

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 102/TVĐT.XD-BQHCD

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Tên tổ chức: Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

- Mã chứng khoán: CKG

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

- Điện thoại liên hệ: 02973 874 660

Fax: 02973 866 451

- E-mail: tvkg@cicgroups.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (Tập đoàn) công bố thông tin Báo cáo Tài chính năm 2024 đã được kiểm toán. Chi tiết vui lòng xem tài liệu đính kèm.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/3/2025 tại đường dẫn <https://cicgroups.com/co-dong.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo Tài chính năm 2024 đã
được kiểm toán.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Quốc Trường

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 – 53

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang ("Công ty") hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 56-03-000055 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp, và lần thay đổi thứ 03 thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700113586, ngày 12 tháng 03 năm 2009, và trong quá trình hoạt động Công ty được cấp thay đổi giấy phép với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 21, ngày 08 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là CKG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 03 năm 2020.

- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán : CKG
- Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết : 95.259.361 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá : 952.593.610.000 VND

Trụ sở chính của Công ty:

- Địa chỉ : Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
- Điện thoại : 02973 874 660
- Fax : 02973 866 451

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty gồm:

- 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, thạch cao;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch; điều hành tour du lịch;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Đại lý môi giới, đấu giá;
- 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;
- Vận tải hành khách đường bộ;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán lẻ đồ uống, đồ điện gia dụng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Giáo dục nhà trẻ, mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; và
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí.

Trong năm 2024, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch	
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	
Ông Đinh Thanh Tâm	Thành viên	Từ ngày 01/06/2024
	Phó chủ tịch	Từ ngày 03/06/2024
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên	Từ ngày 01/06/2024
Ông Đinh Thanh Thảo	Thành viên	Từ ngày 01/06/2024
Ông Trần Văn Vinh	Thành viên	Từ ngày 01/06/2024
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	Đến ngày 01/06/2024
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	Đến ngày 01/06/2024
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	Đến ngày 01/06/2024
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	Đến ngày 01/06/2024

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Võ Văn Ý	Trưởng ban	Từ ngày 01/06/2024
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng ban	Đến ngày 01/06/2024
	Thành viên	Từ ngày 01/06/2024
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	Đến ngày 01/06/2024
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/01/2024
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 31/12/2024
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 03/06/2024
Ông Bùi Tiến Đức	Giám đốc tài chính	Từ ngày 06/05/2024
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho bà Phạm Thị Như Phượng – Tổng Giám đốc ký phê duyệt các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 16/UQ-TVDTXD ngày 03 tháng 08 năm 2020.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Công bố các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bà PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 28 tháng 03 năm 2025



Số: 239/2025/BCKT-HCM.01415

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (được gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

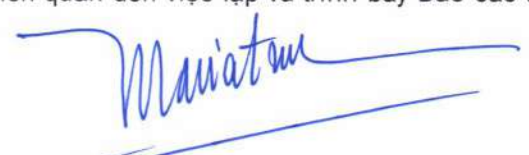
Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



TRANG ĐẶC NHA
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025



NGUYỄN NGỌC ANH TRÚC
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5517-2021-009-1

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.810.751.215.966	3.526.622.686.395
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	13.206.690.447	6.745.033.674
Tiền	111		13.206.690.447	6.745.033.674
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	3.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.1	-	3.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		784.487.848.731	641.826.198.361
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	132.273.622.429	102.532.311.180
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	315.229.937.508	63.553.375.537
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	388.062.580.277	520.514.597.203
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(51.078.291.483)	(44.774.085.559)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	3.012.945.973.854	2.873.789.489.708
Hàng tồn kho	141		3.012.945.973.854	2.873.789.489.708
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		110.702.934	1.261.964.652
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8.1	30.781.974	68.269.306
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	79.920.960	1.193.695.346
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		926.891.146.109	921.772.567.499
Các khoản phải thu dài hạn	210		19.014.640.000	21.606.489.559
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	21.606.489.559	21.606.489.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.5.2	(2.591.849.559)	-
Tài sản cố định	220		58.884.881.051	61.608.655.302
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	54.331.758.237	56.315.263.720
Nguyên giá	222		108.227.665.252	105.724.588.615
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.895.907.015)	(49.409.324.895)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	4.553.122.814	5.293.391.582
Nguyên giá	228		7.507.737.278	7.507.737.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.954.614.464)	(2.214.345.696)
Bất động sản đầu tư	230	5.11	470.537.251.916	461.278.512.050
Nguyên giá	231		488.810.409.021	470.364.610.434
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.273.157.105)	(9.086.098.384)
Tài sản dở dang dài hạn	240		91.882.181.610	89.214.691.274
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	91.882.181.610	89.214.691.274
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2.2	258.294.603.285	261.912.279.453
Đầu tư vào công ty con	251		320.143.043.692	310.591.443.692
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.469.775.200	7.891.581.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(66.318.215.607)	(56.570.745.239)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		28.277.588.247	26.151.939.861
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8.2	28.277.588.247	26.151.939.861
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.737.642.362.075	4.448.395.253.894

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.286.091.023.751	3.100.149.319.047
Nợ ngắn hạn	310		1.944.554.932.340	1.979.760.955.261
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	193.761.189.662	320.576.616.099
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14.1	51.562.852.396	8.145.461.047
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	40.271.339.284	34.974.688.886
Phải trả người lao động	314		33.139.368.249	47.394.440.670
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	155.286.333.875	167.097.183.034
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17.1	544.833.723.787	233.028.180.039
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18.1	916.149.075.205	1.155.244.470.908
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	9.551.049.882	13.299.914.578
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.341.536.091.411	1.120.388.363.786
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.14.2	344.171.091.184	638.301.474.366
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.17.2	88.866.007.950	88.866.007.950
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18.2	908.498.992.277	393.220.881.470
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.451.551.338.324	1.348.245.934.847
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	1.451.551.338.324	1.348.245.934.847
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		952.593.610.000	952.593.610.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		952.593.610.000	952.593.610.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		49.078.790.322	41.687.274.038
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		414.250.603.356	318.336.716.163
LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		284.335.741.252	170.506.390.459
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		129.914.862.104	147.830.325.704
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.737.642.362.075	4.448.395.253.894

NGUYỄN THỊ DIỄM THUY
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1,160,183,595,946	1,206,687,413,936
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		22,020,946,914	8,671,005,010
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	1,138,162,649,032	1,198,016,408,926
Giá vốn hàng bán	11	6.2	839,518,745,099	882,248,841,747
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		298,643,903,933	315,767,567,179
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	9,732,203,418	2,344,514,343
Chi phí tài chính	22	6.4	26,132,751,264	27,875,948,411
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		14,135,881,096	9,951,824,167
Chi phí bán hàng	25	6.5	15,716,833,135	20,484,831,672
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	102,990,914,994	89,009,035,447
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		163,535,607,958	180,742,265,992
Thu nhập khác	31	6.7	844,343,344	970,260,852
Chi phí khác	32	6.8	5,986,673,399	427,214,366
Lợi nhuận/ (lỗ) khác	40		(5,142,330,055)	543,046,486
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		158,393,277,903	181,285,312,478
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.15	28,478,415,799	33,454,986,774
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		129,914,862,104	147,830,325,704



NGUYỄN THỊ DIỄM THUY
Người lập biểu



KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 28 tháng 03 năm 2025

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
Lợi nhuận trước thuế	01		158,393,277,903	181,285,312,478
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		15,725,173,917	13,058,252,270
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03		20,044,890,220	1,435,181,173
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8,891,354,773)	4,039,013,652
Chi phí lãi vay	06	6.4	14,135,881,096	13,838,532,883
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		199,407,868,363	213,656,292,456
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		(152,374,013,908)	183,800,015,438
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(139,156,484,146)	(47,357,760,817)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(73,511,576,325)	(361,803,676,801)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		74,067,623	(3,991,269,803)
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(12,558,199,429)	(15,475,075,625)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.15	(30,454,986,774)	(31,354,289,142)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(30,476,903,322)	(20,607,567,806)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(239,050,227,918)	(83,133,332,100)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(32,162,695,653)	(43,279,488,600)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		150,909,091	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(3,000,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3,000,000,000	14,200,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6,251,600,000)	(21,641,449,049)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1,418,000,000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10,705,995,544	2,145,712,546
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(23,139,391,018)	(51,575,225,103)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	1,352,323,155,566	656,632,777,236
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(1,083,671,879,857)	(551,307,388,746)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		268,651,275,709	105,325,388,490
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		6,461,656,773	(29,383,168,713)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	5.1	6,745,033,674	36,128,202,387
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		13,206,690,447	6,745,033,674

Handwritten signature

NGUYỄN THỊ ĐIỂM THUY
Người lập biểu

Handwritten signature

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 28 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang ("Công ty") là công ty cổ phần, tiền thân là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 56-03-000055 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28 tháng 02 năm 2006.

