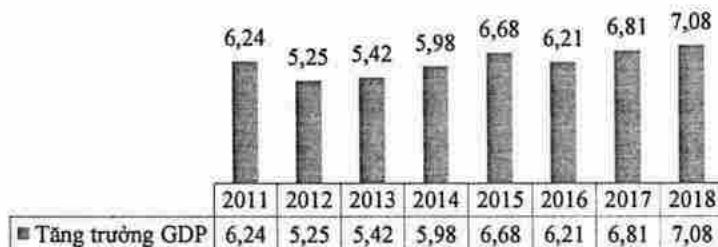
Với lĩnh vực hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang chịu ảnh hưởng sâu sắc bởi các yếu tố của nền kinh tế vĩ mô. Một khi các yếu tố này thay đổi sẽ lập tức tác động đến thị trường, kéo theo sự thay đổi của hàng loạt các nhu cầu trong nền kinh tế nói chung và ngành công nghiệp nói riêng. Nhóm rủi ro này bắt nguồn từ những yếu tố như:

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Năm 2018, kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại và tiềm ẩn nhiều yếu tố khó lường. Thương mại toàn cầu tăng chậm hơn dự báo do những thay đổi trong chính sách thương mại của Mỹ, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung ngày càng diễn biến phức tạp. Lạm phát toàn cầu những tháng đầu năm có xu hướng tăng cao hơn năm 2017 do giá năng lượng, đặc biệt là giá dầu bình quân tăng mạnh. Bên cạnh đó, căng thẳng thương mại giữa các nước lớn cùng với xu hướng gia tăng chủ nghĩa bảo hộ mậu dịch có tác động đến sản xuất, xuất khẩu của Việt Nam và các nước trong khu vực. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tích cực trong năm 2017, nền kinh tế nước ta cũng đối mặt tình hình thời tiết diễn biến phức tạp, tác động đến giá lương thực, thực phẩm, ảnh hưởng tới mục tiêu kiểm soát lạm phát; giải ngân vốn đầu tư công đạt thấp. Hiệu quả sử dụng vốn đầu tư thể hiện qua chỉ số ICOR đang dần được cải thiện, từ mức 6,42 năm 2016 giảm xuống còn 6,11 năm 2017 và ước tính năm 2018 là 5,97, bình quân giai đoạn 2016-2018 hệ số ICOR ở mức 6,17, thấp hơn mức 6,25 của giai đoạn 2011-2015.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2018 tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây. Mức tăng trưởng năm nay vượt mục tiêu 6,7% đặt ra là kết quả sự điều hành quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, địa phương, cộng đồng doanh nghiệp và nhân dân cả nước. Trong mức tăng trưởng của toàn nền kinh tế năm 2018, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,76%, đóng góp 8,7% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85%, đóng góp 48,6%; khu vực dịch vụ tăng 7,03%, đóng góp 42,7%. Xét về góc độ sử dụng GDP năm 2018, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,17% so với năm 2017; tích lũy tài sản tăng 8,22%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 14,27%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 12,81%.

Tăng trưởng kinh tế Việt Nam (%) 2011 - 2018



Nguồn: Tổng cục Thống kê



GDP 6 tháng đầu năm 2019 tăng 6,76%, tuy thấp hơn mức tăng của 6 tháng đầu năm 2018 nhưng cao hơn mức tăng của 6 tháng các năm 2011 - 2017, khẳng định tính kịp thời và hiệu quả của các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu được Chính phủ ban hành để thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2019; sự nỗ lực của các ngành, các địa phương trong thực hiện mục tiêu tăng trưởng. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,39%, đóng góp 6% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,93%, đóng góp 51,8%; khu vực dịch vụ tăng 6,69%, đóng góp 42,2%.

Đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang, những hoạt động kinh doanh sắp tới mà đặc biệt là các dự án xây dựng - bất động sản như: Khu phức hợp thương mại, căn hộ cao cấp Dreamy Hill Phú Quốc (4,3ha); Dự án Khu đô thị Lạc Hồng (Lấn Biển – Tp. Rạch Giá, quy mô 60ha); Khu du lịch nghỉ dưỡng Nam Du, tại xã An Sơn, huyện Kiên Hải, Kiên Giang (quy mô 12ha), Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bãi Vòng tại xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang (quy mô 34,3ha, Đầu tư thông qua Công ty Thương mại Đầu tư Phát triển Đại Tây Dương Phú Quốc);... chắc chắn sẽ chịu tác động từ sức tăng trưởng của nền kinh tế, khi mà tốc độ tăng trưởng kinh tế tác động trực tiếp tới nhu cầu đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh tại các dự án này, qua đó ảnh hưởng đến sức cầu đối với sản phẩm của các dự án kể trên.

1.2. Tình hình lạm phát

Lạm phát là một trong những yếu tố có tác động tích cực lẫn tiêu cực với tốc độ tăng trưởng kinh tế thông qua nhiều kênh khác nhau với mức độ ảnh hưởng tổng thể khác nhau, phụ thuộc đáng kể vào cơ cấu thể chế (cả nhà nước và tư nhân) của nền kinh tế, phụ thuộc vào khả năng thích nghi với mức lạm phát hiện hành và khả năng dự báo lạm phát của nhà nước.

Hoạt động trong lĩnh vực tư vấn thiết kế và kinh doanh bất động sản, CKG chịu sự tác động từ sự biến động của lạm phát thông qua hai kênh chủ yếu:

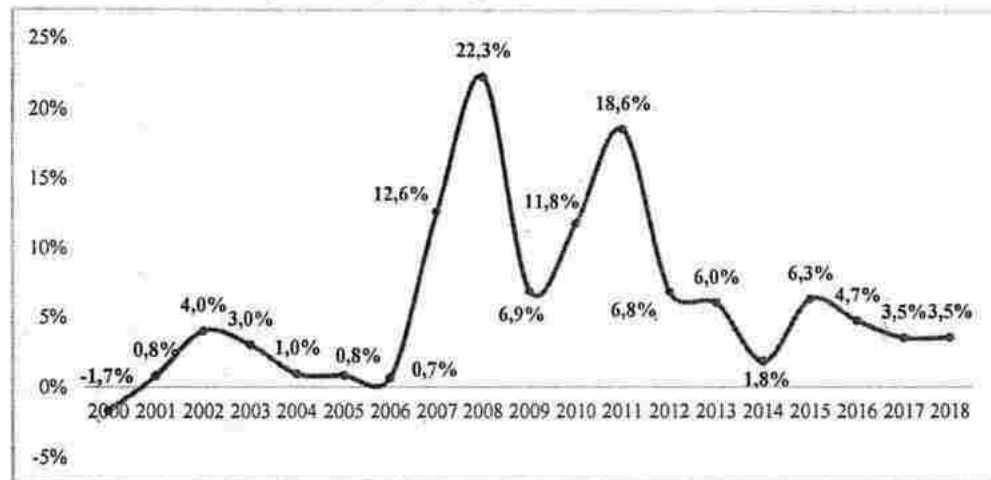
- + Một là chi phí lãi vay tại các ngân hàng. Do đặc thù ngành nghề kinh doanh cần nguồn vốn lớn nên mức độ sử dụng đòn bẩy của những công ty trong ngành sử dụng tỷ lệ nợ cao, từ đó dẫn đến việc tăng độ nhạy cảm của lợi nhuận trước sự biến động của lãi suất cho vay.
- + Hai là nhu cầu của người dân, nhà đầu tư. Khi lạm phát tăng, người dân có xu hướng giảm chi tiêu cho các sản phẩm có giá trị lớn như nhà cửa, bất động sản, nhà đầu tư sẽ gặp khó khăn trong việc huy động vốn khi chính sách tiền tệ sẽ bị siết chặt nhằm kiềm chế lạm phát tăng cao.

Vi vậy, một chính sách kiểm soát lạm phát ở mức ổn định sẽ tạo động lực cho sự phát triển bền vững của những công ty trong lĩnh vực tư vấn thiết kế và kinh doanh bất động sản trong đó có CKG.

Theo số liệu của Tổng cục thống kê, Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với năm 2017 và tăng 2,98% so với tháng 12 năm 2017. Như vậy, mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2018 dưới 4% đã đạt được trong bối cảnh điều chỉnh được gần hết giá các mặt hàng do nhà nước quản lý đặt ra trong năm 2018. Giá các mặt hàng thiết yếu trên thế giới có xu hướng tăng trở lại như giá nhiên liệu, chất đốt, sắt thép,... nên chỉ số giá nhập khẩu năm 2018 so cùng kỳ tăng 2,09%, chỉ số giá xuất khẩu tăng 0,44%; chỉ số giá sản xuất sản phẩm công nghiệp tăng 2,8%; chỉ số giá sản xuất sản phẩm nông nghiệp tăng 4,38%.

CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2019 tăng 2,64% so với bình quân cùng kỳ năm 2018; CPI tháng 6/2019 tăng 1,41% so với tháng 12/2018 và tăng 2,16% so với cùng kỳ năm trước. CPI bình quân 6 tháng đầu năm nay tăng do một số nguyên nhân chủ yếu sau: (i) Giá các mặt hàng thực phẩm tăng 5,4% so với cùng kỳ năm trước (ii) Giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở tăng 1,99% so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu xây dựng tăng cùng với giá xi măng, sắt, thép và giá nhân công xây dựng tăng. (iii) Giá sách giáo khoa năm học 2019-2020 tăng từ tháng 4/2019 làm chỉ số giá văn phòng phẩm tăng 2,57% so với cùng kỳ năm 2018. (iv) Việc điều chỉnh giá điện sinh hoạt theo Quyết định số 648/QĐ-BCT ngày 20/3/2019 của Bộ Công Thương làm giá điện sinh hoạt 6 tháng đầu năm 2019 tăng 5,84% so với cùng kỳ năm 2018.

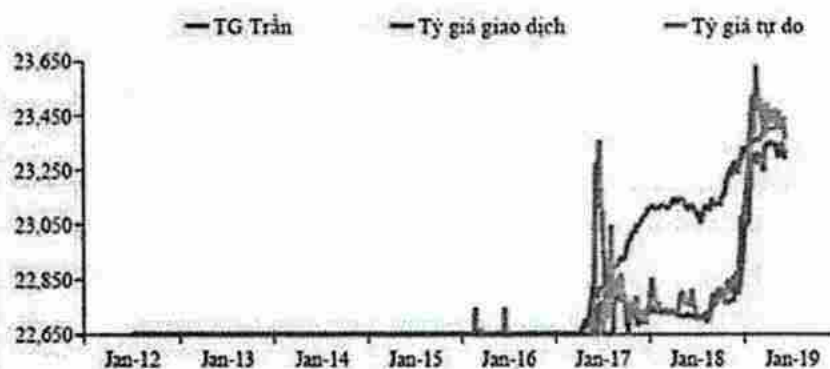
Lạm phát Việt Nam qua các năm 2000 – 2018



1.3. Tỷ giá

Nhìn lại diễn biến tỷ giá năm 2018 có thể thấy đây là năm tỷ giá có nhiều biến động phức tạp. Trong năm, tỷ giá trung tâm do NHNN công bố đã tăng khoảng 1,6%, tỷ giá giao dịch trên thị trường liên ngân hàng tăng khoảng 2,7% so với đầu năm.

Diễn biến tỷ giá VND/USD năm 2018



Nguồn: Ban Kinh doanh vốn và Tiền tệ BIDV

Áp lực lên tỷ giá trong năm nay chủ yếu đến từ thị trường quốc tế, trong đó hai yếu tố chính là (i) kinh tế Mỹ tăng trưởng ấn tượng (GDP năm 2018 ước tăng 2,9% so với mức tăng 2,2% năm 2017) cùng với việc Cục Dự trữ liên bang Mỹ (Fed) tiếp tục nâng lãi suất đồng USD thêm 4 lần trong năm khiến USD tăng giá 4,8% khiến các ngoại tệ trong khu vực mất giá tương



ứng; và (ii) cuộc chiến tranh thương mại Mỹ-Trung khiến lo ngại rủi ro chính sách tăng, giảm đã tăng trưởng của nhiều nền kinh tế châu Á, khiến các đồng tiền trong khu vực mất giá khá nhiều (CNY mất giá -5,9%, KRW -5,5%, MYR -3,3%, SGD -2,6%,...), trong khi đây là những đồng tiền chủ chốt trong rổ tiền tính tỷ giá trung tâm của Ngân hàng nhà nước.

Đối với tỷ giá VND, trong 5 tháng đầu năm 2018, diễn biến tỷ giá USD/VND tương đối bình lặng, thậm chí NHNN còn mua vào được USD do thị trường dư nguồn cung. Nhưng đến cuối tháng 6/2018, khi đồng CNY mất giá mạnh (-4% chỉ trong vòng 3 tuần) và Fed nâng lãi suất USD lần thứ hai trong năm, áp lực lên tỷ giá USD/VND đã rõ nét hơn. Sau đó, tỷ giá USD/VND tiếp tục chịu áp lực lớn và chỉ bắt đầu có dấu hiệu hạ nhiệt vào giữa tháng 8/2018, khi mà tỷ giá USD/CNY cũng bắt đầu tạo đỉnh ngắn hạn. Từ giữa tháng 8 đến hết năm, tỷ giá USD/VND cơ bản ổn định.

Xét chung cả năm 2018, việc VND giảm 2,7% so với USD cho thấy VND ổn định hơn so với các đồng tiền trong khu vực. Những chuyển biến tích cực trong bức tranh kinh tế vĩ mô Việt Nam đã phần nào triệt tiêu bớt ảnh hưởng tiêu cực từ thế giới và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động điều hành tỷ giá của NHNN cũng như niềm tin cho các chủ thể tham gia trên thị trường.

Năm 2019, áp lực lên tỷ giá được giảm thiểu do các yếu tố tác động trong nước và quốc tế đang có chiều hướng thuận lợi hơn so với dự báo do: (i) Khả năng USD sẽ không tăng nhiều thậm chí có thể suy yếu hơn; (ii) Lạm phát trong nước có khả năng kiểm soát khoảng 4% do giá hàng hóa thế giới tăng không lớn, áp lực lên tỷ giá giảm bớt.

Tuy nhiên các doanh nghiệp xây dựng như CKG vốn không có chi phí hay doanh thu phụ thuộc lớn vào nhu cầu nhập khẩu hay xuất khẩu sẽ ít chịu ảnh hưởng từ những biến động tỷ giá có thể có trong tương lai.

1.4. Lãi suất huy động và cho vay

Năm 2018, mặt bằng lãi suất được duy trì ổn định trong bối cảnh lãi suất thị trường quốc tế gia tăng. Theo đó, NHNN đã điều hành lãi suất phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô và tiền tệ; tập trung điều tiết và đáp ứng kịp thời nhu cầu thanh khoản cho các Tổ chức tín dụng (TCTD), duy trì lãi suất thị trường liên ngân hàng ở mức hợp lý; điều chỉnh giảm lãi suất chào mua OMO từ 5%/năm xuống còn 4,75%/năm để góp phần giảm chi phí vốn cho TCTD; chỉ đạo các TCTD tiếp tục rà soát và cân đối khả năng tài chính để áp dụng mức lãi suất cho vay hợp lý nhằm chia sẻ khó khăn với khách hàng và đảm bảo an toàn tài chính trong hoạt động.

Mặt bằng lãi suất của các TCTD năm 2018 về cơ bản ổn định; lãi suất cho vay phổ biến khoảng 6-9%/năm đối với ngắn hạn, trung-dài hạn khoảng 9-11%/năm. Lãi suất tiền gửi bình quân tăng từ 5,11% năm 2017 lên 5,25% năm. Lãi suất có xu hướng tăng chủ yếu do: (i) kỳ vọng lạm phát tăng trong bối cảnh giá hàng hóa thế giới biến động và (ii) các Tổ chức tín dụng cơ cấu lại nguồn vốn nhằm đảm bảo các tỷ lệ an toàn trong năm 2019 như tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn giảm xuống 40% và chuẩn bị tăng vốn cấp 2 theo Basel II.

Năm 2019, lãi suất có thể có những yếu tố thuận lợi do: (i) Áp lực lạm phát có thể giảm bớt khi giá dầu thế giới không biến động nhiều (ii) Đồng USD dự báo suy yếu làm giảm áp lực từ phía tỷ giá.

Lãi suất cho vay tăng hoặc giảm sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty vì trên 1/3 nguồn vốn của Công ty là phụ thuộc vào vốn vay. Ngoài ra, khi lãi suất biến động thì việc tiêu thụ sản phẩm của Công ty cũng sẽ bị ảnh hưởng mạnh vì khi khách hàng mua sản

phẩm của Công ty thường là phải cần nguồn tài trợ vốn vay từ ngân hàng. Do đó mức lãi suất được dự báo duy trì ở mức thấp và ổn định trong năm 2019 sẽ là thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro đặc thù

Rủi ro đặc thù là những rủi ro thường xảy ra đối với lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

2.1. Rủi ro cạnh tranh trong ngành

Trong những năm gần đây, Chính phủ đã có những giải pháp khuyến khích đầu tư của khu vực tư nhân trở thành động lực tăng trưởng của nền kinh tế. Thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững, đảm bảo công khai, minh bạch; khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp. Từ đó, thị trường bất động sản và xây dựng thiết kế nhà ở, khu dân cư đã có những tín hiệu phát triển khả quan.

Bên cạnh đó, tất cả các chỉ tiêu tăng trưởng vĩ mô ổn định khiến Việt Nam thêm sức hút với những nhà đầu tư nước ngoài. Cụ thể, Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2018 ước tính đạt 19,1 tỷ USD, tăng 9,1% so với năm 2017. Trong năm 2018 còn có 6.496 lượt góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài với tổng giá trị góp vốn là 9,89 tỷ USD, tăng 59,8% so với cùng kỳ năm 2017. Trong năm 2018, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài lớn nhất với số vốn đăng ký của các dự án được cấp phép mới đạt 9.067,5 triệu USD, chiếm 50,5% tổng vốn đăng ký cấp mới; đứng thứ hai hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 5.216,8 triệu USD, chiếm 29%; các ngành còn lại đạt 3.691,9 triệu USD, chiếm 20,5%. Nếu tính cả vốn đăng ký bổ sung của các dự án đã cấp phép từ các năm trước thì vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 5.944,2 triệu USD, chiếm 23,2%.

Tuy nhiên, để một công ty có thể đứng vững và phát triển trong ngành bất động sản là điều không dễ dàng.

- + Đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản đòi hỏi doanh nghiệp cần có số vốn lớn để thực hiện việc đền bù giải tỏa, chi phí xây dựng, thiết kế các dự án. Vì vậy, các công ty có vốn lớn thường có lợi thế khi thực hiện các dự án đầu tư cũng như việc tiếp cận các dự án với quy mô lớn. So với các doanh nghiệp cùng ngành nghề như Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Bình Chánh, Công ty cổ phần Xây dựng Coteccons, Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình,... thì mức vốn chủ sở hữu của CKG còn khá khiêm tốn so với những công ty trên.
- + Theo Tổng cục thống kê, trong năm 2018 có 16,7 nghìn doanh nghiệp xây dựng (chiếm 12,7% tổng số doanh nghiệp thành lập mới), tăng 4,4% so với năm 2017; và có 7,1 nghìn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (chiếm 5,4%), tăng 40% so với năm trước. Điều này cho thấy mức độ cạnh tranh trong ngành đang ngày càng tăng cao.
- + Bên cạnh đó, việc thâm nhập thị trường nội địa của những nhà đầu tư nước ngoài với trình độ khoa học kỹ thuật, công nghệ tiên tiến và nhiều năm kinh nghiệm cũng tạo nên tính cạnh tranh ngày càng gay gắt trong lĩnh vực xây dựng, thiết kế và kinh doanh bất động sản.

2.2. Rủi ro bị chậm tiến độ thực hiện

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu



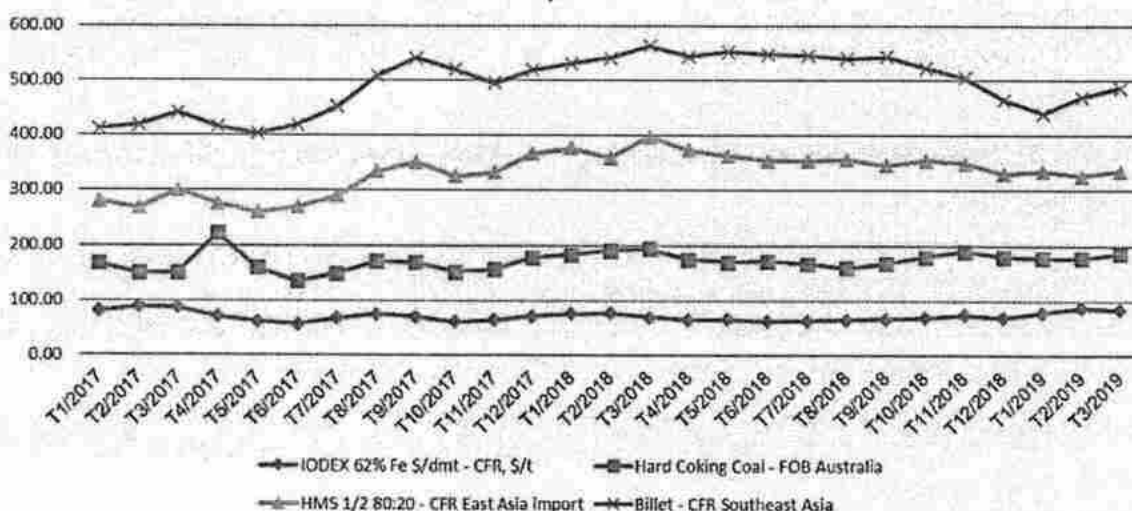
tổ: tiến độ giải ngân, thời gian đền bù giải tòa, giải quyết pháp lý và thời gian xây dựng công trình, thời gian hoàn tất hồ sơ thanh quyết toán. Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là giá vật liệu xây dựng đang ở mức cao và có xu hướng tăng.

Khi tiến độ thực hiện bị kéo dài thường làm tăng chi phí của Công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh. Đối với rủi ro này Công ty luôn chú trọng đến tiến độ thực hiện và kiểm soát chi phí.

2.3. Rủi ro biến động chi phí đầu vào

Rủi ro của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản còn phụ thuộc vào giá cả các yếu tố đầu vào như xi măng, sắt thép và vật liệu xây dựng, đặc biệt là giá xi măng và sắt thép thường biến động mạnh theo nhu cầu của thị trường bất động sản. Cụ thể, Chỉ số giá nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu dùng cho xây dựng quý I/2019 tăng 2,72% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, với uy tín hoạt động trong ngành, Công ty duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp để đảm bảo giá cả cũng như chất lượng nguồn nguyên vật liệu đầu vào. Vì vậy, rủi ro về nguồn cung cấp và giá nguyên vật liệu của Công ty là nằm trong khả năng kiểm soát.

BIỂU ĐỒ GIÁ NGUYÊN LIỆU SẢN XUẤT THÉP NĂM 2019



Nguồn: VSA

2.4. Rủi ro thanh toán các khoản nợ và lãi vay

Rủi ro thanh toán các khoản nợ và lãi vay phát sinh khi các dự án đang triển khai của Công ty không được thị trường chấp nhận, giá trị các khoản ứng trước, đặt mua các dự án không đủ để chi trả các khoản vay đến hạn. Điều này có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán, gây mất thanh khoản cho dòng tiền của Công ty. Tuy nhiên, xét trên tình hình thực tế tại thị trường bất động sản Kiên Giang, các sản phẩm của Công ty được thị trường đón nhận khá tốt, khoản người mua trả tiền trước dài hạn liên tục tăng và ở mức cao, đảm bảo dòng tiền ổn định để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên đánh giá tình hình tài chính, tiến độ thực hiện, giải ngân của các dự án nhằm đảm bảo khả năng thanh toán ở mức an toàn. Điều này được minh chứng bởi sự phát triển ổn định của Công ty trong suốt chặng đường hoạt động và phát triển tại thị trường bất động sản Kiên Giang.



3. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, giá cổ phiếu của Công ty sẽ biến động trong biên độ giá quy định. Ngoài tác động do kết quả hoạt động, định hướng phát triển của Công ty, sự tăng giảm của giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố về tình hình kinh tế và xã hội nói chung, sự thay đổi của khung pháp lý trong lĩnh vực chứng khoán cũng như trong lĩnh vực hoạt động của Công ty... Biến động giá cổ phiếu có thể gây rủi ro cho nhà đầu tư trong việc đưa ra các quyết định kinh tế và ảnh hưởng đến hình ảnh, hoạt động của Công ty, do đó Công ty sẽ nỗ lực tối đa để kịp thời công bố các thông tin cần thiết đến nhà đầu tư, xây dựng hình ảnh công ty minh bạch về thông tin và hiệu quả trong hoạt động.

4. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là những thay đổi trong hệ thống các văn bản pháp luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh đến hoạt động của Công ty.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, do vậy, có thể sẽ có một số thay đổi trong quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Là Công ty cổ phần, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Luật Doanh nghiệp. Ngoài ra, hoạt động của Công ty còn có thể chịu sự điều chỉnh của các luật khác như: Luật kinh doanh Bất động sản; Luật xây dựng; Luật Đầu tư, Luật Thương mại, Luật Chứng khoán...và các chính sách của nhà nước có liên quan. Do đó, khi các văn bản luật này thay đổi thì sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như hiệu quả đầu tư của các nhà đầu tư khi nắm giữ cổ phiếu của Công ty.

Để hạn chế rủi ro về luật pháp này, Công ty luôn chủ động, thường xuyên cập nhật quy định pháp luật, tìm hiểu, nghiên cứu về các thay đổi của pháp luật đồng thời thông tin kịp thời tới toàn thể cán bộ, nhân viên và cổ đông của Công ty.

5. Rủi ro khác

Do tính chất hoạt động kinh doanh, công ty còn chịu những rủi ro khác như sự thay đổi chính sách về thuế, chính sách khai thác về tài nguyên, qui định về môi trường...Ngoài ra còn có một số rủi ro mang tính chất bất khả kháng như: hỏa hoạn, thiên tai, lũ lụt... làm ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

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

Ông Trần Thọ Thắng

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Bà Kha Thị Mỹ Ngọc

Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông Hà Minh Tuấn

Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

Trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang



2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Bà: Lê Quang Ngọc Thanh

Chức vụ: Giám đốc Tư vấn TCDN

Giấy UQ: 114-2018/QĐ/FPTS-FHR ký ngày 17 tháng 12 năm 2018

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ ĐKNY do Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn niêm yết 212 - 2018/TVTC/FPTS-HCM & CKG với Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
Tổ chức ĐKNY	Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
CIC GROUP	Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
CKG	Mã CK Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
FPTS	Công ty cổ phần Chứng khoán FPT
UBCKNN	Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
CTCP	Công ty cổ phần
BCB	Bản cáo bạch
BCTC	Báo cáo tài chính
Logo	Biểu tượng
HĐQT	Hội đồng Quản trị
BKS	Ban kiểm soát
BTGD	Ban Tổng Giám đốc
PTGD	Phó Tổng Giám đốc
KTT	Kế toán trưởng
VĐL	Vốn điều lệ
LNST	Lợi nhuận sau thuế
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
DT	Doanh thu
DTT	Doanh thu thuần
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
BQ	Bình quân
CP	Cổ phiếu, cổ phần



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- Tên Tiếng Anh: Kien Giang Construction Investment Consultancy Group
- Tên viết tắt: CIC GROUP
- Trụ sở chính: Số 34 Đường Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
- Điện thoại: (0297 3) 874 660 Fax: (0297 3) 866 451
- Website: www.cicgroups.com
- Email: Tvkg@cicgroups.com
- Logo:



- Giấy đăng ký doanh nghiệp: 1700113586 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 28/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/09/2018.
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng
- Ngành nghề ĐKKD:
 - + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
 - + Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
 - + Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
 - + Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
 - + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy
 - + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
 - + Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
 - + Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
 - + Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
 - + Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
 - + Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh
 - + Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh



- + Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- + Khai thác, xử lý và cung cấp nước
- + Thoát nước và xử lý nước thải
- + Xây dựng nhà các loại
- + Xây dựng công trình công ích
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- + Chuẩn bị mặt bằng
- + Lắp đặt hệ thống điện
- + Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
- + Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- + Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- + Đại lý, môi giới, đấu giá
- + Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình
- + Vận tải hành khách đường bộ khác
- + Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- + Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
- + Kinh doanh BDS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- + Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- + Hoạt động thiết kế chuyên dụng
- + Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu
- + Cho thuê xe có động cơ

Hiện tại, các hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm các lĩnh vực:

- + Kinh doanh bất động sản.
- + Thi công xây dựng.
- + Tư vấn, thiết kế và giám sát xây dựng.
- + Kinh doanh nhà hàng.
- + Đầu tư tài chính.
- + Kinh doanh vật liệu xây dựng tại công ty con.





1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang, tiền thân là Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang, là doanh nghiệp Nhà nước được thành lập năm 1992, trên cơ sở hợp nhất Xí nghiệp Thiết kế Thủy lợi thuộc Sở Thủy lợi, Xí nghiệp Thiết kế dân dụng thuộc Sở Xây dựng và Đội Khảo sát Thiết kế Giao thông thuộc Sở Giao thông Kiên Giang. Số vốn ban đầu do Nhà nước cấp là 118 triệu đồng và được tiếp nhận 48 cán bộ, công nhân viên (7 người có trình độ đại học và 04 trung cấp, số còn lại là công nhân kỹ thuật và nhân viên phục vụ).

Theo Nghị định số 153/2004/NĐ-CP ngày 09/8/2004 của Chính phủ, Công ty đã hoàn chỉnh đề án thành lập mô hình Công ty mẹ - Công ty con với 05 Công ty trực thuộc bao gồm: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Nam Việt, Công ty Cổ phần Nhật Tảo, Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng, Công ty Cổ phần Xây dựng Kiên Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Du lịch Hưng Phú Hải.

Thực hiện chủ trương của Chính phủ về tiến hành cổ phần hóa các doanh nghiệp Nhà nước giai đoạn 2005 – 2010. Căn cứ Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 06/01/2006 của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc chuyển Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang thành công ty cổ phần, với tên gọi là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang. Tại thời điểm này, Công ty có vốn điều lệ trên 18,7 tỉ đồng với 280 cán bộ, công nhân viên, trong đó có 158 người có trình độ đại học và trên đại học, số còn lại là trung cấp, thiết kế viên và trên 1.000 lao động thời vụ.

Ngày 24/01/2006, Công ty đã tiến hành Đại hội cổ đông thành lập công ty cổ phần với vốn điều lệ đăng ký là 45 tỷ đồng. Vốn huy động từ đợt bán đầu giá cổ phần lần đầu ra công chúng (IPO) là 23,926 đồng. Công ty được trang bị các loại máy móc, trang thiết bị thiết kế, thi công tiên tiến hiện đại đủ sức hoạt động sản xuất kinh doanh và cạnh tranh trong ngành xây dựng với tất cả các thành phần kinh tế trong và ngoài Tỉnh.

Năm 2007, Công ty thực hiện tăng vốn lên 40,6 tỷ thông qua việc phát hành cổ phiếu ra công chúng.

Năm 2008, Công ty thực hiện tăng vốn lên 57,8 tỷ thông qua việc phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu.

Năm 2009, Công ty thực hiện tăng vốn lên 69,3 tỷ thông qua việc phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/03/2009.

Năm 2010, Công ty thực hiện tăng vốn lên 80,9 tỷ thông qua việc phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/ NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/02/2010.

Năm 2012, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên 115.110.810.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu ra Công chúng cho Cổ đông hiện hữu, cổ đông chiến lược và Cán bộ chủ chốt của Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 29/NQ- ĐHĐCĐ ngày 13/12/2011 và theo Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 12/GCN – UBCK ngày 27/03/2012 của UBCKNN.

Năm 2013, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên 147,808 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu ra Công chúng cho Cổ đông hiện hữu, theo Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 59/GCN – UBCK ngày 31/10/2013 của UBCKNN.

Năm 2016, Công ty tiếp tục thực hiện tăng vốn điều lệ lên 276 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho các cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược, theo giấy



chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 59/GCN – UBCK ngày 15/01/2016 của UBCKNN.

Năm 2016, được sự thống nhất của các cổ đông tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2016, vào ngày 25/04/2016 Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang với mức vốn điều lệ 276 tỷ đồng.

Năm 2018, Tập đoàn tiếp tục thực hiện phát hành cổ phiếu ra công chúng cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng. Với việc tăng vốn lên 500 tỷ đồng trong năm 2018 Tập đoàn đủ điều kiện về vốn Chủ sở hữu để xin chủ trương của Ủy ban nhân dân Tỉnh Kiên Giang chấp thuận cho triển khai nhiều dự án lớn mang tính chiến lược của Tỉnh Kiên Giang như Dự án Lấn biển Khu đô thị Lạc hồng 60ha; dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Riverside Phú Quốc ... cũng như việc đảm bảo nguồn vốn hoạt động của Công ty trong giai đoạn 2020 – 2025.

