

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021



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

Địa chỉ: Số 34 Trần Phú, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 43

36  
ÔI  
T  
MT  
RSM  
7-

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

Địa chỉ: Số 34 Trần Phú, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch
Ông Quảng Trọng Sang	Phó Chủ tịch – Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Hiền	Phó Chủ tịch – Miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 6 năm 2021
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 6 năm 2021
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Hữu Hoài Phương	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 6 năm 2021
Ông Lưu Chí Thịnh	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 6 năm 2021
Ông Thái Ngọc Hùng	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 6 năm 2021

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Út	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc – Miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 01 năm 2022
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

784  
G T  
:HH  
N  
:BT  
P H

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Phạm Thị Như Phượng**  
**Tổng Giám đốc**

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số: 616/2022/KT-RSMHCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 từ trang 5 đến trang 43 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### KT TỔNG GIÁM ĐỐC



**Đặng Thị Hồng Loan**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0425-2018-026-1



**Huỳnh Thị Bích Liễu**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
3902-2022-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
**TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2022**

*Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, 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 ngoài Việt Nam.*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.696.449.183.219</b>	<b>3.648.636.638.587</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>51.725.374.084</b>	<b>12.283.627.081</b>
1. Tiền	111		51.725.374.084	12.283.627.081
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>856.574.245.157</b>	<b>884.618.449.851</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	240.656.104.346	187.613.065.329
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	56.260.238.147	62.164.588.836
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	609.740.687.598	644.587.470.642
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(50.082.784.934)	(9.746.674.956)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.788.149.563.978</b>	<b>2.749.535.477.123</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	2.788.149.563.978	2.749.535.477.123
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>2.199.084.532</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.404.618.123
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	-	794.466.409
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>775.043.802.248</b>	<b>759.380.852.982</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 khác	216	4.5	21.606.489.559	21.606.489.559
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>65.617.694.852</b>	<b>66.470.768.930</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	65.219.966.734	65.977.586.044
Nguyên giá	222		108.562.281.885	103.799.465.522
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.342.315.151)	(37.821.879.478)
2. Tài sản cố định vô hình	227		397.728.118	493.182.886
Nguyên giá	228		2.313.695.278	2.313.695.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.915.967.160)	(1.820.512.392)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>223.032.799.773</b>	<b>188.632.326.773</b>
1. Nguyên giá	231		223.032.799.773	188.632.326.773
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>204.565.261.094</b>	<b>176.552.668.067</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	204.565.261.094	176.552.668.067
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>238.557.096.771</b>	<b>295.795.372.176</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.2	269.196.973.752	309.100.499.298
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	4.469.775.200	4.469.775.200
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	4.2	(35.109.652.181)	(17.774.902.322)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>21.664.460.199</b>	<b>10.323.227.477</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	21.664.460.199	10.323.227.477
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.471.492.985.467</b>	<b>4.408.017.491.569</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.532.099.291.153</b>	<b>3.803.281.341.579</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.829.212.057.795</b>	<b>1.772.903.956.411</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	256.853.729.979	201.013.373.559
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	14.062.099.091	15.256.721.710
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	30.499.651.803	13.170.995.249
4. Phải trả người lao động	314		93.557.731.078	119.301.676.436
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	202.736.092.546	223.348.593.845
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	375.847.208.464	363.932.703.873
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	826.466.435.583	809.667.189.333
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.189.109.251	27.212.702.406
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.702.887.233.358</b>	<b>2.030.377.385.168</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	1.206.622.559.435	1.281.199.779.824
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	80.723.219.805	144.580.499.950
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	415.541.454.118	604.597.105.394
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>939.393.694.314</b>	<b>604.736.149.990</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>939.393.694.314</b>	<b>604.736.149.990</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		824.997.810.000	524.997.810.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		824.997.810.000	524.997.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	36.402.934.646
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		33.219.108.707	26.132.174.561
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		45.548.440.961	17.203.230.783
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		19.158.093.446	8.932.120.302
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26.390.347.515	8.271.110.481
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.471.492.985.467</b>	<b>4.408.017.491.569</b>



