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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2023

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
DN: C=VN, L=KIÊN GIANG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:1700113586, E=CHUTHANG0987@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: 20240130 - CKG - Bao cao tai chinh hop nhat Quy 4 nam 2023
Date: 2024.01.30 18:39:30+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

Tháng 1 năm 2024

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁNHỢP NHẤT

Năm 2023

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

ĐVT: đồng

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 =110+120+130+140+150)	**100**		**3.840.436.606.617**	**3.833.263.397.230**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**43.854.732.700**	**67.457.901.718**
1. Tiền	111	V.01	36.854.732.700	48.557.901.718
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	18.900.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**500.000.000**	**14.700.000.000**
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	14.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**892.515.478.463**	**931.830.956.950**
1. Phải thu khách hàng	131	V.03	252.792.567.599	243.505.523.006
2. Trả trước cho người bán	132		36.523.828.138	79.932.466.585
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	663.233.791.914	674.646.763.690
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(60.034.709.188)	(66.253.796.331)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	
IV. Hàng tồn kho	**140**		**2.901.357.563.957**	**2.816.272.887.544**
1. Hàng tồn kho	141	V.07	2.901.357.563.957	2.816.272.887.544
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.208.831.497**	**3.001.651.018**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		740.209.617	1.968.673.126
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		928.419.588	668.952.420
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		540.202.292	364.025.472
4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ	154		-	

1	2	3	4	5
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+230+240+250+260+270)	**200**		**941.151.954.897**	**914.918.047.765**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.454.089.559**	**3.454.089.559**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		862.240.000	862.240.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	2.591.849.559	2.591.849.559
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	
II. Tài sản cố định	**220**		**124.743.183.950**	**278.420.453.277**
1. Tải sản cố định hữu hình	221	V.09	112.467.650.257	269.283.576.394
- Nguyên giá	222		207.611.702.914	364.084.387.386
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(95.144.052.657)	(94.800.810.992)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	12.275.533.693	9.136.876.883
- Nguyên giá	228		16.138.360.665	12.878.760.665
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(3.862.826.972)	(3.741.883.782)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**461.278.512.050**	**311.293.334.813**
- Nguyên giá	231		470.364.610.434	311.293.334.813
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		(9.086.098.384)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**299.005.831.465**	**272.813.992.267**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	299.005.831.465	272.813.992.267
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.02**	**17.448.987.982**	**17.154.611.635**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		17.448.987.982	17.154.611.635
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	

1	2	3	4	5
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**35.221.349.891**	**31.781.566.214**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	31.110.187.177	24.361.602.475
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.111.162.714	7.419.963.739
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	
5. Lợi thế thương mại	269		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**4.781.588.561.514**	**4.748.181.444.995**
NGUỒN VỐN	**Mã số**	**TM**	**Tại ngày 31/12/2023**	**Tại ngày 01/01/2023**
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 +330)	**300**		**3.390.522.084.933**	**3.609.201.917.576**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.770.601.548.647**	**1.843.095.964.421**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	232.561.392.018	252.374.738.815
2. Người mua trả tiền trước	312		22.248.786.236	14.800.785.417
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		39.974.333.544	70.270.860.773
4. Phải trả người lao động	314		86.024.376.671	89.282.936.240
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	283.658.233.051	274.171.463.171
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		4.019.767.492	339.979.927
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	242.297.468.297	396.286.225.377
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	844.632.472.560	710.174.195.806
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.184.718.778	35.394.778.895
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.619.920.536.286**	**1.766.105.953.155**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		638.301.474.366	800.766.807.453
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19	91.084.232.255	89.409.907.950

1	2	3	4	5
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V14	880.852.245.427	867.349.129.408
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		9.682.584.238	8.580.108.344
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**1.391.066.476.582**	**1.138.979.527.418**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.23	**1.391.066.476.582**	**1.138.979.527.418**
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		3.565.102.497	3.153.639.608
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		49.443.504.655	49.091.489.326
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		295.051.639.384	50.461.818.345
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	421a		144.537.802.915	23.914.240.162
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		150.513.836.469	26.547.578.183
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		54.784.285.399	48.050.635.493
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh khí đã hình thành TSCĐ	432		-	
TỔNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)	**440**		**4.781.588.561.514**	**4.748.181.444.995**

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Diễm Thuý	Kha Thị Mỹ Ngọc	Phạm Thị Như Phượng

