

**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 3 NĂM 2022**

Tháng 10 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**Quý 3 năm 2022**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

*ĐVT: đồng*

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 =110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>3.758.315.929.770</b>	<b>3.874.470.420.581</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>24.451.319.628</b>	<b>70.495.329.166</b>
1. Tiền	111	V.01	20.451.319.628	68.495.329.166
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	2.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>
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		500.000.000	500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.060.666.641.626</b>	<b>1.013.485.330.389</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.03	316.304.518.298	317.650.133.767
2. Trả trước cho người bán	132		84.065.628.302	64.861.206.393
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	712.652.212.095	692.818.862.091
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(52.355.717.069)	(61.844.871.862)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.670.075.348.501</b>	<b>2.787.225.810.856</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	2.670.075.348.501	2.787.236.364.160
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	(10.553.304)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.622.620.015</b>	<b>2.763.950.170</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		218.690.736	1.621.011.092
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.896.304.531	605.883.661
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		507.624.748	537.055.417
4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ	154		-	



1	2	3	4	5
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+230+240+250+260+270)</b>	<b>200</b>		<b>906.487.002.167</b>	<b>811.800.818.790</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.454.089.559</b>	<b>3.454.089.559</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		862.240.000	862.240.000
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	2.591.849.559	2.591.849.559
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>133.396.408.728</b>	<b>141.030.655.435</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	124.165.726.498	131.878.265.284
- Nguyên giá	222		215.226.878.691	214.798.770.599
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(91.061.152.193)	(82.920.505.315)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	9.230.682.230	9.152.390.151
- Nguyên giá	228		12.878.760.665	12.617.686.692
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.648.078.435)	(3.465.296.541)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>311.293.334.813</b>	<b>223.032.799.773</b>
- Nguyên giá	231		311.293.334.813	223.032.799.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>416.090.551.593</b>	<b>393.563.103.799</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	416.090.551.593	393.563.103.799
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>15.055.738.941</b>	<b>19.419.702.536</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		15.055.738.941	19.419.702.536
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	

1	2	3	4	5
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>27.196.878.534</b>	<b>31.300.467.687</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	21.201.264.121	23.452.368.303
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		5.995.614.413	7.848.099.384
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		-	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.664.802.931.937</b>	<b>4.686.271.239.371</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Số cuối quý</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>3.436.075.071.876</b>	<b>3.719.111.927.346</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.665.476.625.430</b>	<b>1.996.218.323.552</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	210.908.629.443	169.364.098.935
2. Người mua trả tiền trước	312		43.102.993.419	28.868.319.905
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		47.592.001.395	37.975.891.344
4. Phải trả người lao động	314		77.445.044.869	120.068.459.082
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	243.682.972.849	278.169.851.074
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		2.226.981.682	131.738.949
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	326.701.830.806	356.753.388.430
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	708.956.421.592	973.640.387.286
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.859.749.375	31.246.188.547
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.770.598.446.446</b>	<b>1.722.893.603.794</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		996.322.063.396	1.206.622.559.435
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	86.261.359.805	80.868.659.805

1	2	3	4	5
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V14	679.850.500.555	428.380.454.118
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		8.164.522.690	7.021.930.436
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>1.228.727.860.061</b>	<b>967.159.312.025</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.23	<b>1.228.727.860.061</b>	<b>967.159.312.025</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		865.997.810.000	824.997.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		865.997.810.000	824.997.810.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.607.963.474	2.469.137.827
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		40.405.091.483	41.025.171.246
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		235.666.670.083	11.614.177.694
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	421a		121.376.403.983	(11.206.728.115)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		114.290.266.100	22.820.905.809
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		48.421.990.375	51.424.680.612
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.664.802.931.937</b>	<b>4.686.271.239.371</b>

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kha Thị Mỹ Ngọc

Phạm Thị Như Phượng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý 3 năm 2022**