**Phạm Thị Như Phương**  
 Tổng Giám đốc  
 Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2022

**Kha Thị Mỹ Ngọc**  
 Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Diễm Thúy**  
 Người lập



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	971.744.321.431	946.539.221.668
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.589.302.048	3.704.746.952
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		969.155.019.383	942.834.474.716
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	657.940.987.729	663.511.384.269
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		311.214.031.654	279.323.090.447
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	43.563.302.232	5.008.043.532
7. Chi phí tài chính	22	5.4	33.392.008.208	36.001.600.398
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		16.057.258.349	29.735.017.301
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	13.318.410.528	11.279.767.259
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	132.507.375.535	100.780.264.579
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		175.559.539.615	136.269.501.743
11. Thu nhập khác	31		1.978.370.799	9.188.863.678
12. Chi phí khác	32		274.486.671	478.392.039
13. Lợi nhuận khác	40		1.703.884.128	8.710.471.639
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		177.263.423.743	144.979.973.382
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	35.524.740.826	29.933.583.293
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		141.738.682.917	115.046.390.089

Kế toán trưởng



**Phạm Thị Như Phượng**  
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2022



**Kha Thị Mỹ Ngọc**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Diễm Thúy**  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		177.263.423.743	144.979.973.382
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	5.354.960.701	4.674.031.993
Các khoản dự phòng	03		57.670.859.837	11.180.205.535
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(43.563.302.232)	(5.341.140.513)
Chi phí lãi vay	06		16.057.258.349	29.735.017.301
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		212.783.200.398	185.228.087.698
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(13.106.120.752)	(104.707.831.162)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		221.145.626.578	10.242.642.998
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(109.310.254.598)	260.693.692.304
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(11.341.232.722)	(1.631.562.609)
Tiền lãi vay đã trả	14		(152.701.883.152)	(164.119.669.140)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(31.473.236.774)	(12.273.917.557)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	79.577.455
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.811.181.508)	(29.875.894.364)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>95.184.917.470</b>	<b>143.635.125.623</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		(216.944.650.776)	(187.047.047.793)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	361.218.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(1.729.632.432)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.254.956.319
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(17.133.224.684)	(44.477.923.340)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		120.780.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.456.786.019	6.712.353.132
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(108.841.089.441)</b>	<b>(222.926.075.932)</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
<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		299.225.400.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	444.794.240.049	1.008.618.634.481
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(617.050.645.075)	(907.441.259.672)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(73.871.076.000)	(49.868.047.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>53.097.918.974</b>	<b>51.309.327.009</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>39.441.747.003</b>	<b>(27.981.623.300)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		12.283.627.081	40.265.250.381
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> <b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>51.725.374.084</b>	<b>12.283.627.081</b>



**Phạm Thị Kiều Phương**  
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2022

**Kha Thị Mỹ Ngọc**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Diễm Thúy**  
Người lập

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), 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 ngày 28 tháng 02 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Kiên Giang cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 3 năm 2022 để điều chỉnh tăng vốn điều lệ của Công ty.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 34 Trần Phú, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 214 (31/12/2020: 270).

#### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **1.3. 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;
- 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 hòa không khí,...

#### **1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1784  
IG T  
NH  
AN &  
VIET  
T.P.H

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các công ty con và liên doanh, liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>				
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	Số 91 Lạc Hồng, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	72,2%	72,2%	72,2%
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Kiên Giang	34 Trần Phú, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty CP 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, Việt Nam	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	Số 143 Nguyễn Trung Trực, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	56,1%	56,1%	56,1%
Công ty CP CIC Tinh Khôi	Số 90 Nguyễn Bình Khiêm, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	51,3%	51,3%	51,3%
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, Việt Nam	100%	100%	100%
Công ty TNHH CIC Education	Lô A16 căn 10-11 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Đường Lý T, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.	100%	100%	100%
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	100%	100%	100%
Công ty CP Xây dựng CIC Kiên Giang	Số 11-12, Lô B3, đường Chi Lăng, phường Vĩnh Bảo, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	51%	51%	51%
<b>Công ty liên kết:</b>				
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	Số 08, Mậu Thân, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	35,2%	35,2%	35,2%

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính 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.

#### **2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

#### **2.3. 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.

#### **2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

#### **3.1. Thay đổi chính sách kế toán**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

#### **3.2. 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 2021 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

#### **3.4. 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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### *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.

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.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư vào đơn vị khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư này được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.

### **3.5. 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 nợ phải thu khó đòi.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

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.

### **3.6. Hàng tồn kho**

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

Dự án bất động sản đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm các chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

### **3.7. 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng.

#### ***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
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	01- 03 năm

### **3.8. 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.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### ***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.

### **3.9. 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.

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.

### **3.10. 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.

### **3.11. 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.

### **3.12. 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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

### **3.13. 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.

### **3.14. 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.

### **3.15. 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 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 đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

### **3.16. 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.

Đối với việc ghi nhận doanh thu bán nhà và đất (bất động sản), doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được tương đối chính xác chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### ***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.

### **3.17. 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.

### **3.18. 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 kỳ 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, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi 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.

