

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 1700113586 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28/02/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 08/11/2022)



### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 02.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 10 tháng 03 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại những địa điểm dưới đây từ ngày ...../...../.....:

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG (CIC GROUP)**

Địa chỉ: Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Tp. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

Điện thoại: (0297) 387 4660

Fax: (0297) 386 6451

Website: [www.cicgroups.com](http://www.cicgroups.com)

Email: [tvkg@cicgroups.com](mailto:tvkg@cicgroups.com)

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)**

Địa chỉ: Tầng 2,5,6,7,11 và 12, tòa nhà AB, 76A Lê Lai, phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: [www.hsc.com.vn](http://www.hsc.com.vn)

▪ **PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:**

Họ tên: Trần Quốc Trường

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Điện thoại: (0297) 387 4660

Email: [quanhecodong@cicgroups.com](mailto:quanhecodong@cicgroups.com)

(Theo Giấy Ủy quyền số: 45/UQ-TVĐTXD ngày 07/11/2022 của Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang).

QUYỂN 2/2



**BẢN SAO**



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024



## **MỤC LỤC**

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 – 3
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 – 49



**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 hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang ("Công ty mẹ") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024.

**1. Thông tin chung**

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

Cổ phiếu của Công ty 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   |

Trụ sở chính của Công ty mẹ:

- 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 mẹ 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 06 tháng đầu 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.



**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**

**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 kỳ 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	
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 pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty mẹ trong kỳ 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 kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 16/UQ-TVDTXD ngày 03 tháng 08 năm 2020.

**3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.



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

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

**5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024.

**6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;

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 giữa niên độ.

**7. Công bố các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 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 kỳ tài chính 06 tháng kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.



**PHẠM THỊ NHƯ PHUƠNG**  
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 28 tháng 08 năm 2024





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: 239/2024/BCSXHN-HCM.01415



## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2024, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính 06 tháng 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 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ tài chính 06 tháng 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 giữa niên độ.



Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngày 30 tháng 06 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.758.654.998.732</b>	<b>3.798.779.994.157</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	29.591.228.909	40.878.437.559
Tiền	111		28.291.228.909	36.878.437.559
Các khoản tương đương tiền	112		1.300.000.000	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		701.757.642.890	844.855.919.636
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	181.581.618.375	90.790.629.481
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	67.050.284.539	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	529.552.984.601	753.841.678.592
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(76.427.244.625)	(69.066.558.713)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	3.011.829.756.978	2.906.203.959.089
Hàng tồn kho	141		3.011.829.756.978	2.906.203.959.089
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		14.976.369.955	3.341.677.873
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8.1	2.089.353.345	678.160.647
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.469.294.350	929.619.588
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	417.722.260	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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngày 30 tháng 06 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>947.732.997.411</b>	<b>940.170.153.446</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.591.849.559</b>	<b>2.591.849.559</b>
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		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>297.731.270.768</b>	<b>263.941.057.172</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	284.073.808.731	249.838.550.479
Nguyên giá	222		399.824.833.032	355.429.746.059
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(115.751.024.301)	(105.591.195.580)
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	13.657.462.037	14.102.506.693
Nguyên giá	228		18.122.802.665	18.072.802.665
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.465.340.628)	(3.970.295.972)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.11	<b>280.484.033.213</b>	<b>323.754.380.542</b>
Nguyên giá	231		280.484.033.213	324.660.813.340
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(906.432.798)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>311.972.285.224</b>	<b>299.080.403.465</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	311.972.285.224	299.080.403.465
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.2.2	<b>17.233.390.011</b>	<b>17.346.036.847</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		17.233.390.011	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		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>37.720.168.636</b>	<b>33.456.425.861</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8.2	31.332.978.500	29.345.263.147
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.387.190.136	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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.706.387.996.143</b>	<b>4.738.950.147.603</b>

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Ngày 30 tháng 06 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.303.678.704.960</b>	<b>3.357.647.580.407</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.397.801.655.026</b>	<b>2.198.179.740.576</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	144.113.326.474	196.400.760.439
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14.1	39.198.766.726	22.248.786.236
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	56.728.451.115	39.919.669.590
Phải trả người lao động	314		64.933.582.012	86.362.048.749
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	303.048.484.386	283.785.156.147
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.086.997.518	3.768.617.492
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17.1	194.011.648.491	226.388.266.186
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18.1	1.573.606.166.818	1.324.077.836.517
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		17.074.231.486	15.228.599.220
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>905.877.049.934</b>	<b>1.159.467.839.831</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.14.2	435.222.430.896	638.301.474.366
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.17.2	89.416.294.947	108.445.334.947
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18.2	368.398.285.526	401.406.881.470
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12.840.038.565	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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngày 30 tháng 06 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.402.709.291.183</b>	<b>1.381.302.567.196</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.19	<b>1.402.709.291.183</b>	<b>1.381.302.567.196</b>
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		920.840.777	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		56.915.474.515	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		308.621.750.745	287.221.777.459
LNST chưa phân phối năm trước	421a		252.927.111.317	140.678.527.052
LNST chưa phân phối năm nay	421b		55.694.639.428	146.543.250.407
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		48.029.280.500	52.732.214.254
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.706.387.996.143</b>	<b>4.738.950.147.603</b>

  
NGUYỄN THỊ DIỄM THUY  
Người lập

  
KHA THỊ MỸ NGỌC  
Kế toán trưởng

  
PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG  
Tổng Giám đốc  
Kiên Giang, ngày 28 tháng 08 năm 2024



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 Đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 Đến 30/06/2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		551.072.381.033	664.542.291.787
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.709.429.382	675.680.518
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	6.1	<b>549.362.951.651</b>	<b>663.866.611.269</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	6.2	<b>388.103.946.706</b>	<b>472.047.645.786</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>161.259.004.945</b>	<b>191.818.965.483</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.180.705.735	2.627.089.840
Chi phí tài chính	22	6.4	12.513.849.660	16.373.720.760
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		12.513.849.660	16.373.720.760
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		(112.646.836)	(722.307.568)
Chi phí bán hàng	25	6.5	15.267.587.801	17.062.122.378
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	71.954.007.147	61.097.133.873
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>66.591.619.236</b>	<b>99.190.770.744</b>
Thu nhập khác	31		610.206.877	1.809.099.597
Chi phí khác	32		515.184.630	1.444.137.446
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>95.022.247</b>	<b>364.962.151</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>66.686.641.483</b>	<b>99.555.732.895</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		16.496.027.179	18.530.294.998
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(750.137.905)	2.163.777.840
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>50.940.752.209</b>	<b>78.861.660.057</b>
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		55.694.639.428	74.930.688.267
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(4.753.887.219)	3.930.971.790
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	6.7	<b>585</b>	<b>674</b>

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ  
Người lập

KHA THỊ MỸ NGỌC  
Kế toán trưởng

PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG  
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 28 tháng 08 năm 2024






CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG  
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**(theo phương pháp gián tiếp)**


Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 Đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 Đến 30/06/2023 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		66.686.641.483	99.555.732.895
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	6.8	10.254.836.304	8.469.875.296
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		7.360.685.912	(2.291.274.294)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(963.830.643)	(327.166.626)
Chi phí lãi vay	06		12.513.849.660	16.373.720.760
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		95.852.182.716	121.780.888.031
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		162.482.477.448	93.550.152
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(152.210.257.605)	(46.865.597.780)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		(210.232.653.133)	1.661.998.580
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		1.132.305.447	1.619.965.114
Tiền lãi vay đã trả	14		(80.251.844.934)	(92.334.336.783)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.15	(1.551.451.795)	(705.854.361)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		102.200.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(26.023.793.628)	(9.156.975.661)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(210.700.835.484)	(23.906.362.708)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(12.722.774.484)	(12.917.912.301)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		220.111.698	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.000.000.000)	(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		2.525.024.561	887.721.769
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(12.977.638.225)	(830.190.532)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	615.750.060.315	401.776.313.361
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(400.100.401.716)	(423.206.893.968)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.258.393.540)	(776.505.683)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		212.391.265.059	(22.207.086.290)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(11.287.208.650)	(46.943.639.530)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	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 KỲ	70		29.591.228.909	20.514.262.188

  
NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ  
Người lập

  
KHA THỊ MỸ NGỌC  
Kế toán trưởng



  
PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG  
Tổng Giám đốc  
Kiên Giang, ngày 28 tháng 08 năm 2024



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 các công ty liên kết là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang, Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang 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 thành 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 |

Trụ sở chính của Công ty mẹ:

- 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

### 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;
- 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;



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

- 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 06 tháng đầu 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 30 tháng 06 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 Tây Bắc, Đường Lý Thường Kiệt nổi dài, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, 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 143 Nguyễn Trung Trực, 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, căn L1, Lô A11a, Khu biệt thự Seaview, Đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Bảo, 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 Bảo, TP. 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 từ ông Trần Quốc Trường 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%



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên 621	Số 90, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Xây dựng công trình đường bộ	23,59%	23,59%	23,59%

**1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

**1.7 Nhân viên**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, tổng số nhân viên của Công ty mẹ là 223 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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ.

**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 kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 kỳ 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 công ty 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 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.

#### **4.4 Các khoản đầu tư tài chính**

##### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

#### **4.5 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.



#### **4.6 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 khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công 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 kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### **4.7 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.

#### **4.8 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 kỳ.



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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	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

#### **4.9 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 kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của 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 công ty 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.

#### **4.10 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 kỳ.

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

Bất động sản đầu tư 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.

#### **4.11 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.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.



#### **4.14 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.

#### **4.15 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.

##### ***Cổ phiếu quỹ***

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty mẹ phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

#### **4.16 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.



#### **4.17 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 kỳ được căn cứ vào kết quả phân 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 kỳ 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.

#### **4.18 Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **4.19 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.

#### **4.20 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 kỳ.

#### **4.21 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.

#### **4.22 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

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.

**4.23 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:

<b>Công ty / cá nhân</b>	<b>Quan hệ</b>
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
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 GIỮA NIÊN ĐỘ****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt tồn quỹ	1.644.073.275	1.540.350.995
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.647.155.634	35.338.086.564
Các khoản tương đương tiền	1.300.000.000	4.000.000.000
	<b>29.591.228.909</b>	<b>40.878.437.559</b>



## 5.2 Các khoản đầu tư tài chính

### 5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	500.000.000	500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
	<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>3.500.000.000</b>

### 5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	30/06/2024		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	15.499.856.948	4.469.775.200	15.232.501.511
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621 (2)	3.421.805.800	1.733.533.063	3.421.805.800	2.113.535.336
	<b>7.891.581.000</b>	<b>17.233.390.011</b>	<b>7.891.581.000</b>	<b>17.346.036.847</b>

- (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 35,21% vốn góp tại Công ty này.
- (2) Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304103832, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 11 năm 2005 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 22 ngày 25 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 16.000.000.000 VND. Tập đoàn sở hữu 23,59% vốn góp tại Công ty này.

#### Tình hình hoạt động của công ty liên kết trong kỳ

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

### 5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	4.564.371.829	1.496.893.656
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	1.872.733.216	2.433.076.175
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
BQL Dự án đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá	18.089.228.556	18.089.228.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mai Nguyên Anh	12.342.626.799	16.030.106.403
Các khách hàng khác	144.712.657.975	52.741.324.691
	<b>181.581.618.375</b>	<b>90.790.629.481</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<i>Trả trước các nhà cung cấp khác</i>		
Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đào Vàng	9.181.958.136	9.181.958.136
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	5.602.157.852	6.764.571.700
Công ty TNHH Kiến trúc A.T.A	2.499.000.000	2.499.000.000
Các nhà cung cấp khác	21.767.168.551	22.844.640.440
	<b>67.050.284.539</b>	<b>69.290.170.276</b>

**5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác****5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Phải thu tổ chức và cá nhân khác</i>				
Phải thu các đội thi công	47.651.809.209	-	30.811.291.579	-
Phải thu thuế thu nhập cá nhân	12.774.082.962	-	10.675.558.622	-
Tạm ứng	137.623.573.025	-	105.592.764.079	-
Tiền sử dụng đất của các dự án (1)	234.930.404.493	-	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	3.306.738.905	-	2.877.738.905	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: D.A Nam An Hoà	5.376.880.360	-	5.115.130.360	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP. Rạch Giá: D.A KDC đường số 2	-	-	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	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư TP. Rạch Giá	10.759.177.700	-	-	-
Đặt cọc tiền mua đất (2)	23.635.000.000	-	23.635.000.000	-
Các khoản phải thu khác	23.561.433.747	-	181.632.620.460	-
	<b>529.552.984.601</b>	<b>-</b>	<b>753.841.678.592</b>	<b>-</b>

(1) Đây là các khoản tiền đã chi về bồi thường đất, tiền chi ngoài phương án, tiền giải phóng mặt bằng,... mà Tập đoàn đã chi trả cho Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Rạch Giá, Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh Kiên Giang, các hộ dân,...