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 3		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	283.738.715.429	43.581.224.173	932.370.187.698	457.523.751.709
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.586.502.387	113.206.455	9.067.695.296	2.180.438.039
<b>3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)</b>	<b>10</b>	<b>277.152.213.042</b>	<b>43.468.017.718</b>	<b>923.302.492.402</b>	<b>455.343.313.670</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	197.887.282.135	17.015.305.645	633.308.332.122	285.864.936.924
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>	<b>79.264.930.907</b>	<b>26.452.712.073</b>	<b>289.994.160.280</b>	<b>169.478.376.746</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.393.689.012	2.390.988.701	4.517.620.170	8.663.522.494
7. Chi phí tài chính	22	4.280.442.786	3.979.831.026	17.134.878.026	18.341.011.876
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	4.282.169.046	3.959.961.824	17.134.878.028	18.302.354.735
8. Phần lãi lỗ trong Cty liên doanh, liên kết	24	(3.469.770.865)	-	(3.789.969.821)	-
9. Chi phí bán hàng	25	8.178.984.358	2.374.396.028	22.490.515.866	12.195.493.415
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22.809.812.307	18.783.641.007	84.238.260.358	78.059.469.118
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)+24-(25+26)</b>	<b>30</b>	<b>41.919.609.603</b>	<b>3.705.832.713</b>	<b>166.858.156.378</b>	<b>69.545.924.831</b>
12. Thu nhập khác	31	1.706.627.411	345.582.813	3.004.141.011	2.623.142.587
13. Chi phí khác	32	1.448.919.104	343.057.086	2.015.765.150	1.026.818.179
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>257.708.307</b>	<b>2.525.727</b>	<b>988.375.861</b>	<b>1.596.324.408</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>	<b>42.177.317.910</b>	<b>3.708.358.440</b>	<b>167.846.532.239</b>	<b>71.142.249.239</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	11.418.615.405	1.838.757.879	34.264.076.224	16.664.488.626
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(1.044.436.979)	154.562.131	2.995.077.224	3.669.758.006
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>	<b>31.803.139.484</b>	<b>1.715.038.430</b>	<b>130.587.378.791</b>	<b>50.808.002.607</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	36.991.825.415	9.626.151.868	127.206.246.968	76.873.403.333
20. LNST của cổ đông không kiểm soát	62	(5.188.685.931)	(7.911.113.438)	3.381.131.823	(26.065.400.726)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	367	20,79	1.508	687
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán Trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phượng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		167.846.532.239	71.142.249.239
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ	02		6.406.763.231	9.464.392.544
- Các khoản dự phòng	03		5.702.407.964,00	(1.614.365.994)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.913.063.021)	(20.871.153.751)
- Chi phí lãi vay	06		17.134.878.028	11.510.719.997
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		195.177.518.441	69.631.842.035
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.292.846.415	40.356.223.288
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		133.366.873.752	(134.309.158.325)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11		(76.295.935.917)	322.618.189.726
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.302.824.199	(15.468.340.780)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(106.834.972.126)	(125.971.802.857)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(29.641.247.571)	(15.913.068.062)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(28.722.487.055)	(45.838.569.683)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		104.645.420.138	95.105.315.342
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(110.895.453.079)	(182.271.759.626)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	4.255.239
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(18.602.000.000)	(12.486.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	710.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.419.860.646	11.525.869.995

Chỉ tiêu	Mã số	Th uyế t min h	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(126.077.592.433)	(182.517.634.392)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		57.267.000.000	299.225.400.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		783.855.877.861	488.772.454.043
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(863.583.141.504)	(628.139.700.473)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.151.573.600)	(74.553.998.099)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(24.611.837.243)	85.304.155.471
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</i>	50		(46.044.009.538)	(2.108.163.579)
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60		70.495.329.166	51.182.776.751
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 +61)</i>	70	31	24.451.319.628	49.074.613.172

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán trưởng



Kha Thị Mỹ Ngọc

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phượng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2022

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

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

#### 1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư 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 vào ngày 18 tháng 03 năm 2022.