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2023

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	**01**	**353.171.137.590**	**522.900.378.188**	**1.309.505.431.643**	**1.456.082.915.008**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	8.666.881.408	1.202.687.787	9.775.572.879	10.270.383.083
3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	**10**	**344.504.256.182**	**521.697.690.401**	**1.299.729.858.764**	**1.445.812.531.925**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**225.572.738.614**	**406.663.644.924**	**910.033.493.133**	**1.038.014.745.491**
5. Lợi nhuận gọp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**	**118.931.517.568**	**115.034.045.477**	**389.696.365.631**	**407.797.786.434**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	**6.936.198.339**	**2.431.666.303**	**13.374.077.559**	**6.613.461.273**
7. Chi phí tài chính	**22**	**6.602.484.054**	**5.552.875.124**	**30.548.610.410**	**21.416.610.985**
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*	*6.602.484.054*	*4.281.732.957*	*30.548.610.390*	*21.414.884.727*
8. Phần lãi lỗ trong liên kết	*24*	298.713.089	2.117.783.196	295.720.307	(1.238.417.902)
9. Chi phí bán hàng	25	8.924.838.924	10.532.514.037	35.887.929.305	33.023.029.903
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31.835.761.800	55.393.803.082	129.534.739.515	144.758.547.742
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)+24-(25+26)	**30**	**78.803.344.218**	**48.104.302.733**	**207.394.884.268**	**213.974.641.175**
12. Thu nhập khác	31	510.851.832	1.674.758.389	2.666.096.586	3.183.091.860
13. Chi phí khác	32	1.322.935.715	952.823.144	3.234.950.041	1.478.074.444
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**	(812.083.883)	**721.935.245**	(568.853.455)	**1.705.017.416**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**	**77.991.260.335**	**48.826.237.978**	**206.826.030.813**	**215.679.658.591**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	13.039.634.166	10.091.803.137	36.124.248.895	44.281.608.835
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	1.388.804.428	(748.411.890)	4.722.057.949	1.986.313.553
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	**63.562.821.742**	**39.482.846.732**	**165.979.723.968**	**169.411.736.203**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**	56.165.145.555	39.399.053.786	154.409.905.888	167.108.087.656
20. LNST của cổ đông không kiểm soát	62	7.397.676.186	83.792.945	11.569.818.080	2.303.648.547
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	667	414	1.742	1.419
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**				

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán Trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Diễm Thuý	Kha Thị Mỹ Ngọc	Phạm Thị Như Phượng

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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***		**206.826.030.813**	**215.679.658.591**
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ	02		17.060.684.582	13.509.401.115
- Các khoản dự phòng	03		(8.139.427.539)	6.284.969.415
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.630.486.658)	(6.252.648.913)
- Chi phí lãi vay	06		24.015.124.569	21.414.884.727
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(98.539.594)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**234.131.925.767**	**250.636.264.935**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		364.285.934.901	72.017.605.457
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		31.142.296.415	148.291.769.225
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11		(217.393.796.301)	(339.371.997.141)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(4.702.849.859)	(1.256.896.206)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(191.912.024.480)	(185.068.555.063)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(32.211.572.196)	(29.641.247.571)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(179.640.902.681)	(30.543.077.855)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**3.699.011.566**	**(114.936.134.219)**
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		(69.935.306.884)	(119.006.460.942)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		(2.635.556.185)	149.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9.000.000.000)	(14.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.000.000.000	1.970.124.260
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			

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		-	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.330.100.316	3.740.895.398
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(64.240.762.753)**	**(127.346.441.284)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			41.000.000.000
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		884.741.962.879	1.308.129.064.819
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(845.547.755.978)	(1.108.437.962.564)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.255.624.732)	(1.445.954.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**36.938.582.169**	**239.245.148.055**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**(23.603.169.018)**	**(3.037.427.448)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**67.457.901.718**	**70.495.329.166**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 +61)	**70**	**31**	**43.854.732.700**	**67.457.901.718**

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Diễm Thuý	Kha Thị Mỹ Ngọc	Phạm Thị Như Phượng

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

Mẫu số B 09a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2023
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2 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

STT	Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thắng 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	51.00%	51.00%
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%