### **3.19. 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3.20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn; Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

### 3.21. 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 (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

### 3.22. 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 suất 10%.

#### *Các loại thuế khác*

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 3.23. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	1.824.873.154	597.959.339
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	49.900.500.930	11.685.667.742
<b>Cộng</b>	<b>51.725.374.084</b>	<b>12.283.627.081</b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 3 tháng với lãi suất từ 3% đến 4%/năm tại ngày 31/12/2021.

*(Xem tiếp trang sau)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:				
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	34.738.645.898	-	24.538.645.898	-
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Kiên Giang	2.550.000.000	-	2.550.000.000	-
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	14.642.000.000	(7.360.277.167)	14.642.000.000	(7.255.658.992)
Công ty CP CIC Tỉnh Khôi	4.421.805.800	(4.421.805.800)	4.421.805.800	(4.421.805.800)
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng CIC Phú Quốc	174.043.222.460	(8.892.928.352)	167.093.222.460	(294.174.099)
Công ty TNHH CIC Education	9.401.000.000	(8.159.016.626)	3.300.000.000	(1.988.366.653)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	14.661.299.594	(6.275.624.236)	10.915.825.140	(3.814.896.778)
Công ty CP Xây dựng CIC Kiên Giang	9.639.000.000	-	9.639.000.000	-
Công ty TNHH CIC Đất Mới	-	-	56.700.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng CIC Thăng Anh	-	-	10.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>269.196.973.752</b>	<b>(35.109.652.181)</b>	<b>309.100.499.298</b>	<b>(17.774.902.322)</b>

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	4.469.775.200	-	4.469.775.200	-
---	---------------	---	---------------	---

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	201.810.955.408	147.141.077.245
Phải thu hoạt động tư vấn	12.629.090.810	13.461.481.586
Phải thu hoạt động thi công	23.526.807.505	23.583.501.027
Phải thu hoạt động nhà hàng	808.045.300	1.378.404.823
Phải thu hoạt động khác	1.881.205.323	2.048.600.648
<b>Cộng</b>	<b>240.656.104.346</b>	<b>187.613.065.329</b>

Trong đó, phải thu các bên liên quan tại ngày 31/12/2021 là 4.518.621.500 VND – Xem thêm mục 7.

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 7	543.462.279	-
Trả trước cho người bán:		
Nguyễn Ngọc Tiền (*)	28.000.000.000	28.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	27.716.775.868	34.164.588.836
<b>Cộng</b>	<b>56.260.238.147</b>	<b>62.164.588.836</b>

(\*) Là khoản chuyển tiền mua biệt thự theo HĐ số: SV1A - V24/2018/GIS - HĐMBBT ngày 13 tháng 08 năm 2018 và SV1C - V16/2018/GIS - HĐMBBT ngày 13 tháng 08 năm 2018 ký với Bà Nguyễn Ngọc Tiền.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi đối tượng dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

*(Xem tiếp trang sau)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Các đội thi công	31.803.739.234	-	31.275.115.732	-
Phải thu thuế TNCN	8.287.777.728	-	6.908.130.041	-
Tạm ứng	45.235.473.315	-	42.231.627.153	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	371.873.118.011	-	350.739.892.716	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA An Bình	681.217.400	-	670.399.518	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Chợ Nông Sản	1.622.498.676	-	6.756.440.800	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Nam An Hòa	2.887.286.650	-	576.543.050	-
Phải thu Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá về DA KDC đường số 2	2.675.270.400	-	2.413.493.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Bắc Vĩnh Quang	86.433.600.000	-	144.571.025.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA KDC tuyến đường số 1 - Vĩnh Quang	23.868.000.000	-	23.868.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Chợ Nông Sản Rạch Giá	493.092.000	-	493.092.000	-
Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	906.900.400	-	3.920.200.400	-
Phải thu khác	12.765.043.384	-	9.955.840.432	-
<b>Cộng</b>	<b>609.740.687.598</b>	<b>-</b>	<b>644.587.470.642</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải thu góp vốn dự án không thành lập pháp nhân	21.606.489.559	-	21.606.489.559	-

Trong đó, phải thu khác của các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 20.716.087.711 VND  
– Xem thêm mục 7.

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.6. Nợ xấu**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn với số tiền là 50.082.784.934 VND.

