CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
VÀ CÁC CÔNG TY CON

--- oOo ---

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
## QUÝ 4 NĂM 2019

**Tháng 01 năm 2020**

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Ký ngày: 22/1/2020 15:48:37

CTY CP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KG
VÀ CÁC CÔNG TY CON
34 Trần Phú - Rạch Giá -KG

Mẫu số B 01a-DN
(Ban hành theoThông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁNHỢP NHẤT

*Quý 4 năm 2019*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

*ĐVT: đồng*

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **A-TÀI SẢN NGẮN HẠN ( 100 =110+120+130+140+150)** | **100** | | **4116 256 898 682** | **2765 022 843 795** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | | **65 293 283 435** | **38 599 669 004** |
| 1. Tiền | 111 | V.01 | 61 293 283 435 | 27 164 869 004 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 4 000 000 000 | 11 434 800 000 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **1 525 323 887** | **1 001 265 346** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | | |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD(*) | 122 | | | |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 1 525 323 887 | 1 001 265 346 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **1332 259 608 907** | **907 830 263 918** |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | V.03 | 299 387 606 549 | 286 615 088 333 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 214 638 345 268 | 61 316 740 557 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD | 134 | | | |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | | |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.04 | 831 703 907 954 | 567 967 451 216 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 139 | | (13.470.250.864) | (8.069.016.188) |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | | **2705 877 950 684** | **1807 757 249 708** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.07 | 2705 877 950 684 | 1807 757 249 708 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | | |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **11 300 731 769** | **9 834 395 819** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 1 337 175 632 | 1 693 046 467 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 5 069 060 529 | 7 501 937 597 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 4 894 495 608 | 639 411 755 |
| 4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | | |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+230+240+250+260+270)** | **200** | | **410 610 677 837** | **549 951 707 173** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **3.561.973.819** | **18 761 973 819** |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | | |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | | |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | | |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | | |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | | |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.04 | 3 561 973 819 | 18 761 973 819 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | | |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **116 902 737 014** | **112 659 343 526** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.09 | 108 997 595 178 | 104 823 199 771 |
| - Nguyên giá | 222 | | 169 265 306 933 | 154 748 583 138 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 223 | | (60.267.711.755) | (49.925.383.367) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | | |
| - Nguyên giá | 225 | | | |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 226 | | | |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 7 905 141 836 | 7 836 143 755 |
| - Nguyên giá | 228 | | 10 492 194 419 | 9 827 836 119 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 229 | | (2.587.052.583) | (1.991.692.364) |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | **V.12** | **166 552 487 273** | **176 903 294 273** |
| - Nguyên giá | 231 | | 166 552 487 273 | 176 903 294 273 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 232 | | | - |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **78.223.859.882** | **166.679.352.577** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | | |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.08 | 78 223 859 882 | 166 679 352 577 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **V.02** | **19 879 799 170** | **67 988 732 145** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | | |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 18 394 699 170 | 67 988 732 145 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 1 485 100 000 | |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | | |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | | |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **25 489 820 680** | **6 959 010 833** |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.13 | 17 134 527 408 | 6 348 422 746 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 8 355 293 272 | 610 588 087 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | | |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | | |
| 5. Lợi thế thương mại | 269 | | | |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)** | **270** | | **4526 867 576 520** | **3314 974 550 968** |
| **NGUỒN VỐN** | **Mã số** | **TM** | **Số cuối quý** | **Số đầu năm** |
| **A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 +330)** | **300** | | **3905 620 278 303** | **2705 993 072 209** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **2106 761 650 446** | **1503 820 435 324** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.15 | 173 042 954 609 | 208 901 510 222 |
| 2. Người mua trả tiền trước | 312 | | 26 144 876 792 | 44 107 052 260 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | | 12 207 800 753 | 4 770 551 593 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 161 819 038 272 | 112 861 877 642 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.18 | 386 763 572 571 | 204 019 494 161 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | | |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | | |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | | |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19 | 426 103 829 289 | 195 775 382 021 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.14 | 899 593 356 592 | 718 021 712 071 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | | |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 21 086 221 568 | 15 362 855 354 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | | |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | | |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **1798 858 627 857** | **1202 172 636 885** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | 1141 653 982 670 | 588 931 447 579 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | V.18 | | |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | | |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | | |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | | |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19 | 124 580 499 950 | 111 492 999 950 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V14 | 532 624 145 237 | 501 748 189 356 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | | |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | | |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | | |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | | |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | | |
| **B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)** | **400** | | **621 247 298 217** | **608 981 478 759** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | **V.23** | **621 247 298 217** | **608 981 478 759** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 500 000 000 000 | 500 000 000 000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 500 000 000 000 | 500 000 000 000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | | |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 36 402 934 646 | 36 402 934 646 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | | |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 929 917 774 | 929 917 774 |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | | |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | | |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | | |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 26 766 569 881 | 18 378 279 688 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | | |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | | |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 9 434 551 791 | 39 113 769 685 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước | 421a | | 2 705 009 614 | 28 233 414 579 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 6 729 542 177 | 10 880 355 106 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | | |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 47 713 324 125 | 14 156 576 966 |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | | | |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | | |
| 2. Nguồn kinh khí đã hình thành TSCĐ | 432 | | | |
| **TỔNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)** | **440** | | **4526 867 576 520** | **3314 974 550 968** |

*Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2020*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Diễm Thuý | Kha Thị Mỹ Ngọc | KTS Trần Thọ Thắng |

CTY CP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KG
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 02a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
## Quý 4 năm 2019

*ĐVT: đồng*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Quý 4 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV** | 01 | **338 635 418 302** | **384 382 373 002** | **1061 427 356 158** | **858 969 696 899** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | **3 266 972 038** | 621 219 629 | 8 632 183 797 | 8 689 375 048 |
| **3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)** | 10 | **335 368 446 264** | **383 761 153 373** | **1052 795 172 361** | **850 280 321 851** |
| **4. Giá vốn hàng bán** | 11 | **260 312 689 506** | **276 772 491 124** | **747 992 028 048** | **608 318 526 358** |
| **5. Lợi nhuận gọp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)** | 20 | **75 055 756 758** | **106 988 662 249** | **304 803 144 313** | **241 961 795 493** |
| **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | 21 | **7 483 622 246** | **5 023 163 111** | **7 029 632 055** | **3 818 603 613** |
| **7. Chi phí tài chính** | 22 | **6 691 764 118** | **23 464 354 047** | **43 455 484 695** | **40 768 634 633** |
| *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | *6 586 885 155* | *23 464 354 047* | *43 225 073 897* | *40 768 634 633* |
| 8. Phần lãi lỗ trong Cty liên doanh, liên kết | *24* | 6.347.301.911 | 20.809.600 | 6.211.415.341 | 3.689.657.307 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | 2 776 981 404 | 7 644 493 553 | 26 755 845 642 | 20 786 605 317 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 45 173 285 168 | 33 948 293 063 | 130 000 909 838 | 79 174 955 369 |
| **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)+24-(25+26)** | 30 | **34 244 650 225** | **46 975 494 297** | **117 831 951 534** | **108 739 861 094** |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 1 387 798 716 | 1.392.089.073 | 11.847.535.335 | 4.088.202.303 |
| 13. Chi phí khác | 32 | (709.017.048) | 1 020 144 424 | 2 291 859 514 | 1 977 083 661 |
| **14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)** | 40 | **2 096 815 764** | **371 944 649** | **9 555 675 821** | **2 111 118 642** |
| **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)** | 50 | **36 341 465 989** | **47 347 438 946** | **127 387 627 355** | **110 850 979 736** |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6 609 911 332 | 8 937 855 512 | 31 261 639 426 | 21 312 065 304 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | (2.672.890.339) | (14.995.844) | (7.738.379.570) | 74.817.063 |
| **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)** | 60 | **32 404 444 996** | **38 424 579 278** | **103 864 367 499** | **89 464 097 369** |
| **19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ** | 61 | **27 624 092 410** | **38 392 319 845** | **91 633 988 836** | **88 026 752 401** |
| 20. LNST của cổ đông không kiểm soát | 62 | 4 780 352 586 | 32 259 433 | 12 230 378 664 | 1 437 344 968 |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 552,48 | 767,85 | 1.832,68 | 1.904,00 |
| **22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | 71 | | | | |

*Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2020*

| Người lập biểu | Kế toán Trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Diễm Thuý | Kha Thị Mỹ Ngọc | KTS Trần Thọ Thắng |