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 824.997.810.000 đồng

Công ty có đầu tư vào 8 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

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

##### 4.1. Công ty con trực tiếp

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con trực tiếp</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ</u>
1	Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	91 Lạc Hồng, P. Vĩnh Lạc, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	72.2%	72.2%
2	Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng PQ	143 Nguyễn Trung Trực- TT Dương Đông-huyện Phú Quốc, Kiên Giang	56.08%	56.08%
3	Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	A16(3+35) khu lấn biển Tây Bắc, P Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Kiên Giang	51.00%	51.00%
4	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%
5	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01 khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, KP 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc	100%	100%
6	Công ty TNHH CIC EDUCATION	A16-10,11 khu biệt thự lấn biển Tây Bắc, đường Lý Thường Kiệt nối dài, P Vĩnh Quang, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	100%	100%
7	Công ty TNHH TM DV CIC KiênGiang	Lô A1-căn 9C Trung Tâm Thương Mại Rạch Sỏi, đường Nguyễn Chí Thanh, P Rạch Sỏi, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	100%	100%
8	Công ty Cổ Phần Xây Dựng CIC Kiên Giang	Số 11-12 B3 đường Chi Lăng, P Vĩnh Bảo, TP Rạch Giá, Kiên Giang	51.00%	51.00%
<u>STT</u>	<u>Tên công ty liên kết</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>
1	Công ty CP Phát triển Đô thị KG	Số 08 đường Mậu Thân, P Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Kiên Giang	35.20%	35.20%
2	Công ty CP CIC Tinh Khôi	Số 90 Nguyễn Bình Khiêm, P Vĩnh Quang, TP Rạch Giá, Kiên Giang	39.50%	39.50%

## **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 3 được lập theo số liệu tại ngày 30/09/2022

### **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 30 tháng 09 năm 2022.

## **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 Đầu Tư 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 30 tháng 09. 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 gửi 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 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 phân 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 thường 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 tại 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.

### Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân

#### V đối kế toán

##### 1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối quý	Đầu năm
- Tiền mặt	2.358.027.386	2.492.270.547
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.093.292.242	66.003.058.619
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.000.000.000	2.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>24.451.319.628</b>	<b>70.495.329.166</b>

##### 2 Các khoản đầu tư tài chính

	Cuối quý	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết:		
- Công ty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	15.055.738.941	15.419.702.536
- Công ty CP Tinh Khôi 621		4.000.000.000
- Công ty CP CIC Tinh Khôi	3.421.805.800	
- Dự phòng đầu tư Công ty CP CIC Tinh Khôi	(3.421.805.800)	
<b>Tổng</b>	<b>15.055.738.941</b>	<b>19.419.702.536</b>

<b>Phải thu của khách hàng</b>		<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
- Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	128.596.392.118	201 810 955 408	
- Phải thu hoạt động tư vấn	36.342.532.345	18 223 757 234	
- Phải thu hoạt động thi công	46.376.960.892	36 605 996 140	
- Phải thu hoạt động KD vật liệu xây dựng	91.500.570.762	37 164 664 985	
- Phải thu hoạt động nhà hàng	2.439.539.580	808 045 300	
- Phải thu hoạt động khác	11.048.522.601	23.036.714.700	
<b>Tổng</b>	<b>316.304.518.298</b>	<b>317.650.133.767</b>	
<b>4 Phải thu khác</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>	
<b>a Ngắn hạn</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Giá trị</b>	
- Phải thu về cổ phần hóa		906.900.401	
- Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia		371.873.118.011	
- Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng	387.752.531.011	8.287.777.728	
- Phải thu thuế TNCN	11.612.099.295	84.212.528.525	
- Phải thu cho đội thi công	191.359.780.303	681.217.400	
- Phải thu DA An Bình - TT Phát triển Quỹ đất	94.988.600	1.622.498.676	
- Phải thu DA Chợ Nông Sản - TT Phát triển Quỹ đất	5.784.640.161	2.887.286.650	
- Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất	9.054.159.850	2.675.270.400	
- Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	760.894.900	493.092.000	
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Chợ Nông Sản RG	493.092.000	86.433.600.000	
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Bắc Vĩnh Quang	0	3.369.800.000	
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA TTTM Rạch Sỏi	3.369.800.000	3.824.225.200	
- Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 1	3.824.225.200	20.207.670.400	
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	23.868.000.000	
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA KDC tuyến đường số 1- Vĩnh Quang		2.000.000.000	
- Đặt cọc tiền mua đất PQ - ông Hồ Việt Sử	23.635.000.000	67.955.235.696	
- Tạm ứng nhân viên, đội thi công	44.104.218.055	18.714.666.204	
- Phải thu khác	10.599.112.320		
<b>Tổng</b>	<b>712.652.212.095</b>	<b>692.818.862.091</b>	

