

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



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

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



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

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

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

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

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

Điện thoại: (0297) 387 4660

Fax: (0297) 386 6451

Website: www.cicgroups.com

Email: tvkg@cicgroups.com

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

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

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

▪ **PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:**

Họ tên: **Trần Quốc Trường**

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Điện thoại: (0297) 387 4660

Email: quanhecodong@cicgroups.com

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

QUYỂN 2/2

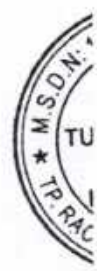


RSM

BẢN SAO

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TƯ 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 2022



MỤC LỤC

	Trang
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 – 42

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 2022.

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
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên
Bà Phạm Thị Như Phương	Thành viên
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 17 tháng 6 năm 2022

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

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 Phương	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
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 7 năm 2022

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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:

- 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN 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 (TIẾP THEO)

- 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 2022, 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 Phương
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số: 517/2023/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 30 tháng 3 năm 2023 từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022 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:
0425-2023-026-1**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 30 tháng 3 năm 2023

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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.617.030.032.707	3.696.449.183.219
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	36.128.202.387	51.725.374.084
1. Tiền	111		33.128.202.387	51.725.374.084
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.200.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	14.200.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		743.647.866.594	856.574.245.157
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	164.599.652.948	240.656.104.346
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	71.948.263.943	56.260.238.147
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	564.109.057.608	609.740.687.598
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(57.009.107.905)	(50.082.784.934)
IV. Hàng tồn kho	140		2.823.025.558.208	2.788.149.563.978
1. Hàng tồn kho	141	4.7	2.823.025.558.208	2.788.149.563.978
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.405.518	-
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	28.405.518	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		889.467.743.976	775.043.802.248
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		21.606.489.559	21.606.489.559
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	21.606.489.559	21.606.489.559
II. Tài sản cố định	220		209.791.162.383	65.617.694.852
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	209.488.889.033	65.219.966.734
Nguyên giá	222		259.490.656.916	108.562.281.885
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.001.767.883)	(43.342.315.151)
2. Tài sản cố định vô hình	227		302.273.350	397.728.118
Nguyên giá	228		2.313.695.278	2.313.695.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.011.421.928)	(1.915.967.160)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	311.293.334.813	223.032.799.773
1. Nguyên giá	231		311.293.334.813	223.032.799.773
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		71.924.085.354	204.565.261.094
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	71.924.085.354	204.565.261.094
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		252.415.082.972	238.557.096.771
1. Đầu tư vào công ty con	251	4.2	287.424.043.692	269.196.973.752
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	7.891.581.000	4.469.775.200
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	4.2	(42.900.541.720)	(35.109.652.181)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		22.437.588.895	21.664.460.199
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	22.437.588.895	21.664.460.199
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.506.497.776.683	4.471.492.985.467

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.401.341.528.540	3.532.099.291.153
I. Nợ ngắn hạn	310		1.655.013.583.729	1.829.212.057.795
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	282.940.071.311	256.853.729.979
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	8.544.568.794	14.062.099.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	63.072.573.125	30.499.651.803
4. Phải trả người lao động	314		53.507.380.014	93.557.731.078
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	165.844.195.881	202.736.092.546
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	474.062.998.345	375.847.208.464
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	573.251.273.875	826.466.435.583
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		33.790.522.384	29.189.109.251
II. Nợ dài hạn	330		1.746.327.944.811	1.702.887.233.358
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	800.766.807.453	1.206.622.559.435
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	88.866.007.950	80.723.219.805
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	856.695.129.408	415.541.454.118
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.105.156.248.143	939.393.694.314
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	1.105.156.248.143	939.393.694.314
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		952.593.610.000	824.997.810.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		952.593.610.000	824.997.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.687.274.038	33.219.108.707
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75.247.029.459	45.548.440.961
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		41.701.079.285	19.158.093.446
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.545.950.174	26.390.347.515
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.506.497.776.683	4.471.492.985.467