CTY CP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KG
VÀ CÁC CÔNG TY CON

**Mẫu số B 03b-DN**
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*

*ĐVT: đồng*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| **I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | **127.387.627.355** | **110.850.979.736** |
| ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | | - | - |
| - Khấu hao TSCĐ | 02 | | 9.878.744.913 | 10.347.072.523 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 5.387.661.260 | (3.097.708.728) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (906.108.243) | (9.256.864.473) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 33.678.799.284 | 40.768.420.608 |
| ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | **175.426.724.569** | **149.611.899.666** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (266.310.854.324) | (144.924.628.614) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (598.583.018.960) | (520.253.723.246) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp) | 11 | | 914.119.389.050 | 520.905.132.246 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (4.702.031.560) | (2.576.597.993) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (134.809.953.207) | (113.325.100.638) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (36.874.856.747) | (25.837.639.750) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 37.428.981.654 | 73.650.000 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (47.133.377.850) | (15.000.842.032) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | **38.561.002.625** | **(151.327.850.361)** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (21.245.621.074) | (185.786.577.853) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 2.499.023.611 | 2.969.000.000 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (6.283.438.361) | (1.800.840.975) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 4.406.379.820 | 1.520.101.790 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (125.324.000.000) | (44.359.917.707) |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 4.476.437.642 | 3.942.495.892 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | **30** | | **(141.471.218.362)** | **(223.515.738.853)** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 106.230.207.122 | 238.989.391.782 |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 897.416.308.168 | 814.770.016.977 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (802.031.069.839) | (636.923.764.774) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (67.790.497.850) | (42.545.280.400) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | **40** | | **129.603.830.168** | **374.290.363.585** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)** | **50** | | **26.693.614.431** | **(553.225.629)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **38.599.669.004** | **39.152.894.633** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 +61)** | **70** | **31** | **65.293.283.435** | **38.599.669.004** |

*Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2020*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Diễm Thuý | Kha Thị Mỹ Ngọc | KTS Trần thọ Thắng |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
**Quý 4 năm 2019**
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019**

## I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

### 1. Các thông tin chung

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

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

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

Công ty có đầu tư vào 08 công ty con như được trình bày tại mục I.4 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn)

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng.

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Lắp đặt hệ thống điện
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch và điều hành tour du lịch
- Cho thuê xe có động cơ
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;Thoát nước và xử lý nước thải
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác
- Đại lý du lịch; Điều hành tour du lịch
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh
- Đại lý, môi giới, đấu giá
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Xây dựng nhà các loại
- Chuẩn bị mặt bằng; Xây dựng công trình công ích

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

**4. Danh sách các công ty con được hợp nhất**

**4.1. Công ty con trực tiếp**

| STT | Tên công ty con trực tiếp | Địa chỉ | Quyền biểu quyết của Công ty mẹ | Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty CP Kinh Doanh Vật Liệu Xây Dựng CIC KG | 91 Lạc Hồng, P. Vĩnh Lạc, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang | 72.95% | 72.95% |
| 2 | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thắng Anh | A11C 2-3 DA Seaview - Rạch Giá-KG | 51.00% | 51.00% |
| 3 | Công ty CP Phát triển Hạ tầng PQ | 143 Nguyễn Trung Trực-TT Dương Đông-Phú Quốc | 56.08% | 56.08% |
| 4 | Công ty CP CIC Tinh Khôi | P.Thái Hòa-TX.Tân Uyên-T.Bình Dương | 51.00% | 51.00% |
| 5 | Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt | A16(3+35) DA Khu đô thị Tây Bắc –TP Rạch Giá-KG | 51.00% | 51.00% |
| 6 | Công ty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang | 34 Trần Phú, P. Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang | 51.00% | 51.00% |
| 7 | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc | 34 Trần Phú, P. Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang | 100% | 100% |

| STT | Tên công ty con gián tiếp | Địa chỉ | Quyền biểu quyết của Công ty mẹ | Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty Cổ Phần Xây Dựng CIC Kiên Giang | 11-12 B3 Chi Lăng- Vĩnh Bảo -RG | 73.0% | 37.23% |

| STT | Tên công ty liên kết | Địa chỉ | Quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty CP Phát triển Đô thị KG | 08 Mậu Thân-TP Rạch Giá -KG | 36.70% | 36.70% |

## II. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn từ 01/01 đến 31/12 hàng năm.
Báo cáo tài chính quý 4 được lập theo số liệu tại ngày 31/12/2019

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

### 2. Hình thức kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán là chứng từ nghi sổ.

### 3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

## IV. Các chính sách kế toán áp dụng

### 1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Tập đoàn Tư Vấn ĐầuTư Xây Dựng Kiên Giang, báo cáo tài chính các công ty con (gọi chung là Tập đoàn)
và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho báo cáo giữa niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

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

Tại thời điểm thụ đắc Công ty con, lợi thế thương mại được xác định là khoản chênh lệch giữa các chi phí đầu tư và giá trị thuần của những tài sản thuần có thể xác định. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

③ Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gởi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

③ Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối năm tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

**3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho**

③ Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

③ Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

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

③ Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

③ Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

③ Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

③ Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

③ Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

③ Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

③ Phương pháp khấu hao

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

③ Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

③ Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

③ Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

③ Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

**8. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả**

③ Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

③ Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Tập đoàn và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương
tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

**9. Nguồn vốn chủ sở hữu**

③ Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

③ Ghi nhận cổ tức:
Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

③ Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: trích quỹ theo Biên Bản họp Đại Hội Cổ Đông hàng năm.

**10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

③ Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi

chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

③ Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

**11. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ chi phí này không tương ứng với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.
Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

**12. Thuế**

*Thuế thu nhập doanh nghiệp*:
Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế TNDN hiện hành: chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế TNDN hoãn lại: chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dự trên các mức thuế suất (và luật thuế) có hiệu lực tài ngày kết thúc năm tài chính.

