

**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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 47

05-
TY
AN
NAM
HIM

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 trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Công ty được cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700113586 ngày 12 tháng 03 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp, 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.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 952.593.610.000 VND.

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 từ 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 |

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;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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.

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.

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

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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 hợp nhất.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất;

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Công bố các báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Bà PHẠM THỊ NHƯ' PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2025



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 239/2025/BCKTHN-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 KIẾN GIANG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiến Giang (được gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



TRẦN 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 29 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 HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.071.643.798.238	3.798.779.994.157
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	44.914.609.010	40.878.437.559
Tiền	111		36.614.609.010	36.878.437.559
Các khoản tương đương tiền	112		8.300.000.000	4.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		500.000.000	3.500.000.000
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	500.000.000	3.500.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		975.561.524.051	844.855.919.636
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	214.030.498.729	90.790.629.481
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	317.853.473.045	69.290.170.276
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	528.434.071.976	753.841.678.592
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(84.756.519.699)	(69.066.558.713)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	3.046.256.530.720	2.906.203.959.089
Hàng tồn kho	141		3.046.256.530.720	2.906.203.959.089
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.411.134.457	3.341.677.873
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		612.328.050	678.160.647
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.181.165.579	929.619.588
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	2.617.640.828	1.733.897.638
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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 HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		932.902.307.284	940.170.153.446
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	2.591.849.559
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở 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	2.591.849.559	2.591.849.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.6	(2.591.849.559)	-
Tài sản cố định	220		297.665.029.135	263.941.057.172
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	286.116.161.344	249.838.550.479
Nguyên giá	222		409.761.692.079	355.429.746.059
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(123.645.530.735)	(105.591.195.580)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	11.548.867.791	14.102.506.693
Nguyên giá	228		16.511.457.392	18.072.802.665
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.962.589.601)	(3.970.295.972)
Bất động sản đầu tư	230	5.10	280.998.845.713	323.754.380.542
Nguyên giá	231		280.998.845.713	324.660.813.340
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(906.432.798)
Tài sản dở dang dài hạn	240		301.747.893.801	299.080.403.465
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	301.747.893.801	299.080.403.465
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2.2	15.464.688.159	17.346.036.847
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		15.464.688.159	17.346.036.847
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		37.025.850.476	33.456.425.861
Chi phí trả trước dài hạn	261		30.444.042.668	29.345.263.147
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.581.807.808	4.111.162.714
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.004.546.105.522	4.738.950.147.603

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 HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.531.604.700.641	3.357.647.580.407
Nợ ngắn hạn	310		2.169.551.439.110	2.198.179.740.576
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	130.126.571.424	196.400.760.439
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		66.009.121.856	22.248.786.236
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	46.336.261.242	39.919.669.590
Phải trả người lao động	314		81.998.327.117	86.362.048.749
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	297.568.799.259	283.785.156.147
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.000.026.884	3.768.617.492
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15.1	456.600.689.753	226.388.266.186
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16.1	1.074.371.280.016	1.324.077.836.517
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		12.540.361.559	15.228.599.220
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.362.053.261.531	1.159.467.839.831
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.17	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	5.15.2	89.410.534.947	108.445.334.947
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16.2	915.207.992.277	401.406.881.470
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		13.263.643.123	11.314.149.048
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

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 HỢP NHẤT
 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.472.941.404.881	1.381.302.567.196
Vốn chủ sở hữu	410	5.18	1.472.941.404.881	1.381.302.567.196
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		3.992.982.590	3.565.087.703
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		57.338.225.027	49.561.543.134
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		384.859.113.257	287.221.777.459
LNST chưa phân phối năm trước	421a		262.082.843.985	140.678.527.052
LNST chưa phân phối năm nay	421b		122.776.269.272	146.543.250.407
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		38.529.139.361	52.732.214.254
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.004.546.105.522	4.738.950.147.603


NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
 Người lập


KHA THỊ MỸ NGỌC
 Kế toán trưởng


PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
 Tổng Giám đốc
 Kiên Giang, ngày 29 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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.304.115.194.274	1.310.531.716.128
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		9.623.734.809	9.775.572.879
Doanh thu thuần	10	6.1	1.294.491.459.465	1.300.756.143.249
Giá vốn hàng bán	11	6.2	943.311.790.627	910.807.947.277
Lợi nhuận gộp	20		351.179.668.838	389.948.195.972
Doanh thu hoạt động tài chính	21		7.618.375.802	12.039.398.803
Chi phí tài chính	22	6.3	24.640.997.555	29.911.110.390
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		22.391.597.755	29.543.898.381
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		725.746.534	668.376.909
Chi phí bán hàng	25	6.4	29.721.108.881	35.942.861.044
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	148.560.953.064	139.973.368.054
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		156.600.731.674	196.828.632.196
Thu nhập khác	31		3.050.675.599	2.356.955.065
Chi phí khác	32		5.022.877.793	3.053.844.824
Lợi nhuận khác	40		(1.972.202.194)	(696.889.759)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		154.628.529.480	196.131.742.437
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		32.558.137.128	34.875.853.337
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(521.151.019)	6.042.841.728
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		122.591.543.371	155.213.047.372
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		122.776.269.272	143.612.337.537
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(184.725.901)	11.600.709.835
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.6	1.289	1.228

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập**KHA THỊ MỸ NGỌC**
Kế toán trưởng**PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG**
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		154.628.529.480	196.131.742.437
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	6.7	21.120.975.090	18.794.385.559
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		19.683.174.914	2.812.762.382
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(435.672.606)	1.243.524.269
Chi phí lãi vay	06		22.391.597.755	29.543.898.381
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		217.388.604.633	248.526.313.028
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(85.656.635.208)	171.414.974.139
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(185.283.208.069)	(90.678.294.097)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		(81.279.379.527)	(351.753.419.887)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		1.110.544.319	(3.835.382.250)
Tiền lãi vay đã trả	14		(22.563.508.411)	(31.180.441.123)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.13	(33.061.712.986)	(32.029.085.286)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(35.353.794.930)	(23.144.200.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(224.699.090.179)	(112.679.536.235)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(32.724.732.690)	(58.387.031.582)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		277.897.777	810.265.401
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(3.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		3.000.000.000	14.200.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		833.688.832	694.004.038
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(27.195.146.081)	(45.682.762.143)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	1.702.862.338.220	987.753.767.120
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(1.446.299.223.309)	(852.985.934.952)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(632.707.200)	(2.984.997.949)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		255.930.407.711	131.782.834.219
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	5.1	4.036.171.451	(26.579.464.159)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60		40.878.437.559	67.457.901.718
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	5.1	44.914.609.010	40.878.437.559

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tập đoàn bao gồm: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (Công ty mẹ) và các công ty con là Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc, Công ty TNHH CIC Education, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang, Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang, Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL, Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng và công ty liên kết là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (gọi tắt là "Tập đoàn")

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang ("Công ty mẹ") 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 mẹ đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 3 thay đổi mã số doanh nghiệp từ số 56-03-000055 thành số 1700113586 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 12 tháng 03 năm 2009.

Công ty mẹ 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 mẹ 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 mẹ 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

Tập đoàn 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 mẹ gồm: 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 hòa 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 sĩ; Đào tạo tiến sĩ; 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 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 mẹ 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.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Các 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 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 HỢP NHẤT
 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 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 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 mẹ 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 mẹ tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 53,66%.

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 hợp nhất

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 mẹ 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 Tập đoàn 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.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Tập đoàn. 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 bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong bảng cân đối kế toán, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

4.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.4 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.

4.5 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn được thể hiện bằng giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng sẽ được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi do sự kiện khách quan xảy ra sau khi khoản dự phòng được lập. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong bảng cân đối kế toán, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính

hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên báo cáo tài chính là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

4.6 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.7 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, công cụ dụng cụ, hàng hóa: được xác định bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp 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 trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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.

4.8 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 Tập đoàn 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.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn 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.

4.9 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 Tập đoàn 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 năm.

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 năm.

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	05 – 50
Máy móc và thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07
Tài sản khác	01 – 09

4.10 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 Tập đoàn 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 năm 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn được mua. Lợi thế thương mại được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 20 năm.

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.

4.11 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 năm.

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 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.

4.12 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 Tập đoàn) 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.

4.13 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 Tập đoàn.
- 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.

4.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Tập đoàn ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn 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.

4.15 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.

Tập đoàn 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.

4.16 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.

4.17 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 mẹ 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.

4.18 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa, 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 hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Tập đoàn 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 năm 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 Tập đoàn 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn 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.
- Tập đoàn 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. Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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 Tập đoàn 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.

4.19 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản

chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn 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.

4.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

4.22 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.

4.23 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 Tập đoàn gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và đầu tư ngắn hạn, dài hạn 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 phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, chi phí phải trả và 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 Tập đoàn sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

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 Tập đoàn:

- 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.