<b>b Dài hạn</b>	-	-
- Phải thu góp vốn dự án không thành lập cơ sở pháp nhân	2.591.849.559	2,591,849,559
- Phải thu khác		
<b>Tổng</b>	<b>2.591.849.559</b>	<b>2.591.849.559</b>
<b>7 Hàng tồn kho</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá gốc</b>
- Nguyên liệu, vật liệu	1.170.501.446	1.126.567.664
- Công cụ, dụng cụ	134.286.948	481.860.470
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.656.104.405.843	2.770.870.214.990
- Thành phẩm	8.252.524.602	7.574.521.979
- Hàng hoá	4.413.629.662	7.183.199.057
<b>Tổng</b>	<b>2.670.075.348.501</b>	<b>2.787.236.364.160</b>
	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>8. Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
+ Dự án KND 4.4ha Bà Kèo PQ	69.140.290.207	61.242.986.354
+ Trường MN TH Mekong Green	146.761.314.408	143.322.274.740
+ Xây dựng siêu thị CIC Mart		
+ Dự án Khu BT nghỉ dưỡng tại KP 5	30.509.881.800	30.509.881.800
+ Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Bãi Vòng Phú Quốc	169.679.065.178	158.487.960.905
- <i>Sửa chữa khác</i>		
<b>Tổng</b>	<b>416.090.551.593</b>	<b>393.563.103.799</b>



9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						-
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>123.967.465.814</b>	<b>49.187.070.137</b>	<b>36.874.683.469</b>	<b>4.441.186.151</b>	<b>328.365.028</b>	<b>214.798.770.599</b>
Mua trong năm		35.126.200	2.029.593.609	173.854.709		2.238.574.518
Đầu tư XDCB hoàn thành						-
Tăng khác						-
Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm khác	(438.747.273)	(42.847.619)	(1.191.681.819)	(137.189.715)		(1.810.466.426)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>123.528.718.541</b>	<b>49.179.348.718</b>	<b>37.712.595.259</b>	<b>4.477.851.146</b>	<b>328.365.028</b>	<b>215.226.878.691</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						-
Số dư đầu năm	33.017.560.780	25.990.204.559	20.601.014.868	3.308.019.970	3.705.138	82.920.505.315
Khấu hao trong năm	3.173.154.018	2.761.291.052	2.100.991.147	134.595.664		8.170.031.881
Tăng khác						-
Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm khác				(29.385.003)		(29.385.003)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>36.190.714.798</b>	<b>28.751.495.611</b>	<b>22.702.006.015</b>	<b>3.413.230.632</b>	<b>3.705.138</b>	<b>91.061.152.193</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	90.949.905.034	23.196.865.579	16.273.668.601	1.133.166.181	324.659.890	131.878.265.284
Tại ngày cuối năm	87.338.003.743	20.427.853.108	15.010.589.244	1.064.620.514	324.659.890	124.165.726.498