*Thuế giá trị gia tăng:*
Thuế GTGT của các hàng hóa dịch vụ do tập đoàn cung cấp được tính theo mức thuế suất hiện hành.

**13. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

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

### 1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Cuối quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| - Tiền mặt | 3.197.415.490 | 968.762.667 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 58.095.867.945 | 26.196.106.337 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 4.000.000.000 | 11.434.800.000 |
| **Tổng** | **65.293.283.435** | **38.599.669.004** |
| | - | - |

### 2 Các khoản đầu tư tài chính

| | Cuối quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| Đầu tư vào công ty liên kết: | | |

| | | |
|---|---|---|
| - Công ty CP Tư vấn ĐT Xây dựng Nam Việt | | 3.871.540.601 |
| - Công ty CP ĐT PT Hạ tầng Phú Quốc | | 4.387.138.928 |
| - Công ty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang | 14.858.536.773 | 14.464.659.790 |
| - Công ty CP Xây dựng Kiên Giang | | 6.775.467.638 |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thắng Anh | | 6.525.569.945 |
| - Công ty CP TM Đầu tư Phát triển Đại Dương PQ | | 31.964.355.243 |
| - Công ty CP Tinh Khôi 621 | 3.536.162.397 | |
| **Tổng** | **18.394.699.170** | **67.988.732.145** |

| | **Cuối quý** | **Đầu năm** |
|---|---|---|
| Đầu tư vào đơn vị khác: | | |
| - Công ty CP Xây dựng Kiên Giang | | |
| **Tổng** | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **3** | **Phải thu của khách hàng** | - | - |
| | - Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 202 267 343 585 | 176 522 243 040 |
| | - Phải thu hoạt động tư vấn | 13 267 787 937 | 15 449 760 929 |
| | - Phải thu hoạt động thi công | 16 765 669 740 | 31 860 381 799 |
| | - Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng | 62 514 089 908 | 51 674 894 042 |
| | - Phải thu hoạt động nhà hàng | 1 598 582 601 | 2 187 823 304 |
| | - Phải thu hoạt động khác | 2.974.132.778 | 8.919.985.219 |
| | **Tổng** | **299.387.606.549** | **286.615.088.333** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | - | - |
| **4** | **Phải thu khác** | **Cuối quý** | **Đầu năm** |
| **a** | **Ngắn hạn** | **Giá trị** | **Giá trị** |
| | - Phải thu về cổ phần hóa | | |
| | - Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia | 681.710.000 | 799.790.000 |
| | - Phải thu (Cty CP TMDV Địa ốc Hoàng Quân) | | |
| | - Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng | 256.327.045.834 | 221.669.879.004 |
| | - Phải thu thuế TNCN | 5.119.830.166 | 5.545.782.239 |
| | - Phải thu cho đội thi công | 200.227.962.232 | 85.832.677.493 |
| | - Phải thu DA An Bình - TT Phát triển Quỹ đất | 670.399.518 | 670.399.518 |
| | - Phải thu DA Chợ Nông Sản - TT Phát triển Quỹ đất | 1.506.440.800 | 20.642.141.900 |
| | - Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất | 5.838.519.700 | 11.519.773.900 |
| | - Phải thu DA KDC và TĐC Nam An Hòa - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá | 40.435.042 | 3.591.216.100 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | - Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá | 20.000.000.000 | |
| | - Ứng trước tiền bồi hoàn DA Chợ Nông Sản RG | 493.092.000 | 0 |
| | - Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà | 0 | 1.317.000.000 |
| | - Ứng trước tiền bồi hoàn DA đường số 2 | 24.433.000.000 | 33.166.000.000 |
| | - Ứng trước tiền bồi hoàn DA Bắc Vĩnh Quang | 144.571.025.000 | 66.320.000.000 |
| | - Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 2 | 20.207.670.400 | 20.207.670.400 |
| | - Ứng trước tiền bồi hoàn DA KDC tuyến đường số 1- Vĩnh Quang | 23.868.000.000 | |
| | - Bảo lãnh hợp đồng thi công | 452.112.357 | 2.823.763.196 |
| | - Tạm ứng nhân viên | 112.749.427.671 | 88.009.528.051 |
| | - Phải thu khác | 14.517.237.234 | 5.851.829.415 |
| | **Tổng** | **831.703.907.954** | **567.967.451.216** |
| **b** | **Dài hạn** | - | - |
| | - Phải thu góp vốn dự án không thành lập cơ sở pháp nhân | 3.561.973.819 | 18.761.973.819 |
| | **Tổng** | **3.561.973.819** | **18.761.973.819** |
| | | - | - |