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	76.722.723.791	26.639.938.857	9.746.674.956	-

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã quá hạn thanh toán nhiều năm nhưng chưa thu được.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND			Tại ngày 01/01/2021 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
BQL Dự án Đầu Tư	21.089.228.556	7.723.718.320	> 3 năm	8.520.238.285	-	> 3 năm
Các khách hàng cá nhân từ hoạt động kinh doanh bất động sản	55.633.495.235	18.916.220.537	1 đến 3 năm	1.226.436.671	-	1 đến 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>76.722.723.791</b>	<b>26.639.938.857</b>		<b>9.746.674.956</b>	<b>-</b>	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	64.275.931	-	92.059.626	-
Công cụ, dụng cụ	68.279.512	-	48.084.927	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.785.928.515.113	-	2.747.231.370.433	-
Hàng hóa	2.088.493.422	-	2.163.962.137	-
<b>Cộng</b>	<b><u>2.788.149.563.978</u></b>	<b>-</b>	<b><u>2.749.535.477.123</u></b>	<b>-</b>

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí dở dang dự án KDC Lấn Biển Tây Bắc	1.181.248.121.146	-	1.429.581.244.606	-
Chi phí dở dang dự án KDC An Bình (*)	140.494.679.641	-	168.207.329.960	-
Chi phí dở dang dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng	250.920.884.341	-	242.871.321.338	-
Chi phí SXKD dở dang dự án biệt thự cao cấp Búng Gội	183.268.270.933	-	159.235.382.339	-
Chi phí dở dang dự án Phú Quốc River Side	132.083.296.369	-	130.363.061.569	-
Chi phí dở dang dự án KDC Nam An Hòa	440.861.753.974	-	345.782.651.381	-
Chi phí dở dang dự án KDC Bắc Vĩnh Quang	210.620.488.387	-	48.637.344.640	-
Chi phí dở dang các dự án khác	246.431.020.322	-	222.553.034.600	-
<b>Cộng</b>	<b><u>2.785.928.515.113</u></b>	<b>-</b>	<b><u>2.747.231.370.433</u></b>	<b>-</b>

Chi phí lãi vay riêng đã vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 135.189.341.985 VND.

Giá trị hàng tồn kho với số tiền là 2.211.586.193.261 VND đã được dùng để thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay của Công ty - Xem thêm mục 4.17.

(\*) Quyền sử dụng đất tại dự án KDC An Bình với giá trị là 28.131.570.289 VND đã được dùng để bảo đảm cho khoản vay của bên liên quan - Xem thêm mục 7.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Tại ngày 31/12/2021 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2021 VND</b>
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	61.242.986.354	61.227.386.354
Chi phí xây dựng trường mầm non Mekong Green	143.322.274.740	115.243.428.077
Các dự án khác	-	81.853.636
<b>Cộng</b>	<b><u>204.565.261.094</u></b>	<b><u>176.552.668.067</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

6  
1  
T  
FC  
M  
/ 7  
H

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2021	74.802.869.836	7.797.617.063	18.427.675.365	2.771.303.258	103.799.465.522
Mua trong năm	-	284.680.000	4.375.454.545	102.681.818	4.762.816.363
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>74.802.869.836</b>	<b>8.082.297.063</b>	<b>22.803.129.910</b>	<b>2.873.985.076</b>	<b>108.562.281.885</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2021	21.819.309.817	2.744.436.811	10.728.588.375	2.529.544.475	37.821.879.478
Khấu hao trong năm	2.449.040.400	1.047.755.372	1.874.625.736	149.014.165	5.520.435.673
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>24.268.350.217</b>	<b>3.792.192.183</b>	<b>12.603.214.111</b>	<b>2.678.558.640</b>	<b>43.342.315.151</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2021	52.983.560.019	5.053.180.252	7.699.086.990	241.758.783	65.977.586.044
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>50.534.519.619</b>	<b>4.290.104.880</b>	<b>10.199.915.799</b>	<b>195.426.436</b>	<b>65.219.966.734</b>

Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 của TSCĐ hữu hình là 23.290.283.810 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm mục 4.17.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 14.713.083.334 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá:

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	223.032.799.773	186.653.210.000	152.252.737.000	188.632.326.773
Tồn thất do suy giảm giá trị:				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	223.032.799.773			188.632.326.773

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị sổ sách.