Nhờ liên tục được bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu, cũng như sự tự chủ trong hoạt động sản xuất kinh doanh, nên Công ty không ngừng mở rộng hoạt động sản xuất, đầu tư hiện đại hóa trang thiết bị kỹ thuật, tìm kiếm thị trường, đầu tư vốn vào các Công ty con, Công ty liên kết. Cùng với sự điều hành sáng suốt, uyển chuyển, nhạy bén của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và với sự đồng thuận của toàn thể người lao động, Công ty đã tập trung mạnh nguồn lực, con người vào phát triển lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và đầu tư tài chính...

Kết quả đầu tư đó đã tạo ra sự phát triển bền vững của Công ty trong thời gian qua mặc dù tình hình thị trường bất động sản có nhiều biến động.

1.3. Chiến lược kinh doanh

Tiếp tục khẳng định thương hiệu hàng đầu về kinh doanh bất động sản tại Tỉnh Kiên Giang.

Đẩy nhanh việc thực hiện các dự án theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Xây dựng văn hóa Doanh nghiệp với phương châm “Chất lượng – Hiệu quả – Thẩm mỹ - Kỳ luật”. Giữ vững niềm tin đối với khách hàng, giữ vững các danh hiệu đã được Nhà Nước trao tặng, được xã hội tôn vinh.

Phát triển Công ty theo mô hình Tập đoàn gồm các Công ty liên kết chuyên kinh doanh về lĩnh vực Tư vấn – Thiết kế, Thi công Xây dựng, Kinh doanh Bất động sản, Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, nhà hàng, khách sạn ... từng bước phát triển kinh doanh sang lĩnh vực siêu thị bán lẻ, cho thuê mặt bằng bất động sản, các hoạt động giao dục, đầu tư tài chính ... nhằm đáp ứng trọn gói các sản phẩm và dịch vụ có liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty.

1.4. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi và các cam kết

Tầm nhìn

Trở thành Tập đoàn hoạt động kinh doanh đa ngành nghề dựa trên nền tảng phát triển bền vững.

Sứ mệnh

Phát triển bền vững, đem lại lợi ích cao nhất cho khách hàng, cổ đông và người lao động.

Tạo ra những sản phẩm xây dựng có giá trị cao “Chất lượng – Hiệu quả – Thẩm mỹ”.





Tạo môi trường làm việc năng động, sáng tạo, chuyên nghiệp, tận tâm, minh bạch, hiện đại. Người lao động được quyền phấn đấu, cống hiến làm việc hết mình và được quyền thụ hưởng đúng với chất lượng, kết quả, hiệu quả của cá nhân đóng góp – được quyền tôn vinh những cá nhân xuất sắc, lao động giỏi.

Giá trị cốt lõi

- Lấy tri thức, khoa học kỹ thuật và sự sáng tạo làm nền tảng phát triển.
- Lấy quản lý làm muro cầu hiệu quả.
- Lấy chất lượng làm muro cầu sinh tồn.
- Lấy uy tín để muro cầu phát triển bền vững.

Cam kết

Đối với khách hàng: Cung cấp những sản phẩm và dịch vụ “**Chất lượng – Hiệu quả – Thẩm mỹ**” nhằm tối ưu hóa nhu cầu đầu tư và nhu cầu sử dụng của khách hàng.

Đối với cổ đông: Là một tổ chức kinh tế hoạt động bền vững và hiệu quả mang tới cho cổ đông lợi ích cao, đều đặn và dài hạn.

Đối với người lao động: Là ngôi nhà chung mang tới từng thành viên một cuộc sống sung túc, đầy đủ về kinh tế và tinh thần.

Đối với cộng đồng và xã hội: Là tổ chức có trách nhiệm xã hội, tích cực, chủ động tham gia vào các hoạt động cộng đồng, xã hội.

1.5. Thành tích của Công ty

Trong hoạt động sản xuất kinh doanh

- Từ năm 1993 đến nay, Tập đoàn đã được tặng thưởng: Danh hiệu “Anh hùng Lao động trong thời kỳ đổi mới”; Huân chương lao động hạng Nhất, Nhì, Ba; đạt danh hiệu Cờ Chính phủ 7 năm (trong đó 3 năm liên tục là 2016, 2017 và 2018); danh hiệu Cờ thi đua UBND tỉnh 9 năm; 121 danh hiệu Tập thể Lao động Xuất sắc; 21 cá nhân được tặng Huân chương Lao động hạng Nhất, Nhì, Ba; 87 Bằng khen của Thủ Tướng Chính phủ cho tập thể và cá nhân, 193 bằng khen của Bộ Xây dựng, các Bộ khác và cơ quan ngang bộ, 848 bằng khen của UBND tỉnh Kiên Giang; 02 danh hiệu Chiến sĩ thi đua toàn quốc; 59 Chiến sĩ thi đua Cấp tỉnh; nhiều năm liên tục được Phòng Thương mại công nghiệp Việt Nam tặng danh hiệu đơn vị kinh doanh có hiệu quả; nhiều năm liên được Tổng Liên tặng cờ thi đua và bằng khen.
- Cụ thể hàng năm Tập đoàn được tặng thưởng những thành tích sau:
 - Năm 2008: Cờ Thi đua của Chính phủ; Cờ dẫn đầu phong trào Thi đua của UBND tỉnh Kiên Giang; Cúp vàng Vì sự phát triển cộng đồng;
 - Năm 2009: Huân chương Lao động Hạng Nhất; Tập thể Lao động Xuất sắc;
 - Năm 2010: Tập thể Lao động Xuất sắc;
 - Năm 2011: Bằng khen Bộ Xây Dựng; Cờ Thi đua Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam;
 - Năm 2012 được tặng Bằng khen UBND tỉnh Kiên Giang: Hoàn thành xuất sắc trong phong trào thi đua Khổi; Doanh nghiệp sản xuất kinh doanh có hiệu quả; Doanh nghiệp

thực hiện tốt chính sách BHXH, BHYT; Doanh nghiệp tiêu biểu khu vực Đồng bằng sông Cửu Long;

- Năm 2013: Cờ thi đua Nhất Khởi thi đua do tỉnh thành lập; Cờ Thi đua của Chính phủ; Giải thưởng Sao vàng đất Việt Top 100; Doanh nghiệp phát triển bền vững khu vực Đồng bằng sông Cửu Long;
- Năm 2014: Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ "Giải vàng chất lượng Quốc gia"; Bằng khen cho các "doanh nhân tiêu biểu khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long"; Cờ thi đua của Tổng liên đoàn lao động Việt Nam;
- Năm 2015: Huân chương lao động hạng Nhì (lần 2); Bằng khen UBND tỉnh công tác an sinh xã hội; Bằng khen hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ SXKD; Bằng khen xuất sắc nghĩa vụ nộp thuế nhà nước; Giải thưởng sao vàng đất việt năm 2015 cho TOP 10, TOP 100, TOP 200 thương hiệu tiêu biểu Việt Nam trong hội nhập kinh tế quốc tế; Cờ thi đua của Tổng liên đoàn lao động Việt Nam.
- Năm 2016: Cờ thi đua của Chính phủ; Cờ thi đua của UBND tỉnh, Danh hiệu Đơn vị quyết thắng; Bằng khen UBND tỉnh: Doanh nghiệp SXKD giỏi và đúng pháp luật; thực hiện tốt nghĩa vụ thuế năm 2016; đóng góp thực hiện công tác an sinh xã hội trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; Doanh nghiệp mạnh Đông Nam Á Top 100.
- Năm 2017: Cờ thi đua của Chính phủ; Bằng khen UBND tỉnh: Doanh nghiệp SXKD giỏi và đúng pháp luật năm 2017; thực hiện công tác an sinh xã hội trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; Top 100 thương hiệu, sản phẩm uy tín; Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Tài chính về về kê khai và nộp thuế;
- Năm 2018: Cờ thi đua của Chính phủ; Bằng khen UBND tỉnh: Phong trào thi đua chuyên đề Doanh nhân và Doanh nghiệp SXKD có hiệu quả; thực hiện xuất sắc công tác an sinh xã hội trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; Doanh nghiệp phát triển bền vững khu vực Đồng bằng sông Cửu Long".



Hình ảnh về các thành tích trong hoạt động kinh doanh của Công ty



Năm 2005, Tập thể doanh nghiệp vinh dự đón nhận danh hiệu "Anh hùng lao động" thời kỳ đổi mới



Đón nhận "Huân chương Lao động hạng nhất"



Đón nhận "Huân chương Lao động hạng nhì"



Đón nhận "Huân chương Lao động hạng ba"



CÁC GIẢI THƯỞNG GIÁ TRỊ KHÁC



SÁO VÀNG BÁT VẾT



BẢNG VÀNG



CUP DI LAM TÂN HIỆU GIỎI



CUP SẢN PHẨM XUẤT SẮC



CUP VÀNG "HỘI NGHIỆP CÔNG BỐ"



GIẢI TƯ VẤN CHẤT LƯỢNG TIÊU BIỂU



GIẢI VÀNG CHẤT LƯỢNG QUỐC GIA



Trong hoạt động xã hội

- Tập đoàn được nhận Cúp vàng vì sự nghiệp phát triển cộng đồng năm 2008.
- Tập đoàn được nhận nhiều Bằng khen của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang cho doanh nghiệp có thành tích xuất sắc đóng góp công sức, kinh phí cho các hoạt động xã hội, từ thiện như: Quỹ vì người nghèo; nạn nhân chất độc màu da cam; xây dựng nhà tình nghĩa cho các gia đình chính sách và người nghèo tỉnh Kiên Giang;...
- Và nhiều giải thưởng khác.



Ứng hỗ quỹ vì người nghèo cho UBND thành phố Rạch Giá năm 2015



Tặng học bổng cho quỹ "Học sinh nghèo hiếu học" Trường THPT Nguyễn Trung Trực Kiên Giang (05/9/2016)



Khánh thành cầu kênh công trường và khởi công cầu kênh 17 xã Mong Thọ B huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang do Tập đoàn tài trợ (22/4/2017)



Ứng hỗ kinh phí hỗ trợ Lễ hội truyền thống Anh hùng dân tộc Nguyễn Trung Trực cho và Tài trợ chi phí lắp đặt dụng cụ TDIT tại các công viên trên địa bàn thành phố Rạch Giá năm 2017



Tặng quỹ người nghèo tỉnh Kiên Giang 1 tỷ đồng nhân Lễ hội Giao thừa năm 2019



Tặng quà cho người các gia đình khó khăn tại Huyện đảo Kiên Hải nhân Lễ hội Nghinh Ông 2018 do Tập đoàn là nhà tài trợ chi phí tổ chức



Thăm và chúc Tết cán bộ, chiến sỹ Bộ đội biên phòng tại huyện biên giới Giang Thành Kiên Giang



Thăm và chúc Tết cán bộ, chiến sỹ Bộ đội biên phòng Kiên Giang tại xã đảo An Sơn, Kiên Hải, Kiên Giang



Thăm và chúc Tết cán bộ và nhân dân huyện biên giới Giang Thành, tỉnh Kiên Giang



Lãnh đạo doanh nghiệp

- Năm 1998: Huân chương lao động Hạng Ba
- Năm 2000: Chiến sĩ Thi đua Toàn quốc.
- Năm 2003: Huân chương lao động Hạng Nhì.
- Năm 2008: Huân chương lao động Hạng Nhất; Cúp vàng lãnh đạo doanh nghiệp xuất sắc; Danh hiệu doanh nhân Việt Nam tiêu biểu năm 2008 do Hội đồng bình xét doanh nhân toàn quốc trao tặng Ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Tập đoàn.
- Năm 2010: Hiệp hội Tư vấn Xây dựng Việt Nam VECAS tặng Bằng khen cho ông Trần Thọ Thắng, Tổng Giám đốc đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2010 góp phần xây dựng đơn vị và phát triển Hiệp hội.
- Năm 2011: Bằng Khen của Chính phủ tặng thưởng cho ông Trần Thọ Thắng, Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc.
- Năm 2012: Danh hiệu doanh nhân Việt Nam tiêu biểu năm 2012 cho ông Trần Thọ Thắng, Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc.
- Năm 2017: Ông Trần Thọ Thắng, Tổng Giám đốc được bình chọn vào Top 100 doanh nhân tiêu biểu vì sự nghiệp phát triển ngành xây dựng Việt Nam.
- Năm 2018: Bằng Khen của Chính phủ tặng thưởng cho ông Trần Thọ Thắng, Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc.
- Và nhiều giải thưởng khác.

Các giải thưởng khác

- Năm 2008: Cúp vàng sản phẩm dịch vụ xuất sắc.
- Năm 2009: Giải thưởng thương hiệu bền vững do Diễn đàn hợp tác kinh tế ĐBSCL tổ chức.
- Năm 2009, 2010: Giải thưởng Sao vàng đất Việt (Top 200).
- Năm 2012: Doanh nghiệp tiêu biểu khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.
- Năm 2013, Giải thưởng Sao vàng Đất Việt (Top 100); Doanh nghiệp phát triển bền vững khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.
- Năm 2014: Giải Vàng Chất lượng quốc gia; Doanh nhân tiêu biểu khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.
- Năm 2015: Giải thưởng Sao vàng Đất Việt năm 2015 cho Top 10, Top 100, Top 200 thương hiệu tiêu biểu Việt Nam trong hội nhập kinh tế quốc tế.
- Năm 2016: Doanh nghiệp mạnh Đông Nam Á Top 100
- Năm 2017: Top 100 thương hiệu, sản phẩm uy tín
- Năm 2018: Doanh nghiệp phát triển bền vững khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.
- Và nhiều giải thưởng khác.



1.6. Quá trình tăng vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700113586 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 28/02/2006 với mức vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 45.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp là 23.926.000.000 đồng. Từ thời điểm thành lập đến nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang đã trải qua các đợt tăng vốn sau:

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	VĐL tăng thêm (triệu đồng)	VĐL sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
1	2006	-	23.926		Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm thành lập công ty.
2	2007	16.674	40.600	Bổ sung vốn điều lệ còn thiếu	- Nghị định 28-CP ngày 07/05/1996 về chuyển một số doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06 ngày 30/12/2006.
3	2008	17.227,5	57.827,5		- Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 05/04/2008. - Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường Số 83 ngày 16/07/2008 (thông qua giá phát hành).
4	2009	11.564,4	69.391,9		- Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Số 01/NQ-ĐHCD ngày 07/03/2009.
5	2010	11.564,2	80.956,1		- Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ – ĐHCD ngày 05/02/2010.
6	2012	34.154,71	115.110,81	Chào bán chứng khoán ra công chúng	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 15 ngày 05/07/2011. - Giấy chứng đăng ký chào bán số 12/GCN – UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng

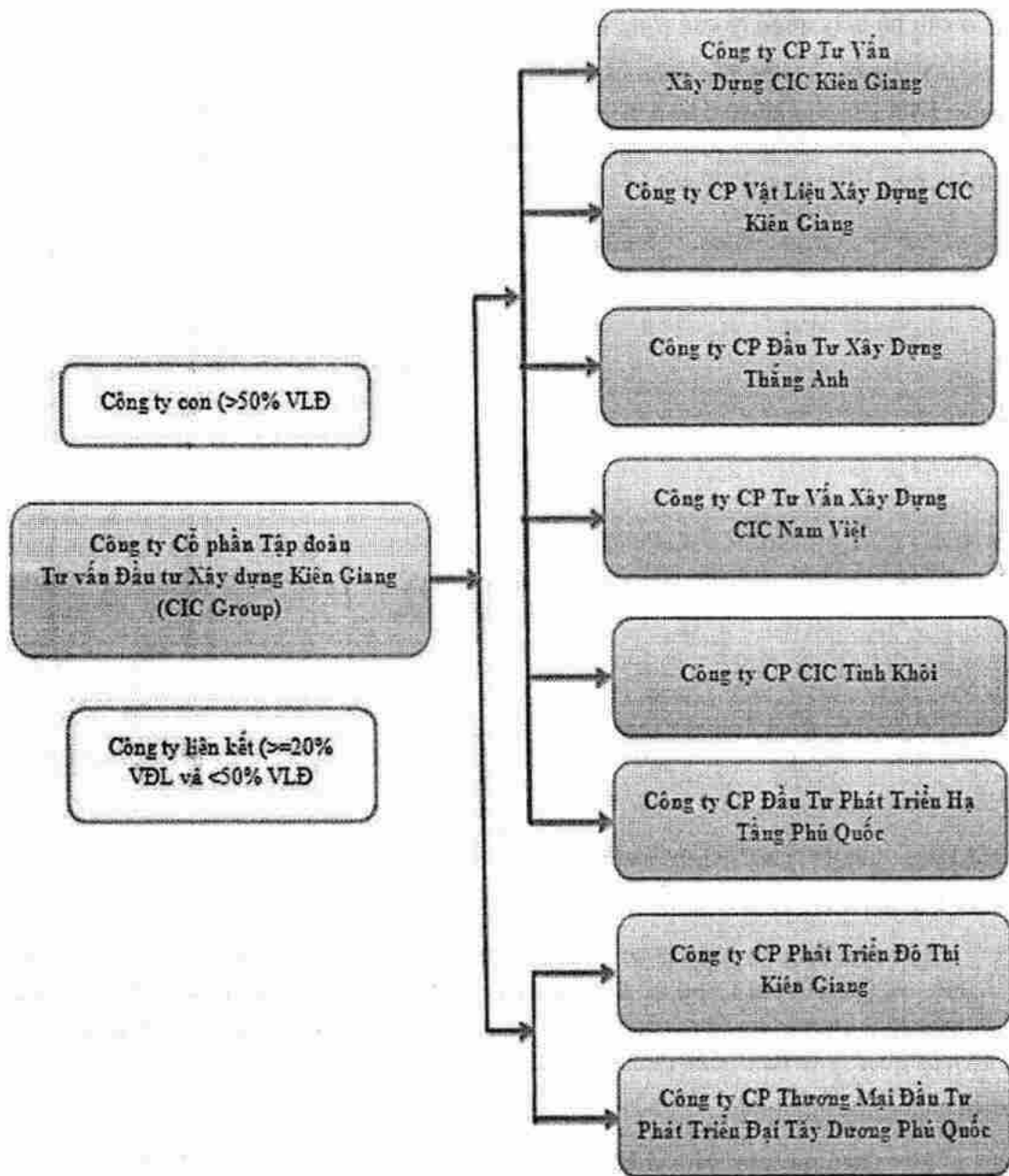


					<p>khoản Nhà nước cấp ngày 27/03/2012.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 59/BC-TVĐTXD ngày 09/05/2012.
7	2013	32.697,99	147.808,8	Chào bán chứng khoán ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01c ngày 29/03/2013 - Giấy chứng đăng ký chào bán số 59/GCN – UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31/10/2013. - Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 18/12/2013.
8	2016	128.191,2	276.000	Chào bán chứng khoán ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ 05 ngày 26/03/2015. - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 02/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15/01/2016. - Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 12/04/2016.
9	2018	224.000	500.000	Chào bán chứng khoán ra công chúng	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/NQ-ĐHĐCĐ - 2017 ngày 28/12/2017. - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 29/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 06/06/2018. - Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 04/09/2018.



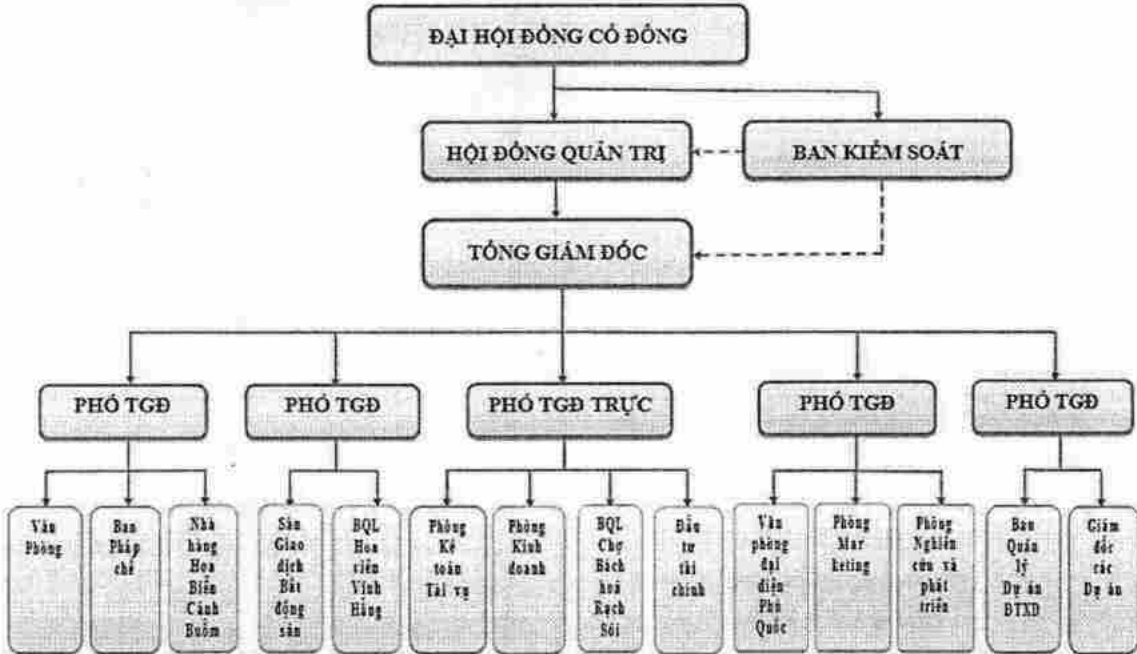
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của công ty

Cơ cấu tổ chức công ty



Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

Công ty cổ phần Tập đoàn tư vấn đầu tư xây dựng Kiên Giang được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua. Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình sau:



Bộ máy quản lý của Công ty bao gồm các cơ quan chính sau:

❖ Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn những chính sách trung và dài hạn về quá trình phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, bộ máy quản lý và điều hành định hướng các hoạt động của Công ty.

❖ Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hiện tại, Hội đồng quản trị của Công ty gồm có (09) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ tối đa là năm (05) năm và có thể được bầu lại tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông tiếp theo.

❖ Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan có nhiệm vụ giúp Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá kết quả hoạt động của



HDQT, Tổng Giám đốc và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho các cổ đông. Hiện Ban kiểm soát Công ty gồm ba (03) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ năm (05) năm. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

❖ **Ban Tổng Giám đốc:**

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Tập đoàn, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Các Phó Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm trên cơ sở đề xuất của TGD, các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao cụ thể như: Tham mưu cho Tổng Giám đốc về chiến lược kinh doanh, quản lý, điều hành hoạt động SXKD của doanh nghiệp; Giúp Tổng Giám đốc theo dõi và thực hiện tốt nhiệm vụ SXKD của Tập đoàn; Chủ động điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn theo uỷ quyền hoặc theo thông báo phân công của Tổng Giám đốc và các công việc khác liên quan đến lĩnh vực mình phụ trách; tự chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các công việc được phân công.

❖ **Các bộ phận phòng ban:**

• **Văn phòng công ty:**

Tham mưu giúp Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong lĩnh vực quản lý và sắp xếp bộ máy tổ chức, quy hoạch cán bộ, bố trí nhân sự; thực hiện chế độ, chính sách đối với người lao động; điều hành công tác hành chính, quản trị đáp ứng yêu cầu hoạt động SXKD của Tập đoàn.

Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc các biện pháp cải thiện điều kiện làm việc đảm bảo cho người lao động làm việc tại Tập đoàn trong môi trường không ồn, không nóng, đầy đủ ánh sáng, đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động và môi trường.

Là đầu mối tổ chức các sự kiện của Tập đoàn và giải quyết các công việc hàng ngày ở lĩnh vực được Tổng Giám đốc giao Văn phòng Tập đoàn quản lý.

• **Phòng Kinh doanh:**

Tham mưu cho Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch SXKD, chiến lược kinh doanh chung của Công ty theo từng giai đoạn: Ngắn hạn – Trung hạn – Dài hạn; Kế hoạch tiền lương; Kế hoạch sử dụng vốn các dự án do Tập đoàn làm Chủ đầu tư/Nhà đầu tư giúp Tổng Giám đốc điều hành hoạt động SXKD đúng ngành nghề, đúng pháp luật, mang lại hiệu quả cao.

Thực hiện sự chỉ đạo của HDQT trực tiếp quản lý cổ phần, cổ phiếu, công bố thông tin, đáp ứng yêu cầu của HDQT và cổ đông và quy định của pháp luật. Theo dõi, giám sát và báo cáo cho Tổng Giám đốc tình hình hoạt động SXKD của các Công ty thành viên; Tiến độ các hợp đồng góp vốn liên doanh, liên kết các Dự án. Phối hợp với Ban quản lý dự án kiểm soát tính pháp lý của các dự án do Tập đoàn làm Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.





Phối hợp các Phòng, Ban trực thuộc Tập đoàn nghiên cứu thị trường, khai thác và tìm kiếm khách hàng; theo dõi, kiểm soát toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

Quản lý, thống kê theo dõi tiến độ, kết quả thực hiện các hợp đồng kinh tế liên quan sản xuất kinh doanh của Công ty.

- **Phòng Kế toán - Tài vụ:**

Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn về công tác quản lý tài chính hoạt động và chế độ kế toán; bao gồm hoạch định chiến lược quản trị tài chính và hoạt động kế toán của Tập đoàn. Thực hiện các nghiệp vụ kế toán theo quy định của Nhà nước và Điều lệ hoạt động của Công ty. Phân tích, đánh giá hiệu quả của hoạt động tài chính Công ty, Lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế; bảo quản, lưu trữ các chứng từ kế toán theo đúng quy định của pháp luật.

- **Ban quản lý dự án:**

Ban quản lý là đại diện của Công ty quản lý điều hành các dự án đầu tư xây dựng do Tập đoàn làm chủ đầu tư, nhà đầu tư từ khâu chuẩn bị đầu tư đến khi nghiệm thu đưa công trình vào khai thác sử dụng. Sau khi nghiệm thu hoàn thành xây dựng công trình, Ban quản lý dự án có trách nhiệm hoàn thành thủ tục cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở đối với các dự án để đưa vào kinh doanh địa ốc. Ban quản lý có trách nhiệm sử dụng có hiệu quả vốn đầu tư, thực hiện đầy đủ các nội dung quy định về quản lý tài chính, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật và Tập đoàn về nhiệm vụ được giao.

- **Sàn giao dịch Bất động sản:**

Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong lĩnh vực giao dịch bất động sản và điều hành các hoạt động của Sàn đạt hiệu quả cao nhất, không trái với pháp luật và đạo đức xã hội. Tổ chức các hoạt động hỗ trợ giao dịch và cung cấp các dịch vụ liên quan đến bất động sản cho các tổ chức, cá nhân tham gia trong thị trường bất động sản.

Thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, môi giới bất động sản và các dịch vụ có liên quan đến bất động sản như định giá bất động sản; tư vấn bất động sản; quảng cáo bất động sản; đấu giá bất động sản; quản lý bất động sản.

- **Ban Quản lý Hoa viên Vĩnh Hằng:**

Tham mưu về quản lý hoạt động và kinh doanh bán hàng và dịch vụ của Hoa viên Vĩnh Hằng theo đúng các nội dung được quy định tại Quy chế quản lý và sử dụng Hoa viên Vĩnh Hằng do Tổng Giám đốc Tập đoàn ký ban hành cụ thể: Thực hiện hợp đồng thi công xây dựng mộ với các đơn vị thi công; các hợp đồng kinh doanh bán hàng và cung ứng các dịch vụ về mai táng, hỏa táng, cải táng, cát táng,...; chăm sóc các phần mộ, lưu giữ tro cốt; kinh doanh các mặt hàng về tâm linh, trang trí của mộ phần;... theo yêu cầu của người sử dụng dịch vụ nghĩa trang; bảo hành nền mộ và các dịch vụ khác (nếu có) của Hoa viên Vĩnh Hằng.

- **Ban Quản lý Chợ Bách hoá Rạch Sỏi:**

Đại diện Công ty quản lý các hoạt động của Chợ Bách hóa Rạch sỏi (Chợ) theo Quy chế của Công ty và quy định của pháp luật cụ thể như: Tổ chức kinh doanh, phát triển các dịch vụ hỗ trợ như: Trông giữ phương tiện vận chuyển, bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bảo quản cất giữ hàng hóa, giữ gìn vệ sinh môi trường và các hoạt động khác trong phạm vi quản lý của BQL Chợ phù hợp với các quy định của pháp luật.



- **Nhà hàng Hoa Biển – Cánh Buồm:**

Tổ chức tiệc cưới, tiệc theo chủ đề tại Nhà hàng, tại cơ quan hoặc nhà riêng của khách hàng; tổ chức sự kiện; phục vụ khách theo tour du lịch; tổ chức các dịch vụ ăn, uống khác..

- **Ban pháp chế**

Tham mưu, tư vấn cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Pháp luật hiện hành.

- **Trợ lý Tổng Giám đốc**

Tham mưu xây dựng kế hoạch làm việc cho Tổng Giám đốc và giúp việc cho Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc để Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt nhiệm vụ của mình, và các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Ban Tổng Giám đốc.

3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và cơ cấu cổ đông

3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của công ty tại ngày 13/12/2019

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ/VDL (%)
1	Công ty CP Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang	1700104750	501 Mạc Cửu, P.Vĩnh Quang, Tp.Rạch Giá, Kiên Giang	3.450.660	6,90%
2	Trần Thọ Thắng	370712295	90 Nguyễn Bình Khiêm - Vĩnh Quang, Tp. Rạch Giá - Kiên Giang	4.150.388	8,30%
3	Nguyễn Ngọc Tiên	023352066	31/41/6 Lê Lai, Phường 3, Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh	3.071.428	6,14%
Tổng cộng				10.672.476	21,34%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang



3.2. Danh sách cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng cổ phần của mình trong 3 năm kể từ ngày thành lập. Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 1700113586 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 28/02/2006, thay đổi lần thứ 16 ngày 25/09/2018 thì tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

3.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 13/12/2019

Stt	Phân loại cổ đông	Số lượng Cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
			Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Cổ đông nhà nước	2	1.591.900	3,18%
2	Cổ đông nội bộ	13	9.965.820	19,93%
	- Hội đồng quản trị	6	7.878.504	15,76%
	- Ban Tổng Giám đốc	5	903.348	1,81%
	- Ban Kiểm soát	2	1.183.968	2,37%
3	Cổ đông sở hữu cá nhân	489	28.238.233	56,48%
4	Cổ đông là tổ chức	8	9.739.047	19,48%
5	Cổ đông nước ngoài	1	465.000	0,93%
	Tổng Cộng	513	50.000.000	100,00%

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức ĐKNY, những công ty mà tổ chức ĐKNY đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức ĐKNY

- ❖ Công ty mẹ: Không có
- ❖ Công ty con và công ty liên doanh liên kết

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang:

- Địa chỉ: 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1702142310 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 26/11/2018.
- Người đại diện pháp luật: Lê Quang Tuấn – Giám đốc.
- Tỷ lệ sở hữu: 51,0%.
- Hoạt động kinh doanh chính: Tư vấn, Thiết kế các công trình dân dụng công nghiệp...
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu năm 2018 đạt 896.892.727 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt -72.651.951 đồng, 06 tháng 2019 doanh thu đạt 13.682.915.054 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 801.239.134 đồng.

Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng CIC Kiên Giang:

- Địa chỉ: 91 Lạc Hồng, Phường Vĩnh Lạc, TP. Rạch Giá, Kiên Giang.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700544092 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 14/06/2007, thay đổi lần thứ 09 ngày 14/05/2019.
- Người đại diện pháp luật: Dương Thạnh Dũng – Giám đốc.



- Tỷ lệ sở hữu: 73,0%.
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng...
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu năm 2018 đạt 215.720.377.515 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 5.209.351.943 đồng, 06 tháng 2019 doanh thu đạt 142.764.132.722 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 4.526.379.086 đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thăng Anh

- Địa chỉ: Lô A11C, Căn 2,3 Khu biệt thự cao cấp Seaview, Đường Tôn Đức Thắng, Phường Vĩnh Bảo, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1702115500 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 15/01/2015, thay đổi lần 1 ngày 10/07/2018.
- Người đại diện pháp luật: Trần Thị Quỳnh Châu – Giám đốc.
- Tỷ lệ sở hữu: 54,8%.
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất và kinh doanh đồ điện gia dụng, đồ trang trí nội thất...
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu năm 2018 đạt 47.604.212.892 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 920.905.455 đồng, 06 tháng 2019 doanh thu đạt 44.066.841.164 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 2.310.060.588 đồng.