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



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.5.2 Phải thu dài hạn khác**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu tổ chức khác</b>				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn – góp vốn kinh doanh	2.591.849.559	-	2.591.849.559	-
	<b>2.591.849.559</b>	<b>-</b>	<b>2.591.849.559</b>	<b>-</b>

**5.6 Nợ xấu**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Phải thu các tổ chức khác</b>				
Nợ quá hạn 6 tháng đến 1 năm	25.945.551.411	18.161.885.988	18.583.845.003	13.008.691.502
Nợ quá hạn từ trên 1 năm đến 2 năm	28.234.025.993	12.854.281.237	15.592.391.095	6.306.514.933
Nợ quá hạn từ trên 2 năm đến 3 năm	5.473.348.225	1.074.872.040	3.060.323.346	350.964.577
Nợ quá hạn trên 3 năm	48.865.358.261	-	51.496.170.281	-
	<b>108.518.283.890</b>	<b>32.091.039.265</b>	<b>88.732.729.725</b>	<b>19.666.171.012</b>

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Tại ngày đầu kỳ	(69.066.558.713)	(66.253.796.331)
(Trích lập) / hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(7.360.685.912)	2.291.274.294
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>(76.427.244.625)</b>	<b>(63.962.522.037)</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	874.675.690	-	803.586.016	-
Công cụ, dụng cụ	252.290.607	-	386.716.512	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.000.455.524.204	-	2.894.349.550.685	-
Thành phẩm	5.108.550.981	-	5.622.859.961	-
Hàng hóa	5.138.715.496	-	5.041.245.915	-
	<b>3.011.829.756.978</b>	<b>-</b>	<b>2.906.203.959.089</b>	<b>-</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

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

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc	680.983.942.621	826.914.528.845
Dự án Khu dân cư An Bình	121.673.813.294	122.579.484.031
Dự án Hoa viên nghỉ trang Vĩnh Hằng	259.742.845.853	256.028.493.840
Dự án Biệt thự cao cấp Village Búng Gội	336.771.863.227	324.539.371.848
Dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang	592.541.370.600	556.753.043.449
Dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas	499.669.305.894	428.043.404.935
Dự án Khu dân cư Nam An Hòa	107.777.287.762	96.916.542.364
Dự án Khu dân cư đường số 2	206.559.963.285	69.748.312.050
Dự án Chợ nông sản	85.737.158.416	74.975.348.781
Các dự án, chi phí sản xuất dở dang khác	108.997.973.252	137.851.020.542
	<b>3.000.455.524.204</b>	<b>2.894.349.550.685</b>
<b>5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn</b>		
<b>5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Công cụ, dụng cụ	206.831.712	122.119.707
Chi phí sửa chữa	1.525.546.077	-
Chi phí trả trước khác	356.975.556	556.040.940
	<b>2.089.353.345</b>	<b>678.160.647</b>
<b>5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn</b>		
	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí thuê đất	9.458.577.061	9.587.853.925
Công cụ, dụng cụ	12.440.780.965	13.359.129.486
Chi phí thuê nhà	3.370.117.652	3.674.352.944
Chi phí sửa chữa	5.042.707.914	2.395.565.386
Chi phí trả trước khác	1.020.794.908	328.361.406
	<b>31.332.978.500</b>	<b>29.345.263.147</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
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 kỳ	543.556.818	313.951.091	-	53.077.091	-	910.585.000
Phân loại lại	44.831.057.525	(5.962.539.798)	2.806.554.411	(645.592.970)	3.259.068.959	44.288.548.127
Giảm do thanh lý	-	(140.323.090)	(275.000.000)	-	-	(415.323.090)
Tăng, giảm khác	(420.454.832)	(21.972.232)	(2.796.000)	-	56.500.000	(388.723.064)
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>295.790.561.505</b>	<b>36.978.670.178</b>	<b>47.087.350.229</b>	<b>5.526.148.918</b>	<b>14.442.102.202</b>	<b>399.824.833.032</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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 kỳ	2.113.546.308	1.173.786.903	1.731.834.853	120.093.293	98.972.756	5.238.234.113
Phân loại lại	5.301.252.809	(209.175.309)	-	209.175.309	-	5.301.252.809
Giảm do thanh lý	-	(114.424.136)	(275.000.000)	-	-	(389.424.136)
Tăng, giảm khác	(152.118.952)	(6.870.221)	130.992.542	-	37.762.566	9.765.935
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>56.243.786.769</b>	<b>27.183.418.388</b>	<b>28.184.283.534</b>	<b>974.280.464</b>	<b>3.165.255.146</b>	<b>115.751.024.301</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
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
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>239.546.774.736</b>	<b>9.795.251.790</b>	<b>18.903.066.695</b>	<b>4.551.868.454</b>	<b>11.276.847.056</b>	<b>284.073.808.731</b>

- Giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 của các tài sản cố định hữu hình đang thế chấp cho khoản vay là 39.530.547.243 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 30 tháng 06 năm 2024 là 28.338.790.157 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 25.992.990.589 VND).





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

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Lợi thế thương mại VND	Tài sản vô hình khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
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 kỳ	-	50.000.000	-	-	50.000.000
Tại ngày 30/06/2024	12.968.233.387	3.105.474.000	1.909.095.278	140.000.000	<b>18.122.802.665</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
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 kỳ	-	369.294.904	47.727.384	-	417.022.288
Phân loại lại	78.022.368	-	-	-	78.022.368
Tại ngày 30/06/2024	1.170.335.646	1.405.000.902	1.750.004.080	140.000.000	<b>4.465.340.628</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2024	11.875.920.109	2.019.768.002	206.818.582	-	14.102.506.693
Tại ngày 30/06/2024	11.797.897.741	1.700.473.098	159.091.198	-	<b>13.657.462.037</b>

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là 916.600.002 VND (tại ngày 01/01/2024 là 894.600.000 VND).
- Tại ngày 30 tháng 06 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 633.147.273 VND (ngày 01/01/2024 là 9.631.427.563 VND).

5.11 Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/01/2024	44.176.780.127	280.484.033.213	324.660.813.340
Giảm do phân loại lại	(44.176.780.127)	-	(44.176.780.127)
Tại ngày 30/06/2024	-	280.484.033.213	<b>280.484.033.213</b>
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>			
Tại ngày 01/01/2024	906.432.798	-	906.432.798
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Giảm do phân loại lại	(906.432.798)	-	(906.432.798)
Tại ngày 30/06/2024	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	43.270.347.329	280.484.033.213	323.754.380.542
Tại ngày 30/06/2024	-	280.484.033.213	<b>280.484.033.213</b>

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 kỳ 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 có điều kiện để thực hiện.





**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	01/01/2024	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển phân bổ	30/06/2024
	VND	VND	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>				
- Dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo (1)	85.345.470.871	4.247.416.364	-	89.592.887.235
- Dự án Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng (2)	179.255.830.391	-	-	179.255.830.391
- Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5 (3)	30.609.881.800	-	-	30.609.881.800
- Các công trình khác	74.572.000	12.368.035.818	(313.897.000)	12.128.710.818
<b>Sửa chữa lớn tài sản cố định (TSCĐ)</b>				
- Sửa chữa lớn TSCĐ - Phú Quốc	2.694.888.498	356.203.653	(3.051.092.151)	-
- Sửa chữa lớn TSCĐ - Văn phòng Công ty	1.099.759.905	177.880.656	(892.665.581)	384.974.980
	<b>299.080.403.465</b>	<b>17.149.536.491</b>	<b>(4.257.654.732)</b>	<b>311.972.285.224</b>

(1) 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 22.200 m<sup>2</sup> trên khu đất có diện tích 43.573 m<sup>2</sup>. Hiện tại Dự án này vẫn đang trong quá trình khảo sát địa chất và tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công dự toán xây dựng công trình và giải toả mặt bằng..

(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 m<sup>2</sup>. 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 30 tháng 06 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

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn**

**5.13.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	31.011.695.654	31.011.695.654	64.245.294.518	64.245.294.518
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang	747.797.423	747.797.423	4.672.872.091	4.672.872.091
<b>Các đối tượng khác</b>				
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	27.226.725.260	27.226.725.260	37.721.579.167	37.721.579.167
Công ty TNHH Minh Hạnh	8.734.713.700	8.734.713.700	14.970.656.000	14.970.656.000
Các nhà cung cấp khác	76.392.394.437	76.392.394.437	74.790.358.663	74.790.358.663
	<b>144.113.326.474</b>	<b>144.113.326.474</b>	<b>196.400.760.439</b>	<b>196.400.760.439</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.13.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn**

**5.14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Người mua trả tiền trước khác</b>		
Khách hàng tái định cư dự án Nam An Hòa	17.500.000.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Phú Quốc	1.275.570.879	1.275.570.879
Các khách hàng khác	20.423.195.847	20.973.215.357
	<b>39.198.766.726</b>	<b>22.248.786.236</b>

**5.14.2 Người mua trả tiền trước dài hạn**

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Bên liên quan</b>		
Ông Trần Thọ Thắng	7.360.111.803	7.360.111.803
Bà Phạm Thị Như Phượng	8.226.472.906	5.503.741.506
Ông Nguyễn Thanh Hồng	1.150.000.000	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	-	145.891.506
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Trần Ngọc Hạnh	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Trần Thọ Hùng	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Thọ Công	2.668.033.774	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	507.636.364	1.106.181.819
<b>Người mua trả tiền trước khác</b>		
Các khách hàng khác	409.610.176.049	614.555.513.958
	<b>435.222.430.896</b>	<b>638.301.474.366</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

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

	01/01/2024		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2024	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp / điều chỉnh	Số đã nộp / khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.426.149.098	(1.193.695.346)	28.978.228.940	(28.928.549.458)	2.282.133.234	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.287.579.858	(301.202.292)	16.496.027.179	(1.551.451.795)	49.232.155.242	(301.202.292)
Thuế thu nhập cá nhân	2.157.958.106	(239.000.000)	9.514.251.774	(6.338.547.241)	5.211.162.639	(116.500.000)
Thuế khác	47.982.528	-	15.395.776	(60.398.272)	3.000.000	(19.968)
	<b>39.919.669.590</b>	<b>(1.733.897.638)</b>	<b>55.003.903.669</b>	<b>(36.878.946.766)</b>	<b>56.728.451.115</b>	<b>(417.722.260)</b>

*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: Dạy học, dạy nghề không chịu thuế; Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội 5%; 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 và giáo dục - đào tạo, dạy nghề là thuế suất 10%.

*Các loại thuế khác*

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



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>		
Chi phí vật tư và nhân công mường tư vấn, thiết kế	4.294.216.147	4.864.102.105
Chi phí vật tư và nhân công mường thi công	274.007.817.353	269.558.603.434
Chi phí lãi vay	22.718.736.080	7.415.512.693
Các khoản chi phí phải trả khác	2.027.714.806	1.946.937.915
	<b>303.048.484.386</b>	<b>283.785.156.147</b>

**5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**

**5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải trả bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	19.471.525.834	18.887.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	25.896.000.000	13.896.000.000
<b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>		
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	124.204.620	114.064.820
Phải trả tiền chi hộ thuế thu nhập cá nhân	1.056.827.600	932.310.642
Phải trả các đội thi công tiền vật tư ứng trước	70.429.697.002	77.757.949.755
Cổ tức phải trả	142.574.218	142.574.218
Nhận ký quỹ, đặt cọc	20.418.000.000	15.004.818.598
Các khoản phải trả khác	56.472.819.217	99.653.548.153
	<b>194.011.648.491</b>	<b>226.388.266.186</b>

**5.17.2 Phải trả dài hạn khác**

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Bên liên quan</b>		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Dự án biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc (1)	23.866.007.950	23.866.007.950
<b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>		
Công ty TNHH DV 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	550.286.997	19.579.326.997
	<b>89.416.294.947</b>	<b>108.445.334.947</b>

- (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.
- (2) Tập đoàn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ 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 Đảo Vàng phải góp theo từng đợt là 217.000.000.000 VND.