| **7** | **Hàng tồn kho** | **Cuối quý** | **Đầu năm** |
|---|---|---|---|
| | | **Giá gốc** | **Giá gốc** |
| | - Hàng đang đi trên đường | | |
| | - Nguyên liệu, vật liệu | 981.052.221 | 1.559.479.758 |
| | - Công cụ, dụng cụ | 45.070.676 | 52.057.076 |
| | - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 2.687.155.765.929 | 1.798.934.858.672 |
| | - Thành phẩm | 10.147.452.138 | 4.549.159.131 |
| | - Hàng hoá | 7.548.609.720 | 2.661.695.071 |
| | **Tổng** | **2.705.877.950.684** | **1.807.757.249.708** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **8** | **Tài sản dở dang dài hạn** | - | - |
| **a** | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | |
| **b** | **Xây dựng cơ bản dở dang ( chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XDCB)** | | |

| | Cuối quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| ***- Xây dựng cơ bản*** | ***78.051.255.507*** | ***165.246.970.705*** |
| + Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ | 42.053.318.061 | 42.052.216.061 |
| + Dự án Riverside Phú Quốc | | 116.610.326.269 |
| + Sửa chữa nhà hàng | | 6.584.428.375 |
| + Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5 | 30.307.881.498 | |
| + Chi phí dự án Bãi Vòng | 5.690.055.948 | |
| ***- Sửa chữa khác*** | ***172.604.375*** | ***1.432.381.872*** |
| **Tổng** | **78.223.859.882** | **166.679.352.577** |

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

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | | - |
| **Số dư đầu năm** | **81 537 370 795** | **48 403 010 863** | **22 044 323 678** | **2 719 397 802** | **44 480 000** | **154 748 583 138** |
| Mua trong năm | 12 473 525 124 | 636 392 475 | | 155 749 098 | | 13 265 666 697 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 1 730 539 397 | | | | | 1 730 539 397 |
| Tăng khác | 775.599.283 | 845 274 641 | 3 570 727 222 | 293 220 081 | | 5 484 821 227 |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | | (4.095.841.364) | (693.171.242) | (71.549.090) | | (4.860.561.696) |
| Giảm khác | (1.103.741.830) | | | | | (1.103.741.830) |
| **Số dư cuối năm** | **95 413 292 769** | **45 788 836 615** | **24 921 879 658** | **3 096 817 891** | **44 480 000** | **169 265 306 933** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | | |
| Số dư đầu năm | **20 924 247 757** | **13 734 174 822** | **13 294 858 520** | **1 927 622 268** | **44 480 000** | **49 925 383 367** |
| Khấu hao trong năm | 3 043 060 576 | 5 441 793 007 | 2 802 992 357 | 155 604 951 | | 11 443 450 891 |
| Tăng khác | | 19 498 730 | | | | 19 498 730 |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | 504 139 537 | 629 012 298 | 455 464 059 | 597 664 386 | | 2 186 280 280 |
| Thanh lý, nhượng bán | | (1.170.452.381) | (693.171.242) | (69.106.442) | | (1.932.730.065) |
| Giảm khác | (1.374.171.448) | | | | | (1.374.171.448) |
| **Số dư cuối năm** | **23 097 276 422** | **18 654 026 476** | **15 860 143 694** | **2 611 785 163** | **44 480 000** | **60 267 711 755** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 60 613 123 038 | 34 668 836 041 | 8 749 465 158 | 791 775 534 | | 104 823 199 771 |
| **Tại ngày cuối năm** | **72 316 016 347** | **27 134 810 139** | **9 061 735 964** | **485 032 728** | | **108 997 595 178** |

## 10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Phần mềm kế toán và chứng nhận Iso | Lợi thế thương mại | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | |
| Số dư đầu năm | 7 464 140 841 | 364 600 000 | 1 909 095 278 | 90 000 000 | **9 827 836 119** |
| Mua trong năm | 664 358 300 | | | | **664 358 300** |
| Tạo ra từ nội bộ DN | | | | | |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | | | | | |
| Tăng khác | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | |
| Giảm khác | | | | | - |
| Phân loại TSCĐ | | | | | |
| **Số dư cuối năm** | **8 128 499 141** | **364 600 000** | **1 909 095 278** | **90 000 000** | **10 492 194 419** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| Số dư đầu năm | 273 078 346 | 364 600 000 | 1 264 014 018 | 90 000 000 | **1 991 692 364** |
| Khấu hao trong năm | 228.822.543 | | 366 537 676 | | **595 360 219** |
| Tăng khác | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | |
| Giảm khác | | | | | 0 |
| **Số dư cuối năm** | **501 900 889** | **364 600 000** | **1 630 551 694** | **90 000 000** | **2 587 052 583** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | | | 645 081 260 | | 7 836 143 755 |
| **Tại ngày cuối năm** | **7 626 598 252** | | **278 543 584** | | **7 905 141 836** |