4.24 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:

Đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang	Công ty liên kết (đến ngày 31/12/2024)
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và 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 HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt tồn quỹ	4.526.020.421	1.540.350.995
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.088.588.589	35.338.086.564
Các khoản tương đương tiền	8.300.000.000	4.000.000.000
	44.914.609.010	40.878.437.559

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn	500.000.000	3.500.000.000
	500.000.000	3.500.000.000

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Là khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (1)	4.469.775.200	15.464.688.159	4.469.775.200	15.232.501.511
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang (2)	-	-	3.421.805.800	2.113.535.336
	4.469.775.200	15.464.688.159	7.891.581.000	17.346.036.847

- (1) 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. Tập đoàn sở hữu 617.208 cổ phần, tương ứng 35,21% vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang.
- (2) Công ty mẹ đã chuyển nhượng toàn bộ 345.109 cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 45/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 12 năm 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.

Tình hình hoạt động của công ty liên doanh, liên kết trong năm

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	1.850.767.604	1.496.893.656
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	-	2.433.076.175
Phải thu các khách hàng khác		
Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng TP. Rạch Giá	18.089.228.556	18.089.228.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mai Nguyên Anh	11.192.311.848	16.030.106.403
Các khách hàng khác	182.898.190.721	52.741.324.691
	214.030.498.729	90.790.629.481

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước các nhà cung cấp khác		
Bà Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	28.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	289.853.473.045	41.290.170.276
	317.853.473.045	69.290.170.276

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 tổ chức và cá nhân khác				
Phải thu các 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	-
Tạm ứng	161.547.378.453	-	101.648.127.141	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	224.980.910.137	-	359.095.067.487	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: tiền đền bù D.A An Bình	94.988.600	-	94.988.600	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: D.A chợ nông sản	3.941.664.505	-	2.877.738.905	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: D.A Nam An Hoà	9.321.517.298	-	9.059.767.298	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP. Rạch Giá: D.A KDC đường số 2	12.919.578.700	-	622.622.900	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Nam An Hoà giai đoạn 1	3.824.225.200	-	7.624.225.200	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Chợ nông sản Rạch Giá	300.000.000	-	350.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A TTTM Rạch Sỏi	5.507.000.000	-	5.507.000.000	-
Các khoản đặt cọc	23.635.000.000	-	23.635.000.000	-
Các khoản phải thu khác	21.105.603.019	-	181.632.620.460	-
	528.434.071.976	-	753.841.678.592	-

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

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 tổ chức khác				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn	2.591.849.559	(2.591.849.559)	2.591.849.559	-
	2.591.849.559	(2.591.849.559)	2.591.849.559	-

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 Cổ phần 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. Tập đoàn góp vốn 2.600.000.000 VND theo hợp đồng số 01/HĐHTĐT.2017 ngày 02/11/2017 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	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn 6 tháng đến 1 năm	13.947.085.931	9.762.960.152	18.583.845.003	13.008.691.502
Nợ quá hạn từ trên 1 năm đến 2 năm	29.509.282.941	12.521.748.175	15.592.391.095	6.306.514.933
Nợ quá hạn từ trên 2 năm đến 3 năm	15.293.715.363	1.698.930.242	3.060.323.346	350.964.577
Nợ quá hạn trên 3 năm	52.581.923.592	-	51.496.170.281	-
	111.332.007.827	23.983.638.569	88.732.729.725	19.666.171.012

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu ngắn hạn, dài hạn khó đòi trong năm 2024 như sau:

	Ngắn hạn VND	Dài hạn VND	Tổng cộng VND
Tại ngày đầu năm	(69.066.558.713)	-	(69.066.558.713)
(Trích lập) / hoàn nhập dự phòng trong năm	(15.689.960.986)	(2.591.849.559)	(18.281.810.545)
Tại ngày cuối năm	(84.756.519.699)	(2.591.849.559)	(87.348.369.258)

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	864.124.469	-	803.586.016	-
Công cụ, dụng cụ	258.489.055	-	386.716.512	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.002.149.466.422	-	2.894.349.550.685	-
Thành phẩm	5.989.671.455	-	5.622.859.961	-
Hàng hóa	36.994.779.319	-	5.041.245.915	-
	3.046.256.530.720	-	2.906.203.959.089	-

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

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án KDC lấn biển Tây Bắc	455.832.725.053	826.914.528.845
Dự án KDC An Bình	126.655.407.985	122.579.484.031
Dự án hoa viên nghĩa trang Vĩnh Hằng	261.255.786.015	256.028.493.840
Dự án biệt thự cao cấp Búng Gội	352.239.372.456	324.539.371.848
Dự án KDC 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, chi phí sản xuất dở dang khác	194.378.785.456	212.826.369.323
	3.002.149.466.422	2.894.349.550.685