**5.17.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.18 Vay ngắn hạn, dài hạn****5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Vay và nợ ngắn hạn các tổ chức khác</b>				
Vay ngắn hạn ngân hàng	534.930.007.547	534.930.007.547	519.240.353.597	519.240.353.597
Vay dài hạn đến hạn trả	545.337.522.907	545.337.522.907	312.368.922.315	312.368.922.315
Trái phiếu đến hạn	493.338.636.364	493.338.636.364	492.468.560.605	492.468.560.605
	<b>1.573.606.166.818</b>	<b>1.573.606.166.818</b>	<b>1.324.077.836.517</b>	<b>1.324.077.836.517</b>

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:

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	203.936.779.138	200.964.835.800
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	30.619.358.143	44.840.048.990
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	70.470.024.174	73.530.318.986
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	199.990.398.285	199.905.149.821
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	29.913.447.807	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	-	2.800.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	20.565.279.039	3.224.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt	215.535.763.239	174.102.108.168
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	10.460.000.000	8.368.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam	22.425.432.343	6.073.554.593
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng Dầu Petrolimex	200.878.529.762	95.946.430.820
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	75.333.518.524	21.682.828.734
Công ty TNHH MTV DV TM Đầu tư Ôtô Kiên Giang	139.000.000	172.000.000
<b>Trái phiếu đến hạn (*)</b>	<b>493.338.636.364</b>	<b>492.468.560.605</b>
	<b>1.573.606.166.818</b>	<b>1.324.077.836.517</b>

(\*) Trái phiếu phát hành:

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



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

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 mẹ 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 thanh toán lãi trái phiếu được chi tiết như sau:

	Thanh toán lãi		
	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Lãi dự kiến VND
30/06/2022	18.831.698.630	18.831.698.630	-
31/12/2022	25.205.479.452	25.205.479.452	-
30/06/2023	24.794.520.549	24.794.520.549	-
31/12/2023	25.205.000.000	25.205.000.000	-
30/06/2024	24.930.000.000	24.930.000.000	-
31/12/2024	25.205.000.000	-	25.205.000.000
	<b>144.171.698.631</b>	<b>118.966.698.631</b>	<b>25.205.000.000</b>

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

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Đã thực hiện	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<b>30/06/2024</b>		<b>01/01/2024</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng</b>
	<b>VND</b>	<b>trả nợ VND</b>	<b>VND</b>	<b>trả nợ VND</b>
<b>Vay dài hạn phải trả các tổ chức khác</b>				
Vay dài hạn	368.398.285.526	368.398.285.526	401.406.881.470	401.406.881.470
	<b>368.398.285.526</b>	<b>368.398.285.526</b>	<b>401.406.881.470</b>	<b>401.406.881.470</b>

Là số dư các khoản vay có thời hạn trả nợ từ 01 đến 05 năm, mục đích để 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 dài hạn theo đối tượng:

	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	700.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	78.334.653.317	11.633.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt	-	41.433.655.071
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	37.656.000.000	41.840.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	26.630.200.907	42.982.078.657
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex	56.277.014.622	143.509.589.704
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	169.500.416.680	119.255.558.038
Công ty TNHH MTV DV TM Đầu tư Ô tô Kiên Giang	-	53.000.000
	<b>368.398.285.526</b>	<b>401.406.881.470</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.19   Vốn chủ sở hữu (“CSH”)**

**5.19.1   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 kỳ	-	-	-	-	74.930.688.267	3.930.971.790	78.861.660.057
Hoàn lại khoản chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	95.259.361.000	-	95.259.361.000
Phân phối quỹ	-	-	360.206.061	30.781.864	(390.987.925)	(189.190.470)	(189.190.470)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(941.045.895)	(574.632.354)	(1.515.678.249)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(1.831.258.000)	(1.566.612.830)	(3.397.870.830)
Sử dụng trong kỳ	-	-	(870.809.700)	-	-	-	(870.809.700)
Tăng giảm do hợp nhất và khác	-	-	-	2.368.138	(19.275.360)	(29.056.961)	(45.964.183)
<b>Số dư 30/06/2023</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>2.643.035.969</b>	<b>49.124.639.328</b>	<b>217.469.300.432</b>	<b>49.622.114.668</b>	<b>1.307.081.035.043</b>
Số dư 01/07/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	2.643.035.969	49.124.639.328	217.469.300.432	49.622.114.668	1.307.081.035.043
Lãi / (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	68.681.649.270	7.669.738.045	76.351.387.315
Phân phối quỹ	-	-	958.494.294	306.904.233	(1.265.398.527)	(104.218.091)	(104.218.091)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.008.078.420)	(890.302.140)	(1.898.380.560)
Tăng giảm do hợp nhất và khác	-	-	(36.442.560)	129.999.573	3.344.304.704	(3.565.118.228)	(127.256.511)
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>3.565.087.703</b>	<b>49.561.543.134</b>	<b>287.221.777.459</b>	<b>52.732.214.254</b>	<b>1.381.302.567.196</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

	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 01/01/2024	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 kỳ	-	-	-	-	55.694.639.428	(4.753.887.219)	50.940.752.209
Phân phối quỹ	-	-	-	7.489.889.119	(7.489.889.119)	(80.523.709)	(80.523.709)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(27.270.274.554)	(610.416.685)	(27.880.691.239)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.682.327.200)	(1.682.327.200)
Tăng giảm do hợp nhất và khác	-	-	(2.644.246.926)	(135.957.738)	465.497.531	2.424.221.059	109.513.926
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>920.840.777</b>	<b>56.915.474.515</b>	<b>308.621.750.745</b>	<b>48.029.280.500</b>	<b>1.402.709.291.183</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**5.19.2 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 30 tháng 06 năm 2024, các cổ đông Công ty mẹ đã góp đủ vốn, chi tiết như sau:

	30/06/2024			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%
Các cổ đông khác	77.184.427	771.844.270.000	81,02%	77.184.427	771.844.270.000	81,02%
	<b>95.259.361</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>95.259.361</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>100,00%</b>

**5.19.3 Cổ phiếu**

	30/06/2024	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.

**5.19.4 Phân phối lợi nhuận**

Trong kỳ, 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
	<b>34.000.974.911</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thi công	8.937.243.746	25.421.739.748
Doanh thu kinh doanh bất động sản	470.216.160.427	557.165.990.781
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	463.666.555	2.058.014.330
Doanh thu bán hàng hoá	24.617.101.894	30.814.060.813
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	13.952.634.422	15.198.936.133
Doanh thu hoạt động khác	32.885.573.989	33.883.549.982
	<b>551.072.381.033</b>	<b>664.542.291.787</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.709.429.382)	(675.680.518)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>549.362.951.651</b>	<b>663.866.611.269</b>

Trong đó, doanh thu với bên liên quan:

	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	5.889.347.520	1.758.184
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	113.439.084	-
	<b>6.002.786.604</b>	<b>1.758.184</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</b>
Giá vốn thi công	7.772.950.786	10.304.546.053
Giá vốn kinh doanh bất động sản	324.267.126.641	395.475.571.806
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	454.165.045	1.842.784.680
Giá vốn bán hàng hoá	18.385.760.461	25.256.803.242
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	9.049.660.494	11.573.322.957
Giá vốn hoạt động khác	28.174.283.279	27.594.617.048
	<b>388.103.946.706</b>	<b>472.047.645.786</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	275.851.499	265.370.329
Lãi chậm thanh toán	2.137.993.335	2.156.977.285
Doanh thu tài chính khác	2.766.860.901	204.742.226
	<b>5.180.705.735</b>	<b>2.627.089.840</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</b>
Chi phí lãi vay	12.513.849.660	16.373.720.760
	<b>12.513.849.660</b>	<b>16.373.720.760</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**6.5 Chi phí bán hàng**

	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	7.497.048.179	6.914.764.591
Chi phí khấu hao tài sản cố định	923.740.432	994.870.632
Chi phí hoa hồng môi giới	1.758.779.534	1.765.244.585
Chi phí bán hàng khác	5.088.019.656	7.387.242.570
	<b>15.267.587.801</b>	<b>17.062.122.378</b>

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	38.848.453.628	40.398.173.911
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.963.627.839	2.800.802.919
Chi phí / (hoàn nhập) dự phòng	6.930.485.912	(2.291.274.294)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	23.211.439.768	20.189.431.337
	<b>71.954.007.147</b>	<b>61.097.133.873</b>

**6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	55.694.639.428	74.930.688.267
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 -	(10.741.309.789)
<b>Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>VND 55.694.639.428</b>	<b>64.189.378.478</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP 95.259.361	95.259.361
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>VND/CP 585</b>	<b>674</b>

(\*) Số lợi nhuận thuần dùng để tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu 06 tháng đầu năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo hợp nhất 06 tháng đầu năm 2023, để phản ánh theo số thực trích các quỹ Khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận 06 tháng đầu năm 2023 là 13%, tương đương 10.741.309.789 VND theo tỷ lệ của Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 01/06/2024 và Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/06/2024.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 được trình bày lại như sau:

	<b>Số đã trình bày</b>	<b>Điều chỉnh</b>	<b>Số trình bày lại</b>
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	74.930.688.267	(10.741.309.789)	64.189.378.478
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	95.259.361	-	95.259.361
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>787</b>	<b>(113)</b>	<b>674</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

**6.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Chi phí hàng thương mại	6.671.659.739	-
Chi phí nguyên vật liệu	345.157.581.018	254.394.127.375
Chi phí nhân công	97.351.648.608	108.824.923.804
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.254.836.304	8.469.875.296
Chi phí dịch vụ mua ngoài	420.921.388.430	333.763.416.181
Chi phí khác	42.975.832.469	69.501.822.076
	<b>923.332.946.568</b>	<b>774.954.164.732</b>

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****7.1 Tiền thu từ đi vay**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	615.750.060.315	401.776.313.361
	<b>615.750.060.315</b>	<b>401.776.313.361</b>

**7.2 Tiền trả nợ gốc vay**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	400.100.401.716	423.206.893.968
	<b>400.100.401.716</b>	<b>423.206.893.968</b>

**8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tập đoàn có các tài sản tài chính như các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của 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.

**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
<b>Ngày 30 tháng 06 năm 2024</b>			
Các khoản vay	1.573.606.166.818	368.398.285.526	1.942.004.452.344
Phải trả người bán	144.773.326.474	-	144.773.326.474
Chi phí phải trả	303.048.484.386	-	303.048.484.386
Các khoản phải trả, phải nộp khác	192.830.616.271	89.416.294.947	282.246.911.218
	<b>2.214.258.593.949</b>	<b>457.814.580.473</b>	<b>2.672.073.174.422</b>
<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2024</b>			
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
	<b>2.029.605.643.827</b>	<b>509.852.216.417</b>	<b>2.539.457.860.244</b>

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 30 tháng 06 năm 2024:

- Tập đoàn đang thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay – xem mục 5.9, 5.10; và
- Tập đoàn có nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác – xem mục 5.17.

#### **iv. Giá trị hợp lý**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn:

	<b>Giá trị ghi sổ</b>		<b>Giá trị hợp lý</b>	
	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	105.154.373.750	21.724.070.768	105.154.373.750	21.724.070.768
Phải thu khác	398.465.898.073	693.219.909.811	398.465.898.073	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	29.591.228.909	40.878.437.559	29.591.228.909	40.878.437.559
	<b>533.711.500.732</b>	<b>759.322.418.138</b>	<b>533.711.500.732</b>	<b>759.322.418.138</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	1.942.004.452.344	1.725.484.717.987	1.942.004.452.344	1.725.484.717.987
Phải trả người bán	144.773.326.474	196.400.760.439	144.773.326.474	196.400.760.439
Chi phí phải trả	303.048.484.386	283.785.156.147	303.048.484.386	283.785.156.147
Các khoản phải trả khác	282.246.911.218	333.787.225.671	282.246.911.218	333.787.225.671
	<b>2.672.073.174.422</b>	<b>2.539.457.860.244</b>	<b>2.672.073.174.422</b>	<b>2.539.457.860.244</b>

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 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 30 tháng 06 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 kỳ 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 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.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

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

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

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

		Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
<b>Tiền lương và các khoản thu nhập khác</b>			
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>Chức vụ</b>		
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch HĐQT	6.580.069.382	8.449.665.996
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	90.000.000	30.000.000
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	60.000.000	27.000.000
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	60.000.000	27.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	60.000.000	27.000.000
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	535.670.471	27.000.000
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	60.000.000	27.000.000
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	60.000.000	27.000.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	60.000.000	27.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>Chức vụ</b>		
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng ban	461.424.904	21.000.000
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	36.000.000	12.000.000
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	36.000.000	12.000.000
<b>Ban Quản lý điều hành</b>	<b>Chức vụ</b>		
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	1.510.169.856	2.408.708.005
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.181.179.566	723.565.910
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	765.519.503	827.548.364
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	637.829.435	645.303.636
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	588.836.708	586.045.454
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	493.045.598	428.454.546
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	491.155.000	18.295.652
Ông Bùi Tiến Đức	Giám đốc tài chính	43.495.652	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	555.589.375	566.882.614

**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	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.889.347.520	1.758.184
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	29.064.689.905	22.683.430.385
	Cổ tức được chia	493.766.400	-
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	113.439.084	-
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	747.995.371	605.421.818

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, 5.13, 5.14 và 5.17.