## 12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | **176.903.294.273** | **-** | **10.350.807.000** | **166.552.487.273** |
| Quyền sử dụng đất | **176 903 294 273** | | 10 350 807 000 | **166 552 487 273** |
| Nhà | | | | |
| Nhà và quyền sử dụng đất | | | | |
| Cơ sở hạ tầng | | | | |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | |
| Quyền sử dụng đất | | | | |
| Nhà | | | | |
| Nhà và quyền sử dụng đất | | | | |
| Cơ sở hạ tầng | | | | |
| **Giá trị còn lại** | **176 903 294 273** | **-** | **10 350 807 000** | **166 552 487 273** |
| Quyền sử dụng đất | **176 903 294 273** | | 10 350 807 000 | **166 552 487 273** |
| Nhà | | | | |
| Nhà và quyền sử dụng đất | | | | |

| 13 | Chi phí trả trước | Cuối quý | Đầu năm |
|---|---|---|---|
| a | **Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)** | | |
| | - Chi phí trả trước khác | | |
| | - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 1.337.175.632 | 1.693.046.467 |
| | - Chi phí đi vay | | |
| | **Tổng** | **1.337.175.632** | **1.693.046.467** |
| b | **Dài hạn** | | |
| | - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 11.175.147.034 | 5.793.837.282 |
| | - Chi phí sửa chữa | 5.959.380.374 | 554.585.464 |
| | - Chi phí quảng cáo | | |
| | **Tổng** | **17.134.527.408** | **6.348.422.746** |

**14 Vay và nợ thuê tài chính** -

| STT | Chỉ tiêu | Cuối năm | | Trong năm | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| *1* | ***Vay ngắn hạn*** | ***899.593.356.592*** | ***899.593.356.592*** | ***1.148.383.391.276*** | ***966.811.746.755*** | ***718.021.712.071*** | ***718.021.712.071*** |
| | - Vay ngắn | 587.183.054.696 | 587.183.054.696 | 754.894.559.090 | 632.938.468.240 | 465.226.963.846 | 465.226.963.846 |
| | - Vay đến hạn trả | 149.460.301.896 | 149.460.301.896 | 303.988.832.186 | 317.573.278.515 | 163.044.748.225 | 163.044.748.225 |
| | - Trái phiếu 12 tháng | 162.950.000.000 | 162.950.000.000 | 89.500.000.000 | 16.300.000.000 | 89.750.000.000 | 89.750.000.000 |
| *2* | ***Vay dài hạn*** | **532.624.145.237** | **532.624.145.237** | **221.997.000.055** | **191.121.044.174** | ***501.748.189.356*** | ***501.748.189.356*** |
| | Trên 1 năm đến 5 năm | 501.084.469.165 | 501.084.469.165 | 221,997,000,055 | 128.417.282.241 | 407.504.751.351 | 407.504.751.351 |
| | Trên 5 năm | 31.539.676.072 | 31.539.676.072 | | 62.703.761.933 | 94.243.438.005 | 94.243.438.005 |
| | **Tổng** | **1.432.217.501.829** | **1.432.217.501.829** | **1.370.380.391.331** | **1.157.932.790.929** | **1.219.769.901.427** | **1.219.769.901.427** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **15** | **Phải trả người bán** | **Cuối quý** | **Đầu năm** |
| **a** | **Các khoản phải trả người bán** | **135.292.500.104** | **152.298.346.669** |
| | - Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả | 14.235.426.183 | 21.575.003.183 |
| | *+ Cty CP Xây dựng Lũng Lô* | *1.123.307.183* | *2.830.275.183* |
| | *+ Cty CP Tàu Cuốc* | *8.257.500.000* | *8.257.500.000* |
| | *+ Cty CP Sông Sài Gòn* | *4.147.604.000* | *6.953.727.000* |
| | *+ Cty CP vật tư thiết bị ViệtShip* | *707.015.000* | *3.533.501.000* |
| | - Phải trả cho các đối tượng khác | 121.057.073.921 | 130.723.343.486 |
| **b** | **Số nợ quá hạn chưa thanh toán** | | |
| **c** | **Phải trả người bán là các bên liên quan ( chi tiết cho từng đối tượng)** | **37.750.454.505** | **56.603.163.553** |
| | - Cty CP Xây dựng Kiên Giang | | 55.098.012.066 |
| | - Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang | 37.750.454.505 | 1.505.151.487 |
| | **Tổng** | **173.042.954.609** | **208.901.510.222** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **16** | **Trái phiếu phát hành** | **Cuối quý** | **Đầu năm** |
| **16.1/** | Trái phiếu thường ( chi tiết theo từng loại) | | |
| **a** | Trái phiếu phát hành | | |
| | - Loại phát hành theo mệnh giá | | |
| | 1.) + Giá trị | 74,650,000,000 | 89,750,000,000 |
| | + Lãi suất | 11%/năm | 11%/năm |
| | + Kỳ hạn | 12 tháng | 12 tháng |
| | 2.) + Giá trị | 88,300,000,000 | |
| | + Lãi suất | 10%/năm | |
| | + Kỳ hạn | 12 tháng | |
| | - Loại phát hành có chiết khấu | | |
| | - Loại phát hành có phụ trội | | |
| **b** | Thiết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ( theo từng loại trái phiếu) | | |