10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán và chứng nhận Iso	Lợi thế thương mại	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	9.333.986.114	1.234.605.300	1.909.095.278	140.000.000	12.617.686.692
Mua trong năm					-
Tạo ra từ nội bộ DN					-
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác	291.273.973		-		291.273.973
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác	(30.200.000)				(30.200.000)
Phân loại TSCĐ					-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.595.060.087</b>	<b>1.234.605.300</b>	<b>1.909.095.278</b>	<b>140.000.000</b>	<b>12.878.760.665</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	901.042.104	912.887.277	1.511.367.160	140.000.000	3.465.296.541
Khấu hao trong năm	117.033.552	144.490.879	71.591.076		333.115.507
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác	(150.333.613)				(150.333.613)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>867.742.043</b>	<b>1.057.378.156</b>	<b>1.582.958.236</b>	<b>140.000.000</b>	<b>3.648.078.435</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					-
Tại ngày đầu năm	8.432.944.010	321.718.023	397.728.118	-	9.152.390.151
Tại ngày cuối năm	8.727.318.044	177.227.144	326.137.042	-	9.230.682.230

## 12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá</b>	<b>223.032.799.773</b>	<b>196.942.660.040</b>	<b>108.682.125.000</b>	<b>311.293.334.813</b>
Quyền sử dụng đất	223.032.799.773	196.942.660.040	108.682.125.000	311.293.334.813
Nhà	-			-
Nhà và quyền sử dụng đất	-			-
Cơ sở hạ tầng	-			-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Quyền sử dụng đất				
Nhà	-			-
Nhà và quyền sử dụng đất	-			-
Cơ sở hạ tầng	-			-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>223.032.799.773</b>	<b>196.942.660.040</b>	<b>108.682.125.000</b>	<b>311.293.334.813</b>
Quyền sử dụng đất	223.032.799.773	196.942.660.040	108.682.125.000	311.293.334.813
Nhà				
Nhà và quyền sử dụng đất				

## 13 Chi phí trả trước

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

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng

218.690.736

1.621.011.092

**Tổng**

**218.690.736**

**1.621.011.092**

### b Dài hạn

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng

4.051.652.895

3.513.200.087

- Chi phí sửa chữa

2.138.565.141

4.734.206.835

- Chi phí thuê nhà

5.100.000.000

5.100.000.000

- Chi phí trả trước dài hạn thuê đất

9.911.046.085

10.104.961.381

**Tổng**

**21.201.264.121**

**23.452.368.303**

Cuối quý

Đầu năm

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
<b>1</b>	<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>708.956.421.592</b>	<b>708.956.421.592</b>	<b>330.099.648.378</b>	<b>594.783.614.072</b>	<b>973.640.387.286</b>	<b>973.640.387.286</b>
	- Vay ngắn	408.211.922.604	408.211.922.604	265.168.663.055	423.933.671.275	566.976.930.824	566.976.930.824
	- Vay đến hạn trả	300.744.498.988	300.744.498.988	64.930.985.323	96.099.942.797	331.913.456.462	331.913.456.462
	- Trái phiếu 12 tháng	0	0		74.750.000.000	74.750.000.000	74.750.000.000
<b>2</b>	<b>Vay dài hạn</b>	<b>679.850.500.555</b>	<b>679.850.500.555</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>248.529.953.563</b>	<b>428.380.454.118</b>	<b>428.380.454.118</b>
	- Trên 1 năm đến 5 năm	196.838.000.555	196.838.000.555		231.542.453.563	428.380.454.118	428.380.454.118
	- Trái phiếu 36 tháng	483.012.500.000	483.012.500.000	500.000.000.000	16.987.500.000		-
	<b>Tổng</b>	<b>1.388.806.922.147</b>	<b>1.388.806.922.147</b>	<b>830.099.648.378</b>	<b>843.313.567.635</b>	<b>1.402.020.841.404</b>	<b>1.402.020.841.404</b>