**4.11. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.725.291.983	2.879.848.446
Chi phí sửa chữa	4.734.206.835	7.443.379.031
Chi phí thuê nhà	5.100.000.000	-
Chi phí trả trước dài hạn thuê đất	10.104.961.381	-
<b>Cộng</b>	<b>21.664.460.199</b>	<b>10.323.227.477</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 7	219.048.756.018	219.048.756.018	94.352.392.529	94.352.392.529
Phải trả cho các đối tượng khác	37.804.973.961	37.804.973.961	106.660.981.030	106.660.981.030
<b>Cộng</b>	<b>256.853.729.979</b>	<b>256.853.729.979</b>	<b>201.013.373.559</b>	<b>201.013.373.559</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng dưới 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

**4.13. Người mua trả trước**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Khách hàng mảng tư vấn	9.606.813.613	10.005.120.035
Khách hàng mảng thi công	2.377.893.880	-
Người mua trả tiền trước các dự án	1.870.659.392	5.022.074.003
Các khách hàng khác	206.732.206	229.527.672
<b>Cộng</b>	<b>14.062.099.091</b>	<b>15.256.721.710</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Dự án Khu đô thị mới Lấn Biển Tây Bắc	725.464.967.518	896.845.058.193
Dự án KDC Chợ Nông Sản	69.786.620.548	-
Dự án Seaview	7.360.111.803	7.360.111.803
Dự án Bến xe và TTTM Rạch Sỏi	11.112.379.517	12.421.310.711
Dự án KDC An Bình	47.580.402.548	50.634.613.385
Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	331.658.330.834	301.745.275.788
Dự án Hoa Viên Nghĩa Trang	6.116.323.016	5.509.339.356
Các dự án khác	7.543.423.651	6.684.070.588
<b>Cộng</b>	<b>1.206.622.559.435</b>	<b>1.281.199.779.824</b>

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

Địa chỉ: Số 34 Trần Phú, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2021		Trong năm		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT phải nộp	-	12.456.741.579	29.199.268.680	16.742.527.101	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.068.109.971	35.524.740.826	31.473.236.774	-	13.016.605.919
Thuế thu nhập cá nhân	-	525.325.854	8.208.552.163	6.888.759.900	794.466.409	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	159.941.760	159.941.760	-	-
Các loại thuế khác	-	449.474.399	5.729.102.483	5.434.017.414	-	154.389.330
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>30.499.651.803</b>	<b>78.821.605.912</b>	<b>60.698.482.949</b>	<b>794.466.409</b>	<b>13.170.995.249</b>

*(Xem tiếp trang sau)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Chi phí vật tư và nhân công – hoạt động tư vấn, thiết kế	1.824.887.043	3.019.735.249
Chi phí vật tư và nhân công – hoạt động thi công các dự án	185.066.275.133	202.428.175.302
Lãi vay trích trước	11.494.066.190	9.322.877.571
Lãi trái phiếu phải trả	4.350.864.180	7.977.335.617
Các khoản trích trước khác	-	600.470.106
<b>Cộng</b>	<b><u>202.736.092.546</u></b>	<b><u>223.348.593.845</u></b>

**4.16. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	231.113.203.723	275.915.339.028
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	83.582.337.518	74.203.523.018
Nhận đặt cọc ngắn hạn	52.185.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.966.667.223	13.813.841.827
<b>Cộng</b>	<b><u>375.847.208.464</u></b>	<b><u>363.932.703.873</u></b>
Dài hạn:		
Nhận góp vốn DA biệt thự Bà Kèo Phú Quốc	6.492.999.950	6.492.999.950
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Búng Gội	60.000.000.000	60.000.000.000
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Village Búng Gội	-	65.000.000.000
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Riverside Village	14.230.219.855	13.087.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>80.723.219.805</u></b>	<b><u>144.580.499.950</u></b>

Trong đó, phải trả khác cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 151.077.562.000 VND  
– Xem thêm mục 7.

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.17. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021		Trong năm		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
Vay ngân hàng	421.939.479.121	421.939.479.121	369.413.154.049	428.661.331.433	481.187.656.505	481.187.656.505
Vay dài hạn đến hạn trả	329.776.956.462	329.776.956.462	329.776.956.462	205.279.532.828	205.279.532.828	205.279.532.828
Trái phiếu ngắn hạn	74.750.000.000	74.750.000.000	-	48.450.000.000	123.200.000.000	123.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>826.466.435.583</b>	<b>826.466.435.583</b>	<b>699.190.110.511</b>	<b>682.390.864.261</b>	<b>809.667.189.333</b>	<b>809.667.189.333</b>
<b>Dài hạn:</b>						
Từ 1 đến 5 năm	415.541.454.118	415.541.454.118	226.728.680.281	415.784.331.557	604.597.105.394	604.597.105.394
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.242.007.889.701</b>	<b>1.242.007.889.701</b>	<b>925.918.790.792</b>	<b>1.098.175.195.818</b>	<b>1.414.264.294.727</b>	<b>1.414.264.294.727</b>

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Công ty đang đầu tư. Các khoản vay này chịu lãi suất theo từng giấy nhận nợ và được thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản hình thành từ vốn vay và các tài sản khác – Xem thêm các mục 4.7 và 4.9.