Đến ngày 12 tháng 03 năm 2009 Công ty đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 3 thay đổi mã số doanh nghiệp thành 1700113586 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp.

Công ty thay đổi tên từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang sang tên mới là Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 04 năm 2016 và trong quá trình hoạt động Công ty được cấp thay đổi các Giấy phép với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 21 ngày 08 tháng 11 năm 2022 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là CKG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 03 năm 2020:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| - Mã chứng khoán | : CKG |
| - Mệnh giá | : 10.000 VND/cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu niêm yết | : 95.259.361 cổ phiếu |
| - Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: | 952.593.610.000 VND |

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ, thi công, phát triển bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát nước và xử lý nước thải; Thu gom rác thải không độc hại; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Đại lý, môi giới, đấu giá; Vận tải hành khách đường bộ khác; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu; Cho thuê xe có động cơ; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; Giáo dục nhà trẻ; Giáo dục mẫu giáo; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở; Giáo dục trung học phổ thông; Đào tạo sơ cấp; Đào tạo trung cấp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học; Đào tạo thạc sỹ; Đào tạo tiến sỹ; Giáo dục thể thao và giải trí; Giáo dục văn hoá nghệ thuật; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu; Dịch vụ hỗ trợ giáo dục; Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế; Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa; Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện; Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình điện; Xây dựng

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác; Xây dựng công trình thủy; Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Sản xuất bê tông và các sản phẩm các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.

Trong năm 2024, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Công ty**Công ty con**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01, Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, Đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 7, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.	Xây dựng nhà để ở, hoạt động thiết kế chuyên dụng, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH CIC Education	Lô A16, Căn 10 – 11 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Đường Lý Thường Kiệt nổi dài, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Giáo dục mẫu giáo, giáo dục nhà trẻ, dịch vụ hỗ trợ giáo dục.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Lô A1 – Căn 9C, Trung tâm thương mại Rạch Sỏi, Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Rạch Sỏi, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, Ấp Hưng Giang, Xã Mỹ Lâm, Huyện Hòn Đất, Tỉnh Kiên Giang.	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	Lô A4 căn 1,2,3 Khu đô thị mới lấn biển lấn biển Tây Bắc, Lý Thường Kiệt nổi dài, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu, xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở.	72,24%	72,24%	72,24%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Số 60 đường 30/04, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	56,08%	56,08%	56,08%
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Số 75, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	77,66%	77,66%	77,66%

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Tầng 05 Toà nhà CIC Building, L1 Lô A11a đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Thanh Vân, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Xây dựng nhà để ở.	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Toà nhà L1, Lô A11a Khu biệt thự cao cấp Seaview đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Thanh Vân, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (*)	Lô A16, 3-35 Khu lấn biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	49,76%	53,66%	49,76%

(*) Công ty sở hữu 49,76% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt và nhận được ủy quyền biểu quyết bằng Văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 12 năm 2024 từ ông Trần Minh Trí với số lượng 40.000 cổ phần. Do đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 53,66%.

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Số 08, Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Trồng hoa, cây cảnh, dịch vụ môi trường.	35,21%	35,21%	35,21%

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nhân viên của Công ty là 222 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 222 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/ chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công và chi phí sản xuất chung.

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm trích khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05
Tài sản cố định hữu hình khác	01 – 09

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 đến 05 năm.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là chênh lệch giữa giá mua và giá trị sổ sách của tài sản công ty được mua. Lợi thế thương mại được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 20 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Giấy phép nhượng quyền

Nguyên giá của giấy phép nhượng quyền bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí mua. Giấy phép nhượng quyền được khấu hao theo phương pháp đường thẳng thời gian khấu hao 03 năm.

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định

Nhà cửa, vật kiến trúc

Quyền sử dụng đất

Số năm

05 – 50

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

4.13 Trái phiếu thường

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

4.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

4.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.19 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.20 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.21 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các công ty / cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty / cá nhân	Quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH CIC Education	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	Công ty liên kết (đến ngày 31/12/2024)
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	4.196.797.828	1.214.353.235
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.009.892.619	5.530.680.439
	13.206.690.447	6.745.033.674

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty là các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào các công ty con, các công ty liên kết. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Ngân hàng Chính sách Xã hội – Chi nhánh Kiên Giang	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND		VND	VND	
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc (1)	205.233.098.200	(12.403.260.723)	(*)	204.081.498.200	(11.861.914.129)	(*)
Công ty TNHH CIC Education (2)	26.119.000.000	(26.119.000.000)	(*)	17.719.000.000	(17.719.000.000)	(*)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang (3)	15.661.299.594	(10.933.503.462)	(*)	15.661.299.594	(10.892.548.074)	(*)
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng (4)	3.400.000.000	-	(*)	3.400.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh (5)	34.738.645.898	-	(*)	34.738.645.898	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc (6)	14.642.000.000	(12.879.033.139)	(*)	14.642.000.000	(12.861.203.731)	(*)
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL (7)	3.060.000.000	(3.060.000.000)	(*)	3.060.000.000	(2.055.311.616)	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang (8)	9.639.000.000	-	(*)	9.639.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang (9)	2.550.000.000	-	(*)	2.550.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (10)	5.100.000.000	(923.418.283)	(*)	5.100.000.000	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (11)	4.469.775.200	-	(*)	4.469.775.200	-	(*)
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621 (12)	-	-	(*)	3.421.805.800	(1.180.767.689)	(*)
	324.612.818.892	(66.318.215.607)		318.483.024.692	(56.570.745.239)	

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này, giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết:

- (1) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702053011 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 06 năm 2016 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 10 ngày 16 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 400.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc.
- (2) Công ty TNHH CIC Education được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702186639 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 01 năm 2020 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 03 ngày 15 tháng 09 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 30.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH CIC Education.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- (3) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702192671 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 03 năm 2020 và thay đổi mới nhất là lần thứ 01 ngày 03 tháng 03 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 20.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang.
- (4) Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702275293 đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 05 năm 2023 và thay đổi mới nhất là lần thứ 2 ngày 01 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 3.400.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng.
- (5) Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700544092 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi mới nhất là lần thứ 12 ngày 28 tháng 05 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 47.950.000.000 VND. Công ty sở hữu 3.463.864 cổ phần, tương ứng với 72,24% vốn góp tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh.
- (6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700593621 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 04 ngày 06 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND, số thực góp là 21.040.000.000 VND. Công ty sở hữu 1.180.000 cổ phần, tương ứng 56,08% vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc. Đến ngày 06 tháng 02 năm 2025, Công ty thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 4, theo đó số vốn điều lệ của Công ty được điều chỉnh giảm từ 500.000.000.000 VND xuống còn 21.040.000.000 VND.
- (7) Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL ("CICREAL") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702261389 đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 08 năm 2022 và thay đổi mới nhất là lần thứ 1 ngày 12 tháng 06 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ của CICREAL theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.940.000.000 VND, trong đó Công ty sở hữu 102.000 cổ phần tương ứng 77,66% vốn góp. Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL đang tiến hành các thủ tục pháp lý giải thể theo Quyết định số 03/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty.
- (8) Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700000783 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 05 năm 1998 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 21 ngày 02 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 27.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 1.377.000 cổ phần, tương ứng 51% vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang.
- (9) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702142310 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2018 và thay đổi lần thứ 03, ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 5.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 255.000 cổ phần, tương ứng 51% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang.
- (10) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700496836 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 04 năm 2006 và thay đổi mới nhất là lần thứ 13 ngày 22 tháng 07 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 10.250.000.000 VND. Công ty sở hữu 510.000 cổ phần, tương ứng 49,76% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt và nhận được ủy quyền biểu quyết từ ông Trần Minh Trí với số lượng 40.000 cổ phần, tương ứng 3,90% vốn góp. Do đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 53,66%.
- (11) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701353245 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 04 năm 2010 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 07 ngày 18 tháng 04 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 17.531.820.000 VND. Công ty sở hữu 617.208 cổ phần, tương ứng 35,21% vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
 Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(12) Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 345.109 cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621 theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 45/NQ-HĐQT ngày 09/12/2024 thông qua đấu giá với giá trúng đấu giá là 1.418.000.000 VND, bên trúng đấu giá là Công ty Cổ phần KITEC. Khoản tiền thu được thông qua đấu giá đã được Công ty Đấu giá hợp danh Thái Anh chuyển khoản thanh toán qua ngân hàng.