Phạm Thị Như Phương
Tổng Giám đốc

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.295.607.181.326	971.744.321.431
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		9.190.242.855	2.589.302.048
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.286.416.938.471	969.155.019.383
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	933.257.138.467	657.940.987.729
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		353.159.800.004	311.214.031.654
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		2.275.426.999	43.563.302.232
7. Chi phí tài chính	22	5.3	17.742.713.706	33.392.008.208
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		9.951.824.167	16.057.258.349
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	17.274.749.299	13.318.410.528
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	109.291.994.366	132.507.375.535
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		211.125.769.632	175.559.539.615
11. Thu nhập khác	31		1.725.340.199	1.978.370.799
12. Chi phí khác	32		190.343.731	274.486.671
13. Lợi nhuận khác	40		1.534.996.468	1.703.884.128
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		212.660.766.100	177.263.423.743
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	43.297.459.485	35.524.740.826
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		169.363.306.615	141.738.682.917



Phạm Thị Như Phương
Tổng Giám đốc

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		212.660.766.100	177.263.423.743
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	6.951.759.199	5.354.960.701
Các khoản dự phòng	03		14.717.212.510	57.670.859.837
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.344.426.999)	(43.563.302.232)
Chi phí lãi vay	06	5.3	9.951.824.167	16.057.258.349
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		241.937.134.977	212.783.200.398
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		107.347.849.274	(13.106.120.752)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		113.426.328.299	221.145.626.578
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(358.258.741.124)	(109.310.254.598)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(773.128.696)	(11.341.232.722)
Tiền lãi vay đã trả	14		(173.605.494.503)	(152.701.883.152)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(29.453.603.204)	(31.473.236.774)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(27.309.757.654)	(20.811.181.508)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(126.689.412.631)	95.184.917.470
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		(106.946.688.552)	(216.944.650.776)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		69.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(14.200.000.000)	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23.619.000.000)	(17.133.224.684)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.970.124.260	120.780.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.587.327.399	4.456.786.019
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(141.139.236.893)	(108.841.089.441)

(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 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		41.000.000.000	299.225.400.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.107.143.704.844	444.794.240.049
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(895.098.372.817)	(617.050.645.075)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(813.854.200)	(73.871.076.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		252.231.477.827	53.097.918.974
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(15.597.171.697)	39.441.747.003
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		51.725.374.084	12.283.627.081
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	36.128.202.387	51.725.374.084



Phạm Thị Như Phượng
Tổng Giám đốc

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

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 08 tháng 11 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 2022 là 214 (31/12/2021: 214).

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
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 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%
Công ty CP Địa ốc CICREAL	Số 75 Đường Trần Hưng Đạo, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	53,68%	53,68%	53,68%
Công ty liên kết:				
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%
Công ty CP CIC Tỉnh Khôi 621	Số 90 Nguyễn Bình Khiêm, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	23,39%	23,39%	23,39%

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

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

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 2022.

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 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 - 05 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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:

- 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

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, thuê 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 như sau:

- Hoạt động thi công: 8%, 10%
- Hoạt động kinh doanh bất động sản: 10%
- Hoạt động kinh doanh nhà hàng: 8%, 10%
- Hàng hóa, dịch vụ khác: 8%, 10%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 01 năm 2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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.

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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	1.444.750.391	1.824.873.154
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.683.451.996	49.900.500.930
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	-
Cộng	36.128.202.387	51.725.374.084

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01 tháng với lãi suất 4,6%/năm tại ngày 31/12/2022.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng tại ngày 31/12/2022.

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

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	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	-	34.738.645.898	-
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	(7.383.036.860)	14.642.000.000	(7.360.277.167)
Công ty CP CIC Tỉnh Khôi	-	-	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	189.684.098.200	(11.043.973.270)	174.043.222.460	(8.892.928.352)
Công ty TNHH CIC Education	14.389.000.000	(14.389.000.000)	9.401.000.000	(8.159.016.626)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	15.661.299.594	(8.530.626.430)	14.661.299.594	(6.275.624.236)
Công ty CP Xây dựng CIC Kiên Giang	9.639.000.000	-	9.639.000.000	-
Công ty CP Địa ốc CICREAL	1.020.000.000	(282.762.995)	-	-
Cộng	287.424.043.692	(41.629.399.555)	269.196.973.752	(35.109.652.181)
Đầu tư vào công ty liên kết:				
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	4.469.775.200	-	4.469.775.200	-
Công ty CP CIC Tỉnh Khôi 621	3.421.805.800	(1.271.142.165)	-	-
Cộng	7.891.581.000	(1.271.142.165)	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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng TP.Rạch Giá	18.089.228.556	21.089.228.556
Các khách hàng khác (*)	146.510.424.392	219.566.875.790
Cộng	164.599.652.948	240.656.104.346