Trái phiếu được phát hành với thời gian đáo hạn là 12 tháng, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và có lãi suất cố định từ 10%/năm đến 11%/năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.18. Vốn chủ sở hữu**

**4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2020	500.000.000.000	36.402.934.646	20.388.572.038	16.160.801.063	572.952.307.747
Tăng vốn trong năm trước	24.997.810.000	-	-	(24.997.810.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	115.046.390.089	115.046.390.089
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.752.319.504	(5.752.319.504)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(29.815.156.332)	(29.815.156.332)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	(73.499.693.400)	(73.499.693.400)
Cổ tức bằng tiền năm 2019	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Giảm khác	-	-	(8.716.981)	61.018.867	52.301.886
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>524.997.810.000</b>	<b>36.402.934.646</b>	<b>26.132.174.561</b>	<b>17.203.230.783</b>	<b>604.736.149.990</b>
Tăng vốn trong năm nay	300.000.000.000	-	-	-	300.000.000.000
Chi phí phát hành vốn	-	(774.600.000)	-	-	(774.600.000)
Lãi trong năm nay	-	-	-	141.738.682.917	141.738.682.917
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.086.934.146	(7.086.934.146)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.761.620.256)	(25.761.620.256)
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020	-	-	-	2.704.972.163	2.704.972.163
Điều chỉnh cổ tức bằng tiền năm 2020 (*)	-	-	-	(750.109.500)	(750.109.500)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	(82.499.781.000)	(82.499.781.000)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>824.997.810.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>33.219.108.707</b>	<b>45.548.440.961</b>	<b>939.393.694.314</b>

(\*) Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phê duyệt vào ngày 19 tháng 6 năm 2021.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ông Trần Thọ Thắng	67.069.120.000	43.579.070.000
Các cổ đông khác	757.928.690.000	481.418.740.000
<b>Cộng</b>	<b>824.997.810.000</b>	<b>524.997.810.000</b>

**4.18.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã đăng ký phát hành	82.499.781	52.499.781
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	82.499.781	52.499.781
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	82.499.781	52.499.781

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

**4.18.4. Báo cáo tình hình sử dụng vốn tăng thêm từ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ**

Thông tin chung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ trong năm tài chính 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 5 năm 2020 như sau:

<u>Số thứ tự</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Thông tin</u>
1.	Tên cổ phiếu chào bán	Cổ phiếu Công ty Cổ Phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá	10.000
4.	Số lượng cổ phiếu chào bán	30.000.000
5.	Giá trị chào bán	300.000.000.000
6.	Hình thức chào bán	Đầu giá công khai
7.	Ngày bắt đầu chào bán	25/02/2021
8.	Ngày hoàn thành đợt chào bán	09/04/2021
9.	Tổng số cổ phiếu đã bán	30.000.000
10.	Chi phí phát hành	774.600.000

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:

Số lượng cổ phiếu	30.000.000
Giá bán (VND/cổ phiếu)	10.000
Thành tiền (VND)	300.000.000.000

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Tình hình sử dụng vốn nguồn vốn điều lệ tăng thêm đến 31/12/2021 như sau:

	<b>Kế hoạch sử dụng vốn VND</b>	<b>Đã giải ngân VND</b>
Thanh toán các khoản nợ vay đến hạn trả	132.823.000.000	132.823.000.000
Thanh toán các khoản công nợ phải trả thi công	155.277.000.000	155.277.000.000
Bổ sung vốn lưu động khác (thanh toán tiền mua nguyên vật liệu, vật tư, thanh toán tiền lương cán bộ công nhân viên,...)	11.900.000.000	11.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>
<b>5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
<b>5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
Hoạt động thi công	92.007.492	6.567.528.597
Hoạt động kinh doanh bất động sản	942.147.752.099	899.003.061.539
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn	8.702.952.843	9.080.756.541
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	15.097.183.721	29.126.769.512
Hoạt động khác	5.704.425.276	2.761.105.479
<b>Cộng</b>	<b>971.744.321.431</b>	<b>946.539.221.668</b>
<b>5.2. Giá vốn hàng bán</b>		
	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
Giá vốn thi công	-	6.118.820.325
Giá vốn kinh doanh bất động sản	637.779.165.550	626.766.185.485
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	6.203.922.468	8.117.431.756
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	10.652.146.388	21.246.022.758
Giá vốn khác	3.305.753.323	1.262.923.945
<b>Cộng</b>	<b>657.940.987.729</b>	<b>663.511.384.269</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	626.557.319	384.856.047
Cổ tức, lợi nhuận được chia	816.928.700	4.623.187.485
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	42.119.816.213	-
<b>Cộng</b>	<b>43.563.302.232</b>	<b>5.008.043.532</b>

Doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng cao so với năm trước là do năm nay phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty TNHH CIC Đất Mới.