STT	Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty CP Phát triển Đô thị KG	Số 08 đường Mậu Thân, P Vĩnh Thanh, TP Rạch Giá, Kiên Giang	35.20%	35.20%
2	Công ty CP CIC Tinh Khôi 621	Số 90 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P Vĩnh Quang, TP Rạch Giá, Kiên Giang	23.59%	23.59%

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 31/12/2023

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 2023.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

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

thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

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

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

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

③ Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

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

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

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

③ Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

③ Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

③ Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch

vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

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

③ Nguyên tắc ghi nhận

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

③ Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

③ Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

③ Phương pháp khấu hao

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

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

③ Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

③ Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

③ Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Tập đoàn và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất

nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương
tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

③ Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

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

11. Hợp đồng xây dựng

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

12. Thuế

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

13. Các bên liên quan

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

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền mặt	1.481.315.136	2.553.860.170
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.210.526.721	46.004.041.548
- Tiền gửi có kỳ hạn	22.162.890.843	18.900.000.000
Tổng	**43.854.732.700**	**67.457.901.718**
	-	-

2 Các khoản đầu tư tài chính

	Cuối kỳ	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết:		
- Công ty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	15.226.703.140	15.004.451.623
- Công ty CP CIC Tinh Khôi 621	2.222.284.842	2.150.160.012
Tổng	**17.448.987.982**	**17.154.611.635**
	-	-

3 Phải thu của khách hàng

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	70.914.245.451	127.080.707.509
- Phải thu hoạt động tư vấn	34.413.847.834	15.019.033.869
- Phải thu hoạt động thi công	59.670.874.076	35.320.858.906
- Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	84.202.255.307	50.214.451.138
- Phải thu hoạt động nhà hàng	2.119.032.950	3.550.031.410
- Phải thu hoạt động khác	1.472.311.981	12.320.440.174
Tổng	**252.792.567.599**	**243.505.523.006**
	-	-

4 Phải thu khác

a Ngắn hạn	Cuối kỳ Giá trị	Đầu năm Giá trị
- Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia		524.400.400
- Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng	359.095.067.487	387.474.531.011
- Phải thu thuế TNCN	10.675.558.622	11.863.767.583
- Phải thu thi công	143.372.258.875	105.385.333.768
- 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	2.877.738.905	4.888.586.405
- Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất	5.115.130.360	13.254.159.850

- Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	622.622.900	760.894.900
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Chợ Nông Sản RG	-	2.000.000.000
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA TTTM Rạch Sỏi	5.507.000.000	3.369.800.000
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 1	7.624.225.200	3.824.225.200
- 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	74.217.687.262	78.610.834.536
- Phải thu khác	10.188.843.303	18.752.571.037
Tổng	**663.233.791.914**	**674.646.763.690**
b Dài hạn	-	-
- Phải thu góp vốn dự án không thành lập cơ sở pháp nhân	2.591.849.559	2.591.849.559
- Phải thu khác		
Tổng	**2.591.849.559**	**2.591.849.559**
	-	-

7 Hàng tồn kho	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
	Giá gốc	**Giá gốc**
- Hàng đang đi trên đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	803.586.016	1.086.035.544
- Công cụ, dụng cụ	232.147.162	293.317.634
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.891.773.837.876	2.801.940.369.247
- Thành phẩm	5.622.859.961	5.121.426.877
- Hàng hoá	2.925.132.942	7.831.738.242
Tổng	**2.901.357.563.957**	**2.816.272.887.544**

8 Tài sản dở dang dài hạn -

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

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Xây dựng cơ bản		
+ Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ	85.345.470.871	71.650.457.596
+ Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5	30.609.881.800	30.509.881.800
+ Chi phí xây dựng Dự án khu Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng	179.255.830.391	170.280.025.113
- Sửa chữa khác	***3.794.648.403***	***373.627.758***
Tổng	**299.005.831.465**	**272.813.992.267**
	-	-

9 Chi phí trả trước	Cuối kỳ	Đầu năm
a Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
- Chi phí trả trước khác		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	740.209.617	1.968.673.126
Tổng	**740.209.617**	**1.968.673.126**
b Dài hạn	-	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.061.987.476	8.979.694.554
- Chi phí sửa chữa	1.785.992.832	1.220.861.836
- Chi phí thuê đất	3.674.352.944	4.250.000.000
- Chi phí trả trước dài hạn thuê đất	9.587.853.925	9.911.046.085
Tổng	**31.110.187.177**	**24.361.602.475**
	-	-