Trong năm 2024, các công ty con và công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tại ngày đầu năm	(56.570.745.239)	(42.900.541.720)
(Trích lập) / hoàn nhập dự phòng	(9.747.470.368)	(13.670.203.519)
Tại ngày cuối năm	(66.318.215.607)	(56.570.745.239)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty TNHH CIC Education	-	3.300.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng	-	2.233.217.519
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	-	882.962.180
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	-	149.475
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	592.295.600	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	1.090.526.308	-
Phải thu các khách hàng khác		
BQL Dự án đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá	18.089.228.556	18.089.228.556
Các khách hàng khác	112.501.571.965	78.026.753.450
	132.273.622.429	102.532.311.180

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho bên liên quan		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	175.802.385	175.802.385
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	-	222.687.379
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	4.921.069.819	-
Trả trước cho người bán khác		
Bà Nguyễn Ngọc Tiên	28.000.000.000	28.000.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	282.133.065.304	35.154.885.773
	315.229.937.508	63.553.375.537

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh – cổ tức	-	-	1.731.932.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang – cổ tức	510.000.000	-	-	-
Các tổ chức và cá nhân khác				
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang				
- Dự án KDC phường An Bình	94.988.600	-	94.988.600	-
- Dự án chợ nông sản Rạch giá	3.941.664.505	-	2.877.738.905	-
- Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	5.376.880.360	-	5.115.130.360	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư TP. Rạch Giá	12.919.578.700	-	622.622.900	-
Phải thu đội thi công	29.898.565.759	-	30.811.291.579	-
Phải thu thuế thu nhập cá nhân	11.149.969.905	-	10.675.558.622	-
Tiền sử dụng đất của dự án đầu tư (1)	224.980.910.137	-	359.095.067.487	-
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa GD 1	3.824.225.200	-	7.624.225.200	-
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa GD 2	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án Trung tâm thương mại Rạch Sỏi	5.507.000.000	-	5.507.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư và chợ nông sản TTTM Rạch Giá	300.000.000	-	350.000.000	-
Đặt cọc tiền mua đất (2)	23.635.000.000	-	23.635.000.000	-
Ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường	972.256.573	-	972.256.573	-
Tạm ứng	35.374.780.234	-	44.175.490.952	-
Các khoản phải thu khác	9.369.089.904	-	7.018.623.625	-
	388.062.580.277	-	520.514.597.203	-

(1) Đây là các khoản tiền đã chi về bồi thường đất, tiền chi ngoài phương án, tiền giải phóng mặt bằng,... mà Công ty đã chi trả cho Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang, các hộ dân, v.v...

(2) Đây là khoản đặt cọc tiền cho ông Hồ Việt Sử để nhận chuyển nhượng các thửa đất tại Ấp Bãi Vòng, Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với giá trị đặt cọc cho mỗi phần diện tích khoảng 30% tổng giá trị chuyển nhượng.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc – góp vốn kinh doanh (1)	19.014.640.000	-	19.014.640.000	-
Phải thu tổ chức khác				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn – góp vốn kinh doanh (2)	2.591.849.559	(2.591.849.559)	2.591.849.559	-
	21.606.489.559	(2.591.849.559)	21.606.489.559	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
 Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- (1) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc theo Hợp đồng nguyên tắc số 06/2009/HĐNT ngày 24/09/2009 để thực hiện dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5 Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Tổng vốn đầu tư dự kiến là 80.000.000.000 VND, mỗi bên sẽ góp 50% theo tiến độ thực hiện và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc sẽ là bên ghi nhận theo dõi kết quả hàng năm và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn. Thời gian thực hiện hợp đồng này là 50 năm.
- (2) Khoản đầu tư hợp tác với Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn về việc chia sẻ lợi nhuận và rủi ro trên phần giá trị 20% nắm giữ của Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn và Công ty CP Đầu tư Xuất Nhập khẩu Quốc tế Hoàng Minh về việc khai thác mua bán cát xây dựng tại mỏ vật liệu san lấp Bắc Bao Quan, xã Tóc Tiên - Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Công ty góp vốn 2.600.000.000 VND theo hợp đồng số 01/HĐHTĐT.2017 ngày 2/11/2017 theo tỷ lệ 28,89% trong giá trị 20% còn lại của Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2024		01/01/2024			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu của khách hàng						
BQL Dự án đầu tư	> 6 tháng <1 năm	193.277.000	135.293.900	> 6 tháng <1 năm	2.329.897.823	1.630.928.476
Các đối tượng khác	> 6 tháng <1 năm	13.753.808.931	9.627.666.252	> 6 tháng <1 năm	16.253.947.180	11.377.763.026
BQL Dự án đầu tư	> 1 năm < 2 năm	561.147.823	280.573.911	> 1 năm < 2 năm	2.427.996.940	1.213.998.470
Các đối tượng khác	> 1 năm < 2 năm	21.797.450.001	10.898.725.000	> 1 năm < 2 năm	9.279.810.474	4.639.905.237
BQL Dự án đầu tư	> 2 năm < 3 năm	1.508.447.905	452.534.372	> 2 năm < 3 năm	62.798.059	18.839.418
Các đối tượng khác	> 2 năm < 3 năm	3.267.655.575	980.296.673	> 2 năm < 3 năm	813.100.000	243.930.000
BQL Dự án đầu tư	> 3 năm	25.650.281.090	-	> 3 năm	25.694.342.222	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	5.312.253.897	-	> 3 năm	7.037.557.488	-
Trả trước cho người bán						
Các đối tượng khác	> 3 năm	1.409.059.369	-		-	-
		73.453.381.591	22.375.090.108		63.899.450.186	19.125.364.627

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tại ngày đầu năm	(44.774.085.559)	(57.009.107.905)
(Trích lập)/ hoàn nhập dự phòng trong năm	(6.304.205.924)	12.235.022.346
Tại ngày cuối năm	(51.078.291.483)	(44.774.085.559)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	69.504.456	-	74.193.435	-
Công cụ, dụng cụ	163.105.886	-	192.547.162	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.012.232.528.389	-	2.873.184.442.788	-
Hàng hoá	480.835.123	-	338.306.323	-
	3.012.945.973.854	-	2.873.789.489.708	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc	455.832.725.053	826.914.528.845
Dự án khu dân cư An Bình	126.655.407.985	122.579.484.031
Dự án hoa viên nghỉ trang Vĩnh Hằng	261.255.786.015	256.028.493.840
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	352.239.372.456	324.539.371.848
Dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Quang	633.849.159.197	556.753.043.449
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas	492.993.042.873	428.043.404.935
Dự án khu dân cư Nam An Hòa	108.853.990.988	96.916.542.364
DA Khu dân cư đường số 2	376.091.196.399	69.748.312.050
Các dự án khác	204.461.847.423	191.661.261.426
	3.012.232.528.389	2.873.184.442.788

(**) Giá trị hàng tồn kho được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.572.261.281.993 VND.