**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	16.057.258.349	29.735.017.301
Dự phòng tổn thất đầu tư	17.334.749.859	6.266.583.097
<b>Cộng</b>	<b>33.392.008.208</b>	<b>36.001.600.398</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên	1.410.848.672	2.587.273.200
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	314.816.604	212.751.833
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.592.745.252	8.479.742.226
<b>Cộng</b>	<b>13.318.410.528</b>	<b>11.279.767.259</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	62.371.003.906	62.973.117.347
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.043.197.925	5.165.342.599
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.062.910.017	4.381.981.309
Chi phí dự phòng	40.336.109.978	4.913.622.438
Chi phí dịch vụ mua ngoài	684.812.727	758.039.802
Chi phí bằng tiền khác	18.009.340.982	22.588.161.084
<b>Cộng</b>	<b>132.507.375.535</b>	<b>100.780.264.579</b>

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm nay tăng so với năm trước là do năm nay phát sinh nhiều chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản do các khoản nợ này đã quá hạn thanh toán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí hàng thương mại	3.921.793.997	7.044.634.970
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	56.140.453.086	142.891.415.680
Chi phí nhân công	76.109.982.763	103.844.307.737
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.354.960.701	4.674.031.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	603.643.583.864	527.179.886.059
Chi phí khác bằng tiền	97.293.144.061	55.790.060.965
<b>Cộng</b>	<b>842.463.918.472</b>	<b>841.424.337.404</b>

**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	177.263.423.743	144.979.973.382
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	652.907.152	9.098.526.680
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(906.900.000)	(4.623.187.485)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh.	177.009.430.895	149.455.312.577
Trong đó:		
▪ Thu nhập chịu thuế suất 10%	(1.228.546.471)	(425.207.779)
▪ Thu nhập chịu thuế suất 20%	178.237.977.366	149.880.520.356
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>35.524.740.826</b>	<b>29.933.583.293</b>

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế như: chi phí không có hóa đơn, chứng từ hợp lệ và cổ tức từ hoạt động đầu tư.

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	444.794.240.049	1.008.618.634.481

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	568.600.645.075	867.691.259.672
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	48.450.000.000	39.750.000.000
<b>Cộng</b>	<b>617.050.645.075</b>	<b>907.441.259.672</b>

**6.3. Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm Công ty phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Góp vốn không bằng tiền	22.580.205.552	62.670.124.260

Đây là khoản khoản góp vốn bằng hàng tồn kho vào công ty con là Công ty cổ phần CIC Đất Mới và Công ty TNHH TM DV CIC Kiên Giang.

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Mối quan hệ**

1.	Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	Công ty con
2.	Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
3.	Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	Công ty con
4.	Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	Công ty con
5.	Công ty CP CIC Tỉnh Khôi	Công ty con
6.	Công ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
7.	Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng CIC Phú Quốc	Công ty con
8.	Công ty TNHH CIC Education	Công ty con
9.	Công ty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	Công ty con
10.	Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	Công ty liên kết
11.	Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Phải thu khách hàng:</b>		
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	4.061.000.000	4.061.000.000
Công ty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	167.520.000	398.625.000
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng CIC Phú Quốc	155.320.000	155.320.000
Công ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	134.781.500	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>4.518.621.500</b>	<b>4.614.945.000</b>
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Trả trước cho người bán – Xem thêm mục 4.4:</b>		
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng CIC Phú Quốc	543.462.279	-
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Phải thu khác:</b>		
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc – Phải thu góp vốn dự án không thành lập pháp nhân	19.014.640.000	19.014.640.000
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng CIC Phú Quốc – Phải thu từ chuyển nhượng vốn góp	794.547.311	-
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang – Phải thu cổ tức	524.400.400	681.710.000
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Kiên Giang – Phải thu cổ tức	382.500.000	510.000.000
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.5</b>	<b>20.716.087.711</b>	<b>20.206.350.000</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Phải trả thương mại:</b>		
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	(89.159.513.930)	(451.860.070)
Công ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	(61.874.875.445)	(9.045.593.197)
Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	(66.489.437)	(66.489.437)
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	(6.865.740.812)	(38.517.055.234)
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	(37.591.926.404)	(32.820.909.649)
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Kiên Giang	(21.676.329.081)	(13.450.484.942)
Công ty CP CIC Tỉnh Khôi	(1.501.665.495)	-
Công ty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	(312.215.414)	-
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.12</b>	<b>(219.048.756.018)</b>	<b>(94.352.392.529)</b>
	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Phải trả khác:</b>		
Công ty CP CIC Tỉnh Khôi	(44.691.000.000)	(46.849.000.000)
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	(10.111.000.000)	(12.711.000.000)
Công ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	(13.607.562.000)	(75.535.562.000)
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	(11.889.000.000)	(11.889.000.000)
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	(70.779.000.000)	(16.581.000.000)
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.16</b>	<b>(151.077.562.000)</b>	<b>(163.565.562.000)</b>
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ:</b>		
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	140.640.478.785	7.139.056.814
Công ty CP CIC Tỉnh Khôi	36.484.945.456	52.137.519.010
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	3.205.628.436	77.253.246.552
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	26.190.107.629	78.361.854.065
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Kiên Giang	20.695.544.172	26.806.967.259
Công ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	86.008.673.071	222.419.113.782
Công ty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	5.847.057.207	-
<b>Cộng</b>	<b>319.072.434.756</b>	<b>464.117.757.482</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Góp vốn:		
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng CIC Phú Quốc	6.950.000.000	26.593.222.460
Công ty TNHH CIC Education	6.101.000.000	3.300.000.000
Công ty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	3.745.474.454	10.915.825.140
<b>Cộng</b>	<b>16.796.474.454</b>	<b>40.809.047.600</b>
	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nhận cổ tức:		
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	1.530.000.000	488.836.000
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	510.000.000	510.000.000
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	729.428.700	681.700.400
Công ty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	510.000.000	459.000.000
Công ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	550.800.000	688.500.000
<b>Cộng</b>	<b>3.830.228.700</b>	<b>2.828.036.400</b>