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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>							
<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>							
Doanh thu thuần	470.216.160.427	8.937.243.746	463.666.555	13.952.634.422	24.617.101.894	31.176.144.607	549.362.951.651
Lãi gộp	<b>145.949.033.786</b>	<b>1.164.292.960</b>	<b>9.501.510</b>	<b>4.902.973.928</b>	<b>6.231.341.433</b>	<b>3.001.861.328</b>	<b>161.259.004.945</b>
Chi phí bán hàng	13.067.984.459	248.378.878	12.885.961	387.763.810	684.144.723	866.429.970	15.267.587.801
Chi phí quản lý doanh nghiệp	61.587.584.067	1.170.574.933	60.729.735	1.827.476.633	3.224.278.449	4.083.363.330	71.954.007.147
Doanh thu hoạt động tài chính							5.180.705.735
Chi phí tài chính							12.513.849.660
Thu nhập khác							610.206.877
Chi phí khác							515.184.630
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							(112.646.836)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							16.496.027.179
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							(750.137.905)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>50.940.752.209</b>



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

	Bất động sản VND	Thi công, xây lắp VND	Tư vấn, thiết kế, giám sát VND	Nhà hàng VND	Thương mại VND	Các hoạt động khác VND	Cộng VND
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>							
<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>							
Doanh thu thuần	556.644.569.654	25.421.739.748	2.058.014.330	15.198.936.133	30.814.060.813	33.729.290.591	663.866.611.269
Lãi gộp	161.168.997.848	15.117.193.695	215.229.650	3.625.613.176	5.557.257.571	6.134.673.543	191.818.965.483
Chi phí bán hàng	14.306.394.699	653.367.450	52.893.295	390.629.840	791.956.197	866.880.897	17.062.122.378
Chi phí quản lý doanh nghiệp	51.229.248.790	2.339.619.752	189.403.677	1.398.792.197	2.835.887.160	3.104.182.297	61.097.133.873
Doanh thu hoạt động tài chính							2.627.089.840
Chi phí tài chính							16.373.720.760
Thu nhập khác							1.809.099.597
Chi phí khác							1.444.137.446
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							(722.307.568)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							18.530.294.998
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							2.163.777.840
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>78.861.660.057</b>
<b>TÀI SẢN, NỢ PHẢI TRẢ</b>							
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>							
Tài sản bộ phận	4.028.338.071.170	76.565.295.418	3.972.227.654	119.532.107.072	210.894.514.283	267.085.780.546	<b>4.706.387.996.143</b>
Nợ phải trả bộ phận	2.827.717.288.292	53.745.491.493	2.788.330.227	83.906.315.633	148.038.732.974	187.482.546.341	<b>3.303.678.704.960</b>
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>							
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	<b>4.738.950.147.603</b>
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	32.769.335.008	<b>3.357.647.580.407</b>



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

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

  
NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ  
Người lập

  
KHA THỊ MỸ NGỌC  
Kế toán trưởng

  
  
PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG  
Tổng Giám đốc  
Kiên Giang, ngày 28 tháng 08 năm 2024

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực 22905 Quyển số 06 SCT/BS

**Ngày 24 -12- 2024**

**CÔNG CHỨNG VIÊN**



*Trương Hồng Sương*



CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KG

--- oOo ---



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ 4 NĂM 2024

Tháng 02 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 năm 2024

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

DVT: đồng

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> ( 100 =110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>3.809.404.870.928</b>	<b>3.526.622.686.395</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>13.243.177.133</b>	<b>6.745.033.674</b>
1. Tiền	111		13.243.177.133	6.745.033.674
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>3.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	3.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>783.383.157.226</b>	<b>641.826.198.361</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.02	132.663.102.491	102.532.311.180
2. Trả trước cho người bán	132		315.229.937.508	63.553.375.537
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.03a	385.159.349.341	520.514.597.203
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(49.669.232.114)	(44.774.085.559)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>3.012.778.536.569</b>	<b>2.873.789.489.708</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.04	3.012.778.536.569	2.873.789.489.708
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>0</b>	<b>1.261.964.652</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			68.269.306
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			1.193.695.346
4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			1



1	2	3	4	5
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+240+250+260+270)</b>	<b>200</b>		<b>929.551.140.006</b>	<b>921.772.567.499</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>21.606.489.559</b>	<b>21.606.489.559</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.03b	21.606.489.559	21.606.489.559
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>58.884.881.051</b>	<b>61.608.655.302</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	54.331.758.237	56.315.263.720
- Nguyên giá	222		108.227.665.252	105.724.588.615
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(53.895.907.015)	(49.409.324.895)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	4.553.122.814	5.293.391.582
- Nguyên giá	228		7.507.737.278	7.507.737.278
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.954.614.464)	(2.214.345.696)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.09</b>	<b>470.537.261.916</b>	<b>461.278.512.050</b>
- Nguyên giá	231		488.810.419.021	470.364.610.434
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(18.273.157.105)	(9.086.098.384)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.05</b>	<b>91.882.181.610</b>	<b>89.214.691.274</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.882.181.610	89.214.691.274
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>258.313.292.918</b>	<b>261.912.279.453</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.06	320.143.043.692	310.591.443.692
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.06	4.469.775.200	7.891.581.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(66.299.525.974)	(56.570.745.239)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>28.327.032.952</b>	<b>26.151.939.861</b>



1	2	3	4	5
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	28.327.032.952	26.151.939.861
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.738.956.010.934</b>	<b>4.448.395.253.894</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>3.284.892.542.707</b>	<b>3.100.149.319.047</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.943.356.451.296</b>	<b>1.979.760.955.261</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	193.860.330.261	320.576.616.099
2. Người mua trả tiền trước	312		51.386.154.696	8.145.461.047
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		39.980.971.655	34.974.688.886
4. Phải trả người lao động	314		33.845.478.766	47.394.440.670
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	155.286.333.875	167.097.183.034
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	546.287.268.195	233.028.180.039
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10	916.149.075.205	1.155.244.470.908
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.560.838.643	13.299.914.578
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.341.536.091.411</b>	<b>1.120.388.363.786</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		344.171.091.184	638.301.474.366
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	88.866.007.950	88.866.007.950
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10	908.498.992.277	393.220.881.470
9. Trái phiếu phát hành	339			



1	2	3	4	5
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>1.454.063.468.227</b>	<b>1.348.245.934.847</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>1.454.063.468.227</b>	<b>1.348.245.934.847</b>
1. Vốn góp 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			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		49.078.790.322	41.687.274.038
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		416.762.733.259	318.336.716.163
- LNST chưa phân phối I.K đến cuối kỳ trước	421a		284.335.741.252	170.506.390.459
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		132.426.992.007	147.830.325.704
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.738.956.010.934</b>	<b>4.448.395.253.894</b>

Lập, ngày 13 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kha Thị Mỹ Ngọc

Phạm Thị Như Phụng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2024

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	448 678 363 568	381 484 440 431	1160 183 595 946	1.206.687.413.936
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	9 475 120 042	7 762 159 746	22 020 946 914	8.671.005.010
3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		439 203 243 526	373 722 280 685	1138 162 649 032	1.198.016.408.926
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	340 526 280 553	287 561 665 005	839 518 745 099	882.248.841.747
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		98 676 962 973	86 160 615 680	298 643 903 933	315.767.567.179
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6 725 977 264	1 767 427 346	9 732 108 509	2.344.514.343
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	8 129 244 122	3 104 763 727	26 114 061 631	27.875.948.411
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5 895 680 485	2 562 155 792	14 381 475 096	13.838.532.883
8. Chi phí bán hàng	25		5 509 757 608	5 941 584 390	16 337 067 789	20.484.831.672
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		22 178 155 816	16 139 851 788	99 658 031 849	89.009.035.447
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)-(24+25))	30		69 585 782 691	62 741 843 121	166 266 851 173	180 742 265 992
11. Thu nhập khác	31		70.031.461	391.054.339	988.400.703	970.260.852
12. Chi phí khác	32		3.564.509.881	120.246.209	6.130.730.758	427.214.366
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.494.478.420)	270.808.130	(5.142.330.055)	543.046.486
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		66 091 304 271	63 012.651 251	161 124 521 118	181 285 312 478
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		9 514 099 649	11 920 074 957	28 697 529 111	33.454.986.774
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		56 577 204 622	51 092 576 294	132 426 992 007	147 830 325 704

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán Trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc



Phạm Thị Như Phượng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		161.124.521.118	181.285.312.478
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		14.826.980.190	13.058.252.270
- Các khoản dự phòng	03		16.025.291.659	1.435.181.173
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.732.402.692)	4.039.013.652
- Chi phí lãi vay	06		14.381.475.096	13.838.532.883
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		196.625.865.371	213.656.292.456
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(141.556.958.865)	183.800.015.438
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(138.989.046.861)	(47.357.760.817)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11		(416.319.882.957)	(361.803.676.801)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.175.093.091)	(3.991.269.803)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(35.355.234.891)	(15.475.075.625)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(30.454.986.774)	(31.354.289.142)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		118.580.000	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(33.463.614.561)	(20.607.567.806)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(601.570.372.629)</b>	<b>(83.133.332.100)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.445.581.591)	(43.279.488.600)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(3.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	14.200.000.000



Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.551.600.000)	(21.641.449.049)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.418.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.731.121.015	2.145.712.546
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>151.939.424</b>	<b>(51.575.225.103)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.964.091.033.773	656.632.777.236
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.356.174.457.109)	(551.307.388.746)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>607.916.576.664</b>	<b>105.325.388.490</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>6.498.143.459</b>	<b>(29.383.168.713)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>6.745.033.674</b>	<b>36.128.202.387</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>		<b>13.243.177.133</b>	<b>6.745.033.674</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Lập, ngày 13 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phượng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2024

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

#### 1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước là Công ty Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang theo Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2006 do Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Kiên Giang cấp. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 56-03-000055 ngày 28 tháng 02 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Kiên Giang cấp và Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất vào ngày 08 tháng 11 năm 2022.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 952.593.610.000 đồng

#### 1.1. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ, thi công, phát triển bất động sản.

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch và điều hành tour du lịch;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- 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;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; và
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi, và điều hòa không khí,...

#### 1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là từ khi dự án bắt đầu triển khai cho đến khi kết thúc dự án.



## II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1.4. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

## III. HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1.5. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

### 1.6. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 1.7. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

### 1.8. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 1.9. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

### 1.10. Đầu tư tài chính

#### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, 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.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

#### *Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác*

##### *Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.



Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

#### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

#### *Đầu tư khác*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

### **Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**

#### *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 08/2023/TT-BTC ngày 07 tháng 02 năm 2023 (Thông tư 08) của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### *Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn*

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại (Thông tư 08), Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

#### *Đối với các khoản đầu tư khác*

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại (Thông tư 08) của Bộ Tài chính.

## **1.11. Nợ phải thu**

### **Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

### **Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 08/2023/TT-BTC ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## **1.12. Hàng tồn kho**

### **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.



Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### **1.13. Tài sản cố định hữu hình**

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

#### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

#### ***Phương pháp khấu hao***

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

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07 năm
▪ Khác	01 - 03 năm

### **1.14. Tài sản cố định vô hình**

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

#### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

#### ***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

##### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

##### ***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

### **1.15. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

#### ***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

#### ***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***



Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- |                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 30 năm                          |
| ▪ Quyền sử dụng đất      | Vô thời hạn nên không trích khấu hao |

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

#### 1.16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### 1.17. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

*Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

*Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng:*

Căn cứ vào nguyên tắc phân chia trong hợp đồng.

#### 1.18. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và các khoản chi phí trả trước khác.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

#### 1.19. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

#### 1.20. Chi phí đi vay

*Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay*

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

#### 1.21. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

#### 1.22. Nguồn vốn chủ sở hữu

*Vốn góp của chủ sở hữu*

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

*Thặng dư vốn cổ phần*



Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

#### **Cổ phiếu quỹ**

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

#### **Cổ tức**

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

#### **Quỹ dự trữ**

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

#### **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### **1.23. Doanh thu, thu nhập khác**

#### **Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

#### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.18 dưới đây.

#### **Lãi tiền gửi**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

#### **Thu nhập đầu tư**

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư**

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

### **1.24. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

### **1.25. Hợp đồng xây dựng**

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

### **1.26. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

### **1.27. Chi phí tài chính**



Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

**1.28. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

**1.29. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 10% đối với lợi nhuận từ nhà ở xã hội và 20% đối với các hoạt động khác.

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế 10%.

**1.30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**1.31. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**1.32. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.