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công cụ, dụng cụ	30.781.974	68.269.306
	30.781.974	68.269.306

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công cụ, dụng cụ	8.816.691.068	11.103.740.160
Chi phí thuê nhà	-	3.674.352.944
Chi phí sửa chữa	10.131.596.982	1.785.992.832
Chi phí thuê đất	9.329.300.197	9.587.853.925
	28.277.588.247	26.151.939.861

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.9 Tình hình tăng / giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2024	72.828.004.501	1.678.190.014	27.324.359.687	613.956.363	3.280.078.050	105.724.588.615
Tăng trong năm	-	274.042.000	2.801.344.091	200.058.182	-	3.275.444.273
Phân loại sang BĐS đầu tư	(111.768.000)	-	-	-	-	(111.768.000)
Kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ	-	(110.781.091)	-	-	-	(110.781.091)
Thanh lý	-	-	(444.372.000)	-	-	(444.372.000)
Xoá sổ	-	(40.000.000)	-	-	(65.446.545)	(105.446.545)
Tại ngày 31/12/2024	72.716.236.501	1.801.450.923	29.681.331.778	814.014.545	3.214.631.505	108.227.665.252
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2024	28.921.980.214	1.258.899.507	16.313.275.031	245.379.944	2.669.790.199	49.409.324.895
Khấu hao trong năm	2.172.167.796	158.430.653	2.308.376.943	148.242.394	121.998.845	4.909.216.631
Phân loại sang BĐS đầu tư	(2.794.200)	-	-	-	-	(2.794.200)
Kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ	-	(8.624.579)	-	-	-	(8.624.579)
Thanh lý	-	-	(305.769.187)	-	-	(305.769.187)
Xoá sổ	-	(40.000.000)	-	-	(65.446.545)	(105.446.545)
Tại ngày 31/12/2024	31.091.353.810	1.368.705.581	18.315.882.787	393.622.338	2.726.342.499	53.895.907.015
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	43.906.024.287	419.290.507	11.011.084.656	368.576.419	610.287.851	56.315.263.720
Tại ngày 31/12/2024	41.624.882.691	432.745.342	11.365.448.991	420.392.207	488.289.006	54.331.758.237

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 20.257.464.125 VND (tại ngày 01/01/2024 là 19.257.152.852 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 20.674.750.428 VND (ngày 01/01/2024 là 21.616.100.648 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.10 Tình hình tăng / giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Lợi thế thương mại	Giấy phép nhượng quyền	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2024	3.259.600.000	2.249.042.000	1.909.095.278	90.000.000	7.507.737.278
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2024	3.259.600.000	2.249.042.000	1.909.095.278	90.000.000	7.507.737.278
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	-	422.069.000	1.702.276.696	90.000.000	2.214.345.696
Khấu hao trong năm	-	644.814.000	95.454.768	-	740.268.768
Tại ngày 31/12/2024	-	1.066.883.000	1.797.731.464	90.000.000	2.954.614.464
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	3.259.600.000	1.826.973.000	206.818.582	-	5.293.391.582
Tại ngày 31/12/2024	3.259.600.000	1.182.159.000	111.363.814	-	4.553.122.814

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 404.600.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 404.600.000 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 3.259.600.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 3.259.600.000 VND).

5.11 Bất động sản đầu tư

5.11.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2024	189.880.577.221	189.880.577.221
Tăng trong năm	6.776.476.998	6.776.476.998
Tăng từ xây dựng cơ bản hoàn thành	13.996.810.869	13.996.810.869
Tăng từ tài sản cố định hữu hình	111.768.000	111.768.000
Giảm trong năm	(915.362.832)	(915.362.832)
Kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ	(2.034.278.481)	(2.034.278.481)
Giảm trong năm (xoá sổ)	(4.428.467)	(4.428.467)
Tại ngày 31/12/2024	207.811.563.308	207.811.563.308
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2024	9.086.098.384	9.086.098.384
Khấu hao trong năm	10.075.688.518	10.075.688.518
Tăng từ tài sản cố định hữu hình	2.794.200	2.794.200
Giảm trong năm	(41.191.328)	(41.191.328)
Kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ	(848.377.820)	(848.377.820)
Giảm trong năm (xoá sổ)	(1.854.849)	(1.854.849)
Tại ngày 31/12/2024	18.273.157.105	18.273.157.105
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2024	180.794.478.837	180.794.478.837
Tại ngày 31/12/2024	189.538.406.203	189.538.406.203

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.11.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2024	280.484.033.213	280.484.033.213
Tăng trong năm	514.812.500	514.812.500
Tại ngày 31/12/2024	<u>280.998.845.713</u>	<u>280.998.845.713</u>
Tồn thất do suy giảm giá trị		
Tại ngày 01/01/2024	-	-
Tồn thất do suy giảm giá trị trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2024	<u>-</u>	<u>-</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2024	280.484.033.213	280.484.033.213
Tại ngày 31/12/2024	<u>280.998.845.713</u>	<u>280.998.845.713</u>

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất	280.998.845.713	-	280.998.845.713
- Trường Mầm non Tiểu học Quốc tế Mekong Xanh	143.356.393.314	13.325.190.851	130.031.202.463
- Toà nhà 9 tầng - khu biệt thự cao cấp Seaview đường Cô Bắc, phường Vĩnh Thanh Vân, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	44.832.104.945	2.868.385.700	41.963.719.245
- Thăng Anh showroom	19.623.065.049	2.079.580.554	17.543.484.495
	<u>488.810.409.021</u>	<u>18.273.157.105</u>	<u>470.537.251.916</u>

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm 2024 VND
Thu nhập từ việc cho thuê	3.458.751.330
Chi phí liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	13.978.378.811

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2024 VND	Chi phí phát sinh trong năm VND	Chuyển sang BĐSDT VND	Kết chuyển khác VND	31/12/2024 VND
Xây dựng cơ bản					
- Dự án Bà Kèo 4,4 ha (*)	85.345.470.871	5.318.166.795	-	-	90.663.637.666
- Trường Mê Kông	-	506.348.560	-	(506.348.560)	-
Sửa chữa lớn tài sản cố định (TSCĐ)					
- TSCĐ nhà hàng	207.094.324	1.477.974.973	-	(466.525.353)	1.218.543.944
- TSCĐ tại Văn phòng Công ty	892.665.581	15.029.032	-	(907.694.613)	-
- Văn phòng Ban điều hành dự án Phú Quốc	2.694.888.498	356.203.653	-	(3.051.092.151)	-
- Tài sản khác	74.572.000	13.922.238.869	(13.996.810.869)	-	-
	89.214.691.274	21.595.961.882	(13.996.810.869)	(4.931.660.677)	91.882.181.610

(*) Theo Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về chấp thuận đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo tại Khu phố 7, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự án "Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang" do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại Thị trấn Dương Đông, TP. Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với quy mô 74 căn biệt thự có tổng diện tích sàn xây dựng là 22.200m² trên khu đất có diện tích 43.573m² với thời hạn thực hiện từ 2013 đến 2017. Do công tác điều chỉnh quy hoạch 1/2000 phân khu đô thị Dương Đông nói riêng và các phân khu trên địa bàn Thành Phố Phú Quốc nói chung, tiến độ triển khai quá chậm làm ảnh hưởng tiến độ thực hiện Dự án của Công ty.