**Cam kết bảo lãnh:**

Công ty đã dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh – Xem thêm mục 4.7.

*(Xem tiếp trang sau)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Thu nhập và thù lao Hội đồng quản trị được chi tiết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2020 VND</u>
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch	7.408.333.334	6.468.000.000
Ông Quảng Trọng Sang	Phó Chủ tịch – Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021	36.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Hiền	Phó Chủ tịch – Miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021	433.268.020	483.974.783
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	257.834.500	34.000.000
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	357.144.860	358.981.420
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên	357.144.860	358.981.420
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	357.144.860	358.981.420
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021	203.245.435	-
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021	32.600.000	-
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021	32.600.000	-
Ông Nguyễn Hữu Hoài Phương	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021	324.544.856	358.981.420
Ông Lưu Chí Thịnh	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021	225.234.500	34.000.000
Ông Thái Ngọc Hùng	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 19 tháng 06 năm 2021	324.544.856	292.486.064
<b>Cộng</b>		<b><u>10.349.640.081</u></b>	<b><u>8.748.386.527</u></b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt khác được chi tiết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	2.227.929.847	1.425.805.566
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.212.485.026	1.226.557.238
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.241.767.851	1.159.358.438
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.066.752.692	1.137.159.771
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	992.778.025	942.292.860
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	992.778.025	55.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	1.032.398.019	1.061.713.107
<b>Cộng</b>		<b>8.766.889.485</b>	<b>7.007.886.980</b>

Thu nhập khác của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được chi tiết như sau:

	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
Cổ tức phải trả cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	11.260.530.900	8.473.905.000

**8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT**

	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	772.738.980	758.418.351

**9. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2021</u> <u>VND</u> (Được báo cáo lại)	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2021</u> <u>VND</u> (Đã được báo cáo trước đây)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	62.164.588.836	225.072.840.587
Phải thu ngắn hạn khác	644.587.470.642	642.587.470.642
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	201.013.373.559	361.921.625.310

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là để phân loại lại các công nợ phải thu, phải trả cho phù hợp với bản chất. Việc phân loại này không ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh đã báo cáo trước đây.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố (Trích):

	<b>Năm 2020</b> <b>VND</b> (Được báo cáo lại)	<b>Năm 2020</b> <b>VND</b> (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí hàng thương mại	7.044.634.970	-
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	142.891.415.680	149.936.050.650

Việc trình bày lại chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố trong năm là để phân loại lại giá mua hàng hóa. Việc phân loại lại này không ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh đã báo cáo trước đây.

Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng việc phân loại lại như nêu trên sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người sử dụng báo cáo tài chính.

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và mặc dù chưa thấy tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Công ty đến 31/12/2021 nhưng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2021 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



**Phạm Thị Như Phượng**  
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2022

**Kha Thị Mỹ Ngọc**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Diễm Thúy**  
Người lập