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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
- Tiền mặt	3.966.134.563	1.214.353.235
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.277.042.570	5.530.680.439
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		
<b>Tổng</b>	<b>13.243.177.133</b>	<b>6.745.033.674</b>

2 Phải thu của khách hàng

a Phải thu của khách hàng

- Phải thu hoạt động KD bất động sản	100.243.237.953	67.990.987.843
- Phải thu hoạt động tư vấn	9.701.978.892	8.031.524.489
- Phải thu hoạt động thi công	18.621.396.472	18.687.396.482
- Phải thu hoạt động nhà hàng	2.421.709.847	2.119.032.950
- Phải thu hoạt động khác	1.674.779.327	5.703.369.416
<b>Tổng</b>	<b>132.663.102.491</b>	<b>102.532.311.180</b>

3 Phải thu khác

a Ngắn hạn

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
	<b>Giá trị Dự phòng</b>	<b>Giá trị Dự phòng</b>
- Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia		1.731.932.000
- Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng	224.980.910.137	359.095.067.487
- Phải thu thuế TNCN	12.837.019.688	10.675.558.622
- Phải thu cho đội thi công vay	29.898.565.759	30.811.291.579
- Phải thu DA An Bình - TT Phát triển Quỹ đất	94.988.600	94.988.600
- Phải thu DA Chợ Nông Sản - TT Phát triển Quỹ đất	3.941.664.505	2.877.738.905
- Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất	5.376.880.360	5.115.130.360
- Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	12.919.578.700	622.622.900
- Ứng trước tiền bồi hoàn - DA TTMT Rạch Sỏi	5.507.000.000	5.507.000.000
- Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 1	3.824.225.200	7.624.225.200
- Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	20.207.670.400
- Đặt cọc tiền mua đất Phú Quốc	23.635.000.000	23.635.000.000
- Chi phí khuyến mãi khách hàng	-	361.836.070
- Tạm ứng nhân viên	35.369.039.182	44.175.490.952
- Phải thu khác	6.566.806.810	7.979.044.128
<b>Tổng</b>	<b>385.159.349.341</b>	<b>520.514.597.203</b>

b Dài hạn



- Phải thu góp vốn dự án

21.606.489.559

21.606.489.559

**Tổng**

21.606.489.559

21.606.489.559

**4 Hàng tồn kho**

Ngày 31/12/2024

Ngày 01/01/2024

Giá gốc Dự phòng

Giá gốc Dự phòng

- Hàng đang đi trên đường

- Nguyên liệu, vật liệu

69 696 592

74 193 435

- Công cụ, dụng cụ

156 119 120

192 547 162

- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

3012 232 528 389

2873 184 442 788

- Thành phẩm

- Hàng hoá

320.192.468

338.306.323

**Tổng**

3.012.778.536.569

2.873.789.489.708

**5 Tài sản dở dang dài hạn**

**a** Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

**b** Xây dựng cơ bản dở dang ( chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB)

Ngày 31/12/2024

Ngày 01/01/2024

- *Xây dựng cơ bản*

90.663.637.666

85.345.470.871

+ Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ

90.663.637.666

85.345.470.871

- *Sửa chữa*

1.218.543.944

3.869.220.403

**Tổng**

91.882.181.610

89.214.691.274



## 6 Các khoản đầu tư tài chính

ST T	Chỉ tiêu	Ngày 31/12/2024			Ngày 01/01/2024		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	- Đầu tư vào công ty con	320.143.043.692	(66.299.525.974)	320.143.043.692	310.591.443.692	(55.389.977.550)	310.591.443.692
1	+ Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	2.550.000.000		2.550.000.000	2.550.000.000		2.550.000.000
2	+ Cty CP Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	34.738.645.898		34.738.645.898	34.738.645.898		34.738.645.898
3	+ Cty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng PQ	14.642.000.000	(12.861.203.731)	14.642.000.000	14.642.000.000	(12.861.203.731)	14.642.000.000
4	+ Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	5.100.000.000	(924.780.698)	5.100.000.000	5.100.000.000		5.100.000.000
5	+ Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	205.233.098.200	(12.401.038.083)	205.233.098.200	204.081.498.200	(11.861.914.129)	204.081.498.200
6	+ Cty TNHH CIC EDUCATION	26.119.000.000	(26.119.000.000)	26.119.000.000	17.719.000.000	(17.719.000.000)	17.719.000.000
7	+ Cty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	15.661.299.594	(10.933.503.462)	15.661.299.594	15.661.299.594	(10.892.548.074)	15.661.299.594
8	+ Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang	9.639.000.000		9.639.000.000	9.639.000.000		9.639.000.000
9	+ Cty CP Địa ốc CIC Real	3.060.000.000	(3.060.000.000)	3.060.000.000	3.060.000.000	(2.055.311.616)	3.060.000.000
10	+ Cty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng	3.400.000.000		3.400.000.000	3.400.000.000		3.400.000.000
	- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4.469.775.200	-	4.469.775.200	7.891.581.000	(1.180.767.689)	7.891.581.000
1	+ Cty CP Phát triển Đô thị KG	4.469.775.200		4.469.775.200	4.469.775.200		4.469.775.200
2	+ Cty CP CIC Tỉnh Khôi 621			0	3.421.805.800	(1.180.767.689)	3.421.805.800
	<b>Tổng</b>	<b>324.612.818.892</b>	<b>(66.299.525.974)</b>	<b>324.612.818.892</b>	<b>318.483.024.692</b>	<b>(56.570.745.239)</b>	<b>318.483.024.692</b>



7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư ngày 01/01/2024	72.828.004.501	1.678.190.014	27.324.359.687	613.956.363	3.280.078.050	105.724.588.615
Mua mới		478.889.091	2.571.404.091	225.151.091		3.275.444.273
Đầu tư XD CB hoàn thành						-
Tăng khác						-
Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
Thanh lý, nhượng bán		(40.000.000)	(444.372.000)	(176.227.636)		(660.599.636)
Giảm khác	(111.768.000)					(111.768.000)
Số dư ngày 31/12/2024	72.716.236.501	2.117.079.105	29.451.391.778	662.879.818	3.280.078.050	108.227.665.252
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư ngày 01/01/2024	28.921.980.214	1.258.899.507	16.313.275.031	245.379.944	2.669.790.199	49.409.324.895
Khấu hao trong năm	2.078.061.096	630.367.946	1.934.374.629	254.994.180		4.897.797.851
Tăng khác						-
Thanh lý, nhượng bán		(40.000.000)	(305.769.186)	(65.446.545)		(411.215.731)
Giảm khác						-
Số dư ngày 31/12/2024	31.000.041.310	1.849.267.453	17.941.880.474	434.927.579	2.669.790.199	53.895.907.015
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	43.906.024.287	419.290.507	11.011.084.656	368.576.419	610.287.851	56.315.263.720
Tại ngày 31/12/2024	41.716.195.191	267.811.652	11.509.511.304	227.952.239	610.287.851	54.331.758.237



8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm và chứng nhận Iso	Lợi thế thương mại	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư ngày 01/01/2024	3.259.600.000	2.249.042.000	1.909.095.278	90.000.000	7.507.737.278
Mua mới			-		-
Tạo ra từ nội bộ DN					-
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác			-		-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác			-		-
Phân loại TSCĐ			-		-
<b>Số dư ngày 31/12/2024</b>	<b>3 259 600 000</b>	<b>2.249.042.000</b>	<b>1.909.095.278</b>	<b>90.000.000</b>	<b>7.507.737.278</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2024		422.069.000	1.702.276.696	90.000.000	2.214.345.696
Khấu hao trong kỳ		644.814.000	95.454.768		740.268.768
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
<b>Số dư ngày 31/12/2024</b>		<b>1.066.883.000</b>	<b>1.797.731.464</b>	<b>90.000.000</b>	<b>2.954.614.464</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					-
Tại ngày 01/01/2024		1.826.973.000	206.818.582	-	5.293.391.582
Tại ngày 31/12/2024	3 259 600 000	1.182.159.000	111.363.814	-	4.553.122.814



**9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư ngày 01/01/2024	<b>280.484.033.213</b>		<b>189.880.577.221</b>		<b>470.364.610.434</b>
Mua mới	514.812.500		20.278.389.867		20.793.202.367
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác			(308.676.832)		(308.676.832)
Phân loại TSCĐ			(2.038.716.948)		(2.038.716.948)
<b>Số dư ngày 31/12/2024</b>	<b>280.998.845.713</b>	-	<b>207.811.573.308</b>	-	<b>488.810.419.021</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2024			9.086.098.384		9.086.098.384
Khấu hao trong kỳ			9.187.058.721		9.187.058.721
Tăng khác					-
Giảm khác					-
<b>Số dư ngày 31/12/2024</b>		-	<b>18.273.157.105</b>	-	<b>18.273.157.105</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					-
Tại ngày 01/01/2024		-	180.794.478.837	-	461.278.512.050
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>280.998.845.713</b>	-	<b>189.538.416.203</b>	-	<b>470.537.261.916</b>



10 Vay và nợ thuê tài chính

STT	Chỉ tiêu	Ngày 31/12/2024		Trong kỳ		Ngày 01/01/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1	<b>Ngắn hạn</b>	916.149.075.205	916.149.075.205	851.444.665.972	1.090.540.061.675	1.155.244.470.908	1.155.244.470.908
	Vay	320.977.390.456	320.977.390.456	357.030.255.508	388.055.853.040	352.002.987.988	352.002.987.988
	Nợ dài hạn đến hạn trả	595.171.684.749	595.171.684.749	480.014.789.251	195.616.026.817	310.772.922.315	310.772.922.315
	Trái Phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	14.399.621.213	506.868.181.818	492.468.560.605	492.468.560.605
2	<b>Dài hạn</b>	908.498.992.277	908.498.992.277	1.003.660.900.058	488.382.789.251	393.220.881.470	393.220.881.470
	Trên 1 năm đến 5 năm	908.498.992.277	908.498.992.277	1.003.660.900.058	480.014.789.251	384.852.881.470	384.852.881.470
	Trên 5 năm	-	-		8.368.000.000	8.368.000.000	8.368.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	1.824.648.067.482	1.824.648.067.482	1.855.105.566.030	1.578.922.850.926	1.548.465.352.378	1.548.465.352.378



11 Chi phí trả trước	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
<b>a Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b>		
- Chi phí trả trước khác		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng		
- Các khoản khác		
<b>Tổng</b>	-	-
<b>b Dài hạn</b>	-	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.866.135.773	11.103.740.160
- Chi phí sửa chữa	10.131.596.982	1.785.992.832
- Chi phí thuê đất		3.674.352.944
- Chi phí trả trước dài hạn thuê đất	9.329.300.197	9.587.853.925
<b>Tổng</b>	<b>28.327.032.952</b>	<b>26.151.939.861</b>
	-	-
<b>12 Phải trả người bán</b>	<b>Ngày 31/12/2024</b>	<b>Ngày 01/01/2024</b>
<b>a Các khoản phải trả người bán</b>	<b>59.672.948.515</b>	<b>49.673.936.271</b>
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả	-	-
- Phải trả cho các đối tượng khác	59.672.948.515	49.673.936.271
<b>b Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
<b>c Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>134.187.381.746</b>	<b>270.902.679.828</b>
1 Cty CP TVXD CIC Kiên Giang	19.456.063.354	24.420.352.386
2 Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	-	
3 Cty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	92.512.622	
4 Công ty CP Địa ốc CICREAL	4.345.814	4.345.814
5 Công Ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	76.991.207.721	72.374.023.541
6 Cty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thắng Anh	12.726.447.212	90.126.547.822
7 Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		19.665.626.310
8 Công Ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	24.850.315.586	64.245.294.518
9 Cty CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	66.489.437	66.489.437
<b>Tổng</b>	<b>193.860.330.261</b>	<b>320.576.616.099</b>



13 Chi phí phải trả	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
<b>a Ngắn hạn</b>		
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép		
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	146.293.139.515	159.681.670.341
- Các khoản phải trả lãi vay	8.993.194.360	7.415.512.693
- Các khoản trích trước khác		
<b>Tổng</b>	<b>155.286.333.875</b>	<b>167.097.183.034</b>
	-	-
14 Phải trả khác	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
<b>a Ngắn hạn</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	142.574.218	142.574.218
- <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>546.144.693.977</i>	<i>232.885.605.821</i>
<b>Tổng</b>	<b>546.287.268.195</b>	<b>233.028.180.039</b>
<i>Các khoản phải trả khác chi tiết như sau:</i>	-	-
- Phải trả công trình thi công	504.338.728.636	210.943.981.591
- Phải trả bảo hành công trình tư vấn	1.987.039.561	1.987.223.561
- Phải trả bảo lãnh dự thầu	30.000.000	30.000.000
- Nhận tiền giữ chỗ DA nhà ở xã hội Tây Bắc	5.610.000.000	12.760.000.000
- Nhận tiền giữ chỗ DA CIC Boulevard	11.069.343.200	
- Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	12.020.360.000	
- Phải trả khác	11.089.222.580	7.164.400.669
<b>Tổng</b>	<b>546.144.693.977</b>	<b>232.885.605.821</b>
	-	-
<b>b Dài hạn</b>		
- Nhận góp vốn DA 4.4 hà Bà Kèo PQ	23.866.007.950	23.866.007.950
- Nhận góp vốn DA BT Cao cấp Búng Gội	65.000.000.000	65.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>88.866.007.950</b>	<b>88.866.007.950</b>



15 Vốn chủ sở hữu	Ngày 31/12/2024		Ngày 01/01/2024	
<b>a</b> Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	<b>Vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Vốn góp</b>	<b>Tỷ lệ</b>
- Ông Trần Thọ Thắng	89.124.740.000	9.36%	89.124.740.000	9.36%
- Ông Nguyễn Xuân Dũng	91.624.600.000	9.62%	91.624.600.000	9.62%
- Ông Đinh Thanh Tâm	50.000.000.000	5.25%		0.00%
- Các cổ đông khác	721.844.270.000	75.78%	771.844.270.000	81.03%
<b>Tổng</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>100%</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>100%</b>