(**) 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 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	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2024	250.836.401.994	42.789.554.207	44.558.591.818	6.118.664.797	11.126.533.243	355.429.746.059
Mua sắm trong năm	543.556.818	786.079.037	2.801.344.091	200.058.182	-	4.331.038.128
Phân loại lại	61.761.128.228	(110.781.091)	-	-	-	61.650.347.137
Giảm do thanh lý	-	(140.323.090)	(320.000.000)	-	-	(460.323.090)
Giảm khác	(11.115.401.378)	(61.972.232)	(2.796.000)	-	(8.946.545)	(11.189.116.155)
Tại ngày 31/12/2024	302.025.685.662	43.262.556.831	47.037.139.909	6.318.722.979	11.117.586.698	409.761.692.079
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2024	48.981.106.604	26.340.101.151	26.596.456.139	645.011.862	3.028.519.824	105.591.195.580
Khấu hao trong năm	3.849.516.141	2.347.550.228	3.423.068.667	257.778.290	212.842.184	10.090.755.510
Phân loại lại	10.240.022.071	(8.624.579)	-	-	-	10.231.397.492
Giảm do thanh lý	-	(114.424.136)	(275.000.000)	-	-	(389.424.136)
Tăng, giảm khác	(1.770.331.961)	(42.563.427)	(51.778)	-	(65.446.545)	(1.878.393.711)
Tại ngày 31/12/2024	61.300.312.855	28.522.039.237	29.744.473.028	902.790.152	3.175.915.463	123.645.530.735
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	201.855.295.390	16.449.453.056	17.962.135.679	5.473.652.935	8.098.013.419	249.838.550.479
Tại ngày 31/12/2024	240.725.372.807	14.740.517.594	17.292.666.881	5.415.932.827	7.941.671.235	286.116.161.344

- Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của các tài sản cố định hữu hình đang thế chấp cho khoản vay là 58.382.318.512 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 56.042.925.656 VND).
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 29.647.851.501 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 25.992.990.589 VND).

5.9 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	12.968.233.387	3.055.474.000	1.909.095.278	140.000.000	18.072.802.665
Tăng trong năm	-	50.000.000	-	-	50.000.000
Giảm khác trong năm	(1.611.345.273)	-	-	-	(1.611.345.273)
Tại ngày 31/12/2024	11.356.888.114	3.105.474.000	1.909.095.278	140.000.000	16.511.457.392
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	1.092.313.278	1.035.705.998	1.702.276.696	140.000.000	3.970.295.972
Khấu hao trong năm	-	740.794.107	95.454.768	-	836.248.875
Phân loại lại	156.044.754	-	-	-	156.044.754
Tại ngày 31/12/2024	1.248.358.032	1.776.500.105	1.797.731.464	140.000.000	4.962.589.601
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	11.875.920.109	2.019.768.002	206.818.582	-	14.102.506.693
Tại ngày 31/12/2024	10.108.530.082	1.328.973.895	111.363.814	-	11.548.867.791

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 773.600.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 1.901.245.455 VND).
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị còn lại của một số tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 9.475.382.809 VND (ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 9.631.427.563 VND).

5.10 Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2024	44.176.780.127	280.484.033.213	324.660.813.340
Tăng trong năm	-	514.812.500	514.812.500
Giảm do phân loại lại	(44.176.780.127)	-	(44.176.780.127)
Tại ngày 31/12/2024	-	280.998.845.713	280.998.845.713
Tồn thất do suy giảm giá trị			
Tại ngày 01/01/2024	906.432.798	-	906.432.798
Khấu hao trong năm	-	-	-
Giảm do phân loại lại	(906.432.798)	-	(906.432.798)
Tại ngày 31/12/2024	-	-	-
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	43.270.347.329	280.484.033.213	323.754.380.542
Tại ngày 31/12/2024	-	280.998.845.713	280.998.845.713

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, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc (1)	90.663.637.666	85.345.470.871
Chi phí xây dựng Dự án Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng (2)	179.255.830.391	179.255.830.391
Chi phí Dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5" (3)	30.609.881.800	30.609.881.800
Chi phí xây dựng khác	1.218.543.944	3.869.220.403
	301.747.893.801	299.080.403.465

(1) Theo Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của Ủy ban nhân dân 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 mẹ 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.

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 mẹ 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.