10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư đầu năm	**251.424.006.715**	**49.205.131.609**	**41.104.551.841**	**4.791.108.295**	**17.559.588.926**	**364.084.387.386**
Mua trong năm		564.060.000	3 140 400 000	975 556 785		4.680.016.785
Đầu tư XDCB hoàn thành						-
Tăng do hợp nhất		253.260.808	545.657.742	36.200.000		835.118.550.00
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(151.317.452.273)					(151.317.452.273)
Thanh lý, nhượng bán		(2.754.610.829)		(580.633.861)		(3.335.244.690)
Giảm khác	(383.552.309)	(2.225.732.799)	(3.582.260.356)	(1.143.577.380)		(7.335.122.844)
Số dư cuối năm	**99.723.002.133**	**45.042.108.789**	**41.208.349.227**	**4.078.653.839**	**17.559.588.926**	**207.611.702.914**
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	38.143.452.947	29.752.793.438	22.912.275.064	3.375.522.957	616.766.586	94.800.810.992
Khấu hao trong năm	3.484.690.867	3.314.746.428	3.009.326.303	554.343.258		10.363.106.856
Tăng khác						-
Tăng do hợp nhất						-
Thanh lý, nhượng bán	(383.552.309)	(2.551.013.173)	(1.186.473.681)			(4.121.039.163)
Giảm khác	(1.558.847.178)	(2.225.732.799)	(1.715.289.675)	(398.956.376)		(5.898.826.028)
Số dư cuối năm	**39.685.744.327**	**28.290.793.894**	**23.019.838.011**	**3.530.909.839**	**616.766.586**	**95.144.052.657**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	213.280.553.768	19.452.338.171	18.192.276.777	1.415.585.338	16.942.822.340	269.283.576.394
Tại ngày cuối năm	**60.037.257.806**	**16.751.314.895**	**18.188.511.216**	**547.744.000**	**16.942.822.340**	**112.467.650.257**

11 **Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán và chứng nhận Iso	Lợi thế thương mại	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	**9.595.060.087**	**1.234.605.300**	**1.909.095.278**	**140.000.000**	**12.878.760.665**
Mua trong năm					-
Tạo ra từ nội bộ DN					-
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác			-		-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Phân loại TSCĐ	3.259.600.000		-		**3.259.600.000**
Số dư cuối năm	**12.854.660.087**	**1.234.605.300**	**1.909.095.278**	**140.000.000**	**16.138.360.665**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	**867.742.043**	**1.057.378.156**	**1.676.763.583**	**140.000.000**	**3.741.883.782**
Khấu hao trong năm		236.302.859	128.032.530		**364.335.389**
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác	(243.392.199)				(243.392.199)
Số dư cuối năm	**624.349.844**	**1.293.681.015**	**1.804.796.113**	**140.000.000**	**3.862.826.972**
Giá trị còn lại					-
Tại ngày đầu năm	8.727.318.044	177.227.144	232.331.695	-	9.136.876.883
Tại ngày cuối năm	**12.230.310.243**	**- 59.075.715**	**104.299.165**	**-**	**12.275.533.693**

12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Nguyên giá	**311.293.334.813**	**238.162.787.221**	**79.091.511.600**	**470.364.610.434**
Quyền sử dụng đất	**311.293.334.813**		79.091.511.600	**232.201.823.213**
Nhà	-	1.599.711.791		**1.599.711.791**
Nhà và quyền sử dụng đất	-	236.563.075.430		**236.563.075.430**
Cơ sở hạ tầng	-			-
Giá trị hao mòn lũy kế	-	**9.086.098.384**	-	**9.086.098.384**
Quyền sử dụng đất				
Nhà	-			-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	9.086.098.384		**9.086.098.384**
Cơ sở hạ tầng	-			-
Giá trị còn lại	**311.293.334.813**	**227.476.977.046**	**79.091.511.600**	**459.678.800.259**
Quyền sử dụng đất	**311.293.334.813**	-	**79.091.511.600**	**232.201.823.213**
Nhà	-		-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	227.476.977.046	-	**227.476.977.046**
Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