		<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>15</b>	<b>Phải trả người bán</b>		
<b>a</b>	<b>Các khoản phải trả người bán</b>	<b>184.099.083.937</b>	<b>130.485.642.084</b>
	- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả	9.635.196.252	12.405.104.000
	+ Cty CP Tàu Cuốc	5.487.592.252	8.257.500.000
	+ Cty CP Sông Sài Gòn	4.147.604.000	4.147.604.000
	- Phải trả cho các đối tượng khác	174.463.887.685	118.080.538.084
<b>b</b>	<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
<b>c</b>	<b>Phải trả người bán là các bên liên quan ( chi tiết cho từng đối tượng)</b>	<b>26.809.545.506</b>	<b>38.878.456.851</b>
	- Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	26.809.545.506	37.376.791.356
	- Cty CP CIC Tỉnh Khôi		1.501.665.495
	<b>Tổng</b>	<b>210.908.629.443</b>	<b>169.364.098.935</b>
		-	-
<b>16</b>	<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>16.1/</b>	<b>Trái phiếu thường ( chi tiết theo từng loại)</b>		
<b>a</b>	<b>Trái phiếu phát hành</b>		
	- Loại phát hành theo mệnh giá		
	1.) + Giá trị		42.450.000.000
	+ Lãi suất		11%/năm
	+ Kỳ hạn		12 tháng
	2.) + Giá trị		32.300.000.000
	+ Lãi suất		10%/năm
	+ Kỳ hạn		12 tháng
	3.) + Giá trị	500.000.000.000	
	+ Lãi suất	10%/năm	
	+ Kỳ hạn	36 tháng	
<b>18</b>	<b>Chi phí phải trả</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a</b>	<b>Ngắn hạn</b>		
	- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
	- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	222.479.142.874	231.767.438.449
	- Các khoản phải trả lãi vay	21.203.829.975	15.844.930.370
	- Các khoản trích trước khác		30.557.482.255
	<b>Tổng</b>	<b>243.682.972.849</b>	<b>278.169.851.074</b>

	-	-
19 Phải trả khác	Cuối quý	Đầu năm
<b>a Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn		
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp		145.372.918
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	314.092.918	83.582.337.518
- Phải trả cho đội thi công	200.185.979.871	198.192.419.814
- Phải trả bảo hành công trình tư vấn	1.987.223.561	2.062.023.561
- Phải trả tiền bảo lãnh dự thầu	-	180.000.000
- Tiền giữ chỗ DA nhà ở xã hội DA Tây Bắc	93.760.000.000	52.442.700.000
- Phải trả khác	30.454.534.456	20.148.534.619
<b>Tổng</b>	<b>326.701.830.806</b>	<b>356.753.388.430</b>
	-	-
<b>b Dài hạn</b>		
- Nhận góp vốn DA 4.4 ha Bà Kèo PQ	6.492.999.950	6.492.999.950
- Nhận góp vốn DA BT Cao cấp Búng Gội	65.000.000.000	60.000.000.000
- Nhận góp vốn DA BT Riverside Village	14.230.219.855	14.230.219.855
- Phải trả dài hạn khác	538.140.000	145.440.000
<b>Tổng</b>	<b>86.261.359.805</b>	<b>80.868.659.805</b>

**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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>524.997.810.000</b>	<b>36.402.934.646</b>	<b>34.342.975.700</b>	<b>12.558.827.141</b>	<b>31.591.586.097</b>	<b>639.894.133.584</b>
- Tăng vốn trong năm nay	300.000.000.000				4.011.452.596	<b>304.011.452.596</b>
- Chi phí phát hành		(774.600.000)				<b>(774.600.000)</b>
- Lãi trong năm nay				145.625.781.346	7.092.911.957	<b>152.718.693.303</b>
- Trích các quỹ thuộc vốn CSH			7.612.113.321	(8.112.047.944)	499.934.623	-
- Trích quỹ KTPL				(27.181.973.776)	(242.566.290)	<b>(27.424.540.066)</b>
- Chia cổ tức				(85.882.907.864)	(2.025.252.530)	<b>(87.908.160.394)</b>
- Tăng khác				2.704.972.163		<b>2.704.972.163</b>
- Giảm khác			1.539.220.053	(2.289.329.553)		<b>(750.109.500)</b>
- Tăng giảm do hợp nhất				(25.809.143.819)	10.496.614.158	<b>(15.312.529.661)</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>824.997.810.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>43.494.309.074</b>	<b>11.614.177.694</b>	<b>51.424.680.611</b>	<b>967.159.312.025</b>
- Tăng vốn trong năm nay	41.000.000.000					<b>41.000.000.000</b>
- Lãi trong năm nay				127.206.246.968	3.381.131.823	<b>130.587.378.791</b>
- Tăng khác				97.041.779.421		<b>97.041.779.421</b>
- Giảm khác			(481.254.117)	(195.534.000)	(6.383.822.059)	<b>(7.060.610.176)</b>
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>865.997.810.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>43.013.054.957</b>	<b>235.666.670.083</b>	<b>48.421.990.375</b>	<b>1.228.727.860.061</b>