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt

- Địa chỉ: Lô A16,3-35 Khu lấn biển Tây bắc, Phường Vĩnh Thanh, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700496836 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 19/04/2006. Thay đổi lần thứ 07 ngày 24/01/2019.
- Người đại diện pháp luật: Phạm Văn Đức – Giám đốc.
- Tỷ lệ sở hữu: 51%.
- Hoạt động kinh doanh chính: Tư vấn, thiết kế giám sát các công trình xây dựng dân dụng công nghiệp ...
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu năm 2018 đạt 82.860.824.243 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 2.166.992.899 đồng, 06 tháng 2019 doanh thu đạt 43.170.159.489 đồng lợi nhuận sau thuế đạt 621.348.255 đồng

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc

- Địa chỉ: 143 Nguyễn Trung Trực, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Phú Quốc.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700593621 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 09/10/2008, thay đổi lần 1 ngày 04/05/2009.
- Người đại diện pháp luật: Nguyễn Từ Thiện – Tổng Giám đốc.
- Tỷ lệ sở hữu: 56,1%.
- Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng dân dụng, đầu tư kinh doanh dự án bất động sản
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu năm 2018 đạt 1.042.625.227 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt -2.367.394.518 đồng, 06 tháng 2019 doanh thu đạt 398.153.636 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt -949.344.889 đồng.



Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi

- Địa chỉ: 90 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Vĩnh Quang TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.
- Giấy đăng ký kinh doanh số 0304103832 cấp lần đầu ngày 23/11/2005, thay đổi lần thứ 19 ngày 28/06/2018.
- Người đại diện pháp luật: Nguyễn Hoàng Tùng – Tổng Giám đốc.
- Tỷ lệ sở hữu: 51,3% .
- Hoạt động kinh doanh chính: Thi công xây dựng công trình công dân dụng, công nghiệp
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu năm 2018 đạt 122.244.157.697 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 5.118.680.848 đồng, 06 tháng 2019 doanh thu đạt 40.434.600.336 đồng lợi nhuận sau thuế đạt 747.813.163 đồng

Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Phát triển Đại Tây Dương Phú Quốc

- Địa chỉ: L7-01 Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, KP7, TT Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1702053011 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 29/06/2016, thay đổi lần 2 ngày 11/10/2018.
- Người đại diện pháp luật: Trần Quốc Trường – Giám đốc.
- Tỷ lệ sở hữu: 44%.
- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản
- Kết quả kinh doanh: Hiện Công ty này đang trong quá trình thực hiện đầu tư dự án, chưa phát sinh doanh thu.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang

- Địa chỉ: 08 Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1701353245 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 29/04/2010. Thay đổi lần thứ 3 ngày 03/01/2018.
- Người đại diện pháp luật: Vương Minh Tâm – Giám Đốc.
- Tỷ lệ sở hữu: 35,2%.
- Hoạt động kinh doanh chính: Xử lý rác thải; Thu gom, xử lý các loại rác thải; Thoát nước; Quản lý chăm sóc cây xanh, hoa kiểng; Quản lý vận hành hệ thống chiếu sáng công cộng,...
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu năm 2018 đạt 46.883.464.276 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 2.874.532.409 đồng.

Công ty con gián tiếp

Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang:

- Địa chỉ: 11-12 B3 Chi Lăng, Vĩnh Bảo, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700000783 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 25/01/1998
- Người đại diện pháp luật: Trần Thị Mai Hương – Giám đốc.
- Tỷ lệ sở hữu: 73,0% (sở hữu thông qua Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng CIC Kiên Giang)





- Hoạt động kinh doanh chính: Thi công xây dựng các công trình dân dụng công nghiệp
- Kết quả kinh doanh: Doanh thu năm 2018 đạt 103.875.447.357 đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 522.265.358 đồng, 06 tháng 2019 doanh thu đạt 98.000.240.008 đồng, Lợi nhuận sau thuế 582.417.172 đồng.

5. Hoạt động kinh doanh

5.1 Hoạt động chính của Công ty

Các hoạt động kinh doanh tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty gồm: tư vấn, thi công công trình, kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà hàng, kinh doanh vật liệu xây dựng (tại công ty con), đầu tư tài chính. Trong đó, hoạt động chính của Công ty là: tư vấn, thi công công trình, kinh doanh bất động sản, và đầu tư tài chính.

5.1.1 Hoạt động tư vấn

Đây là hoạt động kinh doanh truyền thống của Công ty có từ ngày thành lập, hoạt động này gắn liền với hình ảnh và thương hiệu của Công ty. Các dịch vụ tư vấn của Công ty gồm:

- Lập dự án đầu tư, quy hoạch, thiết kế công trình.
- Tư vấn đấu thầu, giám sát kỹ thuật xây dựng.
- Thực hiện dịch vụ đo vẽ, đánh giá hiện trạng.
- Quản lý, điều hành các dự án đầu tư xây dựng.
- Thẩm định dự án đầu tư xây dựng, kiểm định chất lượng và xác định nguyên nhân sự cố các công trình.

Khách hàng chính của Công ty gồm: Các chủ đầu tư, Các dự án của Công ty làm chủ đầu tư Ban quản lý của các ngành, Huyện thị trên địa bàn Tỉnh Kiên Giang; Các doanh nghiệp trong và ngoài nước có dự án đầu tư tại tỉnh Kiên Giang và một số khách hàng truyền thống tại địa bàn khác.



Một số hình ảnh Công trình thiết kế, quy hoạch tiêu biểu



Quy hoạch Khu du lịch sinh thái Dương Đông



Quy hoạch Trung tâm Thị trấn An Thới



*Quy hoạch, thiết kế, tư vấn... và điều hành dự án
Dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây bắc Thành Phố Rạch Giá quy mô 99ha*

Một số hình ảnh công trình do Công ty tư vấn thiết kế



Trụ sở Liên đoàn Lao động Tỉnh Kiên Giang



Công ty Xây dựng kiến thiết Kiên Giang



Sở Văn hóa TDTT & Du lịch Tỉnh Kiên Giang



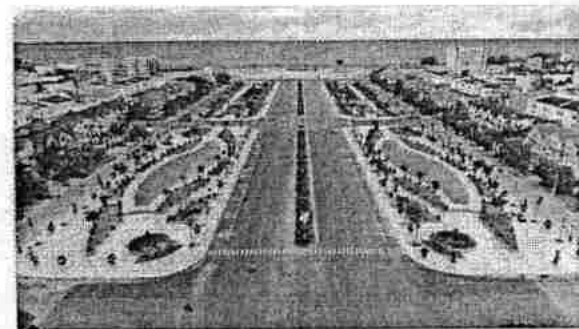
Trường Chính trị Tỉnh Kiên Giang



Khu Biệt thự cao cấp Seaview



Chợ Bách hóa Rạch Sỏi

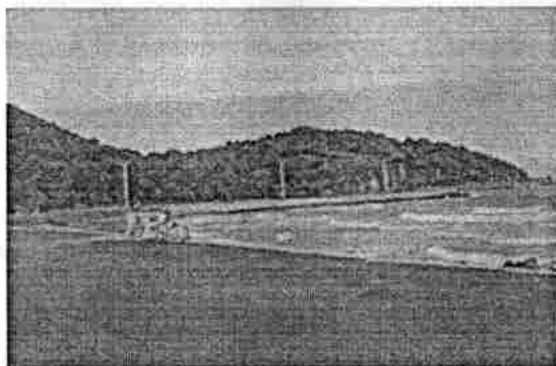


Khu dân cư đường Trần Quang Khải



Trung tâm hội nghị tiệc cưới Royal Palace

Một số hình ảnh công trình xây dựng giao thông thủy lợi do Công ty tư vấn



Đường núi đền – Hà Tiên



Thiết kế cầu Sông Kiên

5.1.2 Hoạt động thi công xây lắp

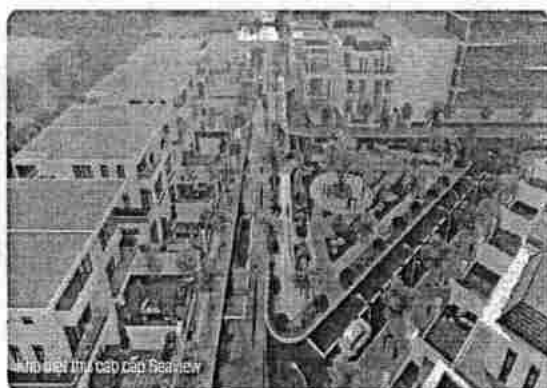
Hoạt động thi công xây lắp gồm: san lấp mặt bằng, xây dựng các công trình nhà ở dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cơ sở hạ tầng, cầu, cảng, khu công nghiệp, khu dân cư, khu thương mại, khu du lịch...

Khách hàng chính của Công ty là Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng trực thuộc tỉnh Kiên Giang, và các Dự án đầu tư bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư như dự án Khu đô thị Lấn biển Tây bắc TP. Rạch Giá, Dự án Khu dân cư đường Phan Thị Ràng, dự án Hoa viên Vĩnh Hằng, dự án Trung tâm, thương mại Rạch Sỏi ...

5.1.3 Hoạt động kinh doanh bất động sản

Hoạt động này bao gồm đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, khu dân cư, khu nghỉ dưỡng... do Công ty làm chủ đầu tư và môi giới bất động sản.

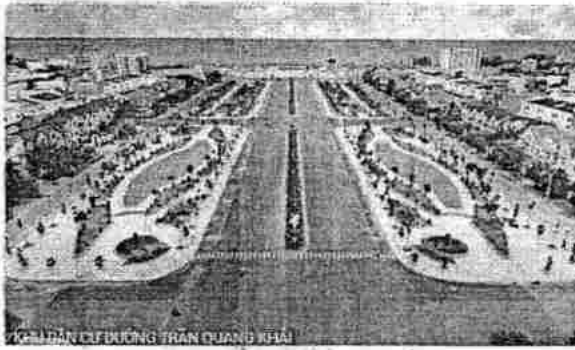
Một số dự án Công ty đã thực hiện



Dự án Khu Biệt thự cao cấp Seaview



Dự án Chợ Bách hoá Rạch Sỏi



Dự án Khu dân cư đường Trần Quang Khải



Trung tâm hội nghị tiệc cưới Royal Palace



Dự án Khu dân cư 16ha Hoa Biển



Dự án Khu dân cư Bến xe Tỉnh Kiên Giang



Nhà ở xã hội 444 Ngô Quyền

Dự án nhà ở xã hội 444 Ngô Quyền

Một số dự án Công đang thực hiện

❖ Dự án khu dân cư Phường An Bình



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: Dự án tọa lạc tại phường An Bình trong trung tâm thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, đối diện công viên văn hóa An Hòa (quy mô 52ha) – khu vui chơi, giải trí, thường xuyên tổ chức các hoạt động văn hóa của tỉnh, được ví như lá phổi xanh của thành phố Rạch Giá. Dự án tiếp giáp Khu đô thị mới lấn biển Phú Cường, bệnh viện đa khoa của tỉnh đang được đầu tư mới về cơ sở vật chất, trang thiết bị hiện đại ngang tầm bệnh viện khu vực cấp vùng và trong nước.
- Quy mô: 22,6 ha đất, bố trí 261 căn nhà với nhiều loại hình nhà ở (biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, nhà phố) và 602 lô đất nền phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.
- Tổng vốn đầu tư: 673,111 tỷ đồng.
- Doanh thu: 789,737 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 77,921 tỷ đồng.
- NPV: 4,101 tỷ đồng.
- IRR: 13,6 %.
- Thời gian hoàn vốn: 4,5 năm.
- Thời gian thực hiện: 2011 – 2020.
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật.
 - Công văn 4034/VP-KTTHC ngày 24/12/2010 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển ở Khu dân cư phường An Bình, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

- Công văn 1420/UBND-HCTC ngày 30/12/2013 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án phát triển ở Khu dân cư phường An Bình, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (giai đoạn 1).



Biệt thự song lập



Khu vui chơi

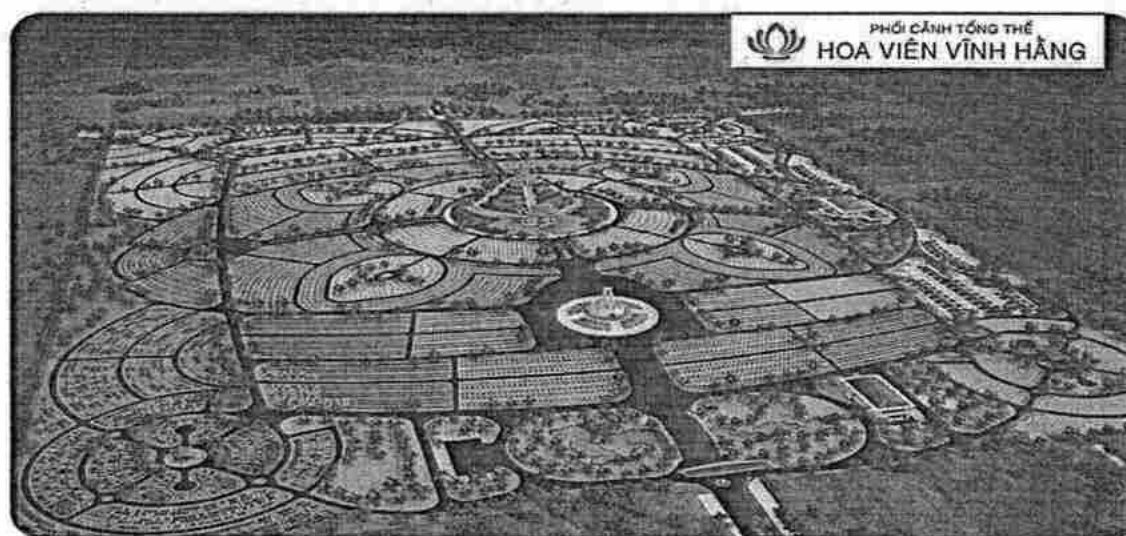
- Tiến độ thực hiện tới thời điểm 31/10/2019

STT	Nội dung	Tiến độ
1	Đầu tư xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng HTKT + nhà: 332,637 tỷ đồng/387,992 tỷ đồng (83,75%) - Công viên, trạm xử lý nước thải: hoàn thành 100% - San lấp mặt bằng, HT cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, giao thông đạt trên 90% - Bồi thường giải phóng mặt bằng: 124,131 tỷ đồng (90,1%), còn vướng mắc 53 hộ dân chưa nhận tiền bồi hoàn, Công ty đã làm công văn nhờ cơ quan chức năng xem xét. <p>Tổng giá trị đầu tư tới 31/10/2019: 475, 067 tỷ đồng</p>
2	Kinh doanh	Đã bán 626 căn + đất/863 nhà + đất
3	Doanh thu	<p>Đã ra doanh thu lũy kế tới 31/10/2018: 582,781 tỷ đồng</p> <p>Số tiền đã thu được từ khách hàng lũy kế đến 31/10/2019: 581,495 tỷ đồng.</p>

Hình ảnh thực tế Dự án khu dân cư Phường An Bình



❖ Dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Nhân Dân Kiên Giang (Hoa Viên Vĩnh Hằng)



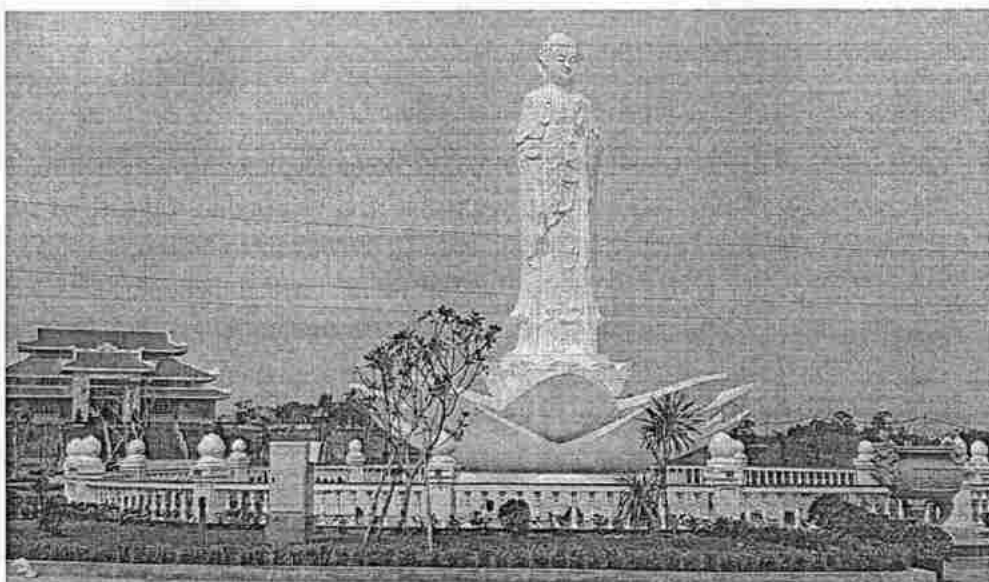
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: Xã Mỹ Lâm, Huyện Hòn Đất, Tỉnh Kiên Giang. Đây là dự án hoa viên nghĩa trang đầu tiên của Tỉnh đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về văn hóa tâm linh và tín ngưỡng cộng đồng; ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại, đạt tiêu chuẩn cao về an táng đảm bảo vệ sinh môi trường. Dự án được quy hoạch nhiều khu như khu mộ gia đình, mộ phật giáo, mộ người hoa, mộ cao cấp, mộ đại chúng, phù hợp tín ngưỡng, khả năng tài chính của người dân. Ngoài ra, dự án còn quy hoạch khu dành cho người có công cách mạng, khu mộ cát táng phục vụ cho nhu cầu xã hội.
- Diện tích sử dụng đất: 40,22 ha với 29.673 mộ phần:
- Tổng vốn đầu tư: 399,00 tỷ đồng.

- Doanh thu 20 năm: 1.203,075 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế 20 năm: 542,406 tỷ đồng:
- NPV: 152,633 tỷ đồng. IRR: 40,68 %.
- Thời gian hoàn vốn: 9 năm 8 tháng.
- Thời gian thực hiện dự án: 2014 – 2034.
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật.
 - Quyết định 473/QĐ - UBND ngày 04/03/2014 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Hoa viên nghĩa trang Kiên Giang, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 42,6 ha.
 - Quyết định 567/QĐ – UBND ngày 17/03/2014 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Hoa viên nghĩa trang Kiên Giang, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 42,6 ha.
 - Giấy Chứng nhận đầu tư số 56121000988 ngày 13/06/2014 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang.
- Tiến độ thực hiện tới thời điểm 31/10/2019

STT	Nội dung	Tiến độ
1	Đầu tư xây dựng	- Giá trị xây dựng: 149,066 tỷ đồng/192,195 tỷ đồng (77,56%) - Đã hoàn thành san lấp mặt bằng, xây dựng nhà điều hành, hệ thống giao thông, thoát nước, cổng chào, hàng rào Bồi thường giải phóng mặt bằng: 57,496 tỷ đồng (100%). Tổng vốn đầu tư đã thực hiện: 206,562 tỷ đồng.
2	Kinh doanh	Đã bán 709/20.403 mộ
3	Doanh thu	Đã ra doanh thu lũy kế tới 31/10/2019: 64,013 tỷ đồng. Số tiền đã thu được từ khách hàng tới 31/10/2019: 64,013 tỷ đồng.

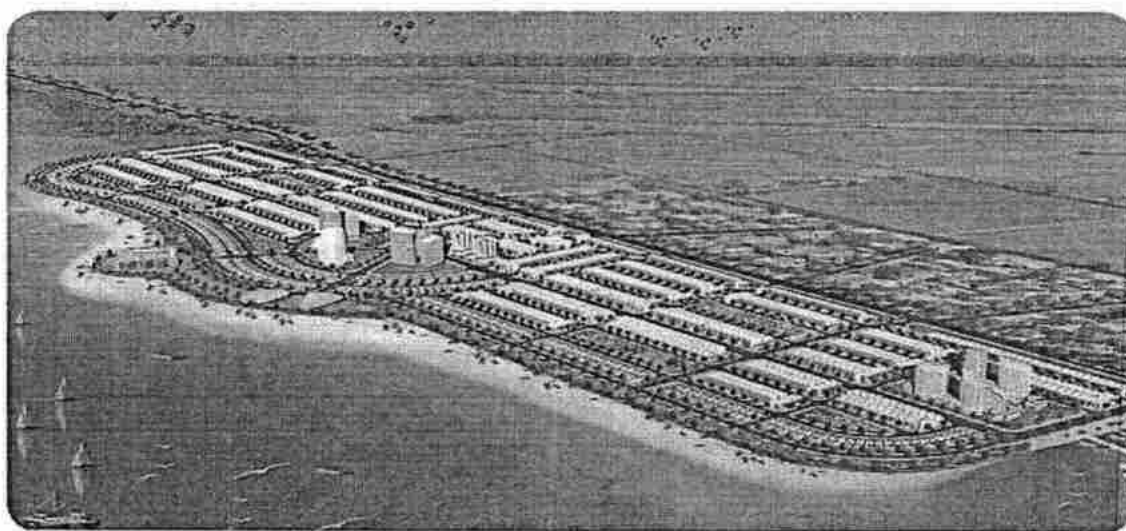
Hình ảnh thực tế Dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Nhân Dân Kiên Giang





❖ Dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây bắc Thành Phố Rạch Giá

• Hạ tầng kỹ thuật



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: Phường Vĩnh Thanh và Phường Vĩnh Quang – TP. Rạch Giá – Tỉnh Kiên Giang.
Dự án tạo lập quỹ đất xây dựng khu đô thị mới trên cơ sở kế thừa kinh nghiệm lấn biển từ khu lấn biển Rạch Giá, với mục tiêu chỉnh trang nâng cấp đô thị, phát triển kinh tế xã hội thông qua bố trí tái định cư cho những căn nhà tạm bợ ven sông, kênh rạch nội thị. Đồng thời, dự án với khu chức năng như dịch vụ du lịch, bến neo đậu tàu du lịch, các khu thương mại, dịch vụ, trường học, công viên, với hạ tầng kỹ thuật hiện đại bố trí xen trong các khu ở mang lại cuộc sống chất lượng cao cho dân cư khu đô thị mới.
- Quy mô: 99,84 ha, bố trí 3.442 căn nền (1.929 căn, nền thương mại và 1.513 nền tái định cư).
- Tổng vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật: 1.344,454 tỷ đồng.



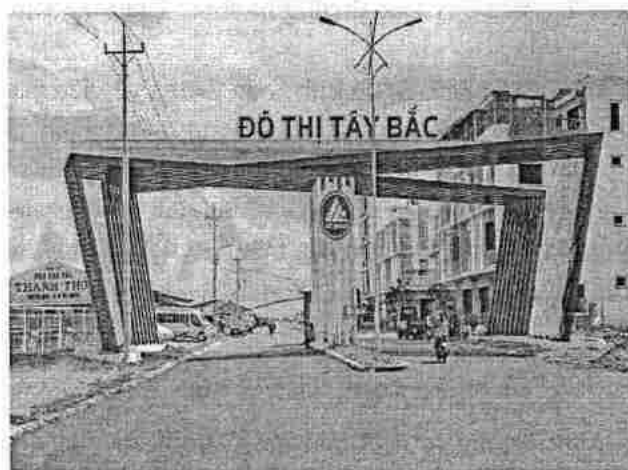
- Doanh thu thuần: 1.580,745 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 201,539 tỷ đồng
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu: 12,7%
- NPV: 56.400 triệu đồng
- IRR: 20,2%
- Thời gian hoàn vốn: 4 năm 5 tháng
- Thời gian thực hiện dự án: 2015 - 2024
- + Từ năm 2015 – 2018: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án, Thi công hoàn thiện kê, san lấp mặt bằng, thực hiện 50% khối lượng hạ tầng giao thông, thoát nước, cấp điện, cấp nước... triển khai xây dựng một số lô nhà.
- + Từ năm 2019 đến 2024 thi công hoàn thiện phần còn lại của dự án.
- + Thời gian khai thác – kinh doanh dự án: 2015 – 2024.
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của Pháp luật.
 - Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 06/10/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 998.400 m²
 - Quyết định số 790/QĐ-UBND ngày 21/04/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang – Phần hạ tầng kỹ thuật.
 - Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 25/04/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc giao đất có mặt nước ven biển, cho thuê đất có mặt nước ven biển cho Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang tại phường Vĩnh Quang và phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Lấn biển Tây Bắc thành phố Rạch Giá.
 - **Phần Nhà ở**
 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
 - Địa điểm: Phường Vĩnh Thanh và Phường Vĩnh Quang – Tp. Rạch Giá – Tỉnh Kiên Giang.
 - Quy mô dự án: Gồm 1.473 căn nhà gồm nhà phố 1 trệt 2 lầu; nhà phố 1 trệt 1 lầu; Biệt thự.
 - Tổng vốn đầu tư : 2.139,550 tỷ đồng
 - Doanh thu: 3.485,217 tỷ đồng
 - Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 406,302 tỷ đồng.
 - Dự kiến ra doanh thu từ năm 2017 tới năm 2026.
 - Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của pháp luật.
 - Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 25/09/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang – Phần đầu tư xây dựng nhà ở.



Tiến độ thực hiện tới thời điểm 31/10/2019 gồm phần HTKT và Phần Nhà ở

STT	Nội dung	Tiến độ
1	Đầu tư xây dựng	<p>1. Hạ tầng kỹ thuật: 698, 954 tỷ đồng/869,964 tỷ đồng (80,35%)</p> <ul style="list-style-type: none"> - San lấp khu vực 1+2 - Hệ thống giao thông, thoát nước mưa: hoàn thành 50% - Đang triển khai các trạm xử lý nước thải <p>2. Nhà ở 655, 170 tỷ đồng/1.509,562 tỷ đồng (43,40%)</p> <p>Xây dựng 1.329 căn/1.473 căn.</p>
2	Kinh doanh	Đã bán 1.913/1.929 căn, nền.
3	Doanh thu	<p>Đã ra doanh thu lũy kế tới 31/10/2019: 1.536.353 tỷ đồng</p> <p>Số tiền đã thu được từ khách hàng tới 31/10/2019: 1.536.353 tỷ đồng.</p>

Hình ảnh thực tế Dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây bắc Thành Phố Rạch Giá



❖ Dự án Khu dân cư Nam An Hòa (giai đoạn 1)

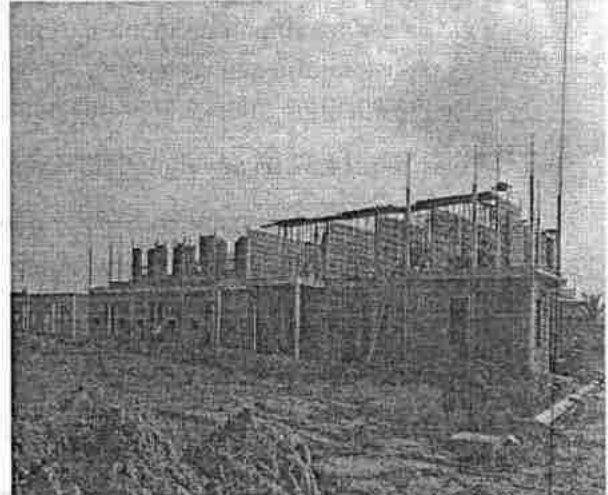
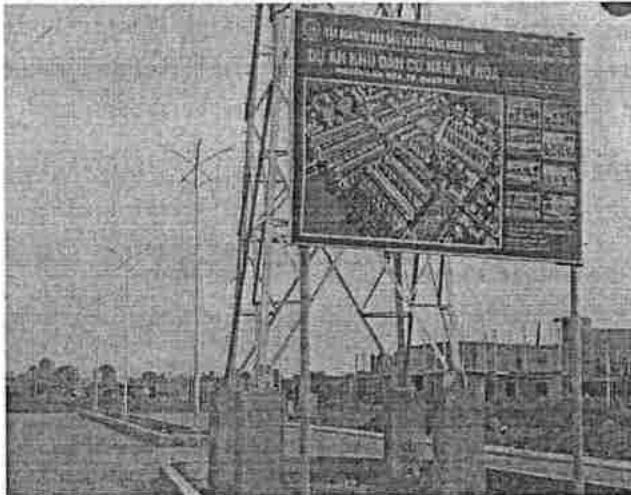


- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: Dự án tọa lạc tại trung tâm thành phố Rạch Giá (phường An Hòa), tỉnh Kiên Giang, kết nối quảng trường Trần Quang Khải, khu đô thị lấn biển Phú Cường thông qua các tuyến đường chính của thành phố như trục đường Trần Văn Giàu, Lê Hồng Phong. Dự án góp phần tái thiết cơ sở hạ tầng, chỉnh trang và nâng cấp đô thị phường An Hòa, tạo lập khu đô thị văn minh, thiết kế kiến trúc hài hòa, không gian sống chất lượng cao
- Quy mô: 14,52 ha xây dựng 288 căn nhà và bố trí 297 nền tái định cư
- Tổng vốn đầu tư dự án: 845,761 tỷ đồng.
- Doanh thu thuần: 1.025,470 tỷ đồng Lợi nhuận sau thuế: 110,953 triệu đồng
- NPV: 51.714 triệu đồng IRR: 26,2%
- Thời gian hoàn vốn: 3 năm 8 tháng
- Thời gian thực hiện dự án: 2015 - 2024
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của pháp luật.
 - Quyết định số 1761/QĐ-UBND ngày 23/08/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Nam An Hòa, thành phố Rạch Giá.
 - Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung thuộc Điều 1 tại quyết định số 1761/QĐ-UBND ngày 23/08/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Nam An Hòa, thành phố Rạch Giá.
 - Quyết định số 2815/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang thuê đất tại phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo có mục đích kinh doanh (dự án Khu dân cư Nam An Hòa) và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Nam An Hòa.

- Tiến độ thực hiện tới thời điểm 31/10/2019

STT	Nội dung	Tiến độ
1	Đầu tư xây dựng	Giá trị xây dựng: 119,659 tỷ đồng/421,679 tỷ đồng (28,37%) - San lấp mặt bằng: 100% - Hệ thống thoát nước, giao thông, vỉa hè: 50 - 54% - Đang xây dựng 34/288 căn Bồi thường giải phóng mặt bằng: 212,864 tỷ đồng /248,766 tỷ đồng đạt 85,5%.
2	Kinh doanh	Số căn đã bán: 185 căn/nền Thu tiền từ khách hàng đạt: 125, 606 tỷ đồng.

Hình ảnh thực tế Dự án Khu dân cư Nam An Hòa (giai đoạn 1)



❖ Khu dân cư chợ Nông hải sản – TTTM Rạch Giá



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: Khu phố Lý Thái Tổ, P. Vĩnh Quang, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang. Dự án nằm trong khu dự án Khu dân cư và Chợ Nông hải sản Trung tâm thương mại Rạch Giá với mục

tiêu chỉnh trang đô thị, phát triển một số tuyến đường giao thông nội ô mới và bố trí nhà phố thương mại phục vụ cho khách hàng, tiểu thương khu vực lân cận Trung tâm thương mại Rạch Giá. Đồng thời, khi Chợ Nông hải sản mới được triển khai xây dựng sẽ Chợ nông hải sản có quy mô cấp tỉnh và khu vực, thu hút nhiều người dân và khách du lịch tham quan mua sắm.

- Quy mô: 6,39 ha, bố trí 237 nhà phố thương mại và 92 nhà ở xã hội, tái định cư.
- Tổng vốn đầu tư dự án: 498 tỷ đồng
- Doanh thu thuần: 591,397 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế: 65,825 tỷ đồng
- NPV: 25.995 triệu đồng IRR: 25,9%
- Thời gian hoàn vốn: 4 năm
- Thời gian thực hiện: 2016 – 2020;
- Khởi công xây dựng: Ngày 26/04/2019.
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của pháp luật
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 2782874428) của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang.
 - Quyết định 169/QĐ – UBND ngày 20/04/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và Chợ Nông sản, Phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 14,12 ha.
 - Quyết định 1725/QĐ – UBND ngày 29/07/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Chợ Nông sản Trung tâm thương mại Rạch Giá.
- Tiến độ thực hiện tới thời điểm 31/10/2019

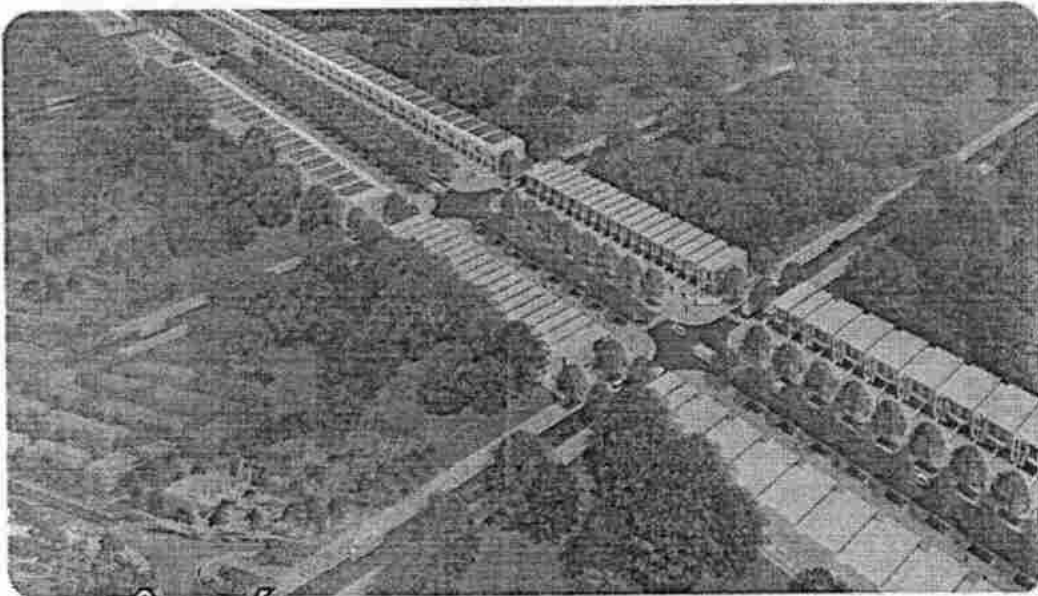
STT	Nội dung	Tiến độ
1	Đầu tư xây dựng	Giá trị xây dựng: 3,799 tỷ đồng/278,228 tỷ đồng (1,36%) (dự án khởi công ngày 26/4/2019, đang thực hiện san lấp và làm một số tuyến đường) Bồi thường giải phóng mặt bằng: 57,178 tỷ đồng/120,640 tỷ đồng tương đương 2,94 ha/6,39 ha (46,12%).
2	Kinh doanh	Đã có 200 khách hàng đăng ký đặt cọc mua nhà. Kế hoạch ra doanh thu từ: 2019 -2020.