Căn cứ Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 20/02/2024 về phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2024, Dự án Bà Kèo là khu đất đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới hệ số sử dụng đất cao. Công ty sẽ thực hiện tờ trình gửi đến Sở Xây dựng và Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc xin điều chỉnh cục bộ Khu đất Dự án theo chức năng đất du lịch hỗn hợp phù hợp với quy hoạch chung và Quyết định 1789/QĐ-UBND dự kiến đến hết quý II năm 2025, phê duyệt về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án dự kiến phê duyệt trong quý IV năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	19.456.063.354	19.456.063.354	24.420.352.386	24.420.352.386
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	66.489.437	66.489.437	66.489.437	66.489.437
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	92.512.622	92.512.622	8.704.040	8.704.040
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	4.345.814	4.345.814	4.345.814	4.345.814
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621	-	-	4.607.080.618	4.607.080.618
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	76.991.207.721	76.991.207.721	72.374.023.541	72.374.023.541
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	24.850.315.586	24.850.315.586	64.245.294.518	64.245.294.518
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	12.726.447.212	12.726.447.212	90.126.547.822	90.126.547.822
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	-	-	19.665.626.310	19.665.626.310
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621	19.481.915.618	19.481.915.618	-	-
Các đối tượng khác	40.091.892.298	40.091.892.298	45.058.151.613	45.058.151.613
	193.761.189.662	193.761.189.662	320.576.616.099	320.576.616.099

5.13.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn

5.14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Người mua trả tiền trước khác		
Dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa	31.954.281.791	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Phú Quốc	1.275.570.879	1.275.570.879
Các đối tượng khác	18.332.999.726	6.869.890.168
	51.562.852.396	8.145.461.047

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.14.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên liên quan		
Ông Trần Thọ Thắng	16.450.254.650	7.360.111.803
Bà Phạm Thị Như Phương	6.492.866.259	5.503.741.506
Ông Nguyễn Thanh Hồng	6.326.598.371	1.262.000.000
Bà Trần Thị Mai Hương	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Quang Vú	300.000.000	300.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	7.130.483.991	145.891.506
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	-	1.000.000.000
Bà Trần Ngọc Hạnh	8.385.436.850	1.000.000.000
Ông Trần Quốc Trường	8.435.785.695	-
Ông Trần Thọ Hùng	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Thọ Công	12.259.666.401	2.668.033.774
Ông Trần Quang Bảo	1.400.000.000	1.400.000.000
Bà Trương Thị Thu Phương	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Huỳnh	-	1.106.181.819
Người mua trả tiền trước khác	274.989.998.967	614.555.513.958
	344.171.091.184	638.301.474.366

5.15 Thuế và các khoản phải nộp/ (phải thu) Nhà nước

	01/01/2024		Số phát sinh trong năm			31/12/2024	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số đã khấu trừ / được hoàn	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	(1.193.695.346)	60.933.705.008	(6.422.407.377)	(47.377.572.651)	5.940.029.634	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.012.663.884	-	28.478.415.799	(30.454.986.774)	-	31.036.092.909	-
Thuế thu nhập cá nhân không thường xuyên	1.611.921.615	-	12.230.836.665	(11.732.635.748)	-	2.110.122.532	-
Thuế thu nhập cá nhân thường xuyên	302.120.859	-	1.659.602.471	(776.629.121)	-	1.185.094.209	-
Thuê đất	47.982.528	-	(15.944.256)	(111.959.232)	-	-	(79.920.960)
Lệ phí môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-
	34.974.688.886	(1.193.695.346)	103.291.615.687	(49.503.618.252)	(47.377.572.651)	40.271.339.284	(79.920.960)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng được tính theo các mức thuế suất sau: Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội: 5% và các hoạt động kinh doanh khác: 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế thông thường với thuế suất 20%. Riêng đối với thu nhập từ nhà ở xã hội là thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được ước tính như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	158.393.277.903	181.285.312.478
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	25.556.603.012	24.381.843.638
Thu nhập chịu thuế	183.949.880.915	205.667.156.116
Thu nhập được miễn thuế	(9.265.781.464)	(1.896.531.000)
Thu nhập tính thuế	174.684.099.451	203.770.625.116
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế 10%	64.584.040.912	72.991.382.489
Thu nhập chịu thuế 20%	110.100.058.539	130.779.242.627
Thuế suất thuế TNDN 10%, 20%	10%, 20%	10%, 20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.478.415.799	33.454.986.774

Các loại thuế khác:

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí vật tư thi công - hoạt động tư vấn, thiết kế	2.590.018.631	2.249.637.410
Chi phí vật tư thi công - hoạt động thi công dự án	143.703.120.884	157.432.032.931
Trích trước chi phí lãi vay	8.993.194.360	7.415.512.693
	155.286.333.875	167.097.183.034

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	80.762.786.000	92.128.483.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	26.675.764.000	24.758.284.132
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	-	18.887.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	33.846.360.000	1.239.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	3.340.861.210	811.216.648
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	32.685.000.000	13.896.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	8.300.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	107.194.671.129	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	3.000.000.000	-
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Cổ tức phải trả	142.574.218	142.574.218
Tiền đặt cọc ngắn hạn - nhà ở xã hội (Dự án Tây Bắc)	5.610.000.000	12.760.000.000
Phải trả tiền ứng trước vật tư	60.575.646.297	62.636.181.591
Các khoản phải trả khác	182.700.060.933	5.769.440.450
	544.833.723.787	233.028.180.039

5.17.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ – hợp tác đầu tư dự án biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc (1)	23.866.007.950	23.866.007.950
Phải trả tổ chức khác		
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng – hợp tác đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	65.000.000.000	65.000.000.000
	88.866.007.950	88.866.007.950

(1) Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư của Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐCN-2017 ngày 12 tháng 06 năm 2017 và Biên bản làm việc ngày 27 tháng 09 năm 2022. Theo đó, bà Nguyễn Thị Hoa Lệ sẽ góp 20% với Công ty để hợp tác thực hiện Dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo tại Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Theo Nghị quyết số 53/NQ-HĐQT về việc thống nhất đề nghị rút vốn của bà Nguyễn Thị Hoa Lệ tại dự án, đến ngày 14/01/2025 hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư tại dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo.

(2) Công ty hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01 tháng 03 năm 2018 để thực hiện dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Tổng giá trị Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng phải góp theo từng đợt là 217.000.000.000 VND.

5.17.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.18 Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn

5.18.1 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngân hàng	320.977.390.456	320.977.390.456	352.002.987.988	352.002.987.988
Nợ dài hạn đến hạn trả	595.171.684.749	595.171.684.749	803.241.482.920	803.241.482.920
	916.149.075.205	916.149.075.205	1.155.244.470.908	1.155.244.470.908

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	01/01/2024	Vay trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Chi phí phát hành trái phiếu phát sinh	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn							
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (1)	93.592.455.974	58.597.856.994	-	(82.788.805.974)	-	-	69.401.506.994
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (2)	29.847.714.803	29.879.099.643	-	(29.847.714.803)	-	-	29.879.099.643
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	28.657.667.390	29.321.858.470	-	(28.657.667.390)	-	-	29.321.858.470
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (4)	199.905.149.821	201.295.697.677	-	(215.148.217.066)	-	-	186.052.630.432
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (5)	-	37.935.742.724	-	(31.613.447.807)	-	-	6.322.294.917
Nợ dài hạn đến hạn trả							
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	2.800.000.000	-	-	(2.800.000.000)	-	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (i)	1.800.000.000	-	33.228.997.615	(1.800.000.000)	-	-	33.228.997.615
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam (ii)	174.102.108.168	-	41.433.655.071	(10.067.287.600)	-	-	205.468.475.639
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình (iii)	8.368.000.000	-	8.368.000.000	(6.276.000.000)	-	-	10.460.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (iv)	6.073.554.593	-	42.982.078.657	(3.179.041.338)	-	-	45.876.591.912
Ngân Hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (v)	95.946.430.820	-	188.546.029.704	(59.658.359.470)	-	-	224.834.101.054
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (vi)	21.682.828.734	-	91.317.449.068	(37.696.759.273)	-	-	75.303.518.529
Trái phiếu đến hạn							
Trái phiếu thường (6)							
- Mệnh giá	500.000.000.000	-	-	(500.000.000.000)	-	-	-
- Chi phí phát hành	(7.531.439.395)	-	-	-	14.399.621.213	(6.868.181.818)	-
	1.155.244.470.908	357.030.255.508	405.876.210.115	(1.009.533.300.721)	14.399.621.213	(6.868.181.818)	916.149.075.205