**16.2/ Trái phiếu chuyển đổi**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **18** | **Chi phí phải trả** | **Cuối quý** | **Đầu năm** |
| **a** | **Ngắn hạn** | **386.763.572.571** | **204.019.494.161** |
| | - Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh | | |
| | - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn | 367.436.055.535 | 194.498.092.577 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | - Các khoản phải trả lãi vay | 19.002.593.011 | 9.087.892.601 |
| | - Các khoản trích trước khác | 324.924.025 | 433.508.983 |
| **b** | **Dài hạn** | - | - |
| | - Lãi vay | | |
| | - Các khoản khác (chi tiết tưng khoản) | | |
| | **Tổng** | **386.763.572.571** | **204.019.494.161** |
| | | - | - |

| **19** | **Phải trả khác** | **Cuối quý** | **Đầu năm** |
|---|---|---|---|
| **a** | **Ngắn hạn** | | |
| | - Tài sản thừa chờ giải quyết | | |
| | - Kinh phí công đoàn | | |
| | - Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | | |
| | - Phải nộp thuế thu nhập cá nhân | | 372.687.098 |
| | - Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 70.571.877.418 | 55.035.388.418 |
| | - Phải trả cho đội thi công | 340.750.410.673 | 133.567.673.182 |
| | - Phải trả bảo hành công trình tư vấn | 2.038.674.561 | 2.046.395.216 |
| | - Phải trả tiền bảo lãnh dự thầu | 30.000.000 | 30.000.000 |
| | - Chi phí bảo trì 2% -DA 444 Ngô Quyền | 1.631.210.570 | 1.000.133.072 |
| | - Phải trả khác | 11.081.656.067 | 3.723.105.035 |
| | **Tổng** | **426.103.829.289** | **195.775.382.021** |
| | | - | - |
| **b** | **Dài hạn** | | |
| | - Nhận góp vốn DA 4.4 ha Bà Kèo PQ | 6.492.999.950 | 6.492.999.950 |
| | - Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Bún Gội | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 |
| | - Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Village Bún Gội | 45.000.000.000 | 45.000.000.000 |
| | - Nhận góp vốn DA Khu biệt thực Riverside Village | 13.087.500.000 | |
| | **Tổng** | **124.580.499.950** | **111.492.999.950** |

**23. Vốn chủ sở hữu**

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

| Chỉ tiêu | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu và các quỹ | LNST thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
| A | 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Số dư đầu năm trước** | **276 000 000 000** | **21 413 542 864** | **14 905 014 515** | **31 422 582 771** | **9 554 607 963** | **353 295 748 113** |
| - Tăng vốn trong năm trước | 224 000 000 000 | 15.275.427.500 | | | 3 381 240 000 | **242 656 667 500** |
| - Giảm vốn | | | | | | **0** |
| - Thặng dư vốn cổ phần tăng trong năm | | | | | 15 625 842 | **15 625 842** |
| - Lãi trong năm nay | | | | 88 026 752 401 | 1.437.344.968 | **89 464 097 369** |
| - Trích các quỹ thuộc vốn CSH | | | 4.384.137.995 | (4.496.863.519) | 112.725.524 | - |
| - Trích quỹ KTPL | | | | (21.088.963.708) | (154.997.596) | **(21.243.961.304)** |
| - Chia cổ tức | | | | (55.000.000.000) | | **(55.000.000.000)** |
| - Tăng khác | | 50 634 100 | | 297 661 395 | | **348 295 495** |
| - Giảm khác | | (336.669.818) | 19.044.952 | (47.399.655) | (189.969.735) | **(554.994.256)** |
| **Số dư đầu năm nay** | **500 000 000 000** | **36 402 934 646** | **19 308 197 462** | **39 113 769 685** | **14 156 576 966** | **608 981 478 759** |
| - Tăng vốn trong năm nay | | | | | 5 392 950 000 | **5 392 950 000** |
| - Lãi trong năm nay | | | | 103.864.367.499 | 10 478 435 421 | **114 342 802 920** |
| - Tăng khác | | | 8 388 290 193 | (3.678.018.458) | 18 802 662 306 | **23 512 934 041** |
| - Giảm khác | | | | (129.865.566.935) | (1.117.300.568) | **(130.982.867.503)** |
| **Số dư cuối năm nay** | **500 000 000 000** | **36 402 934 646** | **27 696 487 655** | **9 434 551 791** | **47 713 324 125** | **621 247 298 217** |