(2) Đây là chi phí mua đất và xây dựng nhà điều hành ở dự án "Khu biệt thự Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng". Dự án này do Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc ("CIC Phú Quốc") làm chủ đầu tư, tọa lạc tại Khu du lịch Bãi Vòng, Xã Hàm Ninh, TP. Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với diện tích đất sử dụng 343.054 m². Theo kế hoạch dự kiến đến cuối năm 2023 thì CIC Phú Quốc triển khai thi công cơ sở hạ tầng, các khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, các dịch vụ du lịch, hạ tầng, cảnh quan, hoàn thiện toàn bộ dự án và đưa dự án vào hoạt động. Tuy nhiên, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự án chậm tiến độ so với dự kiến. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chờ Quyết định giao đất của Nhà nước.

(3) Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5 do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc ("Hạ tầng Phú Quốc") làm chủ đầu tư, tọa lạc tại Khu phố 5, thuộc Thị trấn Dương Đông, TP. Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Hiện tại, Hạ tầng Phú Quốc thực hiện dự án theo phê duyệt đồ án quy hoạch chung Thành Phố Phú Quốc ngày 06/02/2024.

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	24.856.315.586	24.856.315.586	64.245.294.518	64.245.294.518
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	-	-	4.672.872.091	4.672.872.091
Các đối tượng khác				
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	19.547.707.091	19.547.707.091	-	-
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	8.122.439.919	8.122.439.919	37.721.579.167	37.721.579.167
Công ty TNHH Minh Hạnh	3.817.032.000	3.817.032.000	14.970.656.000	14.970.656.000
Các nhà cung cấp khác	73.783.076.828	73.783.076.828	74.790.358.663	74.790.358.663
	130.126.571.424	130.126.571.424	196.400.760.439	196.400.760.439

5.12.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.13 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 / điều chỉnh	Số đã nộp / khấu trừ / khác	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.426.149.098	(1.193.695.346)	95.677.303.898	(91.070.888.695)	8.842.874.392	(2.004.005.437)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.287.579.858	(301.202.292)	32.558.137.128	(33.308.893.960)	33.580.235.165	(344.614.431)
Thuế thu nhập cá nhân	2.157.958.106	(239.000.000)	16.105.446.721	(14.307.439.924)	3.906.064.903	(189.100.000)
Thuế khác	47.982.528	-	128.762.134	(249.578.840)	7.086.782	(79.920.960)
	39.919.669.590	(1.733.897.638)	144.469.649.881	(138.936.801.419)	46.336.261.242	(2.617.640.828)

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn 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")

Các công ty trong Tập đoàn 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%.

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

5.14 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 và nhân công mường tư vấn, thiết kế	5.204.483.326	4.864.102.105
Chi phí vật tư và nhân công mường thi công	283.003.938.790	269.558.603.434
Chi phí lãi vay	8.993.194.360	7.415.512.693
Các khoản chi phí phải trả khác	367.182.783	1.946.937.915
	297.568.799.259	283.785.156.147

5.15 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	50.710.406.685	13.896.000.000
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang	-	18.887.000.000
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	64.503.882	114.064.820
Phải trả các đội thi công tiền vật tư ứng trước	66.478.066.208	78.690.260.397
Cổ tức phải trả	142.574.218	142.574.218
Nhận ký quỹ, đặt cọc	7.906.171.517	15.004.818.598
Các khoản phải trả khác	331.298.967.243	99.653.548.153
	456.600.689.753	226.388.266.186

5.15.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Dự án biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc (1)	23.866.007.950	23.866.007.950
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng - Dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	65.000.000.000	65.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	544.526.997	19.579.326.997
	89.410.534.947	108.445.334.947

(1) Tập đoàn 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 12/06/2017 và Biên bản làm việc ngày 27/09/2022. Theo đó, bà Nguyễn Thị Hoa Lệ sẽ góp 20% với Tập đoàn 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) Tập đoàn 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 01/03/2018 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.

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

5.15.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.16 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	477.722.595.267	477.722.595.267	519.240.353.597	519.240.353.597
Vay dài hạn đến hạn trả	596.648.684.749	596.648.684.749	312.368.922.315	312.368.922.315
Trái phiếu đến hạn	-	-	492.468.560.605	492.468.560.605
	1.074.371.280.016	1.074.371.280.016	1.324.077.836.517	1.324.077.836.517

Là số dư các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 1 năm, mục đích để bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này có lãi suất được xác định theo từng giấy nhận nợ và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản khác.