<b>b</b> Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	<b>Ngày 31/12/2024</b>	<b>Ngày 01/01/2024</b>
Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	952.593.610.000	952.593.610.000
+ Vốn tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	952.593.610.000	952.593.610.000

<b>c</b> Cổ phiếu	<b>Ngày 31/12/2024</b>	<b>Ngày 01/01/2024</b>
- 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
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.259.361	95.259.361
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 d/ICP	

# 15. Vốn chủ sở hữu

## d. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	4	5	6
<b>Số dư ngày 01/01/2023</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>41.687.274.038</b>	<b>75.247.029.459</b>	<b>1.105.156.248.143</b>
- Tăng vốn trong năm trước					-
- Lãi trong năm nay				147.830.325.704	147.830.325.704
- Trích các quỹ đầu tư phát triển					-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					-
- Điều chỉnh cổ tức bằng cổ phiếu 2021					-
- Hoàn lại cổ tức				95.259.361.000	95.259.361.000
- Tăng khác					-
<b>Số dư ngày 01/01/2024</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>41.687.274.038</b>	<b>318.336.716.163</b>	<b>1.348.245.934.847</b>
- Tăng vốn trong năm nay					-
- Lãi trong năm nay				132.426.992.007	132.426.992.007
- Trích quỹ đầu tư phát triển			7.391.516.284	(7.391.516.284)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(26.609.458.627)	(26.609.458.627)
- Chia cổ tức					-
- Lợi nhuận năm trước					-
- Tăng từ quỹ thưởng HĐQT, BKS					-
- Hoàn tạm trích cổ tức					-
<b>Số dư ngày 31/12/2024</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>49.078.790.322</b>	<b>416.762.733.259</b>	<b>1.454.063.468.227</b>



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

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

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
- Doanh thu địa ốc	1.112.434.075.551	1.154.262.669.542
- Doanh thu thi công	3.352.051.157	2.407.087.492
- Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	8.015.586.301	5.625.881.779
- Doanh thu thương mại		1.072.572.845
- Doanh thu kinh doanh nhà hàng	27.196.510.686	31.627.027.889
- Doanh thu khác	9.185.372.251	11.692.174.389
<b>Tổng</b>	<b>1.160.183.595.946</b>	<b>1.206.687.413.936</b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Chiết khấu thương mại;		
- Giảm giá hàng bán;	2.822.813.588	3.334.479.882
- Hàng bán bị trả lại.	19.198.133.326	5.336.525.128
<b>Tổng</b>	<b>22.020.946.914</b>	<b>8.671.005.010</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
- Giá vốn địa ốc	794.393.248.067	840.188.402.022
- Giá vốn thi công	2.679.525.940	2.383.016.618
- Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	7.596.119.415	5.200.944.482
- Giá vốn thương mại		436.605.951
- Giá vốn kinh doanh nhà hàng	18.985.931.636	23.614.066.907
- Giá vốn khác	15.863.920.041	10.425.805.767
<b>Tổng</b>	<b>839.518.745.099</b>	<b>882.248.841.747</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
- Lãi tiền gửi	217.199.677	386.113.546
- Thu lãi tiền vay của đội thi công	249.127.368	61.869.797
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	9.265.781.464	1.896.531.000
<b>Tổng</b>	<b>9.732.108.509</b>	<b>2.344.514.343</b>

4	Công ty CP Địa ốc CICREAL	4.345.814	4.345.814
5	Công Ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	76.991.207.721	72.374.023.541
6	Cty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	12.726.447.212	90.126.547.822
7	Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		19.665.626.310
8	Công Ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	24.850.315.586	64.245.294.518
9	CTy CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	66.489.437	66.489.437

**d Trả trước cho người bán**

1	Cty TNHH TMDV CIC Kiên Giang		222.687.379
2	Cty TNHH Đầu tư XD CIC Phú Quốc	175.802.385	175.802.385
3	Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	4.920.069.819	

Người lập biểu



Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán trưởng



Kha Thị Mỹ Ngọc

Lập, ngày 13 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phượng





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

--- oOo ---



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## QUÝ 4 NĂM 2024

Tháng 02 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐVT: đồng

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
1	2	3	4	5
<b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> ( 100 =110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>4.097.926.551.175</b>	<b>3.798.779.994.157</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>44.966.759.111</b>	<b>40.878.437.559</b>
1. Tiền	111		36.666.759.111	36.878.437.559
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.300.000.000	4.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>500.000.000</b>	<b>3.500.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD(*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		500.000.000	3.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.002.340.691.543</b>	<b>844.855.919.636</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.03	237.089.568.124	90.790.629.481
2. Trả trước cho người bán	132		336.452.853.559	69.290.170.276
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	512.145.730.190	753.841.678.592
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(83.347.460.330)	(69.066.558.713)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>3.046.090.391.441</b>	<b>2.906.203.959.089</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.05	3.046.090.391.441	2.906.203.959.089
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.028.709.080</b>	<b>3.341.677.873</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		311.023.633	678.160.647
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.179.965.579	929.619.588
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.537.719.868	1.733.897.638
4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ	154		-	1



1	2	3	4	5
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+230+240+250+260+270)</b>	<b>200</b>		<b>936.986.074.834</b>	<b>940.170.153.446</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.454.089.559</b>	<b>2.591.849.559</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		862.240.000	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	2.591.849.559	2.591.849.559
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>297.951.454.878</b>	<b>263.941.057.172</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	286.402.587.087	249.838.550.479
- Nguyên giá	222		407.301.584.028	355.429.746.059
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(120.898.996.941)	(105.591.195.580)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>280.998.845.713</b>	<b>323.754.380.542</b>
- Nguyên giá	231		280.998.845.713	324.660.813.340
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	(906.432.798)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.06</b>	<b>301.747.893.801</b>	<b>299.080.403.465</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		301.747.893.801	299.080.403.465
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>15.469.235.825</b>	<b>17.346.036.847</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		15.469.235.825	17.346.036.847
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>37.364.555.058</b>	<b>33.456.425.861</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
- Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	14.381.475.096	14.205.744.892
- Dự phòng các khoản đầu tư;	11.732.586.535	13.670.203.519
<b>Tổng</b>	<b>26.114.061.631</b>	<b>27.875.948.411</b>

**VII Thông tin về các bên có liên quan****1 Thông tin về các bên liên quan****a Danh sách các bên liên quan**

1. Công ty CP VLXD CIC Thăng Anh	Công ty con
2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
3. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Công ty con
4. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc	Công ty con
5. Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC PQ	Công ty con
6. Cty TNHH CIC EDUCATION	Công ty con
7. Cty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	Công ty con
8. Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
9. Cty CP Địa ốc CIC Real	Công ty con
10. Cty TNHH DV Hoa Viên Vĩnh Hằng	Công ty con
11. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết

**b Phải thu khác****Ngày 31/12/2024****Ngày 01/01/2024**

1. Công ty CP VLXD CIC Thăng Anh		
2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		
3. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc	19.014.640.000	19.014.640.000
4. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang		
5. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang		
6. Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang		

**c Phải trả người bán**

1 Cty CP TVXD CIC Kiên Giang	19.456.063.354	24.420.352.386
2 Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	-	
3 Cty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	92.512.622	



1	2	3	4	5
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	30.782.747.250	29.345.263.147
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.581.807.808	4.111.162.714
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	
5. Lợi thế thương mại	269		-	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>5.034.912.626.009</b>	<b>4.738.950.147.603</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>3.558.744.810.600</b>	<b>3.357.647.580.407</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.197.053.349.320</b>	<b>2.198.179.740.576</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	132.190.989.163	196.400.760.439
2. Người mua trả tiền trước	312		84.456.741.011	22.248.786.236
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		46.060.423.875	39.919.669.590
4. Phải trả người lao động	314		82.733.496.190	86.362.048.749
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	297.536.644.444	283.785.156.147
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4.000.026.884	3.768.617.492
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	466.211.667.023	226.388.266.186
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	1.074.318.280.016	1.324.077.836.517
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.545.080.714	15.228.599.220
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.361.691.461.280</b>	<b>1.159.467.839.831</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		344.171.091.184	638.301.474.366
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	89.410.534.947	108.445.334.947
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	915.260.992.277	401.406.881.470
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	3



1	2	3	4	5
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12.848.842.872	11.314.149.048
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>1.476.167.815.409</b>	<b>1.381.302.567.196</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>1.476.167.815.409</b>	<b>1.381.302.567.196</b>
1. Vốn góp 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		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.992.982.590	3.565.087.704
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		57.488.678.269	49.561.543.134
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		387.922.256.215	287.221.777.459
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	421a		273.477.402.045	143.609.439.922
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		114.444.854.170	143.612.337.537
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		38.541.953.689	52.732.214.253
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>5.034.912.626.009</b>	<b>4.738.950.147.603</b>

Lập, ngày 14 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kha Thị Mỹ Ngọc

Phạm Thị Như Phượng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2024

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	01	VI.1	501.348.719.503	353.171.137.590	1.352.319.612.784	1.310.531.716.128
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	9.511.259.951	8.666.881.408	10.868.449.841	9.775.572.879
3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		491.837.459.552	344.504.256.182	1.341.451.162.943	1.300.756.143.249
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	375.118.882.062	225.572.738.614	988.856.783.599	910.807.947.277
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		116.718.577.490	118.931.517.568	352.594.379.344	389.948.195.972
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.000.030.135	6.936.198.339	9.885.135.413	12.039.398.803
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	6.047.574.625	6.602.484.054	25.209.822.189	29.911.110.390
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.224.536.514	6.602.484.054	24.386.784.078	29.543.898.381
8. Phần lãi lỗ trong liên kết	24		(350.899.494)	298.713.089	236.527.800	668.376.909
9. Chi phí bán hàng	25		9.197.348.230	8.924.838.924	30.199.121.121	35.942.861.044
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		42.309.451.104	31.835.761.800	143.564.429.294	139.973.368.054
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)+24-(25+26)	30		61.813.334.172	78.803.344.218	163.742.669.953	196.828.632.196
12. Thu nhập khác	31		226.263.795	510.851.832	3.906.739.081	2.356.955.065
13. Chi phí khác	32		5.087.773.116	1.322.935.715	9.229.947.175	3.053.844.824
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.861.509.321)	(812.083.883)	(5.323.208.094)	(696.889.759)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		56.951.824.851	77.991.260.335	158.419.461.859	196.131.742.437
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		10.046.109.691	13.039.634.166	32.457.806.416	34.875.853.337
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(607.950.383)	1.388.804.428	(288.735.409)	6.042.841.728
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		47.513.665.543	63.562.821.742	126.250.390.852	155.213.047.372
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		48.523.812.911	56.165.145.555	127.526.040.109	143.612.337.537
20. LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(1.010.147.368)	7.397.676.186	(1.275.649.257)	11.600.709.835
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		509	590	1.339	1.508
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán Trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Lập ngày 14 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc  
CTY CP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG  
TP. RẠCH GIẢ - T. KIẾN GIANG

Phạm Thị Như Phượng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		158.419.461.859	196.131.742.437
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ	02		19.968.407.561	18.794.385.559
- Các khoản dự phòng	03		19.756.149.183	2.812.762.382
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.286.803.040)	1.243.524.269
- Chi phí lãi vay	06		23.317.594.848	29.543.898.381
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		211.174.810.411	248.526.313.028
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(124.295.244.899)	171.414.974.139
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(124.746.504.277)	(90.678.294.097)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11		(218.608.669.239)	(351.753.419.887)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.611.402.562)	(3.835.382.250)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(45.259.690.665)	(31.180.441.123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(33.132.554.507)	(32.029.085.286)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(108.252.144.477)	(23.144.200.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(445.731.400.215)	(112.679.536.235)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.580.813.359)	(58.387.031.582)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		(271.715.529)	810.265.401
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(3.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			14.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			6 0



Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.418.000.000.00	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.367.558.554	694.004.038
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>13.933.029.666</b>	<b>(45.682.762.143)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			0
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.163.915.070.732	987.753.767.120
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.718.672.800.561)	(852.985.934.952)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.355.578.070)	(2.984.997.949)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>435.886.692.101</b>	<b>131.782.834.219</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>4.088.321.552</b>	<b>(26.579.464.159)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>40.878.437.559</b>	<b>67.457.901.718</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>31</b>	<b>44.966.759.111</b>	<b>40.878.437.559</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Lập, ngày 14 tháng 02 năm 2025



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Như Phụng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước là Công ty Tư Vấn Đầu Tư và Xây Dựng Kiên Giang theo Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2006 do Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Kiên Giang cấp. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 56-03-000055 ngày 28 tháng 02 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Kiên Giang cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất vào ngày 08 tháng 11 năm 2022.