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Thông tin về các khoản vay ngắn hạn như sau:

1. Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam theo hợp đồng tín dụng số 7700LAV202500182 ngày 10/02/2025, hạn mức vay là 60.000.000.000 VND (là hợp đồng nối tiếp và bao gồm toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng số 7700LV202301538 ngày 22/09/2023 Hạn mức 94.000.000.000 VND). Thời hạn vay 12 tháng theo từng giấy nhận nợ, lãi suất vay là 7,7%/năm hoặc theo từng giấy nhận nợ, mục đích để phục vụ các hoạt động thi công xây lắp, tư vấn thực hiện các hợp đồng xây dựng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp tại là 108.158.989.007 VND (giá trị này đã bao gồm giá trị tài sản thế chấp của Hợp đồng vay số 7700LAV202100420 ngày 12/03/2021).
2. Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 0022/24/RG ngày 18/06/2024. Hạn mức vay là 30.000.000.000 VND, thời gian vay đến ngày 16/05/2025, lãi suất vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng, mục đích tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp là 27.246.000.000 VND.
3. Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/679544/HĐTDHM ngày 09/09/2024. Hạn mức vay là 30.000.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 09/09/2024 đến ngày 09/09/2025), lãi suất vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng, mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh... Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp là 41.633.000.000 VND.
4. Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng tín dụng số BCLC-0000003676 ngày 11/10/2024. Hạn mức vay là 200.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 11/10/2024 đến ngày 11/10/2025), lãi suất vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng, mục đích để bổ sung vốn lưu động, mở L/C cho hoạt động thi công xây dựng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp là 309.763.000.000 VND.
5. Vay Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN124000521/WBVN201 ngày 18/01/2024. Hạn mức vay là 30.000.000.000 VND, thời hạn vay từ ngày 22/01/2024 đến ngày 19/01/2025, lãi suất vay trong hạn được quy định theo lãi suất điều chỉnh 1 tháng/lần, mục đích bổ sung vốn lưu động trừ thi công xây dựng và dự án bất động sản. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất Lô E21, E31 đường số 7, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Giá trị thẩm định tài sản thế chấp là 60.006.000.000 VND.

6. Trái phiếu phát hành:

Vào ngày 31/12/2021, Công ty đã phát hành 5.000.000 trái phiếu thường theo mệnh giá (100.000 VND/trái phiếu) với tổng giá trị là 500.000.000.000 VND. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh là đại lý đăng ký lưu ký và đại lý thanh toán theo Hợp đồng số 2012/2021/ĐKLKTT/BMSC-CICG ngày 20/12/2021.

Loại trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.
Hình thức phát hành : Bút toán ghi sổ
Mã trái phiếu : CKGH2124001
Mệnh giá : 100.000 VND
Số lượng trái phiếu : 5.000.000 trái phiếu
Giá trị phát hành : 500.000.000.000 VND
Mục đích phát hành : Vốn sử dụng cho mục đích bồi hoàn / tài trợ tiền đất, bồi hoàn / tài trợ xây dựng và phát triển các dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại Khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang do Công ty làm chủ đầu tư.

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Lãi suất	: Lãi suất trái phiếu áp dụng cho toàn bộ kỳ tính lãi của trái phiếu, lãi cố định là 10%/năm.
Kỳ hạn trái phiếu	: 3 năm (từ ngày 31/12/2021 đến ngày 31/12/2024)
Kỳ tính lãi	: Kỳ tính lãi là 6 tháng/lần
Tài sản đảm bảo	: Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại Khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang do Công ty làm chủ đầu tư.
Ngày đến hạn	: 31/12/2024

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn như sau:

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân
Đầu tư dự án Bắc Vĩnh Quang	30/06/2022	500.000.000.000	20/05/2022	500.000.000.000

Tình hình thanh toán nợ gốc trái phiếu được chi tiết như sau:

Ngày đến hạn	Thanh toán nợ gốc	
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
31/12/2024	500.000.000.000	500.000.000.000

Tình hình thanh toán lãi trái phiếu được chi tiết như sau:

Kỳ	Ngày	Thanh toán lãi	
		Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
Kỳ 1	30/06/2022	18.831.698.630	18.831.698.630
Kỳ 2	31/12/2022	25.205.479.452	25.205.479.452
Kỳ 3	30/06/2023	24.794.520.549	24.794.520.549
Kỳ 4	31/12/2023	25.205.000.000	25.205.000.000
Kỳ 5	30/06/2024	24.930.000.000	24.930.000.000
Kỳ 6	31/12/2024	25.205.000.000	25.205.000.000
		144.171.698.631	144.171.698.631

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.18.2 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn ngân hàng	908.498.992.277	908.498.992.277	393.220.881.470	393.220.881.470
	908.498.992.277	908.498.992.277	393.220.881.470	393.220.881.470

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn như sau:

	01/01/2024 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Số tiền vay đã trả VND	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn VND	31/12/2024 VND
Vay dài hạn ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	700.000.000	-	(700.000.000)	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (i)	3.500.000.000	342.060.911.626	(73.438.579.136)	(33.228.997.615)	238.893.334.875
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt (ii)	41.433.655.071	-	-	(41.433.655.071)	-
Ngân hàng TMCP An Bình (iii)	41.840.000.000	-	-	(8.368.000.000)	33.472.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (iv)	42.982.078.657	-	-	(42.982.078.657)	-
Ngân Hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (v)	143.509.589.704	45.036.440.000	-	(188.546.029.704)	-
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (vi)	119.255.558.038	103.895.548.432	-	(91.317.449.068)	131.833.657.402
Ngân hàng Nam Á (vii)	-	504.300.000.000	-	-	504.300.000.000
	393.220.881.470	995.292.900.058	(74.138.579.136)	(405.876.210.115)	908.498.992.277

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:

