

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 2024

Tháng 1 năm 2025

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: 20250123 - CKG - Bao cao tai chinh cong ty hop nhap Quy 4 nam 2024
Date: 2025.01.23 19:18:56+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 =110+120+130+140+150)	100		4.097.926.551.175	3.798.779.994.157
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		44.966.759.111	40.878.437.559
1. Tiền	111	V.01	36.666.759.111	36.878.437.559
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.300.000.000	4.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		500.000.000	3.500.000.000
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	3.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.002.340.691.543	844.855.919.636
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.04	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		-	
IV. Hàng tồn kho	140		3.046.090.391.441	2.906.203.959.089
1. Hàng tồn kho	141	V.07	3.046.090.391.441	2.906.203.959.089
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.028.709.080	3.341.677.873
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	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		936.986.074.834	940.170.153.446
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.454.089.559	2.591.849.559
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.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		297.951.454.878	263.941.057.172
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	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.10	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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	280.998.845.713	323.754.380.542
- Nguyên giá	231		280.998.845.713	324.660.813.340
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	(906.432.798)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		301.747.893.801	299.080.403.465
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	301.747.893.801	299.080.403.465
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	15.469.235.825	17.346.036.847
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		-	

1	2	3	4	5
VI. Tài sản dài hạn khác	260		37.364.555.058	33.456.425.861
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	30.782.747.250	29.345.263.147
2. Tài sản thuê 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		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.034.912.626.009	4.738.950.147.603
NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.558.744.810.600	3.357.647.580.407
I. Nợ ngắn hạn	310		2.197.053.349.320	2.198.179.740.576
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	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.18	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.19	466.211.667.023	226.388.266.186
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	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		-	
II. Nợ dài hạn	330		1.361.691.461.280	1.159.467.839.831
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	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	89.410.534.947	108.445.334.947

1	2	3	4	5
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V14	915.260.992.277	401.406.881.470
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
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 - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		1.476.167.815.409	1.381.302.567.196
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	1.476.167.815.409	1.381.302.567.196
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 kể 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
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	
TỔNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)	440		5.034.912.626.009	4.738.950.147.603

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phương

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

DVT: 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	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	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	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	3.000.030.135	6.936.198.339	9.885.135.413	12.039.398.803
7. Chi phí tài chính	22	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	499	667	1.325	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 22 tháng 01 năm 2025



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Như Phượng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

DVT: 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			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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.933.029.666	(45.682.762.143)
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			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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		435.886.692.101	131.782.834.219
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		4.088.321.552	(26.579.464.159)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		40.878.437.559	67.457.901.718
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	31	44.966.759.111	40.878.437.559

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán trưởng



Kha Thị Mỹ Ngọc

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phượng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 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 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

<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%
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	35.21%	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 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**

	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
Tổng	44.966.759.111	40.878.437.559

2 Các khoản đầu tư tài chính

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
Đầu 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
Tổng	15.469.235.825	17.346.036.847

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
Tổng	237.089.568.124	90.790.629.481

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
Tổng	512.145.730.190	753.841.678.592
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	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
	Giá gốc	Giá gốc
- 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
Tổng	3.046.090.391.441	2.906.203.959.089

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 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****9 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**

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 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 XDCB 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

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 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	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2024	11.356.888.114	3.055.474.000	1.909.095.278	190.000.000	16.511.457.392
Giá trị hao mòn lũy kế					
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
Số dư 31/12/2024	1.248.358.032	1.747.775.002	1.818.660.868	147.795.699	4.962.589.601
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2024	11.875.920.109	2.019.768.002	206.818.582	-	14.102.506.693
Số dư 31/12/2024	10.108.530.082	1.307.698.998	90.434.410	42.204.301	11.548.867.791

12 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
Nguyên giá					
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)
Số dư 31/12/2024	280 998 845 713	-	-	-	280.998.845.713
Giá trị hao mòn lũy kế					
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)
Số dư 31/12/2024	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024		-	43.270.347.329	-	323.754.380.542
Số dư 31/12/2024	280 998 845 713	-	-	-	280.998.845.713

13 Vay và nợ thuê tài chính

STT	Chỉ tiêu	Số ngày 30/09/2024		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	Vay ngắn hạn	1.074.318.280.016	1.074.318.280.016	1.003.247.551.046	1.253.007.107.547	1.324.077.836.517	1.324.077.836.517
	- 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	Vay dài hạn	915.260.992.277	915.260.992.277	1.003.660.900.058	489.806.789.251	401.406.881.470	401.406.881.470
	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
	Tổng	1.989.579.272.293	1.989.579.272.293	2.006.908.451.104	1.742.813.896.798	1.725.484.717.987	1.725.484.717.987

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
15 Phải trả người bán		
a Các khoản phải trả người bán	107.340.673.577	132.155.465.921
- 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 Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
c Phải trả người bán là các bên liên quan	24.850.315.586	64.245.294.518
+ Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	24.850.315.586	64.245.294.518
Tổng	132.190.989.163	196.400.760.439
	-	-
16 Trái phiếu phát hành		
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
+ Lãi suất		10%/năm
+ Kỳ hạn		36 tháng
16.2/ Trái phiếu chuyển đổi		
18 Chi phí phải trả	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
a Ngắn hạn	297.536.644.444	283.785.156.147
- 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 Dài hạn	-	-
- Lãi vay		
- Các khoản khác (chi tiết từng khoản)		
Tổng	297.536.644.444	283.785.156.147
	-	-

	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024		
19 Phải trả khác				
a Ngắn hạn				
- 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 CIC Boulevarrd	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		
Tổng	466.211.667.023	226.388.266.186		
	-	-		
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		
Tổng	89.410.534.947	108.445.334.947		
	-	-		
25 Vốn chủ sở hữu	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024		
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%	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%
Tổng	952.593.610.000	100%	952.593.610.000	100%
	-	-	-	-

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
	Ngày 31/12/2024	Ngày 01/01/2024
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

d Cổ phiếu		
	Ngày 31/12/2024	Ngày 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
- 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	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)	126.250.390.851
- Tăng, giảm khác			8.355.030.022	(26.825.561.352)	(12.914.611.307)	(31.385.142.638)
- Hoàn phải trả cổ tức						-
Số dư cuối năm nay	952.593.610.000	35.628.334.646	61.481.660.859	387.922.256.216	38.541.953.689	1.476.167.815.410

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**

	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
Tổng	1.352.319.612.784	1.310.531.716.128

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
Tổng	10.868.449.841	9.775.572.879

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
Tổng	988.856.783.599	910.807.947.277

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;		
Tổng	9.885.135.413	12.039.398.803

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		
Tổng	25.209.822.189	29.911.110.390

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 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 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

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

Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Lập, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phượng