13 Vay và nợ thuê tài chính

STT	Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1	***Vay ngắn hạn***	**844.632.472.560**	**844.632.472.560**	**678.947.483.682**	**544.489.206.928**	**710.174.195.806**	**710.174.195.806**
	- Vay ngắn	520.664.353.597	520.664.353.597	421.501.177.213	363.082.193.886	462.245.370.270	462.245.370.270
	- Vay đến hạn trả	323.968.118.963	323.968.118.963	257.446.306.469	181.407.013.042	247.928.825.536	247.928.825.536
2	***Vay dài hạn***	**880.852.245.427**	**880.852.245.427**	**290.395.604.306**	**276.892.488.287**	**867.349.129.408**	**867.349.129.408**
	Trên 1 năm đến 5 năm	378.415.684.822	378.415.684.822	275.602.043.701	261.342.306.469	364.155.947.590	364.155.947.590
	Trên 5 năm	9.968.000.000	9.968.000.000	1.600.000.000	8.732.000.000	17.100.000.000	17.100.000.000
	Trái phiếu 36 tháng	492.468.560.605	492.468.560.605	13.193.560.605	6.818.181.818	486.093.181.818	486.093.181.818
	Tổng	**1.725.484.717.987**	**1.725.484.717.987**	**969.343.087.988**	**821.381.695.215**	**1.577.523.325.214**	**1.577.523.325.214**

15	**Phải trả người bán**	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
a	**Các khoản phải trả người bán**	**168.316.097.500**	**178.226.216.553**
	- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả		
	- Phải trả cho các đối tượng khác	168.316.097.500	178.226.216.553
b	**Số nợ quá hạn chưa thanh toán**		
c	**Phải trả người bán là các bên liên quan**	**64.245.294.518**	**74.148.522.262**
	+ Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	64.245.294.518	74.148.522.262
	+ Cty CP CIC Tinh Khôi 621	4.607.080.618	
	Tổng	**232.561.392.018**	**252.374.738.815**
		-	-

16	**Trái phiếu phát hành**	**Cuối quý**	**Đầu năm**
16.1/	Trái phiếu thường (chi tiết theo từng loại)		
a	Trái phiếu phát hành		
	- Loại phát hành theo mệnh giá		
	+ Giá trị	500.000.000.000	500.000.000.000
	+ Lãi suất	10%/năm	10%/năm
	+ Kỳ hạn	36 tháng	36 tháng
16.2/	**Trái phiếu chuyển đổi**		

18	**Chi phí phải trả**	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
a	**Ngắn hạn**	**283.658.233.051**	**274.171.463.171**
	- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
	- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	276.242.720.358	267.114.850.772
	- Các khoản phải trả lãi vay	7.415.512.693	5.842.824.997
	- Các khoản trích trước khác		1.213.787.402
b	**Dài hạn**	-	-
	- Lãi vay		
	- Các khoản khác (chi tiết tưng khoản)		
	Tổng	**283.658.233.051**	**274.171.463.171**
		-	-

19 Phải trả khác	Cuối kỳ	Đầu năm
a Ngắn hạn		
- Phải nộp thuế thu nhập cá nhân		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	142.574.218	95.528.063.318
- Phải trả cho đội thi công	210.948.981.591	226.204.513.206
- Phải trả bảo hành công trình tư vấn	1.987.223.561	1.987.223.561
- Phải trả tiền bảo lãnh dự thầu	0	-
- Nhận tiền giữ chỗ DA Nhà ở xã hội DA Tây Bắ	12.760.000.000	15.620.000.000
- BQL TP Rạch Giá		46.798.462.484
- Phải trả khác	16.458.688.927	10.147.962.808
Tổng	**242.297.468.297**	**396.286.225.377**
	-	-
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	2.218.224.305	543.900.000
Tổng	**91.084.232.255**	**89.409.907.950**
	-	-

23 Vốn chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu năm

25 Vốn chủ sở hữu	Cuối kỳ		Đầu năm	
b Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Vốn góp**	**Tỷ lệ**	**Vốn góp**	**Tỷ lệ**
- Ông Trần Thọ Thắng	89.124.740.000	9.36%	79.124.740.000	8.31%
- Ông Nguyễn Xuân Dũng	91.624.600.000	9.62%		0.00%
- Các cổ đông khác	771.844.270.000	81.03%	873.468.870.000	91.69%
Tổng	**952.593.610.000**	**100%**	**952.593.610.000**	**100%**

c	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Cuối kỳ	Đầu năm
	Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
	+ Vốn góp đầu năm	952.593.610.000	824.997.810.000
	+ Vốn tăng trong năm		127.595.800.000
	+ Vốn góp giảm trong năm		
	+ Vốn góp cuối năm	952.593.610.000	952.593.610.000

d	Cổ phiếu	Cuối quý	Đầu năm
	- 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 đ/CP	

23. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu và các quỹ	LNST thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	4	5	6	7
Số dư đầu năm trước	**824.997.810.000**	**35.628.334.646**	**43.494.309.074**	**11.614.177.694**	**51.424.680.611**	**967.159.312.025**
- Tăng vốn trong năm nay	127.595.800.000			(86.595.800.000)		**41.000.000.000**
- Chi phí phát hành						-
- Lãi trong năm nay				167.108.087.656	2.303.648.547	**169.411.736.203**
- Trích các quỹ thuộc vốn CSH			8.066.318.080	(8.173.382.076)	107.063.996	-
- Trích quỹ KTPL				(33.118.475.084)	(227.170.724)	**(33.345.645.808)**
- Tạm tri1vh cổ tức 2022				(95.534.761.000)	(367.500.000)	**(95.902.261.000)**
- Điều chỉnh cổ tức bằng cổ phiếu 2021				82.499.781.000		**82.499.781.000**
- Tăng khác				248.657.330		**248.657.330**
- Tăng giảm do hợp nhất			684.501.781	12.413.532.825	(5.190.086.938)	**7.907.947.668**
Số dư đầu năm nay	**952.593.610.000**	**35.628.334.646**	**52.245.128.935**	**50.461.818.345**	**48.050.635.492**	**1.138.979.527.418**
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lãi trong năm nay				154.409.905.888	11.569.818.080	**165.979.723.968**
- Tăng, giảm khác			763.478.217	(5.079.445.849)	(4.836.168.173)	**(9.152.135.805)**
- Hoàn phải trả cổ tức tạm trích 2022				95.259.361.000		**95.259.361.000**
Số dư cuối năm nay	**952.593.610.000**	**35.628.334.646**	**53.008.607.152**	**295.051.639.384**	**54.784.285.399**	**1.391.066.476.582**

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu địa ốc	359.796.341.359	451.764.418.216
- Doanh thu thi công	2.771.356.778	14.418.639.854
- Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	38.227.105.658	15.152.203.412
- Doanh thu thương mại	-14.924.215.836	24.521.773.049
- Doanh thu kinh doanh nhà hàng	8.305.011.164	10.901.037.983
- Doanh thu khác	-41.004.461.533	6.142.305.674
Tổng	**353.171.137.590**	**522.900.378.188**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	-	-
	Kỳ này	**Kỳ trước**
- Giảm giá hàng bán;	8.666.881.408	1.202.687.787
- Hàng bán bị trả lại.		
Tổng	**8.666.881.408**	**1.202.687.787**

3. Giá vốn hàng bán

	-	-
	Kỳ này	**Kỳ trước**
- Giá vốn địa ốc	268.870.996.885	356.867.820.015
- Giá vốn thi công	-61.966.918	9.817.689.728
- Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	23.187.878.844	10.606.542.388
- Giá vốn thương mại	-26.102.386.200	20.338.670.482
- Giá vốn kinh doanh nhà hàng	6.124.231.678	5.907.965.138
- Giá vốn khác	-46.446.015.675	3.124.957.173
Tổng	**225.572.738.614**	**406.663.644.924**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay;	6.936.198.339	2.431.666.303
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;		
Tổng	**6.936.198.339**	**2.431.666.303**
	-	-

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền vay;	6.602.484.054	5.552.875.124
Tổng	**6.602.484.054**	**5.552.875.124**

IX. Thông tin về các bên có liên quan

1. Thông tin về các bên liên quan

a ***Danh sách các bên liên quan***

1. Cty CP Vật liệu xây dựng CIC Thắng 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 Hằng	Công ty con
11. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
12. Cty CP CIC Tinh Khôi 621	Công ty liên kết

b ***Phải thu khác***	Cuối kỳ	Đầu năm
Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	420.000.000	524.000.000

c ***Phải trả người bán***	Cuối kỳ	Đầu năm
Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	64.245.294.518	74.148.522.262
Cty CP CIC Tinh Khôi 621	4.607.080.618	

d ***Trả trước cho người bán***		
Cty CP CIC Tinh Khôi 621		14.948.895.799

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Diễm Thúy	Kha Thị Mỹ Ngọc	Phạm Thị Như Phượng