- (i) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo các hợp đồng vay sau:
- Hợp đồng vay số 7700LAV202100420 ngày 12/03/2021. Hạn mức vay là 8.400.000.000 VND, thời hạn vay 5 năm (từ 21/03/2021 đến 08/03/2026), lãi suất vay là 10%/năm, mục đích để bù đắp chi phí thanh toán tiền đất của doanh nghiệp. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất với tổng giá trị tài sản thế chấp là 11.999.557.500 VND.
 - Hợp đồng vay số 7700LAV202400231 ngày 16/01/2024. Hạn mức vay là 160.000.000.000 VND, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng là 8% năm và điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, mục đích để thanh toán chi phí đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đô thị Tây Bắc, TP. Rạch Giá, Kiên Giang. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp hình thành trong tương lai là Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đô thị Tây Bắc, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, giá trị tài sản dự kiến là 153.908.614.800 VND.
 - Hợp đồng vay số 7700LAV202401489 ngày 04/09/2024. Hạn mức vay là 360.000.000.000 VND, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 8,5% năm tại thời điểm ký hợp đồng và sẽ được điều chỉnh định kỳ, mục đích để thanh toán chi phí thực tế đầu tư Dự án Tuyển dân cư đường số 2 (phần nhà ở thương mại và hạ tầng kỹ thuật). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là sản phẩm Dự án Tuyển dân cư đường số 2, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang và quyền tài sản phát sinh từ Dự án, giá trị tài sản thế chấp là 1.461.410.000.000 VND.
- (ii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam (tên cũ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt) theo các hợp đồng vay sau:
- Hợp đồng tín dụng số 815/2014/KG/HĐTĐ-LienVietPost ngày 21 tháng 11 năm 2014 và các phụ lục. Hạn mức vay là 150.000.000.000 VND, thời hạn vay 10 năm (tính từ ngày 21/11/2014 đến 21/11/2025), lãi suất vay áp dụng lãi suất thả nổi định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, mục đích để thực hiện dự án đầu tư Hoa Viên Nghĩa Trang. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền và lợi ích chủ sở hữu thuộc dự án Hoa viên Nghĩa trang Nhân dân Kiên Giang giá trị thẩm định 26.591.000.000 VND.
 - Hợp đồng tín dụng số 1787/2015/KG/HĐTĐ-LienVietPost ngày 10 tháng 06 năm 2015 kèm các phụ lục hợp đồng số 01, 02, 03, 04, 05. Hạn mức vay là 588.000.000.000 VND, thời hạn vay 10 năm (tính từ ngày 10/06/2015 đến 10/06/2025), lãi suất vay áp dụng lãi suất thả nổi định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, mục đích để thực hiện dự án đầu tư Khu Đô thị mới Lấn biển Tây Bắc. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền sử dụng đất tài sản trên đất hình thành trong tương lai và toàn quyền lợi ích phát sinh từ các hợp đồng/giao dịch phát sinh trong quá trình khai thác dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc - Phần Hạ tầng kỹ thuật, giá trị thẩm định là 408.782.000.000 VND.
- (iii) Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình theo hợp đồng vay từng lần số 0087/22/TD/BB/053 ngày 17/12/2022. Hạn mức vay là 70.000.000.000 VND, thời hạn vay 84 tháng (tính từ ngày 17/12/2022 đến 27/12/2029), lãi suất vay trong hạn được quy định theo trong từng giấy nhận nợ, mục đích thanh toán/bồi hoàn chi phí đầu tư/thi công xây dựng dự án Trồng rừng mằm non, tiểu học quốc tế Mekong Xanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại khu đô thị lấn biển Tây Bắc tổng giá trị tài sản thế chấp là 148.875.000.000 VND.
- (iv) Vay Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam theo hợp đồng cho vay số 905/2023/HĐCV ngày 29/06/2023. Hạn mức vay là 105.000.000.000 VND, thời hạn vay 31 tháng (tính từ ngày 30/06/2023 đến 31/12/2025), lãi suất vay trong hạn được quy định theo trong từng giấy nhận nợ, mục đích đầu tư xây dựng dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Dự án Búng Gội giá trị theo hợp đồng thế chấp là 584.083.000.000 VND.

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- (v) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (tên cũ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex) theo hợp đồng cho vay số 441.0149/2022HĐTD-DB-PGBankSG ngày 24/10/2022. Hạn mức vay là 300.000.000.000 VND, thời hạn vay 3 năm (tính từ ngày 28/10/2022 đến 28/10/2025), lãi suất vay trong hạn được quy định theo trong từng giấy nhận nợ, mục đích bổ sung vốn đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất Lô E20, Đường số 10, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Quyền sử dụng đất Lô E3, đường Lý Thường Kiệt nổi dài, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Tổng giá trị tài sản thế chấp là 575.763.467.400 VND.
- (vi) Vay Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN123006984/WBVN201 ngày 15/08/2023 và Phụ lục sửa đổi bổ sung số 02/PLHĐCV-VN123006984/WVB201. Hạn mức vay là 268.090.800.000 VND, thời hạn vay 48 tháng (tính từ ngày 15/08/2023 đến 15/08/2027), lãi suất vay trong hạn được quy định theo lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần, mục đích vay để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Khu Đô thị mới lấn biển Tây Bắc. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất Lô E20, Đường số 10, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Quyền sử dụng đất Lô E3, đường Lý Thường Kiệt nổi dài, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Tổng giá trị tài sản thế chấp là 446.818.000.000 VND.
- (vii) Vay Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Kiên Giang theo hợp đồng vay số 0360/2024/602-CV ngày 20/11/2024. Hạn mức vay là 750.000.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu (20/11/2024 - 20/11/2029), lãi suất vay trong hạn được quy định theo trong từng giấy nhận nợ, mục đích vay để thực hiện dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, Kiên Giang. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản từ việc khai thác dự án đầu tư Khu Dân Cư Bắc Vĩnh Quang. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.141.000.000.000 VND.

5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Tình hình biến động của Quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm:

	01/01/2024	Tăng trong năm	Sử dụng quỹ trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	5.796.147.029	17.119.067.456	18.368.067.100	4.547.147.385
Quỹ phúc lợi	3.208.244.657	5.174.061.400	3.378.403.560	5.003.902.497
Quỹ thưởng người quản lý Công ty	4.295.522.892	4.434.909.770	8.730.432.662	-
	13.299.914.578	26.728.038.626	30.476.903.322	9.551.049.882

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.20 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.20.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	41.687.274.038	75.247.029.459	1.105.156.248.143
Lãi trong năm	-	-	-	147.830.325.704	147.830.325.704
Hoàn lại khoản trích cổ tức năm 2022	-	-	-	95.259.361.000	95.259.361.000
Số dư 31/12/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	41.687.274.038	318.336.716.163	1.348.245.934.847
Số dư 01/01/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	41.687.274.038	318.336.716.163	1.348.245.934.847
Lãi trong năm	-	-	-	129.914.862.104	129.914.862.104
Trích lập quỹ	-	-	7.391.516.285	(34.000.974.911)	(26.609.458.627)
Số dư 31/12/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	49.078.790.322	414.250.603.356	1.451.551.338.324

5.20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 ngày 08 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, vốn điều lệ của Công ty là 952.593.610.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 các cổ đông Công ty đã góp đủ vốn, chi tiết như sau:

	31/12/2024			01/01/2024		
	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ
Ông Trần Thọ Thắng	8.912.474	89.124.740.000	9,36%	8.912.474	89.124.740.000	9,36%
Ông Nguyễn Xuân Dũng	9.162.460	91.624.600.000	9,62%	9.162.460	91.624.600.000	9,62%
Ông Đinh Thanh Tâm	5.000.000	50.000.000.000	5,25%	-	-	-
Các cổ đông khác	72.184.427	721.844.270.000	75,78%	77.184.427	771.844.270.000	81,02%
	95.259.361	952.593.610.000	100,00%	95.259.361	952.593.610.000	100,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.20.3 Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.259.361	95.259.361
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	95.259.361	95.259.361
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	95.259.361	95.258.361
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.20.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã trích các quỹ theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 01/06/2024 và Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2024 ngày 01/06/2024.

	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	7.391.516.285
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	14.783.032.570
Trích quỹ khen thưởng khách hàng	7.391.516.285
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	4.434.909.771
	34.000.974.911

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.112.434.075.551	1.154.262.669.542
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn	8.015.586.301	5.625.881.779
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	27.196.510.686	31.627.027.889
Hoạt động thi công	3.352.051.157	2.407.087.492
Doanh thu bán hàng hóa	-	1.072.572.845
Doanh thu các hoạt động khác	9.185.372.251	11.692.174.389
	1.160.183.595.946	1.206.687.413.936
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(19.198.133.326)	(5.336.525.128)
Giảm giá hàng bán	(2.822.813.588)	(3.334.479.882)
	(22.020.946.914)	(8.671.005.010)
Doanh thu thuần	1.138.162.649.032	1.198.016.408.926

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Trong đó, doanh thu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	1.251.164.761	614.331.400
Công ty TNHH CIC Education	1.826.225.757	2.411.565.948
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	1.459.936.335	1.834.457.796
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	169.336.319	2.411.720
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	19.829.394.172	212.367.641
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	7.602.946	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	11.397.062.181	700.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng	4.590.420.270	1.594.921.151
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621	235.830.578	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	123.600.741	-
Ông Trần Thọ Thắng	9.090.142.847	14.000.000.000

Trong đó, giảm trừ doanh thu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Công ty TNHH CIC Education	600.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	12.418.059.819	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	629.144.283	-