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 952.593.610.000 đồng

Công ty có đầu tư vào 10 công ty con như được trình bày tại mục I.4 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn) và 1 công ty liên kết.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

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



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

##### 4.1. Công ty con trực tiếp

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con trực tiếp</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ</u>
1	Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	91 Lạc Hồng, P. Vĩnh Lạc, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	72.2%	72.2%
2	Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng PQ	143 Nguyễn Trung Trực- TT Dương Đông-huyện Phú Quốc, Kiên Giang	56.08%	56.08%
3	Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	A16(3+35) khu lấn biển Tây Bắc, P Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Kiên Giang	53.66%	49.76%
4	Công ty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Toà nhà CIC Building, Căn L1 Lô A11a khu biệt thự Seaview, đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Bảo, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	51.00%	51.00%
5	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01 khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, KP 7, Phường Dương Đông, Phú Quốc	100%	100%
6	Công ty TNHH CIC EDUCATION	A16-10,11 khu biệt thự lấn biển Tây Bắc, đường Lý Thường Kiệt nối dài, P Vĩnh Quang, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	100%	100%
7	Công ty TNHH TM DV CIC KiênGiang	Lô A1-căn 9C Trung Tâm Thương Mại Rạch Sỏi, đường Nguyễn Chí Thanh, P Rạch Sỏi, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	100%	100%
8	Công ty Cổ Phần Xây Dựng CIC Kiên Giang	Toà nhà CIC Building, Căn L1 Lô A11a khu biệt thự Seaview, đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Bảo, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	51.00%	51.00%

9	Công ty Cổ Phần Địa Ốc CIC Real	Số 75 Trần Hưng Đạo, KP 7, Phường Dương Đông, TP Phú Quốc, Kiên Giang	77.66%	77.66%
10	Công ty TNHH DV Hoa Viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, ấp Hưng Giang, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang	100.00%	100.00%
<b>STT</b>	<b>Tên công ty liên kết</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Quyền biểu quyết</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
1	Công ty CP Phát triển Đô thị KG	Số 08 đường Mậu Thân, P Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Kiên Giang	35.21%	35.21%

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn từ 01/01 đến 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính quý 4 được lập theo số liệu tại ngày 31/12/2024

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

### 2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

## IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên



báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

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

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

### **③ Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

### **③ Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

### **③ Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

### **③ Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

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

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



③ Nguyên tắc ghi nhận

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

③ Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

③ Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

③ Phương pháp khấu hao

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

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

③ Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

③ Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

**9. Nguồn vốn chủ sở hữu**



- ③ Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- ③ Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.
- ③ Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: trích quỹ theo Biên Bản họp Đại Hội Cổ Đông hàng năm.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- ③ Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- ③ Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

#### 11. Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

#### 12. Thuế

*Thuế thu nhập doanh nghiệp:*

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế TNDN hiện hành: chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

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

#### 13. Các bên liên quan

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

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
- Tiền mặt	4.307.023.156	1.540.350.995
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.659.735.955	35.338.086.564
- Tiền gửi có kỳ hạn	8.000.000.000	4.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>44.966.759.111</b>	<b>40.878.437.559</b>

2 Các khoản đầu tư tài chính

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
Dầu tư vào công ty liên kết:		
- Công ty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	15.469.235.825	15.232.501.511
- Công ty CP CIC Tỉnh Khôi 621		2.113.535.336
<b>Tổng</b>	<b>15.469.235.825</b>	<b>17.346.036.847</b>

3 Phải thu của khách hàng

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
- Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	102.200.179.241	30.914.245.451
- Phải thu hoạt động tư vấn	37.366.071.732	14.413.847.834
- Phải thu hoạt động thi công	40.314.866.508	16.621.193.727
- Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	48.467.330.632	24.202.255.307
- Phải thu hoạt động nhà hàng	2.421.709.847	2.119.032.950
- Phải thu hoạt động khác	6.319.410.164	2.520.054.212
<b>Tổng</b>	<b>237.089.568.124</b>	<b>90.790.629.481</b>

4 Phải thu khác

a Ngắn hạn

	Giá trị	Giá trị
- Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia		
- Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng	224.980.910.137	359.095.067.487
- Phải thu thuế TNCN	13.450.015.353	10.675.558.622
- Phải thu thi công	101.481.668.397	30.811.291.579
- Phải thu DA An Bình - TT Phát triển Quỹ đất	94.988.600	94.988.600
- Phải thu DA Chợ Nông Sản - TT Phát triển Quỹ đất	3.941.664.505	2.877.738.905
- Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất	5.376.880.360	9.059.767.298
- Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	12.919.578.700	622.622.900



- Ứng trước tiền bồi hoàn DA TTTM Rạch Sỏi	5.507.000.000	5.507.000.000
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 1	3.824.225.200	7.624.225.200
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	20.207.670.400
- Đặt cọc tiền mua đất Phú Quốc	23.635.000.000	23.635.000.000
- Tạm ứng nhân viên	45.017.184.966	101.648.127.141
- Phải thu khác	51.708.943.572	181.982.620.460
<b>Tổng</b>	<b>512.145.730.190</b>	<b>753.841.678.592</b>
<b>b Dài hạn</b>	-	-
- Phải thu góp vốn dự án không thành lập cơ sở pháp nhân	2.591.849.559	2.591.849.559
- Phải thu khác		
<b>Tổng</b>	<b>2.591.849.559</b>	<b>2.591.849.559</b>
<b>5 Hàng tồn kho</b>	<b>Ngày 31/12/2024</b>	<b>Ngày 01/01/2024</b>
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá gốc</b>
- Hàng đang đi trên đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	864.316.605	803.586.016
- Công cụ, dụng cụ	195.719.120	386.716.512
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3.030.910.008.263	2.894.349.550.685
- Thành phẩm	5.989.671.455	5.622.859.961
- Hàng hoá	8.130.675.998	5.041.245.915
<b>Tổng</b>	<b>3.046.090.391.441</b>	<b>2.906.203.959.089</b>

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

Ngày 31/12/2024

Ngày 01/01/2024

**- Xây dựng cơ bản**

+ Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ

90.663.637.666

85.345.470.871

+ Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5

30.609.881.800

30.609.881.800

+ Chi phí xây dựng Dự án khu Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng

179.255.830.391

179.255.830.391

**- Sửa chữa khác****1.218.543.944****3.869.220.403****Tổng****301.747.893.801****299.080.403.465**

-

-

**7 Chi phí trả trước**

Ngày 31/12/2024

Ngày 01/01/2024

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

- Chi phí trả trước khác

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng

311.023.633

678.160.647

**Tổng****311.023.633****678.160.647****b** **Dài hạn**

-

-

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng

12.469.660.366

14.297.063.446

- Chi phí sửa chữa

5.701.148.255

1.785.992.832

- Chi phí thuê nhà

3.218.000.000

3.674.352.944

- Chi phí trả trước dài hạn thuê đất

9.393.938.629

9.587.853.925

- Chi phí trả trước dài hạn khác

**Tổng****30.782.747.250****29.345.263.147**

-

-



8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư 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 trong năm	-	990.926.128	2.571.404.091	225.151.091	-	3.787.481.310
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Phân loại TSCĐ	49.185.047.617	-	-	-	-	49.185.047.617
Thanh lý, nhượng bán	-	(180.323.090)	(719.372.000)	(176.227.636)	-	(1.075.922.726)
Giảm khác		(21.972.232)	(2.796.000)	-	-	(24.768.232)
Số dư 31/12/2024	300.021.449.611	43.578.185.013	46.407.827.909	6.167.588.252	11.126.533.243	407.301.584.028
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư 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	3.935.521.353	2.835.425.230	2.904.843.939	351.090.072	59.280.777	10.086.161.371
Tăng khác		-	-	-	-	-
Phân loại TSCĐ	3.147.076.326	-	(672.126.901)	-	-	2.474.949.425
Thanh lý, nhượng bán	-	(154.424.136)	(580.769.186)	(65.446.545)	-	(800.639.867)
Giảm khác	608.466.510	2.090.581.370	692.905.883	96.095.892	59.280.777	3.547.330.432
Số dư 31/12/2024	56.672.170.793	31.111.683.615	28.941.309.874	1.026.751.281	3.147.081.378	120.898.996.941
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
Số dư 31/12/2024	243.349.278.818	12.466.501.398	17.466.518.035	5.140.836.971	7.979.451.865	286.402.587.087

9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán và chứng nhận Iso	Lợi thế thương mại	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư 01/01/2024	12.968.233.387	3.055.474.000	1.909.095.278	140.000.000	18.072.802.665
Mua trong năm	-	-	-	50.000.000	50.000.000
Tạo ra từ nội bộ DN	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
Tăng, Giảm khác	(1.611.345.273)	-	-	-	(1.611.345.273)
Phân loại TSCĐ	-	-	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>11.356.888.114</b>	<b>3.055.474.000</b>	<b>1.909.095.278</b>	<b>190.000.000</b>	<b>16.511.457.392</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư 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	156.044.754	690.069.006	116.384.172	7.795.699	970.293.631
Tăng khác	-	21.999.998	-	-	21.999.998
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác		-	-	-	0
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>1.248.358.032</b>	<b>1.747.775.002</b>	<b>1.818.660.868</b>	<b>147.795.699</b>	<b>4.962.589.601</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					<b>-</b>
Tại ngày 01/01/2024	11.875.920.109	2.019.768.002	206.818.582	-	14.102.506.693
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>10.108.530.082</b>	<b>1.307.698.998</b>	<b>90.434.410</b>	<b>42.204.301</b>	<b>11.548.867.791</b>



10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư 01/01/2024	280.484.033.213		44.176.780.127		324.660.813.340
Mua trong năm	514 812 500		-		514.812.500
Tạo ra từ nội bộ DN					-
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Phân loại TSCĐ			(44.176.780.127)		(44.176.780.127)
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>280 998 845 713</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>280.998.845.713</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư 01/01/2024			906.432.798		906.432.798
Khấu hao trong năm					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Phân loại TSCĐ			(906.432.798)		(906.432.798)
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					<b>-</b>
Tại ngày 01/01/2024		-	43.270.347.329	-	323.754.380.542
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>280 998 845 713</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>280.998.845.713</b>

11 Vay và nợ thuê tài chính

STT	Chi tiêu	Số ngày 31/12/2024		Trong kỳ		Số ngày 01/01/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1	<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.074.318.280.016</b>	<b>1.074.318.280.016</b>	<b>1.003.247.551.046</b>	<b>1.253.007.107.547</b>	<b>1.324.077.836.517</b>	<b>1.324.077.836.517</b>
	- Vay ngắn	479.146.595.267	479.146.595.267	507.409.140.582	549.098.898.912	520.836.353.597	520.836.353.597
	- Vay đến hạn trả	595.171.684.749	595.171.684.749	481.438.789.251	197.040.026.817	310.772.922.315	310.772.922.315
	Trái phiếu 36 tháng	0	0	14.399.621.213	506.868.181.818	492.468.560.605	492.468.560.605
2	<b>Vay dài hạn</b>	<b>915.260.992.277</b>	<b>915.260.992.277</b>	<b>1.003.660.900.058</b>	<b>489.806.789.251</b>	<b>401.406.881.470</b>	<b>401.406.881.470</b>
	Trên 1 năm đến 5 năm	907.074.992.277	907.074.992.277	1.003.660.900.058	481.438.789.251	384.852.881.470	384.852.881.470
	Trên 5 năm	8.186.000.000	8.186.000.000	0	8.368.000.000	16.554.000.000	16.554.000.000
	<b>Tổng</b>	<b>1.989.579.272.293</b>	<b>1.989.579.272.293</b>	<b>2.006.908.451.104</b>	<b>1.742.813.896.798</b>	<b>1.725.484.717.987</b>	<b>1.725.484.717.987</b>



12 Phải trả người bán	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
<b>a Các khoản phải trả người bán</b>	<b>107.340.673.577</b>	<b>132.155.465.921</b>
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả		
- Phải trả cho các đối tượng khác	107.340.673.577	132.155.465.921
<b>b Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
<b>c Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>24.850.315.586</b>	<b>64.245.294.518</b>
+ Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	24.850.315.586	64.245.294.518
<b>Tổng</b>	<b>132.190.989.163</b>	<b>196.400.760.439</b>
	-	-
13 Chi phí phải trả	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
<b>a Ngắn hạn</b>	<b>297.536.644.444</b>	<b>283.785.156.147</b>
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	288.543.450.084	276.369.643.454
- Các khoản phải trả lãi vay	8.993.194.360	7.415.512.693
- Các khoản trích trước khác		
<b>b Dài hạn</b>	-	-
- Lãi vay		
- Các khoản khác (chi tiết từng khoản)		
<b>Tổng</b>	<b>297.536.644.444</b>	<b>283.785.156.147</b>
	-	-
14 Phải trả khác	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
<b>a Ngắn hạn</b>		
- Phải nộp thuế thu nhập cá nhân		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	144.035.810	142.574.218
- Phải trả cho đội thi công	413.448.098.012	201.474.067.738
- Phải trả bảo hành công trình tư vấn	4.360.667.689	1.987.223.561
- Nhận tiền giữ chỗ DA Nhà ở xã hội DA Tây Bắc	5.610.000.000	15.620.000.000
- Nhận tiền giữ chỗ DA NOXH Đường số 2	11.069.343.200	
- Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	12.020.360.000	
- Phải trả khác	19.559.162.312	7.164.400.669
<b>Tổng</b>	<b>466.211.667.023</b>	<b>226.388.266.186</b>
	-	-