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

Phải thu ngắn hạn của khách hàng được thuyết minh chi tiết theo từng lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Hoạt động kinh doanh bất động sản	127.080.807.509	201.810.955.408
Hoạt động tư vấn	10.832.153.332	12.629.090.810
Hoạt động thi công	19.011.219.533	23.526.807.505
Hoạt động nhà hàng	3.550.031.410	808.045.300
Hoạt động khác	4.125.441.164	1.881.205.323
Cộng	164.599.652.948	240.656.104.346

Trong đó, phải thu các bên liên quan tại ngày 31/12/2022 là 1.159.800.000 VND – Xem thêm Mục 7.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	15.492.358.078	543.462.279
Trả trước cho người bán:		
Nguyễn Ngọc Tiền (*)	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A	8.423.143.800	3.464.000.000
Các nhà cung cấp khác (**)	20.032.762.065	24.252.775.868
Cộng	71.948.263.943	56.260.238.147

(*) 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 2022, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	phòng
Ngắn hạn:				
Các đội thi công	31.159.536.954	-	31.803.739.234	-
Phải thu thuế TNCN	11.863.767.583	-	8.287.777.728	-
Tạm ứng	50.096.836.330	-	45.235.473.315	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	387.474.531.011	-	371.873.118.011	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA An Bình	94.988.600	-	681.217.400	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Chợ Nông Sản	4.888.586.405	-	1.622.498.676	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Nam An Hòa	13.254.159.850	-	2.887.286.650	-
Phải thu Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá về DA KDC đường số 2	760.894.900	-	2.675.270.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 1	3.824.225.200	-	-	-
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 TTTM Rạch Sỏi	3.369.800.000	-	-	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Bắc Vĩnh Quang	-	-	86.433.600.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA KDC tuyến đường số 1 - Vĩnh Quang	-	-	23.868.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Chợ Nông Sản Rạch Giá	2.000.000.000	-	493.092.000	-
Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	1.595.000.000	-	906.900.400	-
Các khoản đặt cọc	23.635.000.000	-	2.000.000.000	-
Phải thu khác	9.884.060.375	-	10.765.043.384	-
Cộng	564.109.057.608	-	609.740.687.598	-

Dài hạn:

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 2022 là 22.034.640.000 VND – Xem thêm Mục 7.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 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	70.744.044.487	13.734.936.582	76.722.723.791	26.639.938.857

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 31/12/2022 VND			Tại ngày 01/01/2022 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	29.536.969.142	3.321.977.615	>01 năm	21.089.228.556	7.723.718.320	> 01 năm
Các khách hàng cá nhân từ hoạt động kinh doanh bất động sản	41.207.075.345	10.412.958.967	>01 năm	55.633.495.235	18.916.220.537	> 01 năm
Cộng	70.744.044.487	13.734.936.582		76.722.723.791	26.639.938.857	

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	67.357.500	-	64.275.931	-
Công cụ, dụng cụ	53.711.265	-	68.279.512	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.820.587.331.650	-	2.785.928.515.113	-
Hàng hóa	2.317.157.793	-	2.088.493.422	-
Cộng	2.823.025.558.208	-	2.788.149.563.978	-

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

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí dở dang dự án KDC Lân Biển Tây Bắc	1.051.927.069.961	-	1.176.817.463.059	-
Chi phí dở dang dự án KDC An Bình	119.867.884.543	-	144.925.337.725	-
Chi phí dở dang dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng	252.141.408.503	-	250.920.884.341	-
Chi phí SXKD dở dang dự án biệt thự cao cấp Búng Gội	254.984.394.901	-	183.268.270.933	-
Chi phí dở dang dự án Phú Quốc Riverside	291.198.105.697	-	132.083.296.369	-
Chi phí dở dang dự án KDC Nam An Hòa	147.018.523.063	-	439.661.372.857	-
Chi phí dở dang dự án KDC Bắc Vĩnh Quang	406.243.025.517	-	210.620.488.387	-
Chi phí dở dang các dự án khác	297.206.919.465	-	247.631.401.442	-
Cộng	2.820.587.331.650	-	2.785.928.515.113	-

Chi phí lãi vay riêng đã vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 148.302.322.529 VND.