Hình ảnh khởi công Dự án Khu dân cư chợ Nông hải sản – TTTM Rạch Giá



❖ Dự án tuyến dân cư đường số 2 Phường Vĩnh Quang, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang



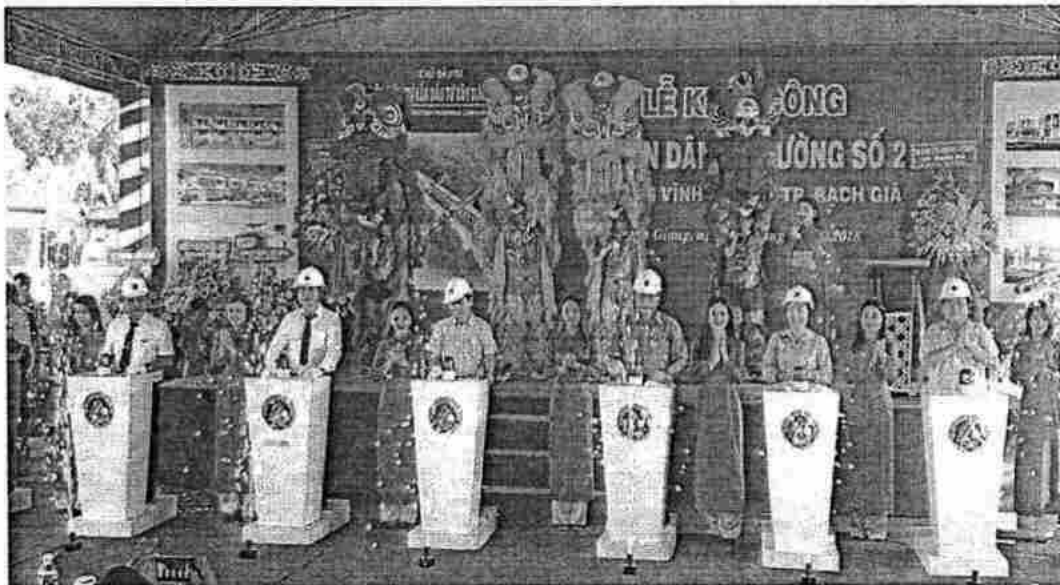
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: Khu phố Nguyễn Thái Bình và Khu phố Nguyễn Bình Khiêm, phường Vĩnh Quang, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang. Tuyến đường số 2 kết nối các tuyến đường có quy mô lớn có nguồn vốn từ Trung ương và địa phương như đường Đê biển, đường số 1, lộ Liên Hương, quốc lộ 80 đi Hà Tiên. Tuyến dân cư đường số 2 hình thành mạng lưới giao thông thuận tiện đi lại, phục vụ lưu thông mà còn tạo dựng những ngôi nhà 2 bên tuyến đường có độ thẩm mỹ cao.

- Quy mô: 10,96 ha, bố trí 464 căn nhà ở thương mại
- Tổng vốn đầu tư dự án: 760,228 tỷ đồng.
- Doanh thu thuần: 861,455 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 85,113 tỷ đồng.
- NPV: 33.336 triệu đồng (hệ số chiết khấu 15%)
- IRR: 24,6%.
- Thời gian hoàn vốn: 4 năm.
- Thời gian thực hiện: 2017 – 2020.
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của pháp luật.
 - Quyết định 229/QĐ – UBND ngày 11/04/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tuyến dân cư đường số 02, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500.
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Mã số dự án: 7773244584) ngày 19/04/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang.
 - Quyết định 1002/QĐ – UBND ngày 24/04/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án Tuyến dân cư đường số 2, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Giá bán dự kiến giao động từ 2 tỷ tới 4 tỷ 1 căn tùy theo vị trí và diện tích đất và diện tích xây dựng.

- Tiến độ thực hiện tới thời điểm 31/10/2019: Đang thực hiện đền bù giải tỏa mặt bằng
- Khởi công xây dựng ngày: 27/04/2019
- Kế hoạch ra doanh thu từ 2020 – 2021.

Hình ảnh khởi công Dự án tuyến dân cư đường số 2 Phường Vĩnh Quang



❖ Dự án Khu biệt thự cao cấp xã Cửa Dương, H. Phú Quốc, T. Kiên Giang (Búng gôi 1)



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: Ấp Búng Gôi – Xã Cửa Dương – Huyện Phú Quốc – Kiên Giang. Dự án được bao bọc bởi 2 ngọn núi Khu Tượng và núi Ông Lang tạo vị thế “Tả Thanh Long, Hữu Bạch Hổ” với dòng suối tự nhiên trong xanh chảy xuyên suốt dự án thuận tiện bố trí không gian xanh hòa nhập với thiên nhiên cho mỗi căn biệt thự. Bên cạnh đó, các tiện ích như hồ bơi, khu thể thao, giải trí, spa mua sắm... tạo không gian sống chất lượng cao phục vụ các chuyên gia, nhà đầu tư, khách du lịch khi đến làm việc, nghỉ ngơi tại Phú Quốc
- Quy mô dự án gồm: 6,9 ha với 98 căn biệt thự cao cấp.
- Tổng vốn đầu tư dự án: 573,822 tỷ đồng
- Doanh thu: 731,670 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 58,534 tỷ đồng
- NPV: 48,785 triệu đồng (hệ số chiết khấu 15%) IRR: 27,76%
- Thời gian hoàn vốn: 3,5 năm
- Thời gian thực hiện: 2018 – 2021
- Khởi công xây dựng: 09/10/2018
- Tình trạng pháp lý: Đầy đủ theo quy định của pháp luật.
 - Quyết định 149/QĐ -BQLKKTQP ngày 03/08/2017 của Ban Quản lý khu Kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự cao cấp tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 68.967,56m²
 - Quyết định 200/QĐ -BQLKKTQP ngày 08/08/2017 của Ban Quản lý khu Kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự cao cấp tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 68.967,56m².
 - Quyết định 2142/QĐ -UBND ngày 28/09/2018 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Kiên Giang Chấp thuận đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Quyết định 1480/UBND-KTTH ngày 02/11/2018 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Kiên Giang về việc đình chính nội dung Khoản 7 Điều 1, Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 28/09/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang.

- Tiến độ thực hiện tới thời điểm 31/10/2019

STT	Nội dung	Tiến độ
1	Đầu tư xây dựng	Giá trị xây dựng: 31,251 tỷ đồng - Giao thông: 73,15% - Thoát nước thải, thoát nước mưa, xử lý nước thải: 94 - 100% - Cấp nước sinh hoạt, PCCC, điện trung và hạ thế : 50 - 58% 100% quỹ đất sạch thuộc Tập đoàn CIC
2	Kinh doanh	Ký hợp đồng phân phối độc quyền với Cty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng. Kế hoạch ra doanh thu: 2019 - 2021.

Hình ảnh thực tế Dự án Búng gội 1



- ❖ Và một số dự án khác đang trong quá trình thực hiện xin chủ trương đầu tư của UBND Tỉnh Kiên Giang như:

STT	Tên dự án	Diện tích	Vốn đầu tư dự kiến	Tình trạng
1	Khu đô thị Lạc Hồng (Lấn Biên).	68ha	4.667 tỷ đồng	Đang xin chủ trương đầu tư
2	Khu dân cư Nam An Hoà (giai đoạn 2).	7,84ha	658 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xin chủ trương đầu tư
3	Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang (giai đoạn 1).	10ha	587 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xin chủ trương đầu tư
4	Đường Huỳnh Thúc Kháng nối dài (đoạn Lộ Liên Hương – đường số 1).	9,46ha	736 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xin chủ trương đầu tư



5	Đường số 1.	25,5ha	1.489 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xin chủ trương đầu tư
6	Dự án Khu biệt thự cao cấp xã cửa dương, huyện phú quốc (Búng gôi giai đoạn 2)	3,22ha	231 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xin chủ trương đầu tư
7	Khu dân cư thương mại, thị trấn Minh Lương, huyện Châu Thành, Kiên Giang.	7,45ha	399 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý
8	Dự án Khu phức hợp thương mại, căn hộ cao cấp Dreamy Hill Phú Quốc (Chuyển đổi từ dự án Bà Kèo Phú quốc).	4,33 ha	3.226 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xin chủ trương đầu tư
9	Dự án Khu nghỉ dưỡng Riverside Villas (Đông Dương Phú Quốc)	5,76ha	389 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xin chủ trương đầu tư
10	Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bãi Vòng.	34,3ha	1.965 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xin chủ trương đầu tư
11	Dự án Trung tâm thương mại CIC Mall.	19.494 m ³ sàn	160 tỷ đồng	Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý, xin chủ trương đầu tư

Các dự án trọng điểm dự kiến thực hiện để tạo thương hiệu CIC GROUP

- ❖ Dự án Khu phức hợp thương mại, căn hộ cao cấp Dreamy Hill Phú Quốc (Chuyển đổi từ dự án Bà Kèo Phú quốc)



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: Dự án nằm trong trung tâm thị trấn Dương Đông huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự án được xác định là dự án trọng điểm để xây dựng thương hiệu CIC Group trên thị trường bất động sản Phú Quốc, chuyển đổi từ chức năng biệt thự nghỉ dưỡng sang khu phức hợp thương mại – dịch vụ - văn phòng – siêu thị - căn hộ - condotel. Dự án hình thành tạo điểm nhấn cho trục đường Trần Hưng Đạo với 3 khối nhà cao 15 tầng được thiết kế hiện đại đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, đầu tư sinh lợi cho khách du lịch, nhà đầu tư trong và ngoài nước.
- Quy mô: 4,33 ha dự kiến bố trí 3 khối nhà cao 15 tầng.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến : 3.226.000 triệu đồng
- Doanh thu thuần dự kiến : 3.948.000 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến : 578.000 triệu đồng
- Tiến độ thực hiện dự kiến : 2020 – 2025

CIC GROUP nhận Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu phức hợp thương mại, căn hộ cao cấp Dreamy Hill Phú Quốc



❖ **Dự án Khu nghỉ dưỡng Riverside Villas (Đông Dương Phú Quốc)**



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: Khu phố 5, thị trấn Dương Đông huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự án nằm trong trung tâm thị trấn Dương Đông dễ dàng kết nối với khu dân cư hiện hữu, trung tâm hành chính của huyện, chợ đêm Dinh Cậu bằng các tuyến đường lớn của huyện như đường Nguyễn Chí Thanh, đường Nguyễn Trung Trực, đường DT450,... Với lợi thế có sông uốn quanh, dự án như chốn thiên đường xanh tách mình khỏi những bộn bề lo toan của cuộc sống.
- Quy mô: 5,76ha dự kiến bố trí 78 căn biệt thự phục vụ nghỉ dưỡng.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến : 389.000 triệu đồng
- Doanh thu thuần dự kiến : 462.000 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến : 58.000 triệu đồng
- Tiến độ thực hiện dự kiến : 2020 – 2022

❖ Dự án Khu đô thị Lạc Hồng (Lấn Biển- Tp. Rạch Giá)



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: trung tâm Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang. Dự án nằm tiếp nối sự thành công của Khu đô thị lấn biển Tây Bắc, Khu đô thị Phú Cường, dự kiến thực hiện theo hình thức lấn biển tạo quỹ đất sạch. Khác với dự án Tây Bắc – phục vụ cho mục đích xã hội với 1.513 nền tái định cư. Dự án đô thị Lạc Hồng được CIC Group định hướng là đô thị thông minh, thực hiện thí điểm đô thị xanh, phát triển bền vững với trung tâm tài chính, thương mại sầm uất xứng tầm thành phố đô thị loại 2.
- Quy mô: 68 ha dự kiến xây dựng 2.473 căn nhà ở thương mại.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến : 4.677.000 triệu đồng
- Doanh thu thuần dự kiến : 5.653.000 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến : 781.000 triệu đồng
- Tiến độ thực hiện dự kiến : 2020 – 2025

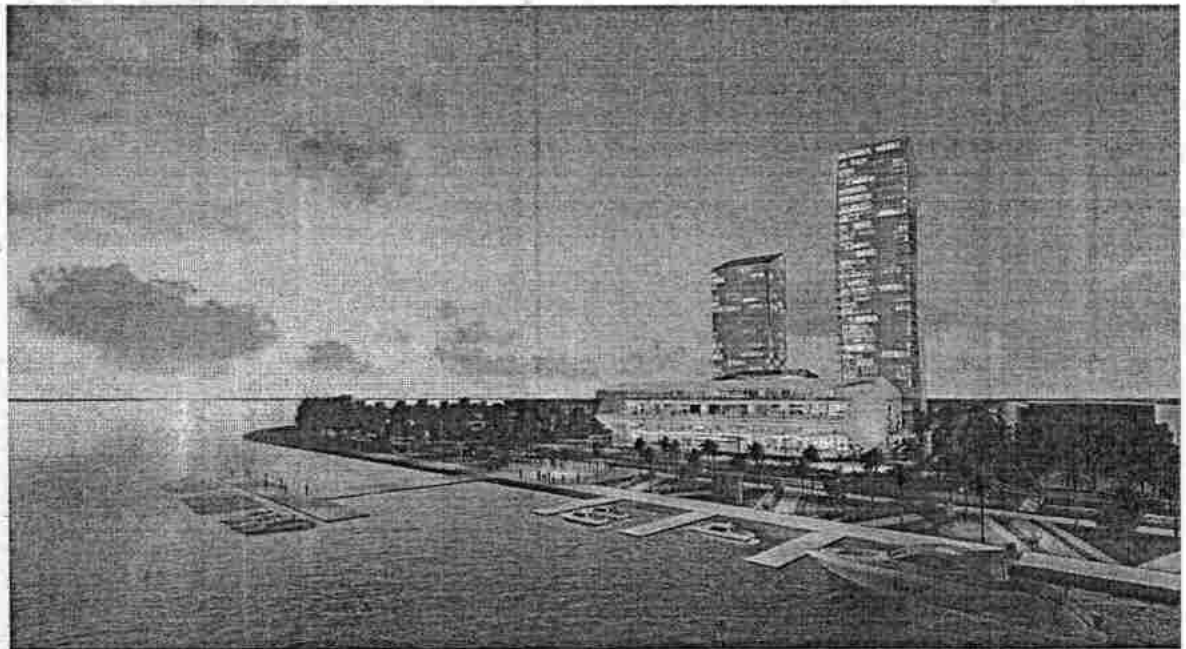
❖ Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bãi Vòng



Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Phát triển Đại Tây Dương Phú Quốc (là Công ty liên doanh giữa Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang; Công ty TNHH Phát triển Đại Tây Dương; và Công ty TNHH Bất Động Sản Trần Thái. Trong đó CIC Group sở hữu 44% dự kiến đến hết năm 2019 sẽ nâng mức sở hữu lên trên 51%).

- Địa điểm: xã Cửa Cạn huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự án nằm trong cụm cảng Bãi Vòng – cảng biển trung chuyển hành khách lớn nhất tại đảo Phú Quốc, sở hữu phong cảnh hữu tình với một bên là bãi biển hình vòng cung còn mang vẻ đẹp nguyên sơ, một bên là rừng nguyên sinh phù hợp quy hoạch hình thành khu du lịch sinh thái đến năm 2020. Dự án giúp khai thác tốt điều kiện tự nhiên khi khách hàng được trải nghiệm những hoạt động giải trí câu cá, đánh bắt tôm, chèo thuyền hay lặn ngắm san hô từ chính dịch vụ kèm theo trong dự án.
- Quy mô: 34,3ha.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến : 1.965.000 triệu đồng
- Doanh thu thuần dự kiến : 2.333.438 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến : 368.437 triệu đồng
- Tiến độ thực hiện dự kiến : 2020 – 2023

❖ Dự án Trung tâm thương mại CIC Mall

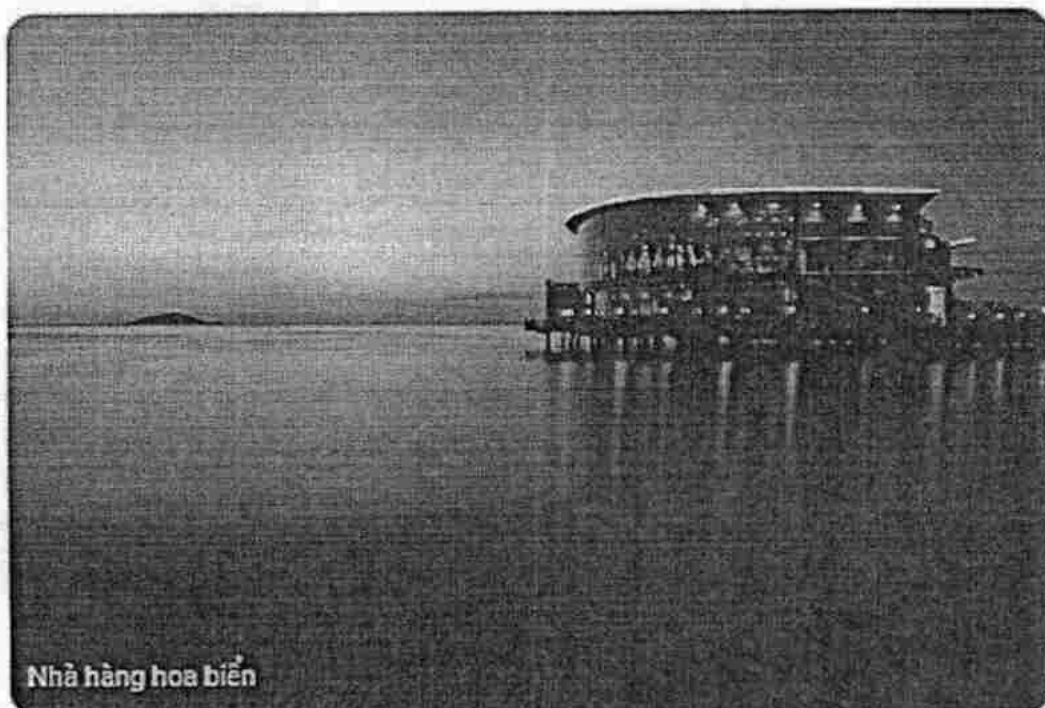


- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Địa điểm: **Tại Dự án Khu đô thị mới Lấp biển Tây bắc Thành Phố Rạch Giá**, Bao gồm khu phức hợp du lịch, khu thương mại, dịch vụ, công trình công cộng, trường học, công viên,... khu tổ hợp 4 tầng nhằm đáp ứng tất cả các dịch vụ thương mại, giải trí,... khi tích hợp đầy đủ các tiện ích như khu vực mua sắm tự chọn, siêu thị nội thất, rạp chiếu phim, âm thực, khu vui chơi giải trí với tổng diện tích sàn: **19.494 m²**.
- Quy mô: 19.494 m³ sàn.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 160 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự kiến: 2020 – 2025.

5.1.4 Hoạt động kinh doanh nhà hàng:

Nhà hàng Hoa Biển – Cánh buồm chuyên kinh doanh phục vụ tiệc cưới, hội nghị, liên hoan, sinh nhật.

Với mặt bằng 1.500m², sức chứa 1.000 khách, với đội ngũ nhân viên tận tình chu đáo, hệ thống phòng ốc chuyên biệt cho từng hình thức phục vụ khác nhau, chuỗi phòng VIP sang trọng, được kiến tạo với những góc nhìn tinh tế, hòa hợp với khung cảnh thiên nhiên, phù hợp cho những buổi bàn công việc giữa các doanh nhân hoặc bữa tiệc gia đình âm cúng dịp cuối tuần. Hoạt động kinh doanh nhà hàng hàng năm đóng góp từ 30 tỷ đồng tới 35 tỷ đồng doanh thu cho Công ty, lợi nhuận sau thuế trên 2,5 tỷ đồng năm.



5.1.5 Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng:

Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng, Tập đoàn không thực hiện kinh doanh; nhưng được thực hiện thông qua Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vật Liệu Xây Dựng (Doanh thu này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn là doanh thu hàng hóa).

5.2 Giá trị dịch vụ qua các năm

Cơ cấu Doanh thu thuần công ty mẹ năm 2017, năm 2018 và 9 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu cơ cấu doanh thu thuần	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Thi công	88.722	13,61%	38.135	5,19%	19.129	3,26%
2	Kinh doanh BĐS	492.395	75,51%	642.734	87,43%	538.515	91,69%
3	Cung cấp DV tư vấn	28.928	4,44%	17.575	2,39%	9.020	1,54%
4	Kinh doanh nhà hàng	43.854	6,72%	42.777	5,82%	23.559	4,01%
5	Thương mại	-	-	-	-	1.233	0,21%
6	Khác	5.703	0,87%	2.565	0,35%	371	0,06%
7	Các khoản giảm trừ doanh thu	(7.500)	-	(8.673)	-	(4.495)	-
	Tổng cộng	652.102	100%	735.114	100%	587.332	100,00%

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Cơ cấu Doanh thu hợp nhất năm 2017, năm 2018 và 9 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Triệu đồng

ST T	Chỉ tiêu cơ cấu doanh thu thuần	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Thi công	88.722	11,06%	38.135	4,49%	217.814	23,92%
2	Kinh doanh BĐS	492.396	61,96%	642.734	75,59%	538.515	59,13%
3	TV thiết kế, giám sát	28.928	3,64%	18.472	2,17%	30.455	3,34%
4	Bán hàng hóa	142.634	17,95%	114.286	13,44%	102.661	11,27%
5	Kinh doanh nhà hàng	43.853	5,52%	42.777	5,03%	23.558	2,59%
6	Khác	5.703	0,72%	2.565	0,30%	3.099	0,34%
7	Các khoản giảm trừ doanh thu	(7.509)	-	(8.689)	-	(5.365)	-
	Tổng cộng	794.727	100%	850.280	100%	910.737	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Cơ cấu doanh thu từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty trong thời gian qua không có sự biến động nhiều. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu và có xu hướng tăng qua các năm (53,86% năm 2016, 61,96% năm 2017 và 75,59% năm 2018). Điều này hoàn toàn phù hợp với định hướng chiến lược kinh doanh của Công ty trở thành Tập đoàn tư vấn đầu tư và xây dựng hàng đầu tại tỉnh Kiên Giang với các lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản. Tiếp theo là lĩnh vực thương mại chiếm 13,44% doanh thu hợp nhất. Lĩnh vực kinh doanh nhà hàng vẫn duy trì khoản doanh thu ổn định qua các



năm và đạt 42,78 tỷ đồng năm 2018, chiếm 5,03%/ doanh thu. Hoạt động thi công có xu hướng giảm trong thời gian gần đây, nguyên nhân chủ yếu là do Các đơn vị thi công tập trung thi công cho các dự án do công ty làm chủ đầu tư. Năm 2018, doanh thu từ thi công chiếm 4,49%/ doanh thu, đạt 38,14 tỷ đồng. Các lĩnh vực kinh doanh còn lại chiếm tỷ trọng thấp trong cơ cấu doanh thu.

Cơ cấu Giá vốn hàng bán công ty mẹ năm 2017, năm 2018 và 9 tháng đầu năm 2019

STT	Cơ cấu giá vốn hàng bán	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Thi công	81.172	12,45%	35.749	4,86%	17.843	3,04%
2	Kinh doanh bất động sản	360.277	55,25%	432.834	58,88%	352.583	60,03%
3	Cung cấp dịch vụ tư vấn	19.148	2,94%	12.485	1,70%	7.432	1,27%
4	Kinh doanh nhà hàng	32.143	4,93%	31.809	4,33%	17.963	3,06%
5	Thương mại	-	-	-	-	516	0,09%
6	Hoạt động khác	2.659	0,41%	1.771	0,24%	389	0,07%
	Tổng cộng	495.399	75,97%	514.647	70,01%	396.726	67,55%

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Cơ cấu Giá vốn hàng bán hợp nhất năm 2017, năm 2018 và 9 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Cơ cấu giá vốn hàng bán	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Thi công	81.172	10,12%	35.749	4,20%	186.947	20,53%
2	Kinh doanh bất động sản	360.277	44,91%	432.834	50,90%	352.583	38,71%
3	Tư vấn thiết kế, giám sát	19.148	2,39%	13.318	1,57%	25.157	2,76%
4	Thương mại	125.646	15,66%	92.837	10,92%	76.593	8,41%
5	Kinh doanh nhà hàng	32.142	4,01%	31.809	3,74%	17.963	1,97%
6	Hoạt động khác	2.659	0,33%	1.771	0,21%	1.366	0,15%
	Tổng cộng	621.044	78,15%	608.319	71,54%	660.589	72,53%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019



Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố của Công ty mẹ:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
	Số tiền	%/DTT	Số tiền	%/DTT	Số tiền	%/DTT
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	274.285	42,06%	338.169	46,00%	385.436	65,62%
Chi phí nhân công	153.449	23,53%	179.282	24,39%	130.812	22,27%
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.686	0,72%	5.134	0,70%	2.712	0,46%
Chi phí dự phòng	9.179	1,41%	3.442	0,47%	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	438.266	67,21%	533.605	72,59%	501.321	85,36%
Chi phí khác bằng tiền	17.649	2,71%	69.025	9,39%	62.135	10,58%
Tổng Cộng	897.513	137,63%	1.128.655	153,53%	1.082.416	184,29%

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố Hợp nhất:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
	Số tiền	%/DTT	Số tiền	%/DTT	Số tiền	%/DTT
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	415.242	52,25%	514.346	60,49%	585.401	64,28%
Chi phí nhân công	166.485	20,95%	192.200	22,60%	205.320	22,54%
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.182	1,16%	10.347	1,22%	7.888	0,87%
Chi phí dịch vụ mua ngoài	406.016	51,09%	439.372	51,67%	506.078	55,57%
Chi phí khác bằng tiền	22.877	2,88%	76.965	9,05%	87.320	9,59%
Chi phí dự phòng	8.482	1,07%	3.098	0,36%	-	-
Tổng Cộng	1.028.283	129,39%	1.236.327	145,40%	1.392.007	152,84%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019





Cơ cấu Lợi nhuận gộp công ty mẹ năm năm 2017, năm 2018 và 9 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Cơ cấu Lợi nhuận gộp	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Thi công	5.478	6,32%	1.926	0,26%	1.132	0,19%
2	Kinh doanh bất động sản	127.975	26,21%	201.903	27,47%	181.155	30,84%
3	Cung cấp dịch vụ tư vấn	8.541	30,85%	4.876	0,66%	1.492	0,25%
4	Kinh doanh nhà hàng	11.712	26,71%	10.967	1,49%	6.134	1,04%
5	Hoạt động khác	2.999	53,01%	794	0,11%	695	0,12%
	Tổng cộng	156.705	24,03%	220.466	29,99%	190.605	32,45%

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2017, năm 2018 và 9 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Cơ cấu Lợi nhuận gộp	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Thi công	7.551	0,94%	1.926	0,23%	29.840	3,28%
2	Kinh doanh bất động sản	132.118	16,47%	201.903	23,75%	181.155	19,89%
3	Tư vấn thiết kế, giám sát	9.780	1,22%	4.876	0,57%	5.222	0,57%
4	Thương mại	16.987	2,12%	21.496	2,53%	26.067	2,86%
5	Kinh doanh nhà hàng	11.710	1,46%	10.967	1,29%	6.131	0,67%
6	Hoạt động khác	3.044	0,38%	794	0,09%	1.733	0,19%
	Tổng cộng	173.683	21,85%	241.962	28,46%	250.148	27,47%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Lợi nhuận gộp của Công ty chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Cụ thể, năm 2018, mảng kinh doanh này mang về 201.903 triệu đồng (chiếm tỷ trọng 23,75% trên doanh thu thuần) cao hơn mức 132.118 triệu đồng tại năm 2017. Tiếp theo là mảng hoạt động thương mại mang về 21.496 triệu đồng và có xu hướng tăng về tỷ trọng (cơ cấu lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần năm 2017: 2,12%, năm 2018: 2,53%). Lĩnh vực nhà hàng khách sạn có xu hướng giảm

trong cơ cấu lợi nhuận, và đạt giá trị 10.967 triệu đồng trong năm 2018. Các lĩnh vực kinh doanh khác tuy không chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu lợi nhuận gộp nhưng đã góp phần làm đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, bổ sung vào chuỗi cung ứng của công ty. Các dự án đang mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty là: Khu đô thị mới lấn biển Tây bắc, Dự án Khu dân cư phường An Bình, Dự án khu dân cư Nam An Hòa, Hoa viên Vĩnh Hằng, Dự án Búng gỏi 1,...

5.3 Nguyên vật liệu (đầu vào)

Hoạt động chính mang lại doanh thu nhiều nhất cho Công ty là kinh doanh bất động sản, thi công công trình, tư vấn, thiết kế giám sát và kinh doanh thương mại, nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty chủ yếu là quyền sử dụng đất và các nguyên vật liệu phục vụ quá trình thi công xây dựng (sắt, thép, xi măng, cát, đá...).

Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên liệu

Kiên Giang là tỉnh đang trong giai đoạn phát triển và TP. Rạch Giá là đô thị loại 2 nên nhu cầu về nhà ở, đất ở là rất lớn. Các khu đô thị cũ cần chỉnh trang, cải tạo theo hướng đô thị hiện đại còn rất nhiều. Mặt khác, tỉnh Kiên Giang có vùng biển bồi, rất thuận lợi cho việc thực hiện các dự án Khu đô thị lấn biển để mở rộng TP. Rạch Giá theo hướng lấn biển. Hiện công ty đã thực hiện 2 dự án lấn biển là Dự án Khu đô thị 16ha Hoa Biển và Dự án Khu đô thị mới Lấn biển Tây bắc thành phố Rạch Giá 99ha nhằm tự tạo ra quỹ đất kinh doanh cho chính Công ty. Vì vậy có thể khẳng định nguồn quỹ đất đối với Công ty gần như không gặp vấn đề khó khăn kể cả trong hiện tại và tương lai.

Ngoài ra các dự án do Công ty tiến hành triển khai đều có sự chuẩn bị đầy đủ và kỹ lưỡng về mọi mặt. Công ty thường chọn những nhà thầu thi công có uy tín, có nguồn tài chính tốt để giao thầu trọn gói từng hạng mục, nên Công ty hầu như không chịu rủi ro đối với sự biến động và thay đổi của giá cả nguyên vật liệu xây dựng cho Công trình đó.

Sự ổn định và ảnh hưởng của giá cả nguyên liệu đến doanh thu và lợi nhuận

Giá đền bù giải tỏa mặt bằng biến động liên tục theo từng thời điểm cũng làm ảnh hưởng rất lớn đối với doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Nhận thức rõ tầm quan trọng này, Công ty đã không ngừng tìm kiếm mở rộng quỹ đất sạch với chi phí thấp, tại những vị trí tiềm năng để tạo nguồn quỹ đất ổn định cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, đối với các dự án xây dựng công trình, nguyên vật liệu xây dựng là yếu tố đầu vào chiếm tỷ lệ cao trong giá thành sản phẩm nên những biến động về giá cả nguyên vật liệu đầu vào có ảnh hưởng mạnh đến doanh thu và lợi nhuận. Giá cả vật liệu xây dựng tăng làm tăng chi phí đầu vào, vì vậy để giảm thiểu rủi ro biến động giá nguyên vật liệu xây dựng, Công ty thường ước lượng trước những yếu tố về biến động giá để đưa vào dự toán công trình. Ngoài ra khi thực hiện thi công công trình Công ty thực hiện hình thức giao khoán trọn gói cho các nhà thầu xây dựng (hoặc các đội xây dựng của Công ty) có uy tín và tiềm lực tài chính, để giảm thiểu sự biến động giá tới doanh thu và lợi nhuận chung của Công ty.