**b Dài hạn**

- Nhận góp vốn DA 4.4 ha Bà Kèo PQ	23.866.007.950	23.866.007.950
- Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Búng Gội	65.000.000.000	65.000.000.000
- Phải trả khác	544.526.997	19.579.326.997
<b>Tổng</b>	<b>89.410.534.947</b>	<b>108.445.334.947</b>

**15 Vốn chủ sở hữu****a Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Ngày 31/12/2024		Ngày 01/01/2024	
	Vốn góp	Tỷ lệ	Vốn góp	Tỷ lệ
- Ông Trần Thọ Thắng	89.124.740.000	9.36%	89.124.740.000	9.36%
- Ông Nguyễn Xuân Dũng	91.624.600.000	9.62%	91.624.600.000	9.62%
- Ông Đinh Thanh Tâm	50.000.000.000	5.25%		
- Các cổ đông khác	721.844.270.000	75.78%	771.844.270.000	81.03%
<b>Tổng</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>100%</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>100%</b>

**b Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

+ Vốn góp đầu năm

+ Vốn tăng trong năm

+ Vốn góp giảm trong năm

+ Vốn góp cuối năm

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
--	-----------------	-----------------

	952.593.610.000	952.593.610.000
--	-----------------	-----------------

	952.593.610.000	952.593.610.000
--	-----------------	-----------------

**c Cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

- Số lượng cổ phiếu được mua lại

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
--	-----------------	-----------------

	95.259.361	95.259.361
--	------------	------------

	95.259.361	95.259.361
--	------------	------------

	95.259.361	95.259.361
--	------------	------------

10.000 d/CP



15. Vốn chủ sở hữu

d. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu và các quỹ	LNST thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	4	5	6	7
Số dư đầu năm trước	952.593.610.000	35.628.334.646	51.767.675.297	217.469.300.432	49.622.114.668	1.307.081.035.043
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Chi phí phát hành						-
- Lãi trong năm nay				68.681.649.270	7.669.738.045	76.351.387.315
- Trích các quỹ thuộc vốn CSH			1.265.398.527	(1.265.398.527)	(104.218.091)	(104.218.091)
- Trích quỹ KTPL				(1.008.078.420)	(890.302.140)	(1.898.380.560)
- Tạm trích cổ tức 2022						-
-Chia cổ tức						-
-Hoàn lại cổ tức						-
- Giảm khác						-
- Tăng giảm do hợp nhất			93.557.013	3.344.304.704	(3.565.118.228)	(127.256.511)
Số dư đầu năm nay	952.593.610.000	35.628.334.646	53.126.630.837	287.221.777.459	52.732.214.254	1.381.302.567.196
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lãi trong năm nay				127.526.040.109	(1.275.649.257)	126.250.390.852
- Tăng, giảm khác			8.355.030.022	(26.825.561.353)	(12.914.611.308)	(31.385.142.639)
- Hoàn phải trả cổ tức						-
Số dư cuối năm nay	952.593.610.000	35.628.334.646	61.481.660.859	387.922.256.215	38.541.953.689	1.476.167.815.409

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024	Năm 2023
- Doanh thu địa ốc	1.093.575.980.463	1.157.946.950.237
- Doanh thu thi công	57.403.313.875	41.444.900.208
- Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	38.644.325.778	5.625.881.779
- Doanh thu thương mại	118.866.462.396	27.129.443.520
- Doanh thu kinh doanh nhà hàng	27.196.510.686	31.657.027.889
- Doanh thu khác	16.633.019.586	46.727.512.495
<b>Tổng</b>	<b>1.352.319.612.784</b>	<b>1.310.531.716.128</b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2024	Năm 2023
- Giảm giá hàng bán;	4.018.690.454	4.439.047.751
- Hàng bán bị trả lại.	6.849.759.387	5.336.525.128
<b>Tổng</b>	<b>10.868.449.841</b>	<b>9.775.572.879</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024	Năm 2023
- Giá vốn địa ốc	788.017.196.787	841.026.213.906
- Giá vốn thi công	34.857.684.967	21.940.518.549
- Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	20.266.065.198	5.200.944.482
- Giá vốn thương mại	103.053.140.241	8.390.270.555
- Giá vốn kinh doanh nhà hàng	18.985.931.636	25.305.145.060
- Giá vốn khác	23.676.764.770	8.944.854.725
<b>Tổng</b>	<b>988.856.783.599</b>	<b>910.807.947.277</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay;	9.885.135.413	12.039.398.803
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;		
<b>Tổng</b>	<b>9.885.135.413</b>	<b>12.039.398.803</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
- Lãi tiền vay;	25.209.822.189	29.911.110.390
- Dự phòng các khoản đầu tư		
<b>Tổng</b>	<b>25.209.822.189</b>	<b>29.911.110.390</b>



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

### 1. Thông tin về các bên liên quan

#### a *Danh sách các bên liên quan*

1. Cty CP Vật liệu xây dựng CIC Thăng Anh	Công ty con
2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
3. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Công ty con
4. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc	Công ty con
5. Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Công ty con
6. Cty TNHH CIC EDUCATION	Công ty con
7. Cty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	Công ty con
8. Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
9. Cty CP Địa ốc CIC Real	Công ty con
10. Cty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hảo	Công ty con
11. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết

#### b *Phải thu khác*

Ngày 31/12/2024

Ngày 01/01/2024

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang

#### c *Phải trả người bán*

Ngày 31/12/2024

Ngày 01/01/2024

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang

24.850.315.586

64.245.294.518

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 14 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Diễm Thúy



Kha Thị Mỹ Ngọc



Phạm Thị Như Phượng

Số: 45/UQ-TVĐTXD

## GIẤY ỦY QUYỀN

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn  
Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (Tập đoàn);

Hôm nay, ngày 03 tháng 8 năm 2020, chúng tôi gồm:

♦ **Người ủy quyền**

- Ông Trần Thọ Thắng; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (là người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn).

♦ **Người được ủy quyền**

- Bà Phạm Thị Như Phượng; Chức vụ: Tổng Giám đốc Tập đoàn.

## NỘI DUNG ỦY QUYỀN

### I. PHẠM VI ỦY QUYỀN

Ông Trần Thọ Thắng, Chủ tịch HĐQT ủy quyền cho bà Phạm Thị Như Phượng, Tổng Giám đốc thực hiện và ký ban hành các báo cáo tài chính (bao gồm báo cáo Công ty, báo cáo hợp nhất trước và sau kiểm toán) của Tập đoàn cụ thể như sau:

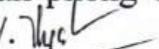
1. Báo cáo tài chính quý, năm;
2. Báo cáo tài chính soát xét (bán niên);
3. Báo cáo kiểm toán vốn;
4. Công văn giải trình, thư quản lý và các báo cáo liên quan đến số liệu báo cáo tài chính phát hành.

### II. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

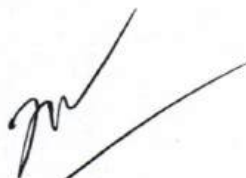
- **Người ủy quyền:** Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã ủy quyền.

- **Người được ủy quyền:** Chịu trách nhiệm trước Người ủy quyền và trước pháp luật về các nội dung xử lý trong phạm vi được ủy quyền nêu trên.

**III. THỜI HẠN ỦY QUYỀN:** Từ ngày 03/8/2020 đến khi có văn bản khác thay thế.

Giấy Ủy quyền này được lập tại Văn phòng Tập đoàn, số 34 đường Trần Phú, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang./. 

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**



**Phạm Thị Như Phượng**

**NGƯỜI ỦY QUYỀN  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**Trần Thọ Thắng**



Số: 55/2023/QĐ-AFCVN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 12 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

**BẢN SAO**

*“Vv Ủy quyền ký báo cáo soát xét/báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính”*

### TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

- Căn cứ luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300448995 cấp lần đầu ngày 07/05/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 05/12/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp;
- Căn cứ vào điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty;

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Nay quyết định Ông **Trang Đắc Nha** - chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, được quyền thay mặt người đại diện Công ty thực hiện các nội dung dưới đây:

1.1 Ký tên ở vị trí người đại diện pháp luật của Công ty và chịu trách nhiệm phát hành báo cáo soát xét/báo cáo kiểm toán đối với các khách hàng mà Ông **Trang Đắc Nha** phụ trách.

1.2 Được sử dụng con dấu của Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam trong báo cáo soát xét/báo cáo kiểm toán do Ông **Trang Đắc Nha** đã ký.

Thời gian ủy quyền: từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024.

**Điều 2:** Ông **Trang Đắc Nha** có trách nhiệm trước Tổng Giám đốc công ty và trước pháp luật về việc thực hiện nội dung được ủy quyền.

**Điều 3:** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

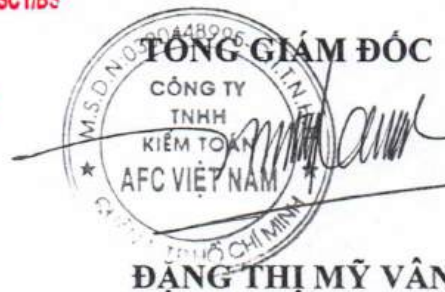
Các chi nhánh, các phòng trực thuộc Công ty và Ông **Trang Đắc Nha** chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**CHUNG THỰC BẢN SAO ĐUNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực 24403 Quyền số 06 SCT/BS

Nơi nhận:

- Như điều 3
- Lưu



Số: 03/2022-23/UQ-RSM

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 10 năm 2022

## GIẤY ỦY QUYỀN

Căn cứ Bộ Luật Dân sự Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 91/2015/QH13 – Hiệu lực thi hành ngày 01 tháng 01 năm 2017;

Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam (sau đây gọi là RSM Vietnam) về quy định chức năng quyền hạn của Tổng Giám đốc;

Nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty hiện nay;

**Tôi: Đặng Xuân Cảnh (Người ủy quyền)**

CCCD số: 079059018131 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 22/11/2021

Chức vụ: Tổng Giám đốc - Đại diện pháp luật của RSM Vietnam (sau đây gọi là TGD).

Bằng văn bản này, ủy quyền cho:

**Bà: Đặng Thị Hồng Loan (Người được ủy quyền)**

CCCD số: 082173009531 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 22/11/2021

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc RSM Vietnam - Phụ trách Nghiệp vụ Kiểm toán

**▪ Phạm vi ủy quyền:**

Bà Loan có trách nhiệm xem xét chất lượng và ký các loại thư từ giao dịch liên quan đến dịch vụ do Phòng Nghiệp vụ Kiểm toán (NVKT) thực hiện; đồng thời ký các loại hồ sơ, chứng từ khi TGD đi vắng như sau:

1. Thư báo giá;
2. Báo cáo kết quả thực hiện dịch vụ (Báo cáo kiểm toán, báo cáo soát xét,...);
3. Hóa đơn GTGT các dịch vụ do Phòng NVKT 6A và 6B phát hành (khi TGD đi vắng);
4. Hóa đơn GTGT các dịch vụ do Phòng/Bộ phận khác trong Công ty phát hành (trường hợp TGD và Thành viên Ban TGD phụ trách Phòng/Bộ phận đó đi vắng);
5. Hợp đồng dịch vụ và các văn bản liên quan đến việc cung cấp dịch vụ của các Phòng NVKT 6A và 6B (khi TGD đi vắng);
6. Các hợp đồng dịch vụ với các bên cộng tác mà đã được thông báo đầy đủ cho TGD nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh và/hoặc cung cấp dịch vụ chuyên ngành của Phòng NVKT 6A và 6B.

Bằng các xét đoán nghề nghiệp, nếu nhận thấy việc TGD ký các thư từ, báo cáo như ủy quyền nêu trên thuận lợi hơn cho công việc thì Người được ủy quyền cần phải thông báo cho TGD được biết. Trong trường hợp này, Người được ủy quyền vẫn có trách nhiệm xem xét chất lượng các loại thư từ, báo cáo để bảo đảm đúng các quy định pháp luật đã được sẵn sàng để ký phát hành.

**▪ Thời hạn và hiệu lực ủy quyền:**

Việc ủy quyền này có hiệu lực từ ngày 01/10/2022 đến khi có văn bản khác thay thế; Các ủy quyền trước đây có cùng nội dung đều không còn giá trị.

Giấy ủy quyền được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau, 01 bản giao cho Người ủy quyền, 01 bản giao cho Người được ủy quyền, 01 bản lưu tại Phòng Nhân sự Công ty.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

ĐẶNG THỊ HỒNG LOAN

**Hồ Tiến Huy**

NGƯỜI ỦY QUYỀN

ĐẶNG XUÂN CẢNH