23 <b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>Cuối quý</b>		<b>Đầu năm</b>	
<b>b</b>		<b>Vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ</b>
	Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu				
	- Cty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang	11.753.700.000	1,4%	11.753.700.000	1,4%
	- Cty TNHH MTV Cấp Thoát nước KG	4.961.240.000	0,6%	4.961.240.000	0,6%
	- Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	11.550.000.000	1,3%	11.550.000.000	1,4%
	- Cty TNHH Kiến trúc ATA	5.750.000.000	0,7%	10.571.000.000	1,3%
	- Các cá nhân khác	831.982.870.000	96,1%	786.161.870.000	95,3%
	<b>Tổng</b>	<b>865.997.810.000</b>	<b>100%</b>	<b>824.997.810.000</b>	<b>100%</b>

<b>c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu &amp; phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
	Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
	+ Vốn góp đầu năm	824.997.810.000	524.997.810.000
	+ Vốn góp tăng trong năm	41.000.000.000	300.000.000.000
	+ Vốn góp giảm trong năm		
	+ Vốn góp cuối năm	865.997.810.000	824.997.810.000

<b>d</b>	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
	- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	86.599.781	82.499.781
	- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	86.599.781	82.499.781
	- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	86.599.781	82.499.781
	* 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**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
- Doanh thu địa ốc	171.782.662.041	28.930.807.481
- Doanh thu thi công	11.809.039.430	1.990.808.804
- Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	8.716.163.450	8.242.626.934
- Doanh thu thương mại	78.064.394.849	670.268.247
- Doanh thu kinh doanh nhà hàng	10.259.507.343	
- Doanh thu khác	3.106.948.316	3.746.712.707
<b>Tổng</b>	<b>283.738.715.429</b>	<b>43.581.224.173</b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
- Giảm giá hàng bán;	6.586.502.387	113.206.455
- Hàng bán bị trả lại.		
<b>Tổng</b>	<b>6.586.502.387</b>	<b>113.206.455</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
- Giá vốn địa ốc	80.904.683.162	7.226.710.269
- Giá vốn thi công	46.622.768.583	1.057.091.278
- Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	16.273.017.374	4.829.615.783
- Giá vốn thương mại	42.095.515.893	525.116.729
- Giá vốn kinh doanh nhà hàng	7.613.392.626	
- Giá vốn khác	4.377.904.497	3.376.771.585
<b>Tổng</b>	<b>197.887.282.135</b>	<b>17.015.305.645</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay;	1.393.689.012	2.390.988.701
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;		
<b>Tổng</b>	<b>1.393.689.012</b>	<b>2.390.988.701</b>

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền vay;	4.280.442.786	3.979.831.026
- Dự phòng đầu tư dài hạn;		
<b>Tổng</b>	<b>4.280.442.786</b>	<b>3.979.831.026</b>

IX. Thông tin về các bên có liên quan

1. Thông tin về các bên liên quan

a *Danh sách các bên liên quan*

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang Công ty liên kết

b *Phải trả người bán*

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang 26.809.545.506 37.376.791.356

Cty CP CIC Tinh Khôi 1.501.665.495

c *Trả trước người bán*

Cty CP CIC Tinh Khôi 17.137.560.906

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phượng