Số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn theo ngân hàng như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	168.497.170.737	200.964.835.800
Ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	42.637.145.967	44.840.048.990
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	74.213.353.214	73.530.318.986
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	186.052.630.432	199.905.149.821
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6.322.294.917	-
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	53.000.000	2.800.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	34.652.997.615	3.224.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam	205.468.475.639	174.102.108.168
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	10.460.000.000	8.368.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	45.876.591.912	6.073.554.593
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	224.834.101.054	95.946.430.820
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	75.303.518.529	21.682.828.734
Công ty TNHH MTV DV TM Đầu tư Ô tô Kiên Giang	-	172.000.000
Trái phiếu đến hạn – xem thêm 5.16.2	-	492.468.560.605
	1.074.371.280.016	1.324.077.836.517

5.16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn (*)	915.207.992.277	915.207.992.277	401.406.881.470	401.406.881.470
Trái phiếu thường (**)	-	-	-	-
	915.207.992.277	915.207.992.277	401.406.881.470	401.406.881.470

(*) Là số dư các khoản vay có thời hạn trả nợ từ 01 đến 05 năm, mục đích để bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này có lãi suất được xác định theo từng giấy nhận nợ và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản khác.

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

Số dư các khoản vay dài hạn theo đối tượng:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Vay dài hạn ngân hàng		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	700.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	245.602.334.875	11.633.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam	-	41.433.655.071
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	33.472.000.000	41.840.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	-	42.982.078.657
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	-	143.509.589.704
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	131.833.657.402	119.255.558.038
Ngân hàng Nam Á	504.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV DV TM Đầu tư ô tô Kiên Giang	-	53.000.000
Vay đối tượng khác		
Trái phiếu thường (**)		
- Mệnh giá	-	-
- Chi phí phát hành	-	-
	915.207.992.277	401.406.881.470

(**) Trái phiếu thường:

Vào ngày 31/12/2021, Công ty mẹ 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.
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
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 mẹ 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:

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

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

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:

		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

5.17 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 Phượng	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 Vũ	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

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

5.18 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	3.153.639.608	49.091.489.326	50.461.818.345	48.050.635.493	1.138.979.527.418
Lãi / (lỗ) trong năm	-	-	-	-	143.612.337.537	11.600.709.835	155.213.047.372
Hoàn lại khoản chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	95.259.361.000	-	95.259.361.000
Phân phối quỹ	-	-	1.318.700.355	337.686.097	(1.656.386.452)	(293.408.561)	(293.408.561)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.949.124.315)	(1.464.934.494)	(3.414.058.809)
Chia cổ tức	-	-	(688.500.000)	-	(1.350.076.463)	(1.629.643.000)	(3.668.219.463)
Sử dụng trong năm	-	-	(218.752.260)	-	-	-	(218.752.260)
Tăng giảm do hợp nhất và khác	-	-	-	132.367.711	2.843.847.807	(3.531.145.019)	(554.929.501)
Số dư 31/12/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	3.565.087.703	49.561.543.134	287.221.777.459	52.732.214.254	1.381.302.567.196
Số dư 01/01/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	3.565.087.703	49.561.543.134	287.221.777.459	52.732.214.254	1.381.302.567.196
Lãi / (lỗ) trong năm	-	-	-	-	122.776.269.272	(184.725.901)	122.591.543.371
Phân phối quỹ	-	-	1.705.680.634	7.782.640.059	(9.196.104.077)	(292.216.616)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(29.068.058.611)	(2.229.225.662)	(31.297.284.273)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(732.707.200)	(732.707.200)
Sử dụng trong năm	-	-	(1.277.785.747)	-	-	-	(1.277.785.747)
Tăng giảm do hợp nhất và khác	-	-	-	(5.958.166)	13.125.229.214	(10.764.199.514)	2.355.071.534
Số dư 31/12/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	3.992.982.590	57.338.225.027	384.859.113.257	38.529.139.361	1.472.941.404.881

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

5.18.2 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 mẹ là 952.593.610.000 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 các cổ đông Công ty mẹ đã góp đủ vốn, chi tiết như sau:

	31/12/2024			01/01/2024		
	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Số tiền 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	75,77%	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%

5.18.3 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	95.259.361	95.259.361
• 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	95.259.361	95.259.361
• Cổ phiếu phổ thông	95.259.361	95.259.361
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5.18.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ 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

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

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

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		
Doanh thu thi công	70.257.133.597	41.444.900.208
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.082.906.468.764	1.157.946.950.237
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	38.560.819.868	5.625.881.779
Doanh thu bán hàng hoá	56.953.124.307	27.129.443.520
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	27.196.510.686	31.627.027.889
Doanh thu hoạt động khác	18.617.402.243	36.981.939.616
Doanh thu thuần	1.294.491.459.465	1.300.756.143.249