5.4 Chi phí sản xuất

Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ qua các năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
		Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
1	Giá vốn hàng bán	495.399	75,97%	514.647	70,01%	396.726	67,55%
2	Chi phí tài chính	12.606	1,93%	39.989	5,44%	31.684	5,39%
3	Chi phí bán hàng	9.063	1,39%	10.341	1,41%	6.619	1,13%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	69.828	10,71%	75.725	10,30%	62.197	10,59%
5	Chi phí khác	314	0,05%	566	0,08%	682	0,12%
Tổng cộng		587.210	90,05%	641.268	87,23%	497.908	84,77%

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty qua các năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		9 tháng đầu năm 2019	
		Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
1	Giá vốn hàng bán	621.044	78,15%	608.319	71,54%	660.589	72,53%
2	Chi phí tài chính	17.197	2,16%	40.769	4,79%	34.904	3,83%
3	Chi phí bán hàng	17.454	2,20%	20.787	2,44%	21.964	2,41%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	73.210	9,21%	79.175	9,31%	82.804	9,09%
5	Chi phí khác	1.111	0,14%	1.977	0,23%	1.477	0,16%
Tổng cộng		730.016	91,86%	751.026	88,33%	801.739	88,03%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Giá vốn hàng bán/doanh thu thuần năm 2018 có xu hướng giảm so với năm 2017 (giảm từ 78,15% xuống 71,54%), nguyên nhân chủ yếu đến từ hoạt động hiệu quả trong mảng kinh doanh bất động sản và hoạt động thương mại của Công ty. Giá vốn hàng bán/doanh thu đối với mảng kinh doanh bất động sản năm 2018 là 67,34% trong khi năm 2017 là 73,17%, tương tự như vậy hoạt động thương mại cũng ghi nhận khoảng giảm từ 88,09% xuống 81,23%.

Chi phí tài chính ghi nhận trong năm 2018 là 40,77 tỷ đồng, tăng 137,07% so với năm 2017, nguyên nhân là do Công ty đã đẩy mạnh các hoạt động vay vốn để tiếp tục thực hiện đầu tư các dự án về địa ốc và hoạt động thương mại trong năm trước như: Dự án Khu đô thị mới Lân



biển Tây bắc thành phố rạch giá, Dự án Khu dân cư Chợ Nông hải sản – TTTM Rạch Giá và Khu dân cư Nam An Hòa giai đoạn 1..., và vốn thực hiện đền bù giải toả, mua đất của dân để chuẩn bị cho các dự án đầu tư bất động sản giai đoạn 2019 – 2024. Điều này phù hợp với kế hoạch xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã đề ra, và kế hoạch kinh doanh của công ty giai đoạn 2019 - 2024.

Bên cạnh đó, công tác quản lý chi phí luôn được kiểm tra, kiểm soát thường xuyên, dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng (Đại hội đồng cổ đông thông qua) để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý. Vì công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Chi phí của một số doanh nghiệp so sánh trong năm 2018

Stt	Chỉ tiêu	CKG	CCL	CLG	NDN	NTL
1	Vốn chủ sở hữu	608.981	536.313	257.353	572.089	993.984
2	Doanh thu thuần	850.280	329.943	256.856	171.375	714.124
3	Giá vốn hàng bán	608.319	274.349	223.273	126.595	538.905
4	Chi phí tài chính	40.769	10.904	20.969	40.452	23.525
5	Chi phí bán hàng	20.787	270	153	461	10.624
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	79.175	6.215	18.772	5.277	15.227
7	Chi phí khác	1.977	167	231	2.991	1.798
8	Tổng chi phí/ DTT	88,33%	88,47%	102,55%	102,57%	82,63%
Tổng cộng		751.026	291.905	263.398	175.776	590.079

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018 đã kiểm toán của CKG, CCL, CLG, NDN và NTL

Nhìn chung, tổng chi phí/ doanh thu thuần của CKG ở mức thấp so với các doanh nghiệp so sánh (88,33% trong năm 2018), điều này cho thấy công ty đã thực hiện hiệu quả trong công tác quản lý chi phí nhằm nâng cao biên lợi nhuận gộp, mang lại hiệu quả tốt hơn trong lĩnh vực kinh doanh của mình. Giá vốn hàng bán/ Doanh thu thuần của CKG là 71,54%, thấp nhất so với 4 công ty so sánh (CCL: 83,15%, CLG: 86,93%, NDN: 73,87%, NTL: 75,46%), tuy nhiên, tỷ lệ chi phí bán hàng/ Doanh thu thuần lại cao nhất trong các công ty so sánh, nguyên nhân do CKG có nhiều dự án mở bán trong thời gian gần đây, bên cạnh đó công ty chú trọng việc quảng bá hình ảnh của mình đến với nhiều nhà đầu tư trong và ngoài tỉnh.

5.5 Trình độ công nghệ

Đối với lĩnh vực tư vấn, thiết kế, giám sát, và kinh doanh bất động sản Công ty luôn trang bị những công nghệ hiện đại như máy tính, phần mềm,... cán bộ được đào tạo thường xuyên để không ngừng nâng cao tay nghề, nên các sản phẩm của lĩnh vực tư vấn, thiết kế, giám sát và kinh doanh bất động sản luôn được khách hàng đánh giá cao. Hiện lĩnh vực này của Công ty đang đứng đầu trong địa bàn Tỉnh Kiên Giang.





Đối với hoạt động xây dựng công trình, Công ty đã trang bị các loại thiết bị chuyên dụng để có thể xây dựng các tòa nhà cao tầng hoặc các dự án có quy mô lớn.

Ngoài ra, để nâng cao hiệu quả quản trị Công ty đang áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO và được Tổ chức Intertek chứng nhận đạt tiêu chuẩn ISO 9001:2008.

5.6 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Trong quá trình kinh doanh Công ty luôn coi trọng vấn đề nghiên cứu, sáng tạo, phát triển các sản phẩm mới. Đây là một trong những hoạt động trọng tâm của Công ty trong chiến lược cạnh tranh, tạo sự khác biệt với các Công ty khác trong cùng ngành.

Như việc triển khai kinh doanh và khai thác sản phẩm mới từ các Dự án Hoa viên Nghĩa trang nhân dân Kiên Giang, Dự án Khu khu đô thị mới lấn biển Tây bắc Thành phố Rạch Giá, Dự án Khu đô thị lấn biển Lạc Hồng, Dự án Trung tâm thương mại CIC Mall (kinh doanh siêu thị và cho thuê mặt bằng bán lẻ), Dự án Khu phức hợp thương mại, căn hộ cao cấp Dreamy Hill Phú Quốc.... hứa hẹn sẽ đem lại sự thành công và thương hiệu của Công ty trong những năm sắp tới.

5.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

Việc kiểm tra kiểm soát chất lượng sản phẩm được Công ty tiến hành thường xuyên và rất chặt chẽ theo đúng quy trình, quy chuẩn kỹ thuật. Quá trình thi công được kiểm tra giám sát chặt chẽ bởi đội ngũ nhân viên Công ty, đồng thời Công ty còn kết hợp với các đơn vị tư vấn giám sát chuyên nghiệp để thực hiện giám sát toàn bộ quá trình thực hiện các dự án đầu tư của Công ty nhằm đem lại chất lượng công trình tốt nhất cho khách hàng.

Việc bảo trì, theo dõi chất lượng công trình cũng được quan tâm và theo dõi để bảo đảm sản phẩm của Công ty luôn đạt đúng như chất lượng đã cam kết với khách hàng. Ngoài ra, Công ty cũng đang áp dụng hệ thống ISO 9001 - 2015 trong quản lý chất lượng sản phẩm theo tiêu chuẩn quốc tế. Qua đó, góp phần tăng cường hiệu quả quản lý, chất lượng cung cấp sản phẩm và phục vụ khách hàng.

5.8 Hoạt động Marketing

5.8.1 Hoạt động quảng bá sản phẩm:

Chiến lược quảng bá các sản phẩm từ hoạt động chính của Công ty chủ yếu dựa vào các yếu tố sau:

- Thương hiệu của Công ty: Với hơn 28 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực Tư vấn, Đầu tư và Xây dựng đã giúp Công ty có vị thế cao trong ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản tại địa bàn tỉnh Kiên Giang và Khu vực đồng bằng Sông Cửu Long.
- Uy tín với khách hàng: Sự tin tưởng của khách hàng đã sử dụng sản phẩm của Công ty đóng vai trò quan trọng việc quảng bá sản phẩm của Công ty.

Bên cạnh việc phát huy những yếu tố trên để thu hút khách hàng, Công ty còn có chiến lược quảng cáo sản phẩm Công ty như:

- Thường xuyên giới thiệu các sản phẩm của mình lên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, Trung ương như: báo, đài, truyền hình, hoặc tham gia các giải thưởng đánh giá chất lượng tầm cỡ quốc gia như: Giải thưởng Sao vàng đất Việt; Giải thưởng chất lượng quốc gia; Top 100 doanh nghiệp lớn của cả nước...



- Công ty đã xây dựng website để giới thiệu các sản phẩm, dự án của Công ty ra thị trường trong và ngoài nước.
- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, ngoài lợi thế về thương hiệu, uy tín thì việc doanh nghiệp lựa chọn đầu tư tại một số vị trí “vàng”, tương đối thuận lợi trên địa bàn Thành phố Rạch Giá, Huyện đảo Phú Quốc và Huyện đảo Kiên Hải là một trong những yếu tố thu hút khách hàng.
- Đối với các dự án mới, Công ty còn tiếp hành hợp tác với các đơn vị phân phối bất động sản chuyên nghiệp để thực hiện quản bá và phân phối bất động sản tới nhà đầu tư. Như Dự án Khu biệt thự cao cấp xã Cửa Dương, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang Công ty đã ký hợp đồng phân phối toàn bộ sản phẩm của dự án này cho Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng.

Với những chiến lược kinh doanh và quảng bá sản phẩm đa dạng như trên nên hầu hết các sản phẩm, dự án của Công ty đều thu hút khách hàng và tạo niềm tin cho khách hàng nhiều năm qua.

5.8.2 Chính sách bán hàng:

Đối với các sản phẩm tư vấn, thi công: Công ty thường xuyên áp dụng chế độ giảm giá đối với khách hàng truyền thống, các đối tác chiến lược, chính sách tặng thưởng cuối năm cho các đơn vị ký kết nhiều hợp đồng cho Công ty trong năm.

Đối với sản phẩm địa ốc: Công ty áp dụng chế độ thanh toán theo tiến độ xây dựng để khách hàng có điều kiện thanh toán; đồng thời thực hiện giảm giá đối với khách hàng thanh toán đủ 100% giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng, thường xuyên thực hiện các chương trình khuyến mãi, tặng thưởng cho các khách hàng nhân dịp kỷ niệm ngày thành lập Công ty, lễ, tết.

5.8.3 Hệ thống phân phối:

Với việc xây dựng hệ thống phân phối mạnh là một trong những yếu tố sống còn của đơn vị, Công ty đã áp dụng kênh phân phối hỗn hợp và đa dạng để có thể đáp ứng được nhu cầu của từng đối tượng khách hàng.

Công ty cũng xây dựng hệ thống phân phối bao gồm các đại lý, nhà môi giới để quảng bá, giới thiệu và tiếp thị mua bán các sản phẩm của Công ty. Các đại lý, nhà môi giới đều được Công ty hỗ trợ về cơ sở vật chất, đào tạo, cung cấp thông tin mới nhất về các dự án của Công ty, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho các đại lý, nhà môi giới hoạt động hiệu quả.

5.8.4 Chiến lược phát triển thương hiệu Công ty:

Với bề dày hơn 28 năm hình thành và phát triển từ doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần, thương hiệu của Công ty không ngừng lớn mạnh, khẳng định sự phát triển bền vững qua từng giai đoạn. Để tiếp tục xây dựng thương hiệu ngày càng lớn mạnh Công ty đã và đang thực hiện các chiến lược như sau:

- Sẵn sàng đảm nhận thi công những công trình có quy mô lớn đòi hỏi kinh nghiệm chuyên môn cao nhằm nâng cao vị thế của Công ty trong lĩnh vực thi công xây lắp như dự án Lấn biển, dự án Hoa viên Nghĩa trang, dự án Khu dân cư Phường An Bình và một số công trình cao tầng như Ngân hàng Kiên Long Chi nhánh Rạch Giá; Chung cư nhà ở xã hội 444 Ngô Quyền.





- Không ngừng hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế.
- Chú trọng đến tiến độ hoàn thành, chất lượng các sản phẩm và việc chăm sóc khách hàng sau mua hàng để đảm bảo kịp thời theo yêu cầu của khách hàng.
- Thường xuyên tham gia các chương trình xã hội có ý nghĩa như chương trình xây dựng nhà đại đoàn kết, nhà tình thương, ủng hộ quỹ người nghèo, xây dựng cầu giao thông nông thôn, công trình thanh niên... nhằm góp phần quảng bá thương hiệu của Công ty.
- Chú trọng phát triển và nâng cấp website của Công ty, một kênh thông tin chính với khách hàng, theo hướng ngày càng hiệu quả, giao diện đẹp, hiện đại. Khách hàng có thể tìm hiểu về Công ty thông qua kênh thông tin này, đồng thời có thể tham khảo hình ảnh các sản phẩm, dịch vụ Công ty đã thực hiện trong thời gian qua như quy mô dự án, tiến độ thực hiện dự án, cũng như toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Trong thời gian tới Công ty sẽ tập trung vào phát triển thương hiệu gồm bộ nhận dạng thương hiệu mới CIC Group, để khi khách hàng nhìn thấy hình ảnh thương hiệu CIC Group xuất hiện trên các phương tiện thông tin đại chúng, sẽ nghĩ tới Công ty là một Tập đoàn đầu tư và kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp của tỉnh Kiên Giang và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.

Bên cạnh đó, Công ty còn phát triển thương hiệu thông qua hình thức liên doanh, liên kết với các công ty lớn, có uy tín đã được khẳng định trên thị trường: Tập đoàn SunGroup, Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị (HUD), Công ty TNHH Bất động sản Trần Thái, Công ty Cổ phần Du Lịch Hòa Bình Việt Nam, Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng....

Ngoài ra việc mở rộng và tập trung đầu tư vào Phú Quốc, nơi được mệnh danh “Hòn ngọc viễn đông”, Huyện đảo Kiên Hải (Đảo Nam Du), Thị xã Hà Tiên (Khu lấn Biển Thị Xã Hà Tiên) là những bước đi quan trọng nhằm nâng cao vị thế, thương hiệu của Công ty đối với cả nước.

5.9 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

5.9.1. Logo Công ty



5.9.2. Mô tả Logo

- Màu xanh lá cây đậm: Màu của thiên nhiên, nói lên ước muốn phát triển nghệ thuật kiến trúc nói chung và ngành xây dựng nói riêng phục vụ cuộc sống của con người.
- Màu Vàng: Biểu trưng sự quyết tâm đi theo đường lối của Đảng và Nhà nước nhằm xây dựng con người mới góp phần vào sự phát triển đất nước trong thời kỳ đổi mới và hội nhập.
- Màu trắng sáng: Biểu trưng cho chất xám – trí tuệ của con người.
- Hình tam giác: Biểu tượng kim tự tháp – một công trình kiến trúc tiêu biểu của nhân loại, nói lên ước nguyện của ngành xây dựng nói chung, công ty nói riêng luôn cố gắng phát triển đạt được những thành tựu ngày càng tốt hơn.
- Hình tròn: Tượng trưng cho sự phát triển khoa học trên thế giới trong quá trình tìm hiểu và khám phá thiên nhiên.



- Tổng thể khối tam giác và hình tròn hợp lại giống biểu tượng hình người đang giơ cao cánh tay cùng nhau quyết tâm hướng tới sự phát triển chung của công ty, qua việc nỗ lực khám phá những bí ẩn của tự nhiên ứng dụng vào lĩnh vực kiến trúc xây dựng cùng góp phần vào sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội và xây dựng đất nước ta ngày càng giàu mạnh.

5.9.3. Nhân hiệu thương mại, phát minh sáng chế và bản quyền

Cọc bê tông ly tâm mỗi nối khớp đơn: Công nghệ được đăng ký bản quyền tại Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam số 384, 386 Nguyễn Trãi, Hà Nội.

Công nghệ này được sử dụng ở tất cả các công trình thuộc dự án do Công ty làm chủ đầu tư và nhà đầu tư như: dự án Khu dân cư 16ha (Hoa Biên), Khu dân cư Đường Trần Quang Khải (giai đoạn 1 & 2), Khu dân cư thu nhập thấp Phường Vĩnh Quang...

5.10 Các hợp đồng có giá trị lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Một số hợp đồng Tư vấn có giá trị lớn Công ty đã đang thực hiện

Đơn vị tính: đồng

Số TT	Tên Công trình	Số HĐ	Giá trị HĐ	Thời gian thực hiện	Tiến độ
I	Lĩnh vực Kiến Trúc Quy Hoạch		1.938.125.824		
1	DA Khu biệt thự cao cấp Búng Gội, Phú Quốc	06DA-17	1.417.944.000	2017-2018	Đã thực hiện xong chờ quyết toán
2	Quy hoạch Phú Quốc Riverside Villas	QH-17	520.181.824	2017-2018	Đã thực hiện xong chờ quyết toán
III	Lĩnh vực TK Dân Dụng - Công Nghiệp		5.822.127.977		
1	TK HT cấp điện, chiếu sáng (cáp ngầm trung thế và trạm biến áp) - Lân biển Tây Bắc Rạch Giá	03TKTB-17	1.675.282.778	2017-2018	Đã thực hiện xong chờ quyết toán
2	TK nhà phố 1 trệt 2 lầu C2 (01-08) Dự án Tây Bắc	170TKTB-18	325.519.597	2018-2019	Đã thực hiện xong chờ quyết toán
3	TK HT cấp điện, chiếu sáng (HT ngầm 3P-4D-380V) điều chỉnh - Dự án Tây Bắc	173TKTB-18	1.424.290.000	2018-2019	Đã thực hiện xong chờ quyết toán
4	TKBVTC Trường THPT Phú Quốc, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long	79TKTV-18	1.200.018.000	2018-2019	Đã thực hiện xong chờ quyết toán
5	TKBVTC Trường THPT Phú Quốc, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long	79T/HĐV-18	1.200.018.000	2018-2019	Đã thực hiện xong chờ quyết toán
IV	Thiết kế Giao Thông, Thủy Lợi				
A	LC KTKT - Dự án		2.872.772.529		
1	DA môi trường xanh & DL sinh thái chuồng vách PQ - Phần hạ tầng	03DA-15	650.000.000	2015-2016	Đã thực hiện xong
2	DA đường tuần tra biên giới tỉnh Kiên Giang	08HD-TVKSTK	560.662.000	2016-2017	Đã thực hiện xong





3	DA khu ĐTM Lấn biển Tây bắc Rạch Giá - Phần hạ tầng kỹ thuật	35DA-LBTB	1.146.338.283	2016-2017	Đã thực hiện xong
4	BC đường Nguyễn Phúc Chu	01HDKT-19	515.772.246	2019	Đã thực hiện xong chờ nghiệm thu quyết toán
B	TK Giao Thông		6.478.042.028		
1	TK đường TT Dương Đông - Khu DL Đá bàn PQ (đường GT, HTTN mưa, cầu và chiếu sáng)	01GT-17	1.338.000.000	2017-2018	Đã thực hiện xong chờ nghiệm thu quyết toán
2	TK khu dân cư Nam An Hòa - HTKT (SLMB, HT giao thông + cây xanh; HTTN mưa, nước thải; cấp điện....)	32TK-NAH	1.440.077.350	2017-2018	Đã thực hiện xong chờ nghiệm thu quyết toán
3	TK san nền, GT, TN mưa, thải, cấp điện, cấp nước ...khu DL Minh Thành Khang	06GT-17	1.350.000.000	2017-2018	Đã thực hiện xong
4	TK khu thương mại, dịch vụ và biệt thự nghỉ dưỡng SEA STAR	08GT-17	1.097.000.000	2017-2018	Đã thực hiện xong
5	TK nâng cấp mở rộng đường tỉnh ĐT.971 (QL80 - ngã 3 Hòn Trẹm)	01HDKT-18	626.482.339	2018-2019	Đã thực hiện xong chờ nghiệm thu quyết toán
6	TK nâng cấp mở rộng đường tỉnh ĐT.971 (QL80 - ngã 3 Hòn Trẹm)	01HDKT-18	626.482.339	2018-2019	Đã thực hiện xong chờ nghiệm thu quyết toán
C	Giám sát kỹ thuật		6.622.078.418		
1	Giám sát bệnh viện 1020 giường - XD khối nhà chính, Trung tâm năng lượng - pháp y	01GS-17	3.267.000.000	2017-2019	Đang thực hiện
2	Giám sát trụ sở mới Sở NN và PTNT tỉnh Kiên Giang	03TVGS-18	1.100.000.000	2017-2019	Đang thực hiện
3	GS Biệt thự song lập A10 (1-2) (3-3A) (5-6) (7-8)(9-10) (11-12) (12A-12B) XLDN thó Dự án Tây Bắc	149GSTB-18	510.712.505	2017-2019	Đang thực hiện
4	GS Biệt thự song lập A16 (1-2) (3-5) (6-7) (8-9) (10-11) (12-12A) (12B-15) (16-17) (18-19) Dự án Tây Bắc	158GSTB-18	750.283.913	2017-2019	Đang thực hiện
5	Giám sát trụ sở mới Sở NN và PTNT tỉnh Kiên Giang	03GS-18	994.082.000	2018-2020	Đang thực hiện



Một số hợp đồng thi công có giá trị lớn Công ty đã và đang hiện:

Đơn vị tính: đồng

Số TT	Tên Công trình	Số HĐ	Giá trị HĐ	Thời gian thực hiện	Tiến độ
1	Thi công gói thầu số 12: XD đường, cầu, các CT phụ trợ và an toàn GT - Tuyến đường đê biển đoạn qua RG	80/2015/HD-BQL	192.466.681.214	2015 - 2019	Đạt 85% giá trị hợp đồng
2	Thi công Cty CP vận tải thủy bộ - GT số 1: NLV + TB; Gara xe ôtô, nhà thờ thấng, HTKT	10/HDXD-14	9.199.052.807	2014-2016	Đã thực hiện xong
3	Thi công Ngân hàng Kiên Long - Gói thầu số 2 (Trần thạch cao, đá granit, internet, ĐHKK, PCCC,...)	02TC-15	10.264.712.074	2015-2018	Đã thực hiện xong
4	Thi công nhà máy xử lý và tái chế rác thải tại bãi rác Đập Đá	01TC-16	9.353.987.666	2016-2019	Đã xong đang thực hiện thanh quyết toán
5	Thi công Nhà máy sản xuất gạch không nung, BT tươi và các cấu kiện BT đúc sẵn	04TC-16	25.040.392.005	2016-2019	Đã thực hiện xong
6	TC gói thầu số 15b: HTGT, vỉa hè, TN mưa, TN thái (khu B, C tiếp giáp đường số 25-20) DA khu đô thị mới Tây Bắc	46TC-TB	166.537.110.000	2016-2019	Đã xong đang thực hiện thanh quyết toán
7	TC gói thầu số 15c: HTGT, vỉa hè, TN mưa, TN thái (khu D từ đường 20 - đường 16) DA khu đô thị mới Tây Bắc	47TC-TB	107.389.361.000	2016-2019	Đã xong đang thực hiện thanh quyết toán
8	Thi công SLMB, đường GT+ vỉa hè; HTTN mưa, nước thải KDC chợ nông hải sản TTTM Rạch Giá	68TC-TTTMRG	31.086.352.700	2016-2019	Đã xong đang thực hiện thanh quyết toán
9	Thi công đường GT, vỉa hè, TN mưa, TN thái; cảnh quan đô thị khu BT Riverside PQ	01/DA-RIVERSIDE	49.335.000.000	2016-2019	Đã thực hiện xong





6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2017, năm 2018 và 9 tháng đầu năm 2019

Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm	9 tháng đầu năm 2019
1	Tổng giá trị TS	2.317.749	3.193.354	37,78%	3.848.668
2	Vốn chủ sở hữu	327.844	573.063	74,80%	632.925
3	Doanh thu thuần	652.102	735.114	12,73%	587.332
4	Lợi nhuận từ HĐKD	73.908	101.361	37,15%	91.917
5	Lợi nhuận khác	1.440	1.152	(20,03%)	5.022
6	Lợi nhuận trước thuế	75.348	102.513	36,05%	96.939
7	Lợi nhuận sau thuế	59.602	81.602	36,91%	74.681
8	Tỷ lệ LNST trên VCSH BQ	18,31%	18,12%	(1,06%)	12,38%

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm	9 tháng đầu năm 2019
1	Tổng giá trị TS	2.421.404	3.314.975	36,90%	4.247.454
2	Vốn chủ sở hữu	353.296	608.981	72,37%	711.602
3	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	9.555	14.157	48,16%	44.764
4	Doanh thu thuần	794.727	850.280	6,99%	910.737
5	Lợi nhuận từ HĐKD	71.874	108.740	51,29%	115.507
6	Lợi nhuận khác	4.253	2.111	(50,36%)	6.074
7	Lợi nhuận trước thuế	76.127	110.851	45,61%	121.581
8	Lợi nhuận sau thuế	60.629	89.464	47,56%	97.411
9	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	59.607	88.027	47,68%	89.883
10	ROE	17,16%	18,59%	-	14,75%
11	ROE điều chỉnh (*)	17,34%	18,76%	-	1,19%
12	Giá trị sổ sách/ cổ phiếu (đồng)	12.801	12.180	(4,85%)	14.232

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019



(*) ROE được tính loại đi phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Năm 2018, nền kinh tế có nhiều khởi sắc đã tác động tích cực đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty và đã ghi nhận doanh thu thuần trong năm 2018 đạt 850.280 triệu đồng, tăng 6,99% so với năm 2017. Lợi nhuận sau thuế đạt 110.851 triệu đồng tăng 45,61% so với năm 2017 cho thấy trong năm qua công ty đã nỗ lực rất lớn trong việc kiểm soát chi phí và đẩy mạnh công tác bán hàng nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và mang lại lợi ích tối đa. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện tổ chức lại công tác sản xuất kinh doanh như sắp xếp lại nguồn nhân lực, tinh giảm, kiện toàn lại bộ máy điều hành, và thay đổi cơ chế tính lương, thưởng cho người lao động; đẩy mạnh hoạt động marketing nhằm tăng doanh thu trong lĩnh vực bất động sản như thực hiện các chương trình giảm giá, các chương trình khuyến mại; tiết giảm chi phí giá thành ở các dự án, nhất là dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc thành phố Rạch Giá.

6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

6.2.1. Thuận lợi

Trong quá trình hoạt động kinh doanh Công ty luôn nhận được sự quan tâm, tín nhiệm của lãnh đạo địa phương và các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; sự hỗ trợ, giúp đỡ của các cơ quan ban ngành; sự tín nhiệm, ủng hộ của các chủ đầu tư và khách hàng truyền thống.

Các dự án của Công ty đầu tư đều là các dự án có vị trí tốt tại tỉnh Kiên Giang, nên khi đưa sản phẩm ra thị trường luôn luôn nhận được sự tin tưởng ủng hộ của các nhà đầu tư.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc luôn đạt được sự đồng thuận cao trong công tác quản lý, điều hành Công ty; tập thể người lao động Công ty có tinh thần đoàn kết và quyết tâm phấn đấu hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra.

Ngoài ra Ban lãnh đạo đã chủ động trong điều hành kinh doanh các lĩnh vực, tận dụng các ưu thế của Doanh nghiệp để liên doanh liên kết với các đơn vị có tiềm năng về tài chính, năng lực quản lý nhằm tăng hiệu quả kinh doanh. Mạnh dạn đề xuất thay đổi cơ cấu tổ chức (sáp nhập, giải thể, hợp nhất) đối với các đơn vị kinh doanh không hiệu quả.

6.2.2. Khó khăn

Mặc dù Ngân hàng nhà nước khuyến khích phát triển tín dụng để giúp nền kinh tế phát triển nhưng thị trường bất động sản vẫn chưa nhộn nhịp, đặc biệt là các ngân hàng hạn chế cho vay vào các dự án bất động sản nên nhìn chung ngành xây dựng và bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn.

Hiện nay, sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản, tư vấn xây dựng, cùng với những đặc thù của ngành xây dựng, bất động sản thường bị chậm tiến độ hoàn thành và bàn giao nên đã ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh của Công ty, làm cho các nhà đầu tư e ngại và làm tăng chi phí hoạt động của Công ty.

Công tác bồi hoàn, giải tòa, giải phóng mặt bằng cho việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư bất động sản của đơn vị còn nhiều vướng mắc khó khăn, kéo dài, làm ảnh hưởng tới tiến độ thực hiện dự án, đồng thời đẩy chi phí tăng cao.





7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

7.1. Vị thế của công ty trong ngành

Với uy tín và kinh nghiệm trong hơn 28 năm hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, đầu tư xây dựng và phát triển các dự án khu đô thị, khu nghỉ dưỡng, các công trình xây dựng, Công ty được biết đến như là Tập đoàn kinh tế hàng đầu về lĩnh vực tư vấn, thiết kế, xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Kiên Giang. Thương hiệu của Công ty gắn liền với các dự án quy mô lớn như: Dự án lấn biển mở rộng thành phố Rạch Giá (420ha), Dự án Trung tâm thương mại 30/04, Dự án Khu dân cư 16ha Hoa Biển, Khu dân cư quảng trường Trần Quang Khải lấn biển, Dự án nhà ở xã hội 444 Ngô Quyền, Dự án Hoa viên Nghĩa trang nhân dân Kiên Giang, Dự án Khu đô thị mới Lấn biển Tây bắc thành phố Rạch Giá (99ha)... Vì vậy, đối với địa bàn tỉnh Kiên Giang, Công ty luôn là đơn vị dẫn đầu trong nhiều năm liên tục.

Quy mô thị trường thị phần đối với các lĩnh vực của Công ty

Lĩnh vực tư vấn:

Địa bàn hoạt động	Năm 2017	Năm 2018
	Thị phần	Thị phần
Thành phố Rạch Giá	60%	65%
Huyện đảo Phú Quốc	30%	35%
Các huyện thị khác – Kiên Giang	50%	60%
Thành phố HCM	0%	0%
Các tỉnh lân cận	5%	5%

Nguồn: CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Lĩnh vực thi công xây lắp:

Địa bàn hoạt động	Năm 2017	Năm 2018
	Thị phần	Thị phần
Thành phố Rạch Giá	80%	82%
Huyện đảo Phú Quốc	5%	10%
Các huyện thị khác – Kiên Giang	10%	15%
Thành phố HCM	0%	0%
Các tỉnh lân cận	5%	5%

Nguồn: CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

Địa bàn hoạt động	Năm 2017	Năm 2018
	Thị phần	Thị phần
Thành phố Rạch Giá	70%	75%
Huyện đảo Phú Quốc	5%	5%
Các huyện thị khác – Kiên Giang	10%	10%
Thành phố HCM	0%	0%
Các tỉnh lân cận	0%	0%

Nguồn: CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ Tướng ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

7.2.1. Mục tiêu đến năm 2020

Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22m² sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8m² sàn/người.

Trong giai đoạn 2016 – 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở.

Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phù hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%.

Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.

7.2.2. Mục tiêu phát triển của Kiên Giang đến năm 2020**Mục tiêu phát triển nhà ở đô thị đến năm 2020:**

Đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân đô thị và nông thôn.

Khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai để phát triển kinh tế.

Huy động nguồn vốn đầu tư của nhiều thành phần kinh tế, thực hiện có hiệu quả chủ trương kích cầu góp phần thúc đẩy kinh tế phát triển.

Phát triển bền vững đô thị và nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.



Thúc đẩy thị trường bất động sản nhà ở phát triển lành mạnh, chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu góp phần hoàn thiện đồng bộ cơ cấu nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Quan tâm giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân, cán bộ công chức, nhà ở cho sinh viên và các đối tượng chính sách xã hội khác.

Kiến toàn bộ máy và nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với quản lý trong điều kiện mới (kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa).

Định hướng đến năm 2020 nhà ở đạt mức bình quân từ 15-20m²/người đô thị và 14-18 m²/người ở nông thôn. Đồng thời, xóa nhà tạm, nhà đơn sơ và tăng tỷ lệ nhà kiên cố từ 10,06% (năm 2004) lên 60% vào năm 2020.