## 23 Vốn chủ sở hữu

| | Cuối quý | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| **b** Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | **Vốn góp** | **Tỷ lệ** | **Vốn góp** | **Tỷ lệ** |
| - Cty CP Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang | 34.506.600.000 | 7% | 34.506.600.000 | 7% |
| - Cty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang | 11.194.000.000 | 2% | 11.194.000.000 | 2% |
| - Cty TNHH MTV Cấp Thóat nước Kiên Giang | 4.725.000.000 | 1% | 4.725.000.000 | 1% |
| - CĐ Cty CP Du Lịch Hòa Bình Việt Nam | | 0% | 31.809.500.000 | 6% |
| - Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang | 11.000.000.000 | 2% | 11.000.000.000 | 2% |
| - Cty TNHH Chứng khoán ACB | 23.882.920.000 | 5% | 32.243.840.000 | 6% |
| - Cty TNHH Nam Dương | 4.000.000.000 | 1% | 4.000.000.000 | 1% |
| - Cty TNHH DV Bất động sản Đảo Vàng | 13.181.820.000 | 3% | 13.181.820.000 | 3% |
| - Cty TNHH Kiến trúc ATA | 10.000.000.000 | 2% | 10.000.000.000 | 2% |
| - Các cá nhân khác | 387.509.660.000 | 78% | 347.339.240.000 | 69% |
| **Tổng** | **500.000.000.000** | **100%** | **500.000.000.000** | **100%** |

| | | Cuối quý | Đầu năm |
|---|---|---|---|
| **c** | **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận** | | |
| | Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | | |
| | - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| | + Vốn góp đầu năm | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| | + Vốn góp tăng trong năm | | |
| | + Vốn góp giảm trong năm | | |
| | + Vốn góp cuối năm | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |

| | | Cuối quý | Đầu năm |
|---|---|---|---|
| **d** | **Cổ phiếu** | | |
| | - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 50.000.000 | 50.000.000 |
| | - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 50.000.000 | 50.000.000 |
| | - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 50.000.000 | 50.000.000 |
| | * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành | 10000 đ/CP | |

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

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

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| - Doanh thu địa ốc | 217.484.039.333 | 305.590.487.175 |
| - Doanh thu thi công | 40.783.438.775 | 20.949.691.099 |
| - Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát | 25.957.072.714 | 6.305.615.049 |
| - Doanh thu thương mại | 42.894.247.025 | 41.308.024.615 |
| - Doanh thu kinh doanh nhà hàng | 11.193.414.247 | 9.913.695.914 |
| - Doanh thu khác | 323.206.208 | 314.859.150 |
| **Tổng** | **338.635.418.302** | **384.382.373.002** |

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| - Giảm giá hàng bán; | 3.266.972.038 | 487.940.806 |
| - Hàng bán bị trả lại. | | 133.278.823 |
| **Tổng** | **3.266.972.038** | **621.219.629** |

### 3. Giá vốn hàng bán

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| - Giá vốn địa ốc | 153.802.980.125 | 108.915.932.356 |
| - Giá vốn thi công | 38.196.998.580 | 19.621.085.058 |
| - Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát | 20.070.081.438 | 5.262.768.907 |
| - Giá vốn thương mại | 39.880.520.045 | 135.495.804.635 |
| - Giá vốn kinh doanh nhà hàng | 8.307.711.515 | 7.313.832.268 |
| - Giá vốn khác | 54.397.803 | 163.067.900 |
| **Tổng** | **260.312.689.506** | **276.772.491.124** |

### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay; | 6.801.912.246 | 4.223.373.111 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia; | 681.710.000 | 799.790.000 |
| **Tổng** | **7.483.622.246** | **5.023.163.111** |

## 5. Chi phí tài chính

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| - Lãi tiền vay; | 6.691.764.118 | 23.464.354.047 |
| - Chi phí khác; | | |
| **Tổng** | **6.691.764.118** | **23.464.354.047** |

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

### 1. Thông tin về các bên liên quan

*a* ***Danh sách các bên liên quan***

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

*b* ***Phải trả người bán***

| | | |
|---|---|---|
| 1. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang | 37.750.454.505 | 1.505.151.487 |

*c* ***Trả trước cho người bán***

| | | |
|---|---|---|
| 1. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang | 5.134.017.000 | 2.674.351.000 |
| 2. Cty TNHH Kiến Trúc A.T.A | 17.179.000.000 | 15.771.000.000 |

*Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2020*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Diễm Thúy | Kha Thị Mỹ Ngọc | KTS Trần thọ Thắng |