Trong đó, doanh thu với bên liên quan:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	6.405.506.430	2.082.017.573
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang	235.830.578	405.179.395

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn thi công	49.118.960.697	21.940.518.549
Giá vốn kinh doanh bất động sản	783.348.810.976	841.026.213.906
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	20.207.239.129	5.200.944.482
Giá vốn bán hàng hoá	41.205.283.033	8.390.270.555
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	18.985.931.636	25.305.145.060
Giá vốn hoạt động khác	30.445.565.156	8.944.854.725
	943.311.790.627	910.807.947.277

6.3 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	22.391.597.755	29.543.898.381
Chi phí tài chính khác	2.249.399.800	367.212.009
	24.640.997.555	29.911.110.390

6.4 Chi phí bán hàng

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	15.920.593.323	11.800.741.201
Chi phí vật liệu, đồ dùng	502.699.926	1.651.737.813
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.712.065.467	2.173.894.579
Chi phí hoa hồng môi giới	2.135.847.590	2.418.777.807
Chi phí bán hàng khác	9.449.902.575	17.897.709.644
	29.721.108.881	35.942.861.044

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

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	81.355.074.731	84.856.774.595
Chi phí vật liệu, đồ dùng	5.651.947.446	4.164.518.674
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.348.963.235	7.607.867.397
Chi phí / (hoàn nhập) dự phòng	18.300.932.145	2.012.753.449
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	36.904.035.507	41.331.453.939
	148.560.953.064	139.973.368.054

6.6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND 122.776.269.272	143.612.337.537
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	VND -	(26.609.458.626)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND 122.776.269.272	117.002.878.911
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong năm	CP 95.259.361	95.259.361
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP 1.289	1.228

(*) Tập đoàn chưa ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" năm 2024, số liệu này sẽ được xác định khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

(**) Số lợi nhuận thuần dùng để tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo hợp nhất năm 2023 để phản ánh số thực trích quỹ khen thưởng phúc lợi của năm là 26.609.458.626 VND từ lợi nhuận thuần của năm 2023 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. Số quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023 này được điều chỉnh thành 26.609.458.626 VND cho mục đích tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày	Điều chỉnh	Số trình bày lại
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	143.612.337.537	(26.609.458.626)	117.002.878.911
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong năm	50.012.010	-	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	1.508	(279)	1.228

6.7 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí hàng thương mại	14.825.226.872	6.719.653.045
Chi phí nguyên vật liệu	499.976.968.672	593.857.129.249
Chi phí nhân công	289.640.739.514	213.197.224.127
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.120.975.090	18.794.385.559
Chi phí dịch vụ mua ngoài	831.896.916.581	347.998.585.496
Chi phí khác	155.590.716.937	76.996.320.785
	1.813.051.543.666	1.257.563.298.261

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.702.862.338.220	987.753.767.120
	1.702.862.338.220	987.753.767.120

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	946.299.223.309	852.985.934.952
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	500.000.000.000	-
	1.446.299.223.309	852.985.934.952

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tập đoàn có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, 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 Tập đoàn. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm ngoại trừ các khoản phải thu được trình bày tại thuyết minh số 5.6 và khoản đầu tư được trình bày tại mục 5.2.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Tập đoàn sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với nợ phải trả tài chính và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận trên cơ sở dòng tiền chưa được chiết khấu theo ngày sớm nhất mà Tập đoàn phải trả:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Các khoản vay	1.074.371.280.016	915.207.992.277	1.989.579.272.293
Phải trả người bán	130.126.571.424	-	130.126.571.424
Chi phí phải trả	297.568.799.259	-	297.568.799.259
Các khoản phải trả, phải nộp khác	456.536.185.871	89.410.534.947	545.946.720.818
	1.958.602.836.570	1.004.618.527.224	2.963.221.363.794
Ngày 01 tháng 01 năm 2024			
Các khoản vay	1.324.077.836.517	401.406.881.470	1.725.484.717.987
Phải trả người bán	196.400.760.439	-	196.400.760.439
Chi phí phải trả	283.785.156.147	-	283.785.156.147
Các khoản phải trả, phải nộp khác	225.341.890.724	108.445.334.947	333.787.225.671
	2.029.605.643.827	509.852.216.417	2.539.457.860.244

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024:

- Tập đoàn đang thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay – xem mục 5.8, 5.9; và
- Tập đoàn có nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác – xem mục 5.15.