Phấn đấu đảm bảo các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức Nhà nước, lực lượng vũ trang tại các đô thị và một bộ phận dân nghèo thành thị có chỗ ở ổn định. Giảm thiểu và tiến tới chấm dứt các hộ dân bị ngập lũ, thực hiện từng bước sống ổn định trong mùa lũ tiến tới sống chung với lũ hoàn toàn, hoàn thành chương trình cùm, tuyển dân cư vượt lũ tỉnh Kiên Giang theo nội dung Quyết định 173/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Hoàn thiện việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Đến năm 2020 thực hiện đầu tư 90.242 căn nhà 6.316.940m² sàn.

7.2.3. Đánh giá tình hình hiện tại của tỉnh Kiên Giang

Tỉnh Kiên Giang tập trung cao cho việc thực hiện tái cơ cấu ngành nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới, đáp ứng với nền kinh tế thị trường và xu hướng hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng của đất nước; phát triển mạnh mẽ kinh tế biển gắn với bảo vệ chủ quyền biển, đảo quốc gia; phát triển du lịch từng bước trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, chủ lực của tỉnh.

Bên cạnh đó, đẩy mạnh xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông đồng bộ bằng nhiều hình thức đầu tư, tạo đột phá để phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; trong đó tập trung vào các trục giao thông chính kết nối với các thành phố lớn và khu vực như đường hành lang ven biển phía Nam, quốc lộ 80 (đoạn Lộ Tê - Rạch Sỏi), đường thùy phía Nam, các cảng biển; ưu tiên đầu tư hoàn chỉnh hệ thống giao thông trên đảo Phú Quốc, Huyện Hà Tiên, Huyện Đảo Kiên Hải; đẩy mạnh xây dựng giao thông nông thôn, nhất là vùng khó khăn để đến năm 2020 toàn tỉnh đạt trên 80% đường liên xã, liên ấp được nhựa hóa hoặc bê tông hóa.

Xây dựng và phát triển Phú Quốc từng bước trở thành đặc khu kinh tế trực thuộc tỉnh, Huyện Hà Tiên thành đô thị hiện đại, Huyện đảo Kiên Hải thành khu du lịch nghỉ dưỡng biển, tạo động lực thúc đẩy tốc độ tăng trưởng kinh tế của tỉnh và tác động lan tỏa đến các vùng trong khu vực, tỉnh phối hợp với các bộ, ngành Trung ương tham mưu cho Chính phủ xây dựng hoàn thiện đề án đặc khu kinh tế Phú Quốc; xây dựng thể chế, chính sách thu hút đầu tư chiến lược, có hiệu quả hơn, có sức cạnh tranh quốc tế và khu vực với 3 trụ cột chính là công nghiệp giải trí, nghỉ dưỡng; dịch vụ tài chính, ngân hàng và kinh tế biển,...

Ngoài ra, tỉnh Kiên Giang kêu gọi đầu tư các dự án dịch vụ du lịch, du lịch sinh thái nghỉ dưỡng tại những vùng du lịch trọng điểm, du lịch sinh thái, lịch sử và du lịch biển trên các Quần đảo Bà Lụa, Hải Tặc, Đảo Nam Du, Đảo Hòn Thơm, Phú Quốc... chú trọng các dự án du lịch chất lượng cao. Kêu gọi các nhà đầu tư liên kết với nông dân theo phương thức "4 nhà", đầu tư vùng lúa chuyên canh chất lượng cao theo mô hình cánh đồng lớn ở vùng Tứ giác Long Xuyên

và Tây sông Hậu; nuôi tôm công nghiệp chất lượng cao tại các Huyện Kiên Lương, Giang Thành và Thị xã Hà Tiên; sản xuất tôm - lúa vùng U Minh Thượng.

Tuy có nhiều cố gắng tập trung đầu tư phát triển nhưng kết cấu hạ tầng kỹ thuật phát triển còn chậm, thiếu đồng bộ, chất lượng chưa cao và chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển. Công tác dự báo còn hạn chế, dẫn đến bất cập trong phát triển hạ tầng, bất cập giữa ngành với ngành, giữa địa bàn này với địa bàn khác chưa gắn kết, chưa đồng bộ. Công tác quy hoạch, quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng cơ bản, chỉnh trang đô thị còn hạn chế, huy động vốn đầu tư xã hội tham gia còn ít. Kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội, nhất là ở nông thôn chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển. Hệ thống khu, cụm công nghiệp chậm được hoàn chỉnh để đi vào khai thác. Mạng lưới giao thông chưa đồng bộ, nhất là hệ thống cảng sông, cảng biển, thủy lợi, hạ tầng một số lĩnh vực kỹ thuật khác chưa hoàn chỉnh,...

Một trong những nguyên nhân hạn chế, yếu kém trong tổ chức thực hiện Nghị quyết là công tác dự báo chưa cao, chậm cập nhật điều chỉnh, bổ sung mới các quy hoạch, dẫn đến một số quy hoạch còn bất cập, thiếu đồng bộ, thiếu tầm nhìn dài hạn; kêu gọi đầu tư từ các thành phần kinh tế tham gia còn ít, chủ yếu tập trung đầu tư từ ngân sách nhà nước.

Các giải pháp thực hiện:

Về chính sách đất đai: tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chính sách đất đai, đặc biệt là những nội dung quan trọng liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở, như bồi thường, giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế tạo quỹ đất sạch; kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả; hoàn thiện chính sách tài chính, thuế liên quan đến đất đai,... để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng.

Về quy hoạch – kiến trúc: đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở và tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch. Xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp; trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Về chính sách tài chính – tín dụng và thuế: bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước, vốn ODA cho phát triển nhà ở, đặc biệt là các nguồn tài chính trung và dài hạn theo hướng hình thành các quỹ đầu tư nhà ở và bất động sản, phát hành công trái, trái phiếu và các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật. Xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi nợ các khoản vay thế chấp; tiêu chuẩn hóa các công cụ và quy trình cho vay thế chấp nhà ở; xây dựng chính sách bảo hiểm, bảo lãnh, tín dụng nhà ở, kể cả tín dụng nhỏ, tín dụng nhà ở nông thôn để phát triển nhà ở; tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích cải thiện nhà ở. Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chính sách về thuế nhà ở nhằm khuyến khích sử dụng có hiệu quả



nhà ở và hạn chế đầu cơ; ưu đãi thuế đối với các dự án phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho thuê.

Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở: nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê. Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật. Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư, phát huy vai trò của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, bảo trì nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình.

7.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành:

Đơn vị tính: Triệu Đồng

STT	Tiêu chí	CKG	CCL	CLG	NDN	NTL
1	Vốn điều lệ	500.000	474.998,85	211.500	479.324	636.000
2	Vốn chủ sở hữu	608.981	536.313	257.353	572.089	993.984
3	Tổng tài sản	3.314.975	801.953	944.537	1.701.144	1.680.048
4	Doanh thu thuần	850.280	329.943	256.856	171.375	714.124
5	Giá vốn hàng bán	608.319	274.349	223.273	126.595	538.905
6	Lợi nhuận gộp	241.962	55.593	33.583	44.780	175.219
7	Lợi nhuận thuần	108.740	40.231	6.643	109.931	128.891
8	Lợi nhuận khác	2.111	(107)	(230)	(1.968)	(1.798)
9	LN trước thuế	110.851	40.123	6.413	107.963	127.093
10	Thuế TNDN	21.387	7.898	737	19.369	25.927
11	LN sau thuế	89.464	32.226	5.676	88.594	101.166
12	Lãi cơ bản/CP	1.904	637	309	1.653	1.460
13	LNST/DTT	10,52%	9,77%	2,21%	51,70%	14,17%
14	LNST/VCSH	14,69%	6,01%	2,21%	15,49%	10,18%
15	LNST/TTS	2,70%	4,02%	0,60%	5,21%	6,02%
16	Giá vốn hàng bán	608.319	274.349	223.273	126.595	538.905
17	Chi phí tài chính	40.769	10.904	20.969	40.452	23.525
18	Chi phí bán hàng	20.787	270	153	461	10.624
19	Chi phí Quản lý DN	79.175	6.215	18.772	5.277	15.227
20	Chi phí khác	1.977	167	231	2.991	1.798

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018 đã kiểm toán của CKG, CCL, CLG, NDN và NTL



Nhìn chung, CKG có kết quả hoạt động khá tốt so với các doanh nghiệp trong ngành. Các chỉ số tỷ suất sinh lợi cho thấy khả năng sử dụng vốn hiệu quả của CKG so với các doanh nghiệp so sánh. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ doanh thu thuần của CKG đạt 10,52%, lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu đạt 14,69%. Đáng lưu ý là LNST/TTS của CKG đạt 2,70% cho thấy 100 một đồng tài sản của CKG có thể kiếm được 2,70 đồng lợi nhuận sau thuế, một chỉ số khá trong ngành bất động sản.

7.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

7.4.1. Định hướng phát triển của Công ty:

Tiếp tục phát triển Công ty theo mô hình Tập đoàn gồm các Công ty con, Công ty liên kết chuyên kinh doanh về lĩnh vực tư vấn – thiết kế, thi công xây dựng, môi giới – quản lý bất động sản, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng... nhằm đáp ứng trọn gói các sản phẩm và dịch vụ có liên quan đến bất động sản.

Xây dựng kế hoạch đào tạo và phát triển nguồn nhân lực trong những năm tới. Trong đó tập trung đào tạo các cán bộ quản lý cao cấp, trung cấp tại Công ty mẹ và các Công ty thành viên; tăng cường công tác đào tạo đại học, sau đại học đối với lực lượng lao động trực tiếp; thực hiện liên doanh liên kết với các Công ty đầu tư xây dựng có uy tín tại TP.HCM; đồng thời có chiến lược thu hút thêm nhân lực có chất lượng cao, ký hợp đồng với các chuyên gia trong nước và ngoài nước trong lĩnh vực pháp luật, chứng khoán, tài chính, bất động sản... nhằm làm tăng số lượng và chất lượng, đảm bảo tính chuyên môn, chuyên nghiệp cao, đáp ứng yêu cầu, xu hướng phát triển mới của doanh nghiệp.

Tăng cường lực lượng đại lý, nhà môi giới cho các dự án của Công ty, mở rộng mạng lưới giao dịch, mở thêm các phòng giao dịch nằm trên địa bàn Thành phố Rạch Giá, Huyện Phú Quốc và TP. Hồ Chí Minh nhằm chiếm giữ thị phần và tăng tốc các dự án bất động sản của Công ty.

Nâng cao vị thế của Công ty trong ngành và trên thị trường qua công tác đẩy mạnh hoạt động marketing, xây dựng trang website và quảng bá hình ảnh Công ty thông qua các phương tiện thông tin đại chúng.

7.4.2. Sự phù hợp với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới:

Thị trường bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú và tăng dần theo xu thế hội nhập phát triển. Các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đã an tâm bỏ vốn đầu tư vào thị trường Việt Nam, tạo cơ hội tốt để phát triển thị trường bất động sản.

Với vị thế và triển vọng phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam và của Tỉnh Kiên Giang, định hướng phát triển chung của Công ty là phù hợp khi những dự án của Công ty tập trung giải quyết các nhu cầu phát triển đô thị của Thành phố Rạch Giá, Đảo Phú Quốc và các Huyện khác trong Tỉnh.

Ngoài ra, với những thay đổi trong chính sách và quy định trong thời gian gần đây của Chính phủ cho thấy lĩnh vực bất động sản hiện đang là một trong những lĩnh vực được quan tâm và khuyến khích đầu tư phát triển, đặc biệt là trong các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và khu dân cư ở Thành phố Rạch Giá và Đảo Phú Quốc.





Với định hướng phát triển của Nhà nước, Công ty có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển trong tương lai và hoàn toàn phù hợp với chính sách của Nhà nước.

8. Chính sách đối với người lao động

8.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong công ty:

Tổng số lao động trong Công ty tính đến thời 31/03/2019 là 281 người với cơ cấu như sau:

STT	Yếu tố	Số lượng	Tỷ lệ
I	Phân theo trình độ chuyên môn	281	100%
1	Đại học và trên đại học	204	73%
2	Cao đẳng, trung học chuyên nghiệp	31	11%
3	Lao động phổ thông	46	16%
II	Phân theo thời hạn hợp đồng	281	100%
1	Không xác định thời hạn	105	37%
2	Có thời hạn	175	63%

Nguồn: CTCP Tập đoàn tư vấn đầu tư xây dựng Kiên Giang

8.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, chế độ phúc lợi:

Tập đoàn luôn coi con người là tài sản quý giá nhất, vì ngay từ ngày mới thành lập, Tập đoàn luôn chú trọng xây dựng chính sách thoả đáng cho người lao động. Bên cạnh chế độ đãi ngộ với thu nhập hấp dẫn, Tập đoàn luôn tạo môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh lành mạnh, giao quyền tự chủ cho người lao động theo từng chức danh công việc để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo và năng lực làm việc.

Người lao động của Tập đoàn được hưởng các chế độ ưu việt như: Khi người lao động làm việc tại Tập đoàn đủ 20 năm trở lên sẽ được Tập đoàn tặng sổ tiết kiệm trị giá 20 triệu đồng; Được trợ cấp 2 tháng lương thực trả khi nghỉ hưu; người lao động có thành tích trong thời gian làm việc tại Tập đoàn được khen thưởng từ Bằng khen Thủ tướng Chính phủ trở lên khi nghỉ hưu (hoặc thôi việc) sẽ được tặng thêm từ 1 tới 5 tháng lương thực trả tùy theo hình thức được khen thưởng

Chế độ làm việc:

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức giờ làm việc cho người lao động 8h/ngày và 05 ngày/tuần. Tất cả người lao động đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn.

Điều kiện làm việc: Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty luôn trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động (quần áo bảo hộ, mũ, ủng, găng tay, bao tay, yếm...) theo đúng các tiêu chuẩn quy định nhằm đảm bảo vấn đề sức khoẻ cho người lao động. Công ty luôn thực hiện tuân thủ nghiêm ngặt và đầy đủ các quy định về vệ sinh lao động và các nguyên tắc an toàn lao động. Văn phòng làm việc đều có trang bị đầy đủ các trang thiết bị văn phòng như: máy tính, máy photocopy... nhằm tạo điều kiện làm việc hiệu quả nhất.

Chính sách đào tạo:

Công ty chú trọng việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và đa dạng nghiệp vụ cho nhân viên thông qua việc cử người lao động tham gia các khóa đào tạo chuyên ngành và nâng cao phù hợp với trình độ, năng lực, vị trí công tác hiện tại, định hướng phát triển tương lai của



Công ty và người lao động, đảm bảo người lao động có trình độ chuyên môn phù hợp, kinh nghiệm và kỹ năng tốt đáp ứng yêu cầu công việc, phù hợp với hoạt động của Công ty và khả năng phát triển của bản thân nhân viên.

Các chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết:

Tất cả người lao động đều được nghỉ lễ, Tết, hàng tuần và nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành; được nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ luật Lao động, những người lao động có thời gian làm việc tại Tập đoàn từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những người lao động có thời gian làm việc tại Tập đoàn chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo số tháng thực tế làm việc. Ngoài ra, cứ 05 năm làm việc tại Tập đoàn, người lao động được cộng thêm 01 ngày phép theo quy định của Luật Lao động.

Tập đoàn thanh toán chế độ lương, ốm, thai sản theo luật và quy định Bảo hiểm xã hội.

Chính sách lương thưởng trợ cấp:

Tất cả người lao động vào làm việc tại Tập đoàn đều được ký hợp đồng lao động, được xét lên lương khi đến kỳ hạn và thực hiện đầy đủ việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo đúng quy định của pháp luật.

Tập đoàn cũng có các chính sách khen thưởng hàng kỳ (nhân các ngày lễ, 6 tháng), hàng năm, thưởng đột xuất cho các cá nhân, tập thể dựa trên các thành tích trong việc thực hiện năng suất lao động, thực hành tiết kiệm, có các sáng kiến mới được áp dụng có hiệu quả trong sản xuất kinh doanh.

Hàng năm, Tập đoàn còn trích một phần trong quỹ phúc lợi để tổ chức các chuyến tham quan cho các cán bộ, công nhân viên, người lao động có thành tích xuất sắc.

Ngoài ra, hàng năm Tập đoàn trích một phần lợi nhuận để giúp đỡ những cán bộ, công nhân viên, người lao động gặp hoàn cảnh khó khăn và có các chế độ ưu đãi về nhà ở cho người lao động Tập đoàn.

Bảo hiểm và phúc lợi:

Bảo hiểm: Người lao động ký hợp đồng có thời hạn từ đủ 1 tháng trở lên đều được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo đúng theo quy định.

Sự tuân thủ pháp luật của nhân viên:

Mọi cá nhân trong Công ty nghiêm túc tuân thủ quy định của pháp luật lao động, thuế, các nội quy, quy chế, thỏa ước đã được ban hành như: ký hợp đồng lao động, tuân thủ mọi quy định về nộp thuế thu nhập cá nhân, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp.

9. Chính sách cổ tức

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, chính sách phân phối cổ tức của Công ty như sau: Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp. Cổ tức được chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có thể thanh toán cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty. Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông





thông qua việc thanh toán toàn bộ hay từng phần cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực hiện nghị quyết về việc này.

Tỷ lệ chia cổ tức qua từng năm

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Vốn điều lệ (triệu đồng)	147.808,8	147.808,8	276.000	276.000	500.000
Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ	20%	18%	14%	14%	13%
Tiền mặt	100%	100%	100%	100%	100%
Cổ phiếu	-	-	-	-	-

Nguồn: CTCP Tập đoàn tư vấn đầu tư xây dựng Kiên Giang

10. Tình hình hoạt động tài chính

10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

10.1.1. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

STT	Loại tài sản	Thời gian
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30 năm
2	Máy móc thiết bị	03 – 15 năm
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10 năm
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 07 năm
5	Tài sản cố định hữu hình khác	01 – 03 năm

10.1.2. Mức lương bình quân

Lương nhân viên bình quân của người lao động trong Công ty trong năm 2018 là trên 16 triệu đồng/tháng/người. Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về bảo hiểm, các khoản lương, thưởng, phụ cấp.

10.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty đã thực hiện tốt các nghĩa vụ công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác, hiện Công ty không có bất cứ khoản nợ nào quá hạn. Các khoản nợ ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua.

10.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định



Công ty luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của Nhà nước.

10.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty, theo pháp luật và theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Số dư các quỹ Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Quỹ đầu tư phát triển	11.216	15.296	15.296
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.521	14.658	-
Tổng cộng	19.737	29.954	15.296

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Số dư các quỹ hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Quỹ đầu tư phát triển	13.980	18.378	21.012
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.201	15.363	536
Tổng cộng	23.181	33.741	21.547

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

10.1.6. Tổng dư nợ vay

Tình hình vay và nợ công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Vay ngắn hạn	425.062	696.494	894.555
Vay ngân hàng	228.262	606.744	721.255
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-
Vay đối tượng khác	-	-	-
Trái phiếu ngắn hạn	196.800	89.750	173.300
Vay dài hạn (ngân hàng)	567.122	473.202	476.640
Tổng cộng	992.184	1.169.696	1.371.195

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019



Tình hình vay và nợ hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Vay ngắn hạn	447.898	718.022	972.276
Vay ngân hàng	251.098	628.272	798.976
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-
Vay cá nhân	-	-	-
Vay đối tượng khác	-	-	-
Trái phiếu ngắn hạn	196.800	89.750	173.300
Vay dài hạn (ngân hàng)	594.025	501.748	501.854
Tổng cộng	1.041.924	1.219.770	1.474.130

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Trong cơ cấu nợ vay và cho thuê tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang, các khoản nợ có nghĩa vụ thanh toán trong vòng 1 năm (bao gồm nợ ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả) chiếm tỷ trọng ở mức an toàn (khoảng 25%). Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang luôn có kế hoạch cụ thể cho dòng tiền, xây dựng kế hoạch kinh doanh, đầu tư hợp lý để đảm bảo an toàn tài chính của Công ty. Việc huy động vốn để thực hiện các dự án đầu tư mới cũng là một trong những biện pháp giúp Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang giảm bớt ảnh hưởng của biến động về lãi suất đối với kết quả kinh doanh của Công ty.

10.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

Các khoản phải thu của Công ty

Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
A	Phải thu ngắn hạn	719.075	858.947	909.850
I	Phải thu của khách hàng	234.675	234.093	220.137
1	Phải thu hoạt động KD BĐS	156.133	176.503	189.205
2	Phải thu hoạt động tư vấn	21.731	14.523	12.537
3	Phải thu hoạt động thi công	52.738	31.86	15.838
4	Phải thu hoạt động nhà hàng	1.703	2.188	1.619
5	Phải thu hoạt động khác	2.369	9.019	938
II	Trả trước cho người bán	58.574	61.317	8.127



Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
1	Công ty CP Tỉnh Khôi	28.602	5.877	2.487
2	Công ty CP Tư vấn Xây Dựng CIC Kiên Giang	-	139	3.343
3	Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	73	53	-
4	Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang	427	2.674	5.188
5	Nguyễn Ngọc Tiền	-	28.000	28.000
6	Cty TNHH Kiến trúc A.T.A	-	15.771	17.179
7	Công ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	54	1.184	3.946
8	Công ty CP tư vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	-	656	1.576
9	Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Thăng Anh	-	-	11.747
10	Các nhà cung cấp khác	29.418	7.102	15.661
III	Các khoản phải thu khác	435.005	569.698	606.745
1	Phải thu tạm ứng vốn thi công	105.537	85.282	37.792
2	Các đội thi công	-	-	-
3	Phải thu Công ty Hoàng Quân	-	-	-
4	Phải thu thuế TNCN	4.284	5.546	5.535
5	Tạm ứng nhân viên	56.416	88.01	71.317
6	Tiền sử dụng đất của các dự án	186.423	221.67	249.714
7	Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về tiền đền bù đất dự án An Bình	14.160	670	670
8	Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Chợ Nông Sản	11.032	20.642	8.566
9	Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Nam An Hòa	18.037	11.52	1.839
10	Phải thu DA KDC và TĐC Nam An Hòa - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	17.600	3.591	899
11	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà	-	1.317	-
12	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 2	-	20.208	20.208
13	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Tuyến đường số 2	-	33.166	34.928
14	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Bắc Vĩnh Quang	-	66.32	144.571
15	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA KDC tuyến đường số 1 - Vĩnh Quang	-	-	23.868
16	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Chợ Nông Sản RG	3	-	493





Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
17	Phải thu tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	2.406	2.824	452
18	Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	3.755	3.244	-
19	Phải thu Công ty Trần Thái – DA Bãi Vòng	7.700	-	-
20	Phải thu khác	4.655	5.689	5.894
IV	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.179)	(6.160)	(6.160)
B	Phải thu dài hạn	17.656	18.762	18.762
<i>I</i>	<i>Phải thu dài hạn khác</i>	<i>17.656</i>	<i>18.762</i>	<i>18.762</i>
	Tổng cộng	736.731	877.709	928.612

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Các khoản phải thu theo báo cáo Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
A	Phải thu ngắn hạn	761.406	907.830	1.163.905
I	Phải thu của khách hàng	282.061	286.615	329.776
<i>1</i>	<i>Phải thu hoạt động KD BĐS</i>	<i>156.133</i>	<i>176.522</i>	<i>189.205</i>
<i>2</i>	<i>Phải thu hoạt động tư vấn</i>	<i>21.258</i>	<i>15.450</i>	<i>24.330</i>
<i>3</i>	<i>Phải thu hoạt động thi công</i>	<i>52.738</i>	<i>31.860</i>	<i>31.861</i>
<i>4</i>	<i>Phải thu hoạt động nhà hàng</i>	<i>1.703</i>	<i>2.188</i>	<i>1.619</i>
<i>5</i>	<i>Phải thu hoạt động KDVLXD</i>	<i>47.386</i>	<i>51.675</i>	<i>78.139</i>
<i>6</i>	<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>7</i>	<i>Phải thu hoạt động khác</i>	<i>2.843</i>	<i>8.920</i>	<i>4.622</i>
II	Trả trước cho người bán	58.578	61.317	69.700
<i>1</i>	<i>Công ty CP Tinh Khôi</i>	<i>28.602</i>	<i>5.877</i>	<i>-</i>
<i>2</i>	<i>Công ty CP Tư vấn xây dựng CIC Kiên Giang</i>	<i>73</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>3</i>	<i>Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc</i>	<i>427</i>	<i>53</i>	<i>-</i>
<i>4</i>	<i>Công ty CP PT Đô Thị Kiên Giang</i>	<i>-</i>	<i>2.674</i>	<i>5.188</i>
<i>5</i>	<i>Nguyễn Ngọc Tiền</i>	<i>-</i>	<i>28.000</i>	<i>28.000</i>
<i>6</i>	<i>Cty TNHH Kiến trúc A.T.A</i>	<i>29,477</i>	<i>13.562</i>	<i>17.173</i>
<i>7</i>	<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>-</i>	<i>11.150</i>	<i>19.339</i>
III	Các khoản phải thu khác	431.933	567.967	778.473
<i>1</i>	<i>Phải thu tạm ứng vốn thi công</i>	<i>105.537</i>	<i>85.833</i>	<i>112.413</i>



Stt	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
2	Phải thu Công ty Hoàng Quân	-	-	-
3	Phải thu thuế TNCN	4.284	5.546	5.535
4	Tạm ứng nhân viên	56.416	88.010	147.209
5	Tiền sử dụng đất của các dự án	186.423	221.670	249.714
6	Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về tiền đền bù đất dự án An Bình	14.160	670	670
7	Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về dự án Chợ Nông Sản	11.032	20.642	8.566
8	Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Nam An Hòa	18.037	11.520	1.839
9	Phải thu DA Nam An Hòa – Ban bồi thường giải phóng mặt bằng	17.600	3.591	899
10	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà	-	1.317	-
11	Ứng trước tiền bồi hoàn -DA Nam An Hoà giai đoạn 2	-	20.208	20.208
12	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Tuyến đường số 2	-	33.166	34.928
13	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Bắc Vĩnh Quang	-	66.320	144.571
14	Phải thu dự án Chợ Nông Sản RG - Ứng trước tiền bồi hoàn	3.000	-	493
15	Phải thu tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	2.406	2.824	452
16	Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	924	800	-
17	Phải thu Công ty Trần Thái – Dự án Bãi Vòng	7.700	-	-
18	Ứng trước tiền bồi hoàn - DA KDC tuyến đường số 1 Vĩnh Quang	-	-	23.868
19	Phải thu khác	4.413	5.852	27.109
IV	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.167)	(8.069)	(14.044)
B	Phải thu dài hạn	17.656	18.762	11.022
<i>I</i>	<i>Trả trước cho người bán dài hạn</i>	-	-	7.460
<i>II</i>	<i>Phải thu góp vốn dự án không thành lập pháp nhân</i>	17.656	18.762	3.562
	Tổng cộng	779.062	926.592	1.174.927

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019





Quy mô doanh thu ngày càng tăng trưởng kéo theo các khoản công nợ gia tăng trong các năm gần đây. Tổng các khoản phải thu có xu hướng tăng, năm 2018 đạt 926.592 triệu đồng (tăng 18,94%) so với 779.062 triệu năm 2017, trong đó, các khoản phải thu ngắn hạn chiếm chi phối 97,86%, phần còn lại là các khoản phải thu dài hạn. Các khoản phải thu khác chiếm tỷ trọng lớn nhất trong phải thu ngắn hạn (chiếm 64,91%), phải thu khách hàng chiếm 26,67% và trả trước người bán 6,99%.

Khoản phải thu tiền sử dụng đất của các dự án chiếm tỷ trọng lớn nhất, đạt 221.670 triệu đồng trong năm 2018, chiếm 24,42% trong các khoản phải thu ngắn hạn, chi tiết như sau:

- + Dự án Bến xe Tỉnh và Trung tâm thương mại Rạch Sỏi: 28.001 triệu đồng
- + Dự án Khu dân cư An Bình: 13.376 triệu đồng
- + Dự án Khu dân cư Nam An Hòa: 64.710 triệu đồng
- + Dự án khu tái định cư Nam An Hòa: 59.328 triệu đồng
- + Dự án Chợ nông sản Thành phố Rạch Giá: 36.343 triệu đồng
- + Dự án Bến xe Tỉnh và Khu dân cư Châu Thành: 5.413 triệu đồng
- + Các dự án khác: 14.498 triệu đồng

Các khoản phải trả của Công ty

Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Nợ ngắn hạn	1.019.655	1.446.665	1.580.923
Phải trả người bán	88.513	179.325	181.242
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	29.375	44.016	22.226
Thuế và các khoản phải nộp NN	17.044	3.102	(4.744)
Phải trả người lao động	90.419	109.900	127.526
Chi phí phải trả	157.096	203.998	257.407
Phải trả ngắn hạn khác	203.625	195.172	102.710
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	425.062	696.494	894.555
Quỹ khen thưởng phúc lợi	8.521	14.658	-
Nợ dài hạn	970.250	1.173.627	1.634.820
Người mua trả tiền trước dài hạn	393.246	588.931	1.033.600
Chi phí phải trả dài hạn	3.389	-	-
Phải trả dài hạn khác	6.493	111.493	124.580
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	567.122	473.202	476.640
Tổng cộng	1.989.905	2.620.291	3.215.743

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019



Chi tiết một số khoản mục của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiết	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Phải trả người bán ngắn hạn	88.513	179.325	181.242
Công ty CP Xây Dựng Kiên Giang	14.902	53.913	-
Công ty CP Tàu Cước	14.695	2.830	8.258
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	8.307	6.954	4.148
Tổng Công ty Xây Dựng Lũng Lô	6.156	2.830	1.123
Công ty CP vật tư thiết bị Vietship	8.808	3.534	707
Phải trả cho các bên liên quan	7.376	61.214	150.262
Phải trả các đối tượng khác	28.270	48.050	16.745
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	29.375	44.016	22.226
Khách hàng mảng tư vấn, giám sát	13.302	12.534	11.855
Khách hàng mảng thi công	6.163	18.866	-
Người mua trả tiền trước các dự án	7.777	9.447	10.148
Các khách hàng khác	2.133	3.170	223
Người mua trả tiền trước dài hạn	393.246	588.931	1.033.600
Dự án Khu đô thị mới Lân Biên Tây Bắc	322.322	409.561	816.847
Dự án Seaview	17.007	12.625	18.627
Dự án Bến xe và TTTM Rạch Sỏi	3.388	18.732	19.935
Dự án KDC Phan Thị Ràng	9.039	993	993
Dự án KDC An Bình	11.874	46.051	37.922
Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	-	84.883	122.582
Các dự án khác	29.615	16.086	16.694

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Các khoản phải trả theo báo cáo hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Nợ ngắn hạn	1.070.956	1.503.820	1.875.819
Phải trả cho người bán	109.994	208.902	137.669
Người mua trả tiền trước	29.512	44.107	28.521





Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Thuế và các khoản phải nộp NN	17.645	4.771	6.298
Phải trả người lao động	93.377	112.862	144.384
Chi phí phải trả	157.111	204.019	334.207
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	206.217	195.775	251.929
Vay và nợ ngắn hạn	447.898	718.022	972.276
Quỹ khen thưởng phúc lợi	9.201	15.363	536
Nợ dài hạn	997.153	1.202.173	1.660.034
Người mua trả tiền trước dài hạn	393.246	588.931	1.033.600
Chi phí phải trả dài hạn	3.389	-	-
Phải trả dài hạn khác	6.493	111.493	124.580
Vay và nợ dài hạn	594.025	501.748	501.854
Tổng cộng	2.068.109	2.705.993	3.535.853

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Chi tiết một số khoản mục theo báo cáo hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiết	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Phải trả người bán ngắn hạn	109.994	208.902	137.669
Công ty CP Tàu Cuốc	14.695	8.258	8.258
Công ty CP Sông Hồng Sài Gòn	8.307	6.954	4.148
Tổng Công ty Xây Dựng Lũng Lô	6.156	2.830	1.123
Công ty CP vật tư thiết bị Vietship	8.808	3.534	707
Phải trả cho các bên liên quan	21.858	107.431	23.627
Công ty CP Kim khí TP. HCM - CN Miền Tây	-	-	-
Công ty CP Cơ khí Kiên Giang	-	-	-
Phải trả các đối tượng khác	50.171	79.896	99.806
Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	29.512	44.107	28.521
Khách hàng mang tư vấn, giám sát	12.254	12.534	15.320
Khách hàng mang thi công	6.163	18.866	-



Chi tiết	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Người mua trả tiền trước các dự án	7.777	9.447	10.148
Các khách hàng khác	3.318	3.260	3.053
Người mua trả tiền trước dài hạn	393.246	588.931	1.033.600
Dự án Khu đô thị mới Lán Biển Tây Bắc	322.322	409.561	816.847
Dự án Seaview	17.007	12.625	18.627
Dự án Bến xe và TTTM Rạch Sỏi	3.388	18.732	19.935
Dự án KDC Phan Thị Ràng	9.039	993	993
Dự án KDC An Bình	11.874	46.051	37.922
Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	-	84.883	122.582
Các dự án khác	29.615	16.086	16.694

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Tổng nợ phải trả tăng 30,84% so với cùng kỳ năm 2017, trong đó, nợ ngắn hạn vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất 55,57%, và nợ dài hạn chiếm 44,43%. Trong năm 2018, giá trị nợ ngắn hạn đạt 1.503.820 triệu đồng và nợ dài hạn 1.202.173 triệu đồng lần lượt tăng 40,42% và 20,56% so với cùng kỳ năm 2017. Cụ thể, khoản mục phải trả người bán tăng mạnh vì khoản phải trả cho các bên liên quan tăng 391,50% từ 21.858 triệu đồng lên 107.431 triệu đồng và phải trả các đối tượng khác tăng 59,25% từ 50.171 triệu đồng lên 79.896 triệu đồng. Ngoài ra, với thương hiệu lâu đời, CKG ngày càng được sự tin tưởng của nhiều nhà đầu tư, khách hàng, vì vậy, ngày càng nhiều đối tác sẵn sàng trả tiền trước đối với các dự án mà công ty đang triển khai. Điều này giúp Công ty chủ động trong việc điều tiết dòng tiền, giảm bớt áp lực chi phí. Trong năm 2018, khoản mục phải trả người bán tăng từ 29.512 triệu đồng lên 44.107 triệu đồng.