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn bán hàng hóa	-	436.605.951
Giá vốn kinh doanh bất động sản	794.393.248.067	840.188.402.022
Giá vốn thi công	2.679.525.940	2.383.016.618
Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	7.596.119.415	5.200.944.482
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	18.985.931.636	23.614.066.907
Giá vốn khác	15.863.920.041	10.425.805.767
	839.518.745.099	882.248.841.747

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	218.282.080	386.113.546
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.265.781.464	1.896.531.000
Doanh thu tài chính khác	248.139.874	61.869.797
	9.732.203.418	2.344.514.343

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	14.135.881.096	13.838.532.883
Dự phòng tổn thất đầu tư	11.148.834.737	13.670.203.519
Chi phí tài chính khác	848.035.431	367.212.009
	26.132.751.264	27.875.948.411

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên	10.104.829.603	7.471.514.983
Chi phí khuyến mãi khách hàng	2.728.981.916	3.212.717.364
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	502.699.926	1.651.737.813
Chi phí bán hàng khác	2.380.321.690	8.148.861.512
	15.716.833.135	20.484.831.672

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	54.505.769.571	58.093.574.917
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.336.651.765	3.759.454.491
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.779.908.295	6.834.908.627
Trích lập / (hoàn nhập) dự phòng	8.896.055.483	(12.235.022.346)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	28.472.529.880	32.556.119.758
	102.990.914.994	89.009.035.447

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi thanh lý tài sản cố định	12.306.277	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	381.100.000	702.284.984
Thu nhập khác	450.937.067	267.975.868
	844.343.344	970.260.852

6.8 Chi phí khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thi hành án, kiện	2.778.281.573	-
Phạt vi phạm hợp đồng	2.361.360.000	-
Chi phí bị phạt vi phạm hành chính	92.500.000	130.000.000
Tiền chậm nộp	623.515.260	-
Chi phí khác	131.016.566	297.214.366
	5.986.673.399	427.214.366

6.9 Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí hàng hoá thương mại	5.603.836.533	6.699.607.845
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	82.206.153.407	50.733.273.760
Chi phí nhân viên	143.854.372.002	69.275.935.056
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.725.173.917	13.058.252.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	876.558.544.902	802.019.081.758
Chi phí khác	149.523.174.006	112.212.532.708
	1.273.471.254.767	1.053.998.683.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.352.323.155.566	656.632.777.236
	<u>1.352.323.155.566</u>	<u>656.632.777.236</u>

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	583.671.879.857	551.307.388.746
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	500.000.000.000	-
	<u>1.083.671.879.857</u>	<u>551.307.388.746</u>

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau. Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Các khoản vay	916.149.075.205	908.498.992.277	1.824.648.067.482
Phải trả người bán	193.761.189.662	-	193.761.189.662
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	700.120.057.661	88.866.007.950	788.986.065.611
	1.810.030.322.528	997.365.000.227	2.807.395.322.755
Ngày 01 tháng 01 năm 2024			
Các khoản vay	1.155.244.470.908	393.220.881.470	1.548.465.352.378
Phải trả người bán	320.576.616.099	-	320.576.616.099
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	400.125.363.073	88.866.007.950	488.991.371.023
	1.875.946.450.080	482.086.889.420	2.358.033.339.500

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024:

- Công ty thế chấp hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình của mình để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng – xem mục 5.7, 5.9; và
- Công ty có nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác – xem mục 5.17.

iv. Giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.206.690.447	6.745.033.674	13.206.690.447	6.745.033.674
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Phải thu khách hàng	85.196.239.874	57.758.225.621	85.196.239.874	57.758.225.621
Các khoản phải thu khác	371.702.440.043	496.573.663.810	371.702.440.043	496.573.663.810
	470.105.370.364	564.076.923.105	470.105.370.364	564.076.923.105
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.824.648.067.482	1.055.996.791.773	1.824.648.067.482	1.055.996.791.773
Phải trả người bán	193.761.189.662	320.576.616.099	193.761.189.662	320.576.616.099
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	788.986.082.048	486.390.403.891	788.986.082.048	486.390.403.891
	2.807.395.339.192	1.862.963.811.763	2.807.395.339.192	1.862.963.811.763

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

9.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở mục 5.14.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Thu nhập theo chức vụ của các thành viên quản lý chủ chốt đã nhận trong năm:

		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác			
Hội đồng Quản trị	Chức vụ		
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch	11.042.346.049	11.715.465.994
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	963.910.544	120.000.000
Ông Đinh Thanh Tâm	Phó chủ tịch	150.000.000	-
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	766.670.471	87.000.000
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	766.670.471	87.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	640.670.471	87.000.000
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	766.670.471	87.000.000
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	640.670.471	87.000.000
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	640.670.471	87.000.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	471.792.543	87.000.000
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên	126.000.000	-
Ông Đinh Thanh Thảo	Thành viên	126.000.000	-
Ông Trần Văn Vinh	Thành viên	126.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên	168.878.071	-
Ban Kiểm soát	Chức vụ		
Ông Võ Văn Ý	Trưởng ban	100.800.000	-
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng ban / thành viên	612.624.904	75.000.000
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	337.693.943	48.000.000
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	404.893.943	48.000.000
Ban Quản lý điều hành	Chức vụ		
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	2.594.871.372	3.328.320.507
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.813.547.747	1.154.833.866
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.288.941.503	1.146.975.001
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.014.939.435	1.021.933.636
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	950.750.345	930.297.272
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	834.595.598	769.524.546
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	846.886.818	372.200.435
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc	357.150.000	-
Ông Bùi Tiến Đức	Phó Tổng Giám đốc	360.792.016	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	882.485.512	888.432.614

9.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	21.303.512.009	28.101.867.636
- Cổ tức được chia	510.000.000	127.500.000
- Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.251.164.761	614.331.400
- Mượn tiền	8.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh		
- Cổ tức được chia	692.772.800	1.731.932.000
- Mua hàng hoá, dịch vụ	14.261.275.730	58.248.721.364
- Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	11.397.062.181	700.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- Mượn tiền	33.755.000.000	10.000.000.000
- Trả lại tiền mượn	9.000.000.000	-
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	-	605.421.818
- Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	235.830.578	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	8.817.414.205	8.074.117.094
- Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	123.600.741	-
- Giảm trừ doanh thu	(12.418.059.819)	-
- Cổ tức được chia	23.520.000	-
- Mượn tiền	21.826.000.000	-
- Trả lại tiền mượn	1.239.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	58.560.034.241	22.683.430.385
- Cổ tức được chia	493.766.400	37.099.000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	169.336.319	2.411.720
- Mượn tiền	61.185.000.000	-
- Trả lại tiền mượn	28.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	305.272.745.437	297.928.382.016
- Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	19.829.394.172	212.367.641
- Mượn tiền	170.581.000.000	-
- Trả lại tiền mượn	114.500.000.000	-
Công ty TNHH CIC Education		
- Góp vốn	8.400.000.000	3.330.000.000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.826.225.757	2.411.565.948
- Giảm trừ doanh thu	(600.000.000)	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	466.940.521	2.394.086.930
- Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.459.936.335	1.834.457.796
- Giảm trừ doanh thu	(629.144.283)	-
- Mượn tiền	3.500.000.000	-
- Trả lại tiền mượn	500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	-	602.140.438
- Góp vốn	-	14.397.400.000
- Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	7.602.946	-
- Mượn tiền	107.194.671.129	-
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	-	559.014.800
- Góp vốn	-	2.040.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng		
- Góp vốn	-	3.400.000.000
- Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	4.590.420.270	1.594.921.151
- Bán tài sản cố định	110.000.000	164.909.091
- Lợi nhuận được chia	6.522.288.730	-
- Mượn tiền	8.500.000.000	2.000.000.000
- Trả lại tiền mượn	7.500.000.000	2.000.000.000

Số dư phải thu / phải trả với các bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở các Mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.13, 5.14 và 5.17.

9.2 Thông tin về bộ phận

Thông tin về báo cáo theo bộ phận được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.

9.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

NGUYỄN THỊ DIỄM THỦY
Người lập

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 28 tháng 03 năm 2025