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 hợp nhất của Tập đoàn:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	126.682.129.471	21.724.070.768	126.682.129.471	21.724.070.768
Phải thu khác	465.072.778.636	693.219.909.811	465.072.778.636	693.219.909.811
Các khoản đầu tư	500.000.000	3.500.000.000	500.000.000	3.500.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.914.609.010	40.878.437.559	44.914.609.010	40.878.437.559
	637.169.517.117	759.322.418.138	637.169.517.117	759.322.418.138
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.989.579.272.293	1.725.484.717.987	1.989.579.272.293	1.725.484.717.987
Phải trả người bán	130.126.571.424	196.400.760.439	130.126.571.424	196.400.760.439
Chi phí phải trả	297.568.799.259	283.785.156.147	297.568.799.259	283.785.156.147
Các khoản phải trả khác	545.946.720.818	333.787.225.671	545.946.720.818	333.787.225.671
	2.963.221.363.794	2.539.457.860.244	2.963.221.363.794	2.539.457.860.244

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.

Tập đoàn 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 6 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 Tập đoàn 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, Ban Kiểm soát 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

Tập đoàn không phát sinh 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.

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.405.506.430	2.082.017.573
	Mua hàng hoá, dịch vụ	80.002.744.136	182.993.623
	Cổ tức được chia	493.766.400	37.099.000
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	235.830.578	405.179.395

Công nợ với các bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.3, 5.12, 5.15 và 5.17.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

9.2 Báo cáo bộ phận

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau: Bất động sản; Thi công, xây lắp; Tư vấn, thiết kế, giám sát; Nhà hàng; Thương mại; Các hoạt động khác.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Năm 2024							
Doanh thu thuần	1.082.906.468.764	70.257.133.597	38.560.819.868	27.196.510.686	56.953.124.307	18.617.402.243	1.294.491.459.465
Lãi gộp	299.557.657.788	21.138.172.900	18.353.580.739	8.210.579.050	15.747.841.274	(11.828.162.913)	351.179.668.838
Chi phí bán hàng	24.863.185.331	1.613.081.262	885.344.061	624.423.166	1.307.625.474	427.449.587	29.721.108.881
Chi phí quản lý doanh nghiệp	124.278.623.781	8.062.986.164	4.425.392.001	3.121.178.991	6.536.165.507	2.136.606.620	148.560.953.064
Doanh thu tài chính							7.618.375.802
Chi phí tài chính							24.640.997.555
Thu nhập khác							3.050.675.599
Chi phí khác							5.022.877.793
Phản lãi lỗ trong công ty liên kết							725.746.534
Chi phí thuế TNDN hiện hành							32.558.137.128
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(521.151.019)
Lợi nhuận sau thuế							122.591.543.371

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

	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Năm 2023							
Doanh thu thuần	1.157.946.950.237	41.444.900.208	5.625.881.779	31.627.027.889	27.129.443.520	36.981.939.616	1.300.756.143.249
Lãi gộp	316.920.736.331	19.504.381.659	424.937.297	6.321.882.829	18.739.172.965	28.037.084.891	389.948.195.972
Chi phí bán hàng	31.996.717.098	1.145.217.185	155.455.954	873.926.965	749.648.444	1.021.895.398	35.942.861.044
Chi phí quản lý doanh nghiệp	124.605.780.641	4.459.853.833	605.396.811	3.403.360.144	2.919.378.550	3.979.598.075	139.973.368.054
Doanh thu tài chính							12.039.398.803
Chi phí tài chính							29.911.110.390
Thu nhập khác							2.356.955.065
Chi phí khác							3.053.844.824
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							668.376.909
Chi phí thuế TNDN hiện hành							34.875.853.337
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							6.042.841.728
Lợi nhuận sau thuế							155.213.047.372
TÀI SẢN, NỢ PHẢI TRẢ							
Tại ngày 31/12/2024							
Tài sản bộ phận	4.186.551.646.418	271.616.364.679	149.077.384.393	105.142.595.297	220.182.631.847	71.975.482.888	5.004.546.105.522
Nợ phải trả bộ phận	2.954.362.925.671	191.674.051.961	105.200.827.484	74.196.955.320	155.378.330.269	50.791.609.936	3.531.604.700.641
Tại ngày 31/12/2023							
Tài sản bộ phận	4.531.575.483.673	9.521.628.870	22.254.096.929	125.105.889.507	4.242.737.582	46.250.311.042	4.738.950.147.603
Nợ phải trả bộ phận	3.210.718.193.750	6.746.277.791	15.767.503.852	88.640.199.646	3.006.070.360	32.769.335.006	3.357.647.580.407

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 cho đến thời điểm lập báo cáo này đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập



KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2025