10.1.8. Hàng tồn kho

Thông tin hàng tồn kho Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Hàng tồn kho	1.276.184	1.804.203	2.427.472
Nguyên liệu, vật liệu	71	167	65
Công cụ, dụng cụ	60	41	40
Chi phí SXKD dở dang	1.274.839	1.801.893	2.425.186
- Chi phí dở dang hoạt động thi công	24.251	50.725	36.120
- Chi phí dở dang dự án KDC Lán Biển Tây Bắc	437.378	810.268	1.190.401
- Chi phí dở dang dự án KDC An Bình	279.877	232.806	187.590



Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
- Chi phí dở dang dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng	189.545	213.080	225.867
- Chi phí dở dang dự án biệt thự Village Búng Gội	114.609	183.130	49.392
- Chi phí dở dang dự án SeaView	32.945	46.579	51.589
- Chi phí dở dang dự án Chợ bách hóa Rạch Sỏi	41.773	42.410	48.965
- Chi phí dở dang dự án KDC Nam An Hòa	1.254	76.135	202.282
- Chi phí dở dang các dự án khác	153.206	146.761	432.980
Thành phẩm	-	-	-
Hàng hóa	1.214	2.102	2.181

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Thông tin hàng tồn kho Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Hàng tồn kho	1.280.055	1.807.757	2.501.340
Nguyên liệu, vật liệu	1.888	1.559	1.930
Công cụ, dụng cụ	69	52	52
Chi phí SXKD dở dang	1.271.599	1.798.935	2.487.198
- Chi phí dở dang hoạt động thi công	24.251	50.725	98.132
- Chi phí dở dang dự án KDC Lấn Biển Tây Bắc	437.378	810.268	1.190.401
- Chi phí dở dang dự án KDC An Bình	279.877	232.806	187.590
- Chi phí dở dang dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng	189.545	213.080	225.867
- Chi phí dở dang dự án biệt thự Village Búng Gội	114.609	183.130	49.392
- Chi phí dở dang dự án SeaView	32.945	46.579	51.589
- Chi phí dở dang dự án Chợ bách hóa Rạch Sỏi	41.773	42.410	48.965
- Chi phí dở dang dự án KDC Nam An Hòa	1.254	76.135	202.282
- Chi phí dở dang các dự án khác	149.966	143.803	432.980
Thành phẩm	4.181	4.549	6.907
Hàng hóa	2.318	2.662	5.252

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019



Nhìn chung, giá trị hàng tồn kho có xu hướng tăng (năm 2017: 1.280.055 triệu đồng, năm 2018: 1.807.757). Đây là điều dễ hiểu vì Công ty đang trong giai đoạn đầu tư, mở rộng các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh. Với đặc thù là Công ty kinh doanh bất động sản, hàng tồn kho chủ yếu của công ty là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Các dự án lớn mà công ty đang triển khai như Khu dân cư Lân biển Tây Bắc, Khu dân cư Phường An Bình, Dự án Hoa viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng, Dự án biệt thự Village Búng Gội,.. Trong đó, năm 2018 chi phí sản xuất dở dang dự án Khu dân cư Lân Biển Tây Bắc chiếm tỷ trọng cao nhất 44,82% trong cơ cấu hàng tồn kho, đây là dự án quy mô gần 100ha, dự kiến dự án sẽ hoàn thành vào năm 2020. Tiếp đó, chi phí dở dang dự án Khu dân cư Phường An Bình chiếm tỷ trọng 12,88%, dự án được khởi công vào năm 2015 và đã hoàn thành gần 80%. Dự án Hoa viên Nghĩa trang Vĩnh Hằng là một trong những dự án đặc biệt của Công ty, được quy hoạch theo văn hóa tâm linh của người Á Đông, tỷ trọng chi phí dở dang của dự án này đạt 213.080 triệu đồng (tương ứng 11,79% trên hàng tồn kho). Chi phí dở dang dự án biệt thự nghỉ dưỡng Village Búng Gội hiện cũng đang chiếm 10,13% trên hàng tồn kho. Ngoài ra, chi phí dở dang của các dự án khác như dự án SeaView, dự án Chợ bách hóa Rạch Sỏi,... cũng được ghi nhận tại hàng tồn kho nhưng chiếm tỷ trọng thấp hơn.

10.1.9. Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang

Thông tin chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Chi phí đầu tư dự án Bà Kèo - Phú Quốc	42.052	42.052	42.174
Chi phí mua nhà đường Nguyễn Chí Thanh - Phú Quốc	113.241	116.638	-
Các dự án khác	3.971	6.557	13.561
Tổng cộng	159.264	165.247	55.735

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Thông tin chi phí xây dựng cơ bản dở dang hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
Chi phí đầu tư dự án Bà Kèo - Phú Quốc	42.052	42.052	42.053
Chi phí mua nhà đường Nguyễn Chí Thanh - Phú Quốc	113.241	116.610	-
Chi phí sửa chữa nhà hàng	3.971	6.584	-
Chi phí đầu tư dự án nhà máy Sản xuất VLXD	-	-	-
Dự án KBT Sông Dương Đông	-	-	28.931
Khác	320	1.432	13.682
Tổng cộng	159.584	166.679	84.667

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019



10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Công ty mẹ		Công ty hợp nhất	
		Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,99	1,87	1,94	1,84
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,74	0,62	0,75	0,64
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,86	0,82	0,85	0,82
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	6,07	4,57	5,85	4,44
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,44	0,33	0,55	0,39
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,31	0,27	0,36	0,30
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	9,14	11,10	7,63	10,52
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	18,31	18,12	17,34	18,76
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,81	2,96	2,72	3,12
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	11,33	13,79	9,04	12,79
Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần					
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	-	-	1.601	1.904

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2017, 2018

Dữ liệu dùng để phân tích dựa vào báo cáo hợp nhất của Công ty

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:

Chỉ số này cho thấy khả năng thanh khoản của một doanh nghiệp, là chỉ tiêu để công ty có thể theo dõi tình trạng tài chính trong ngắn hạn, đảm bảo không rơi vào tình trạng kiệt quệ tài chính. Theo số liệu tại báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018, chỉ tiêu về khả năng thanh toán có phần suy giảm. Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 1,94 xuống 1,84, hệ số thanh toán nhanh giảm từ 0,75 xuống 0,64. Việc suy giảm này đến từ khoản gia tăng trong khoản mục vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tăng từ 447,90 tỷ đồng lên 718,02 tỷ đồng vào cuối năm 2018, tăng khoảng 60,31% so với năm 2017), điều này dẫn đến tốc độ tăng của nợ ngắn hạn (tăng 40,42%) cao hơn nhiều so với tốc độ tăng của tài sản ngắn hạn (32,81%).

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

Do đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản cần nguồn vốn lớn để đầu tư nên những công ty trong ngành thường sử dụng đòn bẩy tài chính cao và CKG cũng không ngoại lệ. Xuất phát từ nhu cầu đầu tư các dự án như đã nêu ở những phần trên, CKG gia tăng lượng nợ vay qua các năm, Tổng nợ phải trả năm 2018 tăng từ mức 2.068 tỷ đồng lên 2.706 tỷ đồng, tương ứng tăng 30,85%. Bên cạnh đó, song song với việc huy động vốn từ nợ vay, trong năm 2018, CKG đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 276 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu trong năm 2018 tăng tương ứng 36,90% và 72,37%, cao hơn nhiều so với tốc độ tăng của Nợ, dẫn đến các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đều được điều chỉnh giảm trong năm 2018. Cụ thể, Hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm nhẹ từ 0,85 xuống 0,82 lần; Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm đáng kể, từ 5,85 xuống 4,44 lần trong năm 2018. Sự điều chỉnh này sẽ tạo thêm sự tin tưởng của các ngân hàng, chủ nợ, thuận lợi trong việc đàm phán mức lãi vay và gia tăng hạn mức cho vay trong tương lai.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

Những chỉ số năng lực hoạt động của Công ty có xu hướng giảm trong năm 2018. Vòng quay hàng tồn kho giảm từ 0,55 lần xuống 0,39 lần. Và hiệu suất sử dụng tài sản cũng giảm từ 0,36 xuống chỉ còn 0,30 vòng. Đây là điều dễ nhìn thấy tại những công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, mở rộng quy mô hoạt động như CKG. Hàng tồn kho năm 2018 gia tăng chủ yếu đến từ khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tài trợ chủ yếu từ nguồn nợ vay tăng lên trong năm của công ty. Tốc độ tăng của Tổng tài sản cao hơn so với đà tăng trưởng của doanh thu, cụ thể doanh thu thuần tăng 6,99% trong khi Tổng tài sản tăng đến 36,90% đạt 3.314.974 triệu đồng.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:

Theo số liệu tại báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018, các chỉ tiêu về khả năng sinh lợi đều có chiều hướng tăng so với năm 2017. ROA, ROE lần lượt tăng từ mức 2,72%, 17,34% lên mức 3,12%, 18,76%. Nguyên nhân chính là do: (1) tổng doanh thu năm 2018 tăng khoảng 7,07%, chủ yếu là từ doanh thu kinh doanh bất động sản; và (2) tỷ lệ giá vốn hàng bán/doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản lại giảm từ mức 73% xuống 67%, dẫn đến lợi nhuận gộp của Công ty tăng gần 39% so với năm 2017. Cũng từ đà tăng trưởng trên, Lợi nhuận từ HĐKD đạt 108,74 tỷ đồng, tăng 51,29% và Lợi nhuận sau thuế đạt 89,46 tỷ đồng, tăng 47,56% so với năm 2017. Tốc độ tăng các chỉ tiêu lợi nhuận vượt xa tốc độ tăng tài sản, vốn chủ sở hữu, cũng như doanh thu thuần. Từ đó, các chỉ tiêu Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần và LNST/Doanh thu thuần đều tăng tương ứng từ 9,04% lên 12,79% và 7,63% lên 10,52% trong năm 2018. Đây là tín hiệu rất khả quan trong việc cải thiện hiệu quả kinh doanh của Công ty trong năm qua.




11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

11.1. Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Trần Thọ Thắng	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1965	370712295
2	Nguyễn Đức Hiền	Phó chủ tịch	1955	370683030
3	Phạm Văn Lợi	Thành viên	1966	370393256
4	Lê Trọng Ngọc	Thành viên	1962	370630797
5	Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên	1965	370890506
6	Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	1957	020125108
7	Trương Thanh Hiếu	Thành viên	1970	370611274
8	Nguyễn Hữu Hoài Phương	Thành viên độc lập	1967	370611209
9	Thái Ngọc Hùng	Thành viên	1963	022617529

Ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc:


Họ và tên	Trần Thọ Thắng	
Giới tính	Nam	
Ngày tháng năm sinh	06/11/1965	
Nơi sinh	Kiên Giang	
CMND	Số 370712295 Ngày cấp: 06/11/2014 Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	Căn A11C -12, Khu biệt thự cao cấp Seaview, đường 3 tháng 2, Phường Vĩnh Bảo, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	
Số điện thoại	(0297 3) 874 660	
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com	
Trình độ chuyên môn	Kiến trúc sư	
Quá trình công tác		
+ Từ 1984 – 1993	Ban quản lý thống nhất thuộc UBND Tỉnh Kiên Giang	



+ Từ 1994 – 2006	Giám đốc Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang
+ Từ 2006 đến nay	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang.
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	4.150.388 cổ phiếu, chiếm 8,30% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	4.150.388 cổ phiếu, chiếm 8,30% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	<p>Mối quan hệ: em trai, tên: Trần Thọ Hùng, nắm giữ: 279.822 cổ phiếu, chiếm 0,56% vốn điều lệ.</p> <p>Mối quan hệ: em trai, tên: Trần Thọ Công, nắm giữ: 200.000 cổ phiếu, chiếm 0,40% vốn điều lệ.</p> <p>Mối quan hệ: Con trai: Trần Quang Vũ, nắm giữ: 90.578 cổ phiếu, chiếm 0,18% vốn điều lệ.</p>
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không



**Ông Nguyễn Đức Hiền – Phó chủ tịch HĐQT:**

Họ và tên	Nguyễn Đức Hiền	
Giới tính	Nam	
Ngày tháng năm sinh	26/08/1955	
Nơi sinh	Hưng Yên	
CMND	Số 370683030 Ngày cấp: 02/08/2005	
	Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	A8 Lý Thái Tổ, Thành phố Rạch Giá, Kiên Giang	
Số điện thoại	(0297 3) 874 660	
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com	
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư đô thị - chuyên ngành Cấp thoát nước	
Quá trình công tác		
+ Từ 1972 – 1987	Học tập và làm việc tại binh chủng thông tin liên lạc	
+ Từ 1987 – 09/2015	Công tác tại Công ty Cấp thoát nước Kiên Giang. Chức vụ: Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc	
+ Từ 2015 – 2017	Công tác tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang. Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT	
+ Từ 2017 – nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Phó chủ tịch HĐQT	
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Phó chủ tịch HĐQT	
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	1.334.318 cổ phiếu, chiếm 2,67% vốn điều lệ	
+ Đại diện phần vốn của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	1.100.000 cổ phiếu, chiếm 2,20% vốn điều lệ	
+ Cá nhân sở hữu	234.318 cổ phiếu, chiếm 0,47% vốn điều lệ	
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50%	

số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG

Mối quan hệ: con, tên: Nguyễn Tuấn Hưng, nắm giữ: 60.244 cổ phiếu, chiếm 0,12% vốn điều lệ.

Những khoản nợ đối với Công ty

Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty

Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty

Không

Ông Phạm Văn Lợi – Thành viên HĐQT:

Họ và tên

Phạm Văn Lợi

Giới tính

Nam

Ngày tháng năm sinh

26/04/1966

Nơi sinh

Kiên Giang

CMND

Số 370939256 Ngày cấp: 04/08/2011

Nơi cấp: Công an Kiên Giang

Quốc tịch

Việt Nam

Dân tộc

Kinh

Địa chỉ thường trú

160 Hàn Thuyên, Kiên Giang

Số điện thoại

(0297 3) 874 660

Địa chỉ email

Tvkg@cicgroups.com

Trình độ chuyên môn

Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác

+ Từ 1988 – 1993

Cán bộ Xí nghiệp thiết kế, thi công Kiên Giang

+ Từ 1994 – 1997

Cán bộ Công ty xây dựng Kiên Giang

+ Từ 1998 – 2000

Trưởng phòng kỹ thuật – Công ty Cổ phần xây dựng HUD Kiên Giang

+ Từ 2001 – nay

Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần xây dựng HUD Kiên Giang

+ Từ 2010 – nay

Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Thành viên HĐQT

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Thành viên HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ

Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng HUD





chức khác	Kiên Giang
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	3.511.612 cổ phiếu, chiếm 7,02% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang	3.450.660 cổ phiếu, chiếm 6,90% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	60.952 cổ phiếu, chiếm 0,12% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Không

Những khoản nợ đối với Công ty

Không


Lợi ích liên quan đối với Công ty

Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty

Không

Ông Trương Thanh Hiếu – Thành viên HĐQT:

Họ và tên	Trương Thanh Hiếu	 <p>Ông TRƯƠNG THANH HIẾU Thành viên</p>
Giới tính	Nam	
Năm sinh	10/10/1970	
Nơi sinh	Giồng Riềng, Kiên Giang	
CMND	Số 370611274 Ngày cấp: 02/02/2004 Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	580 Ngô Quyền, An Hòa, Rạch Giá, Kiên Giang	
Số điện thoại	(0297 3) 874 660	
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế	
Quá trình công tác		
+ Từ 1975 – 1993	Cán bộ; Phó Giám đốc; Giám đốc Công ty Lương thực Huyện Châu Thành Kiên Giang; Phó Giám đốc Công ty Lương thực tỉnh Kiên Giang	



+ Từ 1994 – 1997	Thư ký Chủ tịch UBND Tỉnh Kiên Giang
+ Từ 1998 – 2005	- Giám đốc Xí nghiệp chế biến bột cá xuất khẩu Kiên Giang - Giám đốc Xí nghiệp chế biến Thủy sản xuất khẩu Rạch Giá
+ Từ 2006 – nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang
+ Từ 2016 – nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Thành viên HĐQT
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Thành viên HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	1.119.400 cổ phiếu, chiếm 2,24% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của Công ty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang	1.119.400 cổ phiếu, chiếm 2,24% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu sở hữu cá nhân trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không


**Ông Lê Trọng Ngọc – Thành viên HĐQT:**

Họ và tên	Lê Trọng Ngọc	 <p>Ông LÊ TRỌNG NGỌC Thành viên</p>
Giới tính	Nam	
Năm sinh	1962	
Nơi sinh	TP Đà Nẵng	
CMND	Số 370630797 Ngày cấp: 14/04/2004 Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	104/20 Thành Thái, Phường 12, Quận 10, TP. HCM	
Số điện thoại	(0297 3) 874 660	
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com	
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng	
Quá trình công tác		
+ Từ 1995 – 2006	Phó Giám đốc Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang	
+ Từ 2006 – 2008	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Kiên Giang	
+ Từ 2008 – 2016	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	
+ Từ 2016 – nay	Quản lý Doanh nghiệp Tư nhân Gia Thiên	
+ Từ 2006 – nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Thành viên HĐQT	
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Thành viên HĐQT	
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Quản lý Doanh nghiệp Tư nhân Gia Thiên	
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	648.952 cổ phiếu, chiếm 1,30% vốn điều lệ	
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ	
+ Cá nhân sở hữu	648.952 cổ phiếu, chiếm 1,30% vốn điều lệ	
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu	

trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm – Thành viên HĐQT:

Họ và tên	Nguyễn Thị Diệu Trâm	
Giới tính	Nữ	
Năm sinh	1965	
Nơi sinh	Thừa Thiên Huế	
CMND	Số 370890506 Ngày cấp: 20/04/2009	
Quốc tịch	Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Dân tộc	Việt Nam	
Địa chỉ thường trú	Kinh	
Số điện thoại	40 Đường số 6, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh	
Địa chỉ email	(0297 3) 874 660	
Trình độ chuyên môn	Tvkg@cicgroups.com	
Quá trình công tác	Trung cấp	
+ Từ 1990 – 2000	Ủy viên Ban chấp hành Hội Chữ Thập Đỏ – Bệnh viện đa khoa Kiên Giang	
+ Từ 2001 – 2009	Ủy viên Ban chấp hành Hội Chữ Thập Đỏ tỉnh Kiên Giang	
+ Từ 2005 – nay	Ủy viên Ban chấp hành Hội Bảo trợ bệnh nhân nghèo tỉnh Kiên Giang	
+ Từ 2006 – nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Thành viên HĐQT	
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây	Thành viên HĐQT	



dựng Kiên Giang

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Ủy viên Ban chấp hành Hội Bảo trợ bệnh nhân nghèo Tỉnh Kiên Giang
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	716.952 cổ phiếu, chiếm 1,43% vốn điều lệ
+ Đại diện phân vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	716.952 cổ phiếu, chiếm 1,43% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

Ông Nguyễn Hữu Hoài Phương – Thành viên HĐQT:

Họ và tên	Nguyễn Hữu Hoài Phương	 <p>ÔNG NGUYỄN HỮU HOÀI PHƯƠNG Thành viên</p>
Giới tính	Nam	
Năm sinh	01/01/1967	
Nơi sinh	Cà Mau	
CMND	Số 370611209 Ngày cấp: 04/04/2014	
	Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	58 Đặng Dung, P. Vĩnh Quang, Tp Rạch Giá, Kiên Giang	
Số điện thoại	(0297 3) 874 660	
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com	
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư đô thị - chuyên ngành Cấp thoát nước	
Quá trình công tác		
+ Từ 07/1994 – 04/2010	Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty Cấp thoát nước Kiên Giang	
+ Từ 05/2010 – 12/2014	Phó Giám Đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kiên	




	Giang
+ Từ 01/2015 – 09/2015	Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang
+ Từ 09/2015 – nay	Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang
+ Từ 2016 – nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Thành viên HĐQT
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Thành viên HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ Tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Kiên Giang - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á – Mekong Rạch Giá
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	472.500 cổ phiếu, chiếm 0,95% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của Công ty TNHH MTV Cấp Thoát nước Kiên Giang	472.500 cổ phiếu, chiếm 0,95% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu sở hữu cá nhân trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không





Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ – Thành viên HĐQT:

Họ và tên	Nguyễn Thị Hoa Lệ	
Giới tính	Nữ	
Ngày tháng năm sinh	12/03/1957	
Nơi sinh	Bình Định	
CMND	Số 020125108 Ngày cấp: 14/01/2010	
	Nơi cấp: Công an Tp. HCM	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	28A Mai Thị Lựu, Phường ĐaKao, Quận 1, TP. HCM	
Số điện thoại	(0297 3) 874 660	
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Sử, Cử nhân Ngoại ngữ, Quản Lý Kinh Tế	
Quá trình công tác		
+ Từ sau giải phóng 1975 – 1987	Công tác tại Sở Văn Hóa Thông Tin TP. HCM	
+ Từ 1988 – 2012	<ul style="list-style-type: none"> - Phó Chủ tịch Hiệp Hội Du Lịch Việt Nam - Phó Chủ tịch Hiệp Hội Du Lịch TP. HCM - Ủy viên thường vụ Hiệp Hội Công Thương TP. HCM - Ủy viên Ban Chấp Hành, Ủy viên đoàn chủ tịch Trung ương Hội Liên Hiệp Phụ Nữ Việt Nam khóa 7, 8, 9, 10, 11 - Giám Đốc Công ty Du Lịch Hòa Bình 	
+ Từ 1997 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Du lịch Lữ Hành Quốc Tế Hòa Bình	
+ Từ 2004 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Du Lịch Thương Mại Hòa Giang	
+ Từ 2008 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Địa Ốc Hòa Bình	
+ Từ 2011 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Hòa Bình – Phú Quốc	
+ Từ 2012 – nay	Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty Cổ Phần Du Lịch Hòa Bình Việt Nam.	
+ Từ 2010 – nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên	

Giang, Chức vụ: Thành viên HĐQT

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Thành viên HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình Việt Nam - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hòa Bình Phú Quốc - Chủ tịch Công ty Cổ phần Hòa Giang Phú Quốc - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần du lịch Thương mại Hòa Giang - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hòa Bình Hàm Ninh
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	2.066.942 cổ phiếu, chiếm 4,13% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	2.066.942 cổ phiếu, chiếm 4,13% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không





Ông Thái Ngọc Hùng – Thành viên HĐQT:



Họ và tên	Thái Ngọc Hùng
Giới tính	Nam
Năm sinh	1963
Nơi sinh	Thừa Thiên Huế
CMND	Số 022617529 Ngày cấp: 17/06/2014 Nơi cấp: Công an Tp. HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	50 Trần Quý Khoách, P. Tân Định, Q.1, Tp. HCM
Số điện thoại	(0297 3) 874 660
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kiến trúc
Quá trình công tác	
+ Từ 1996 – 2009	Giám đốc Văn phòng ACSA 68 thuộc Công ty XD Kiến trúc Miền Nam (thuộc hội KTS Tp.HCM)
+ Từ 1998 – 2001	Đội trưởng đội thi công 18 Công ty UDESCO (thuộc SXD Tp.HCM)
+ Từ 2001 – nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A (ATA Architects)
+ Từ 03/2019 – nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Thành viên HĐQT
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Thành viên HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A (ATA Architects)
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	1.000.000 cổ phiếu, chiếm 2,00% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của Cty TNHH Kiến Trúc ATA	1.000.000 cổ phiếu, chiếm 2,00% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu sở hữu cá nhân trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số



cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không




11.2. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Stt	Tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Trần Thọ Thắng	Tổng Giám đốc	1965	370712295
2	Phạm Thị Như Phượng	Phó TGD trực	1981	370912570
3	Trần Quốc Trường	Phó TGD	1969	370511341
4	Nguyễn Thanh Hồng	Phó TGD	1969	370641188
5	Trần Ngọc Hạnh	Phó TGD	1979	370770209
6	Nguyễn Hoàng Sơn	Phó TGD	1963	370013048
7	Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	1979	370902075

Ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Xem lại phần SYLL của Hội đồng quản trị

Bà Phạm Thị Như Phượng – Phó Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Phạm Thị Như Phượng	 Bà PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG Phó Tổng Giám đốc
Giới tính	Nữ	
Ngày tháng năm sinh	15/01/1981	
Nơi sinh	TP. Cần Thơ	
CMND	Số 370912570 Ngày cấp: 05/05/2015 Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	272 Nguyễn Bình Khiêm, Vĩnh Quang, Tp. Rạch Giá, Kiên Giang	
Số điện thoại	(0297 3) 874 660	
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com	
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh	
Quá trình công tác		
+ Từ 2002 – 2005	Chuyên viên Phòng Xây dựng cơ bản Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang	
+ Từ 2005 – 2009	Phó phòng Kinh doanh Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	
+ Từ 2009 – 2013	Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	



+ Từ 2013 – 2016	Giám đốc Kinh doanh Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
+ Từ 2016 đến nay	Phó Tổng GD Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Phó Tổng Giám đốc trực
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	<p>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Kiên Giang</p> <p>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang.</p> <p>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thăng Anh.</p> <p>Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang.</p>
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	150.000 cổ phiếu, chiếm 0,30% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	150.000 cổ phiếu, chiếm 0,30% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	<p>Mối quan hệ: mẹ, tên: Trần Thị Cẩm Y, nắm giữ: 87.000 cổ phiếu, chiếm 0,17% vốn điều lệ.</p> <p>Anh trai: Phạm Hoàng Anh, nắm giữ 18.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ</p>
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không





Ông Trần Quốc Trường – Phó Tổng Giám đốc:


Họ và tên	Trần Quốc Trường
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	27/11/1969
Nơi sinh	Sơn La
CMND	Số 370511341 Ngày cấp: 17/07/2006 Nơi cấp: Công an Kiên Giang
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	191/15 Nguyễn Trung Trực, Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
Số điện thoại	(0297 3) 874 660
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ 1988 – 1992	Công tác trong lực lượng Biên phòng tỉnh Kiên Giang
+ Từ 1992 – 1996	Học Đại học kinh tế chuyên ngành Tài chính kế toán
+ Từ 1996 – 1999	Công tác tại Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang.
+ Từ 1999 – 2013	Trưởng phòng Kinh doanh Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
+ Từ 2013 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tinh Khôi. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tư vấn CIC Nam Việt. Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang. Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Thương mại Đầu tư Phát triển Đại tây dương Phú Quốc. Thành viên HĐQT Công ty CP Tư vấn Xây dựng CIC


	Kiên Giang.
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	93.188 cổ phiếu, chiếm 0,19% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	93.188 cổ phiếu, chiếm 0,19% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

Ông Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Nguyễn Thanh Hồng	 <p>Ông NGUYỄN THANH HỒNG Phó Tổng Giám đốc</p>
Giới tính	Nam	
Ngày tháng năm sinh	24/12/1969	
Nơi sinh	Vũ Thư - Thái Bình	
CMND	Số 370641188 Ngày cấp: 28/03/2016 Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	18/2 Huỳnh Mẫn Đạt - Vĩnh Lạc, Tp. Rạch Giá - Kiên Giang	
Số điện thoại	(0297 3) 874 660	
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com	
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng	
Quá trình công tác		
+ Từ 1996 – 1998	Công tác tại Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang.	
+ Từ 1998 – 2006	Phó giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Kiên Giang	
+ Từ 2006 – 2018	Giám đốc Ban Quản Lý dự án Tập đoàn Tư vấn Đầu	


	tu Xây dựng Kiên Giang.
+ Từ 2018 đến nay	Phó Tổng GD CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không có
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	500.160 cổ phiếu, chiếm 1,00% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	500.160 cổ phiếu, chiếm 1,00% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

Bà Trần Ngọc Hạnh – Phó Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Trần Ngọc Hạnh	 BÀ TRẦN NGỌC HẠNH Phó Tổng Giám đốc
Giới tính	Nữ	
Ngày tháng năm sinh	1978	
Nơi sinh	Kiên Giang	
CMND	Số 370770209 Ngày cấp: 12/12/2012	
	Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	90/58 Nguyễn Bình Khiêm, Vĩnh Quang, Tp. Rạch Giá, Kiên Giang	
Số điện thoại	(0297 3) 874 660	
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com	

Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ 2000 – 2010	Nhân viên Công ty CP Xây dựng HUD Kiên Giang.
+ Từ 2010 – 2012	Giám đốc Công ty CP Thương mại Đầu tư Trần Nguyễn.
+ Từ 2012 – 2016	Phó Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
+ Từ 2016 – 2018	Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
+ Từ 01/2019 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không có
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Mối quan hệ: Chồng Nguyễn Thành Hiếu nắm giữ 94.427 cổ phần chiếm 0,19%/ vốn điều lệ. Mối quan hệ: Anh trai Trần Thọ Thắng nắm giữ: 4.150.388 cổ phiếu, chiếm 8,30% vốn điều lệ. Mối quan hệ: Anh trai Trần Thọ Hùng, nắm giữ: 279.822 cổ phiếu, chiếm 0,56% vốn điều lệ. Mối quan hệ: Anh trai Trần Thọ Công, nắm giữ: 200.000 cổ phiếu, chiếm 0,40% vốn điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

**Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Phó Tổng Giám đốc:**

Họ và tên	Nguyễn Hoàng Sơn	 Ông NGUYỄN HOÀNG SƠN Phó Tổng giám đốc
Giới tính	Nam	
Ngày tháng năm sinh	20/12/1963	
Nơi sinh	Kiên Giang	
CMND	Số 370013048 Ngày cấp: 04/12/2019 Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Quốc tịch	Việt Nam	
Dân tộc	Kinh	
Địa chỉ thường trú	90 Nguyễn Bình Khiêm, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	
Số điện thoại	+84098 912 0099	
Địa chỉ email	snguyen@cicgroups.com	
Trình độ chuyên môn	Kỹ Sư Điện	
Quá trình công tác		
+ Từ 1982 – 1986	Engineering/Giám đốc điều hành tại Công ty MultiTech - Mineasota USA	
+ Từ 1986 – 1997	Owner/CEO/Chủ tịch tại Nguyen Electronics, Inc - Mineasota USA	
+ Từ 1998 – 2010	Owner/CEO/Chủ tịch tại Công ty Texatronics, Inc - Dallas Teaxs USA	
+ Từ 1906 – 2010	Owner/Tổng Giám đốc tại Mall of Sai Gon Mall và Hong Phat Suppermarket in USA	
+ Từ 07/2019 - đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.	
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Phó Tổng Giám đốc	
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không có	
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	80.000 cổ phiếu, chiếm 0,16% vốn điều lệ	
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ	

+ Cá nhân sở hữu	80.000 cổ phiếu, chiếm 0,16% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Mối quan hệ: Anh trai Don Dzung Nguyen nắm giữ 0 cổ phần chiếm 0%/ vốn điều lệ. Mối quan hệ: Em trai Tung Hoang Nguyen nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

Bà Kha Thị Mỹ Ngọc – Kế toán trưởng:

Họ và tên	Kha Thị Mỹ Ngọc
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	04/08/1979
Nơi sinh	Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
CMND	Số 370902075 Ngày cấp: 01/03/2012 Nơi cấp: Công an Kiên Giang
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	52/60 đường Nguyễn Thái Học, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
Số điện thoại	(0297 3) 874 660
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ 1998 – 2003	Công ty Cổ Phần Cơ Khí Kiên Giang
+ Từ 2004 – 2016	Công ty Cổ Phần Thực Phẩm Trung Sơn
+ Từ 2017 đến nay	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang



Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Kế toán trưởng
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	80.000 cổ phiếu, chiếm 0,16% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	80.000 cổ phiếu, chiếm 0,16% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

11.3. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Hà Minh Tuấn	Trưởng ban kiểm soát	1972	371568496
2	Nguyễn Bích Nghĩa	Kiểm soát viên	1976	201241278
3	Nguyễn Văn Út	Kiểm soát viên	1968	371502341

Ông Hà Minh Tuấn – Trưởng Ban Kiểm Soát:

Họ và tên	Hà Minh Tuấn	 Ông Hà Minh Tuấn Trưởng Ban Kiểm soát.
Giới tính	Nam	
Năm sinh	1972	
Nơi sinh	Kiên Giang	
CMND	Số 371568496 Ngày cấp: 09/01/2009	
Quốc tịch	Nơi cấp: Công an Kiên Giang	
Dân tộc	Việt Nam	
Địa chỉ thường trú	Kinh	
Số điện thoại	Số 29 Tạ Quang Bửu – P. An Hòa, Tp. Rạch Giá - Kiên Giang	
Địa chỉ email	(0297 3) 874 660	
Trình độ chuyên môn	Tvkg@cicgroups.com	
Quá trình công tác	Cử nhân kế toán	
+ Từ 2002 – 2006	Nhân viên xưởng Giao Thông Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiên Giang.	
+ Từ 2007 – 2011	Nhân viên Văn phòng Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư và Xây dựng Kiên Giang.	
+ Từ 2012 – nay	Kế toán Trưởng Công ty CP Sản Xuất và Kinh Doanh Vật Liệu Xây Dựng.	
+ Từ 2019 - nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát	
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công	Trưởng Ban Kiểm soát	



ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác Không

Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó 3.018 cổ phiếu, chiếm 0,006% vốn điều lệ

+ Đại diện phân vốn 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu 3.018 cổ phiếu, chiếm 0,006% vốn điều lệ

Cam kết nắm giữ Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG Không

Những khoản nợ đối với Công ty Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

Bà Nguyễn Bích Nghĩa – Kiểm Soát viên:

Họ và tên Nguyễn Bích Nghĩa

Giới tính Nữ

Năm sinh 1976

Nơi sinh TP. Đà Nẵng

CMND Số 201241278 Ngày cấp: 12/05/2015

Nơi cấp: Công an TP. Đà Nẵng

Quốc tịch Việt Nam

Dân tộc Kinh

Địa chỉ thường trú 2/10 Đường Số 15, Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

Số điện thoại (0297 3) 874 660

Địa chỉ email hoabinhcompany@vnn.vn

Trình độ chuyên môn Cử nhân kế toán

Quá trình công tác

+ Từ 1999 – 2007 Nhân viên kế toán tại Công ty Du lịch Hòa Bình



Bà Nguyễn Bích Nghĩa
Thành viên Ban Kiểm soát

+ Từ 2008 – 2011	Phó phòng tài vụ tại Công ty Du lịch Hòa Bình Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa ốc Hòa Bình
+ Từ 2012 đến nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình Việt Nam
+ Từ 2016 - nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Thành viên ban Kiểm soát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Kiểm Soát viên
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Kế toán trưởng Công Ty Cổ Phần Du Lịch Hòa Bình Việt Nam. Giám đốc Công ty Cổ phần Hoà Bình Phú Quốc Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Hòa Bình Hàm Ninh.
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	1.180.950 cổ phiếu, chiếm 2,36% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	1.180.950 cổ phiếu, chiếm 2,36% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

Ông Nguyễn Văn Út – Kiểm Soát viên:

Họ và tên	Nguyễn Văn Út
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	20/06/1968
Nơi sinh	Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang
CMND	Số 371502341 Ngày cấp: 04/03/2008 Nơi cấp: Công An Kiên Giang



Ông Nguyễn Văn Út
Thành viên Ban Kiểm soát



Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	70 – F9 Đường 3/2, Vĩnh Lạc, Rạch Giá, Kiên Giang
Số điện thoại	(0297 3) 874 660
Địa chỉ email	Tvkg@cicgroups.com
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ 1995 – 2000	Cán bộ phòng tài chính, thuộc sở tài chính tỉnh Kiên Giang
+ Từ 2000 – 2005	Kế toán trưởng công ty cổ phần xi măng Kiên Giang
+ Từ 2005 – 2014	Kế toán trưởng Công TNHH Một thành viên Đầu tư xây dựng HUD Kiên Giang
+ Từ 2014 đến nay	Thành viên HĐQT Chuyên trách Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD Kiên Giang
+ Từ 2016 - nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang. Chức vụ: Thành viên ban Kiểm soát
Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	Kiểm Soát viên
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác	Thành viên Hội đồng quản trị chuyên trách Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD Kiên Giang
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Cam kết nắm giữ	Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của CKG	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

12. Tài sản

12.1. Giá trị tài sản cố định

Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018 và 30/09/2019

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Tài sản	31/12/2017			31/12/2018			30/09/2019		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	79.913	29.053	50.860	78.336	32.333	46.002	75.103	33.932	41.171
1	Nhà cửa vật kiến trúc	54.407	15.954	38.453	54.407	17.815	36.591	54.407	19.149	35.258
2	Máy móc thiết bị	8.873	3.016	5.858	8.188	3.150	5.038	4.823	2.842	1.981
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	13.638	8.266	5.371	12.977	9.050	3.927	13.010	9.574	3.436
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.951	1.773	1.178	2.719	2.274	445	2.819	2.322	497
5	TSCĐ hữu hình khác	44	44	-	44	44	-	44	44	-
II	Tài sản cố định vô hình	2.314	1.534	780	2.314	1.630	684	2.314	1.701	613
III	Bất động sản đầu tư	24.142	1.868	22.274	176.903	-	176.903	166.552	-	166.552
	Tổng	106.368	32.455	73.913	257.553	33.963	223.590	243.969	35.633	208.336

Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019

Tài sản cố định hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018 và 30/09/2019

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Khoản mục	31/12/2017			31/12/2018			30/09/2019		
		Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	144.707	42.017	102.690	154.749	49.925	104.823	157.951	58.781	99.170
1	Nhà cửa vật kiến trúc	81.256	17.948	63.308	81.537	20.924	60.613	84.099	23.711	60.388



TT	Khoản mục	31/12/2017			31/12/2018			30/09/2019		
		Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
2	Máy móc thiết bị	39.559	10.512	29.047	48.403	13.734	34.669	45.789	17.294	28.495
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	20.897	11.739	9.158	22.044	3.295	8.749	24.922	15.159	9.762
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.951	1.773	1.178	2.719	1.928	792	3.097	2.573	524
5	TSCĐ hữu hình khác	44	44	-	44	44	-	44	44	-
II	Tài sản cố định vô hình	9.828	1.740	8.088	9.828	1.992	7.836	10.264	2.408	7.856
1	Quyền sử dụng đất	7.464	156	7.308	7.464	273	7.191	7.901	470	7.430
2	Phần mềm máy tính	365	365	-	365	365	-	365	365	-
3	TSCĐ vô hình khác	1.999	1.219	780	1.999	1.354	645	1.999	1.573	426
III	Bất động sản đầu tư	24.142	1.868	22.274	176.903	-	176.903	166.552	-	166.552
	Tổng	178.677	45.625	133.052	341.480	51.917	289.563	334.768	61.189	273.579

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2018 và BCTC quý III năm 2019



12.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất và tài sản có giá trị lớn tại thời điểm hiện tại

Stt	Bất động sản	Vị trí	Diện tích (m ²)	Giấy chứng nhận
1	Trụ sở Công ty	34 Trần Phú, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	999,2	Quyền sử dụng đất, số AH 497149
2	Trụ sở Công ty	34 Trần Phú, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	2.720,63	Quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: BD 2888354
3	Nhà hàng Hoa Biển – Cánh Buồm	Khu 16ha Hoa Biển, Phường Vĩnh Thanh Vân, Rạch Giá	1.491,8	Quyền sử dụng đất số: BL 609042
4	Đất dự án	Tại các dự án Công ty đang thực hiện đầu tư	Chi tiết theo từng dự án	Các quyết định giao đất của UBND tỉnh Kiên Giang, và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ				
		2019	2020	Tăng	2021	Tăng
A	Vốn điều lệ	500.000	500.000		500.000	
B	Tổng Doanh thu	926.041	1.424.247	54%	2.216.000	56%
1	Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	5.000				
	- Công trình chuyển tiếp	5.000				
	- Công ty CIC Kiên Giang					
	- Công ty Nam Việt					
2	Doanh thu thi công	53.000				
	Công trình chuyển tiếp	53.000				
3	Doanh thu kinh doanh BĐS	829.041	1.382.847	77%	2.168.000	57%
3.1	Doanh thu các dự án chuyển tiếp	829.041	899.847		956.000	
	-KDBĐS + DT dịch vụ Sàn	720.000	803.847		901.000	
	- BQL Hoa viên	16.000	20.000		25.000	
	-Chợ	3.041	1.000		1.000	
	- Dự án Búng Gội 1	90.000	75.000		29.000	



STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ				
		2019	2020	Tăng	2021	Tăng
3.2	Các dự án dự kiến triển khai	0	483.000		1.212.000	
	-Khu đô thị Lạc Hồng					
	-KDC Nam An Hòa giai đoạn 2				100.000	
	-KDC Bắc Vinh Quang		165.000		231.000	
	-Đường Huỳnh Thúc Kháng nối dài				83.000	
	-Tuyến đường số 1				100.000	
	-Khu dân cư TTTM TT Minh Lương				50.000	
	-Khu Phúc Hợp Thương Mại				100.000	
	-Phủ Quốc Riverside		100.000		208.000	
	-BT cao cấp ViLLage Búng gôi, Phủ Quốc		118.000		120.000	
	-Chợ Nông hải sản TTTMRG		100.000		170.000	
	-Khu du lịch Bãi Cây Mến				50.000	
4	Doanh thu kinh doanh Nhà hàng	28.000	30.000	7%	35.000	17%
5	Đầu tư tài chính	8.000	8.200	3%	9.000	10%
6	Thu nhập khác	3.000	3.200	7%	4.000	25%
C	Lợi nhuận trước thuế	109.376	168.289	54%	262.122	56%
	-Lợi nhuận các DA đang triển khai	109.376	111.646		125.849	
	-Lợi nhuận các dự án chuẩn bị triển khai		56.643		136.274	
D	Lợi nhuận sau thuế	87.444	134.333	53%	209.080	56%
	-Lợi nhuận các DA đang triển khai	87.444	88.545		98.778	
	-Lợi nhuận các dự án chuẩn bị triển khai		45.788		110.302	
E	Cổ tức dự kiến	>10%	>15%		>20%	

Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch hợp nhất				
		2019	2020	Tăng	2021	Tăng
A	Vốn điều lệ	500.000	500.000		500.000	
B	Doanh thu	1.274.741	2.002.217	57%	3.187.004	59%
1	Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	40.500	41.240		67.252	
	-Công ty mẹ (công trình chuyển tiếp)	5.000				
	- Công ty CIC Kiên Giang	21.900	26.280		40.997	
	-CTCPTư vấn CIC Nam Việt	13.600	14.960		26.255	
2	Doanh thu thi công	224.000	373.200	67%	646.248	73%
	-Công ty mẹ (công trình chuyển tiếp)	53.000				
	-CTCPTư vấn CIC Nam Việt	82.800	99.360		174.874	



	-CTCP Xây Dựng Kiên Giang	0	168.000		295.680	
	-CTCPĐTXD Thăng Anh	88.200	105.840		175.694	
3	Doanh thu kinh doanh BĐS (Công ty mẹ)	829.041	1.382.847	67%	2.168.000	57%
	Doanh thu các dự án chuyển tiếp	829.041	899.847		956.000	
	-KDBĐS + DT dịch vụ Sàn	720.000	803.847		901.000	
	-BQL Hoa viên	16.000	20.000		25.000	
	-Chợ	3.041	1.000		1.000	
	-Dự án Búng Gội 1	90.000	75.000		29.000	
	Các dự án dự kiến triển khai		483.000		1.212.000	
	-Khu đô thị lạc hồng					
	-KDC Nam An Hòa gđ2				100.000	
	-KDC Bắc Vĩnh Quang		165.000		231.000	
	-Đường Huỳnh Thúc Kháng nối dài				83.000	
	-Tuyến đường số 1				100.000	
	-Khu dân cư TTTM TT Minh Lương				50.000	
	-Khu Phúc Hợp Thương Mại				100.000	
	-Phủ Quốc Riverside		100.000		208.000	
	-BT cao cấp ViLLage Búng gội, Phủ Quốc		118.000		120.000	
	-Chợ Nông hải sản TTTMRG		100.000		170.000	
	-Khu du lịch Bãi Cây Mến				50.000	
4	Doanh thu bán hàng hóa	142.200	163.530		256.604	
	-Công ty VLXD CIC Kiên Giang	132.600	152.490		237.884	
	-CTCPĐTXD Thăng Anh	9.600	11.040		18.720	
5	Doanh thu kinh doanh Nhà hàng	28.000	30.000	7%	35.000	17%
6	Đầu tư tài chính	8.000	8.200		9.000	
7	Thu nhập khác	3.000	3.200		4.000	
C	Lợi nhuận trước thuế	120.980	192.555	59%	305.884	59%
	- Lợi nhuận các DA đang triển khai	120.980	135.912		169.610	
	-Lợi nhuận các dự án chuẩn bị triển khai		56.643		136.274	
D	Lợi nhuận sau thuế	97.100	152.685	57%	242.598	59%
	- Lợi nhuận các DA đang triển khai	97.100	107.371		132.296	
	-Lợi nhuận các dự án chuẩn bị triển khai		45.314		110.302	
E	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	87.450	134.333	54%	209.080	56%

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang



❖ Căn cứ hoàn thành kế hoạch:

Trong 2 năm sắp tới, các dự án đem lại doanh thu chủ yếu cho Công ty bao gồm: Dự án lấn biển Tây Bắc, Dự án Búng Gội 1, Dự án Chợ Nông sản, Khu dân cư Nam An Hòa. Tiến độ triển khai các dự án này đã được trình bày chi tiết ở mục 5 phần IV. Các dự án này đều được nhà đầu tư tiếp nhận rất tốt, tạo tin hiệu tích cực cho các dự án dự kiến triển khai sắp tới. Tính đến ngày 30/09/2019, khoản người mua trả tiền trước dài hạn đạt mức khoảng 1.033 tỷ đồng và tiếp tục gia tăng trong thời gian sắp tới, khoản trả trước này là một phần quan trọng để đảm bảo kế hoạch kinh doanh của Công ty trong những năm tiếp theo.

Bên cạnh đó, Công ty đang tiến hành xin chủ trương đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng đối với các dự án như: Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang, Phú Quốc Riverside, ViLLage Búng gội – Phú Quốc. Các dự án đang được sự quan tâm của các nhà đầu tư, Công ty đang khẩn trương triển khai để hoàn thành việc xin chủ trương trong năm 2020 để có thể tiếp nhận các khoản đặt cọc của nhà đầu tư.

Với mục tiêu phải đạt tất cả các chỉ tiêu kinh doanh trong 3 năm từ 2019 đến 2021, đạt được sự tăng trưởng ổn định nhằm phát triển thương hiệu, tăng giá trị cổ phiếu Công ty trên thị trường, Ban điều hành Tập đoàn kiên quyết, nỗ lực, chỉ đạo thực hiện các mục tiêu trên bằng những biện pháp sau.

1. Bám sát các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Trong đó:

- Tăng cường công tác tìm kiếm việc làm; Phát huy các thuận lợi và thế mạnh của Tập đoàn trong cạnh tranh giữ thị phần, thu hút khách hàng mới.
- Lập các kế hoạch kinh doanh, tài chính, nhân sự để đảm bảo triển khai và thực hiện các dự án đạt hiệu quả.
- Thường xuyên, kiểm tra, kiểm soát chi phí, giảm giá thành nhằm nâng cao hiệu suất sản xuất kinh doanh.
- Tập trung chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ chuẩn bị đầu tư dự án, giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng; Tích cực phối hợp chặt chẽ với các ban ngành chức năng kịp thời giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện nhằm đảm bảo các điều kiện kinh doanh sản phẩm theo quy định.

2. Từng bước tăng cường năng lực tài chính để tạo sự ổn định, phát triển:

Đảm bảo ổn định vốn lưu động triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cho năm 2019 là tiền đề để thực hiện kế hoạch kinh doanh đột biến ở các năm tiếp theo; đảm bảo các chỉ số tài chính của Tập đoàn được ổn định và an toàn.

Việc tăng cường năng lực tài chính nhằm tránh cho Tập đoàn không bị động vào các nguồn vốn vay và còn thể hiện sự toàn tâm của các cổ đông cho quá trình xây dựng phát triển Tập đoàn phát triển trong những năm tới.

3. Tăng cường chế độ đãi ngộ và thu hút nhân tài:

Tiếp tục xây dựng, cải tiến các chính sách đối với cán bộ quản lý, nhân viên, người lao động nhằm thu hút và trọng dụng nguồn nhân lực có kỹ năng chuyên nghiệp và hàm lượng chất xám. Các chính sách do Tập đoàn ban hành đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của người lao



động, tạo điều kiện để người lao động có cơ hội phát triển nghề nghiệp, tập trung vào hiệu quả công việc.

4. Kiên quyết xử lý những hạn chế, tồn tại của năm qua về công nợ phải thu khách hàng, các khoản đầu tư chưa hiệu quả; đẩy nhanh công tác thanh quyết toán dự án, công trình; từng bước đảm bảo tiến độ, nâng cao chất lượng sản phẩm các lĩnh vực kinh doanh.

5. Xây dựng, phát triển mô hình và thương hiệu “Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang” ngày càng lớn mạnh, đảm bảo uy tín, chất lượng, hiệu quả cao không chỉ đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh mà còn đối với các hoạt động an sinh xã hội, góp phần phát triển kinh tế xã hội tỉnh nhà.

❖ **Phân tư vấn:**

Đối với Công ty mẹ tiếp tục thực hiện các công trình chuyên tiếp từ các năm cũ, sau đó chuyển hẳn lĩnh vực tư vấn về các Công ty thành viên để thực hiện.

Đối với các Công ty thành viên (Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang; Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt) đẩy mạnh ký kết các hợp đồng tư vấn mới với các ban quản lý trong toàn Tỉnh Kiên Giang, trên cơ sở lợi thế hiện có của Công ty mẹ và thực hiện các hợp đồng tư vấn xây dựng với Công ty mẹ, nhằm đạt được kế hoạch đề ra.

❖ **Phản thi công:**

Đối với Công ty mẹ đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình đã ký kết với các chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; đặc biệt là tiến độ thanh quyết toán các công trình có nguồn vốn ngân sách nhà nước.

Đối với các dự án do Công ty làm chủ đầu tư cần đẩy nhanh tiến độ thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật song song với xây dựng nhà ở như: Dự án Khu đô thị Lấn biển Tây bắc TP. Rạch Giá; Dự án Khu dân cư Chợ Nông sản TTTM Rạch Giá và Dự án KDC Nam An Hòa, TP. Rạch Giá; Dự án Khu Biệt thự cao cấp Búng Gội 1 Phú Quốc;... để tạo doanh thu cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty.

Đối với Công ty thành viên (Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thắng Anh; Công ty Cổ phần Tinh Khôi,...) chủ động tìm kiếm, ký kết hợp đồng thi công với các chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; Các ban quản lý dự án có nguồn vốn ngân sách trong toàn tỉnh Kiên Giang. Từng bước tiếp nhận các công trình thi công từ có nguồn vốn bên ngoài do Công ty mẹ chuyển tiếp qua và thực hiện thi công các dự án do Công ty mẹ làm chủ đầu tư.

❖ **Phản đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản:**

Tăng cường quản lý giám sát chất lượng, nghiệm thu sản phẩm đáp ứng yêu cầu sử dụng, thị hiếu khách hàng.

Tiếp tục quảng bá, tiếp thị để khai thác các dự án nhà ở do Công ty làm chủ đầu tư.

Tiếp tục hoàn thành các hạng mục của dự án: Dự án Hoa viên Nghĩa trang Nhân dân Kiên Giang; Dự án Khu đô thị mới Lấn biển Tây bắc Rạch Giá (phần hạ tầng và phần nhà ở); Dự án Khu dân cư Chợ Nông sản TTTM Rạch Giá và Dự án KDC Nam An Hòa, TP Rạch Giá; Dự án Khu Biệt thự cao cấp Búng Gội 1 Phú Quốc đồng thời đẩy mạnh phương án kinh doanh tại các dự án này.



Tăng cường công tác bán hàng và thu tiền đối với các dự án: Dự án Hoa viên Nghĩa Trang nhân dân Kiên Giang; Dự án Khu dân cư Phường An Bình; Dự án Khu Bến xe tỉnh; Dự án Hoa viên Nghĩa trang Nhân dân Tỉnh Kiên Giang; Dự án Khu biệt thự cao cấp Seaview thành Phố Rạch Giá; Dự án Khu đô thị mới Lấn biển Tây bắc Rạch Giá (phần hạ tầng) là các dự án có điểm rơi doanh thu tốt nhất vào các năm 2018 và 2019.

Đẩy mạnh việc triển khai các dự án bất động sản mới như Dự án Khu đô thị Lạc Hồng (Lấn Biển); Khu dân cư Nam An Hoà (giai đoạn 2); Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang (giai đoạn 1); Đường Huỳnh Thúc Kháng nối dài (đoạn Lộ Liên Hương – đường số 1); Khu dân cư thương mại, Thị trấn Minh Lương, Huyện Châu Thành, Kiên Giang; Khu du lịch nghỉ dưỡng Nam Du, tại Xã An Sơn, Huyện Kiên Hải, Kiên Giang; Dự án Khu phức hợp thương mại, căn hộ cao cấp Dreamy Hill Phú Quốc (Chuyển đổi từ dự án Bà Kèo Phú quốc); Dự án Khu nghỉ dưỡng Riverside Villas (Đông Dương Phú Quốc);... nhằm tạo nguồn thu đột biến trong các năm tiếp theo.

❖ **Phần đầu tư tài chính, liên doanh, liên kết và kinh doanh nhà hàng:**

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần CIC ISLAND để đẩy mạnh công tác xây dựng cơ bản trên địa bàn Đảo Phú Quốc và quản lý các dự án bất động sản của Công ty tại địa bàn Phú Quốc, Dự kiến trong năm 2019-2020 địa bàn Phú Quốc sẽ có mức độ đầu tư phát triển bất động sản lớn nhất cả nước.

Tiếp tục đẩy mạnh kinh doanh nhà hàng Hoa Biển – Cảnh Buồm.

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2019, Lợi nhuận sau thuế của CIC GROUP là 97,41 tỷ đồng, đạt 100% kế hoạch năm. Trong 3 tháng cuối năm 2019, CIC GROUP tự tin vượt kế hoạch năm 2019 đã đặt ra dựa trên các dự án đang được triển khai và được thị trường tiếp nhận tích cực như: Khu đô thị lấn biển Tây Bắc (nhà ở), Dự án Hoa viên Nghĩa trang Nhân dân Kiên Giang, Dự án Khu dân cư An Bình, Dự án Khu dân cư Nam An Hoà; Dự án Khu dân cư Chợ Nông Hải sản,...

14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần chứng khoán FPT – Chi nhánh Hồ Chí Minh đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn tư vấn đầu tư xây dựng Kiên Giang cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng, Công ty Cổ phần Tập đoàn tư vấn đầu tư xây dựng Kiên Giang là một trong những doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả trong ngành, với đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề và Ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh đã tạo cho Công ty một vị thế nhất định trên thị trường. Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh của năm vừa qua cũng như các năm trước đó, năng lực hoạt động của Công ty và triển vọng sấp tới của ngành và nền kinh tế; chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm tới của Công ty là phù hợp và khả thi nếu như không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như



tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức ĐKNY

Không có.

16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá: 10.000 đồng

3. Tổng số chứng khoán niêm yết: 50.000.000 cổ phiếu, tương đương 100% tổng số lượng chứng khoán đã phát hành

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Cổ đông sáng lập: Theo quy định hiện hành về cổ đông sáng lập, đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

Cổ đông đặc biệt: Cổ đông là thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và cam kết của cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty cam kết hạn chế chuyển nhượng 100% số cổ phiếu do mình sở hữu, tương đương 13.416.480 cổ phiếu trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng này, tương đương 6.708.240 cổ phiếu trong 6 tháng tiếp theo.

Đơn vị tính: cổ phần

Cổ đông	Sở hữu	Tổng cộng	Cam kết nắm giữ 100% trong 6 tháng đầu kể từ ngày NY	Cam kết nắm giữ 50% trong 6 tháng tiếp theo
Hội đồng quản trị	7.878.504	7.878.504	7.878.504	3.939.252
Trần Thọ Thắng	4.150.388	4.150.388	4.150.388	2.075.194
Nguyễn Đức Hiền	234.318	234.318	234.318	117.159
Lê Trọng Ngọc	648.952	648.952	648.952	324.476
Phạm Văn Lợi	60.952	60.952	60.952	30.476
Nguyễn Hữu Hoài Phương	-	-	-	-
Nguyễn Thị Diệu Trâm	716.952	716.952	716.952	358.476
Trương Thanh Hiếu	-	-	-	-





Cổ đông	Sở hữu	Tổng cộng	Cam kết nắm giữ 100% trong 6 tháng đầu kể từ ngày NY	Cam kết nắm giữ 50% trong 6 tháng tiếp theo
Nguyễn Thị Hoa Lệ	2.066.942	2.066.942	2.066.942	1.033.471
Thái Ngọc Hùng	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	823.348	823.348	823.348	411.674
Nguyễn Thanh Hồng	500.160	500.160	500.160	250.080
Trần Quốc Trường	93.188	93.188	93.188	46.594
Phạm Thị Như Phượng	150.000	150.000	150.000	75.000
Nguyễn Hoàng Sơn	80.000	80.000	80.000	40.000
Trần Ngọc Hạnh	-	-	-	-
Ban kiểm soát	1.183.968	1.183.968	1.183.968	591.984
Hà Minh Tuấn	3.018	3.018	3.018	1.509
Nguyễn Bích Nghĩa	1.180.950	1.180.950	1.180.950	590.475
Nguyễn Văn Út	-	-	-	-
Kế toán trưởng	80.000	80.000	80.000	40.000
Kha Thị Mỹ Ngọc	80.000	80.000	80.000	40.000
Cổ đông lớn là người có liên quan	3.450.660	3.450.660	3.450.660	1.725.330
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang	3.450.660	3.450.660	3.450.660	1.725.330
Tổng Cộng	13.416.480	13.416.480	13.416.480	6.708.240



5. Xếp hạng tín nhiệm

Không có

6. Phương pháp tính giá

Giá niêm yết dự kiến được đề xuất dựa trên việc tính toán theo 2 phương pháp:

- Phương pháp xác định giá trị sổ sách (*gọi tắt là phương pháp BV*);
- Phương pháp so sánh chỉ số giá cổ phiếu trên/ giá trị sổ sách mỗi cổ phần P/BV (*gọi tắt là phương pháp P/BV*).

Phương pháp BV

Phương pháp này dựa trên các số liệu báo cáo tài chính tổng hợp tại ngày 30/09/2019 của Công ty. Giá trị sổ sách được xác định bởi công thức sau:

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

- Vốn chủ sở hữu tại ngày 30/09/2019 : 711.601.589.986 đồng
(Trừ đi lợi ích cổ đông không kiểm soát)
- Tài sản vô hình: 0 đồng
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30/09/2019: 50.000.000 cổ phiếu

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{711.601.589.986 - 7.856.267.611}{50.000.000} = 14.075 \text{ đồng/CP}$$

Phương pháp P/BV

Phương pháp này dựa trên giá trị sổ sách ngày 30/09/2019 (BV) của Công ty và hệ số giá (P/BV) trên giá trị sổ sách của các công ty đang đăng ký giao dịch, niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

STT	Mã CK	Tên Công ty	Sàn giao dịch	P/BV
1	C21	Công ty cổ phần Thế kỷ 21	UPCoM	0,66
2	HLD	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	HNX	0,69
3	HPX	Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát	HSX	1,97
4	NLG	Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long	HSX	1,48



5	NRC	Công ty Cổ phần Bất động sản NETLAND	HNX	1,03
6	NDN	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	HNX	1,24
7	NHA	Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội	HNX	0,59
8	LDG	Công ty cổ phần Đầu tư LDG	HSX	0,84
9	NTL	Công ty cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm	HSX	1,34
Bình quân				1,09

Tính theo phương pháp P/BV

$$P = P/B \text{ bình quân} \times BV = 14.075 \times 1,09 = 15.342 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

Trên cơ sở kết hợp các phương pháp tính giá, Dự kiến giá tham chiếu của Công ty là **15.000** đồng/ cổ phiếu.

Dựa vào các phương pháp tính giá, tình hình thực tế và tham khảo mức giá giao dịch tại thị trường OTC, Hội đồng quản trị Công ty sẽ có văn bản chính thức xác định mức giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang phù hợp với quy định tại thời điểm niêm yết, đồng thời công bố cho nhà đầu tư trước ngày giao dịch đầu tiên.

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo Khoản 2, Điều 1 Nghị định số 60/2017/NĐ-CP ngày 26/6/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Điều 11 Thông tư số 123/2017/TT-BTC ngày 19/8/2017 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam thì khoản thi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

- Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì theo điều ước quốc tế,
- Nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó,
- Nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%,
- Công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác.

Bản điều lệ của Công ty không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết giao dịch tại Sở Giao dịch



chứng khoán TP. HCM, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quy định pháp luật hiện hành.

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 18/04/2019, Công ty có 01 cổ đông cá nhân nước ngoài sở hữu cổ phiếu của Công ty là 465.000 cổ phiếu chiếm 0,93% vốn điều lệ.

8. Các loại thuế có liên quan

Công ty đang chịu các loại thuế theo luật định như: thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế sử dụng đất, thuế môn bài... Các cổ đông sẽ chia sẻ các loại thuế này khi nắm giữ cổ phiếu Công ty, ngoài ra cổ đông còn chịu thêm thuế thu nhập cá nhân khi có thu nhập từ hoạt động đầu tư cổ phiếu.

8.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp

a. Thuế giá trị gia tăng

Chi tiết mức thuế GTGT áp dụng với các hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Thuế suất 10%: áp dụng với tất cả các dịch vụ

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, Công ty được ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất 10%. Mức thuế trên không áp dụng với các khoản thu nhập khác. Các khoản thu nhập khác này chịu mức thuế suất 22% cho giai đoạn năm 2015 trở về trước và mức thuế suất là 20% kể từ ngày 01/01/2016.

c. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... Công ty đã thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Việt Nam. Quyết toán thuế 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, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

8.2. Thuế liên quan đến nhà đầu tư, cổ đông của Công ty

a. Đối với nhà đầu tư cá nhân

Theo quy định tại Điều 3, Luật Thuế Thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13, ban hành ngày 22/11/2012 và Điều 3, Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ban hành ngày 27/06/2013 của Chính phủ, các khoản thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - + Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - + Trường hợp người chuyển nhượng CK không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng



khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.

- + Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Kỳ tính thuế:

- + Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- + Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau:
- + Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

b. Đối với nhà đầu tư tổ chức

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- + Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán CK + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.
- + Thuế suất = Thuế suất thuế TNDN của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chi mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ bán CP = 0,1% Tổng giá trị CP bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**1. Tổ chức tư vấn****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT**

Địa chỉ: 52 Lạc Long Quân, phường Bưởi, quận Tây Hồ, TP. Hà Nội

Điện thoại: (024) 3773 7070 Fax: (024) 3773 9058

CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136 – 138 Lê Thị Hồng Gấm, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại: (028) 6290 8686 Fax: (028) 6291 0560

Website: www.fpts.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM**

Địa chỉ: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại: (028) 3827 5026 Fax: (028) 3827 5027




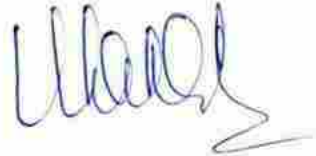


Website: www.rsm.com.vn

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
3. Phụ lục III: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
4. Phụ lục IV: BCTC kiểm toán công ty mẹ năm 2017, 2018, soát xét bán niên năm 2019 và quý 3 năm 2019; BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018, soát xét bán niên năm 2019 và quý 3 năm 2019.
5. Các phụ lục khác.

Người chịu trách nhiệm nội dung BCB

Kiên Giang, ngày 20 tháng 12, năm 2019

TỔ CHỨC NIÊM YẾT CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG	
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TÓNG GIÁM ĐỐC	
  TRẦN THỌ THẮNG	
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	KÊ TOÁN TRƯỞNG
 HÀ MINH TUẤN	 KHA THỊ MỸ NGỌC
TỔ CHỨC TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CHI NHÁNH TP. HCM	
GIÁM ĐỐC TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP	
  LÊ QUANG NGỌC THANH	