Giá trị hàng tồn kho là 2.310.801.478.658 VND đã được dùng để thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay của Công ty - Xem thêm Mục 4.17.

Ngoài ra, Công ty đã dùng quyền sử dụng đất tại dự án Phú Quốc Riverside với giá trị là 113.021.602.192 VND để bảo đảm cho khoản vay ngân hàng 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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	71.650.457.596	61.242.986.354
Chi phí xây dựng trường mầm non Mekong Green	-	143.322.274.740
Các dự án khác	273.627.758	-
Cộng	71.924.085.354	204.565.261.094

(Xem tiếp trang sau)

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	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	74.802.869.836	8.082.297.063	22.803.129.910	2.873.985.076	-	108.562.281.885
Mua trong năm	804.966.667	-	2.029.593.609	325.143.703	-	3.159.703.979
Đầu tư XDCB hoàn thành	127.227.511.222	-	3.710.885.153	-	17.231.223.898	148.169.620.273
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(218.928.571)	(182.020.650)	-	(400.949.221)
Tại ngày 31/12/2022	202.835.347.725	8.082.297.063	28.324.680.101	3.017.108.129	17.231.223.898	259.490.656.916
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	24.268.350.217	3.792.192.183	12.603.214.111	2.678.558.640	-	43.342.315.151
Khấu hao trong năm	3.032.612.149	857.406.870	2.377.919.456	184.342.214	608.121.264	7.060.401.953
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(218.928.571)	(182.020.650)	-	(400.949.221)
Tại ngày 31/12/2022	27.300.962.366	4.649.599.053	14.762.204.996	2.680.880.204	608.121.264	50.001.767.883
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	50.534.519.619	4.290.104.880	10.199.915.799	195.426.436	-	65.219.966.734
Tại ngày 31/12/2022	175.534.385.359	3.432.698.010	13.562.475.105	336.227.925	16.623.102.634	209.488.889.033

Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 của TSCĐ hữu hình là 22.982.395.740 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 21.406.450.623 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 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
-----------	-------------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------------------

Nguyên giá:

Quyền sử dụng đất	311.293.334.813	196.942.660.040	108.682.125.000	223.032.799.773
-------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Tồn thất do suy giảm giá trị:

Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
-------------------	---	---	---	---

Giá trị còn lại:

Quyền sử dụng đất	311.293.334.813			223.032.799.773
-------------------	-----------------	--	--	-----------------

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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.055.680.974	1.725.291.983
Chi phí sửa chữa	1.220.861.836	4.734.206.835
Chi phí thuê nhà	4.250.000.000	5.100.000.000
Chi phí trả trước dài hạn thuê đất	9.911.046.085	10.104.961.381
Cộng	22.437.588.895	21.664.460.199

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		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	237.593.193.960	237.593.193.960	219.048.756.018	219.048.756.018
Phải trả cho các đối tượng khác	45.346.877.351	45.346.877.351	37.804.973.961	37.804.973.961
Cộng	282.940.071.311	282.940.071.311	256.853.729.979	256.853.729.979

4.13. Người mua trả trước

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng mảng tư vấn	7.297.693.945	9.606.813.613
Khách hàng mảng thi công	444.388.647	2.377.893.880
Người mua trả tiền trước các dự án	675.376.994	1.870.659.392
Các khách hàng khác	127.109.208	206.732.206
Cộng	8.544.568.794	14.062.099.091
Dài hạn:		
Dự án Khu đô thị mới Lân Biển Tây Bắc	488.524.411.273	725.464.967.518
Dự án KDC Chợ Nông Sản	82.664.313.699	69.786.620.548
Dự án Seaview	7.360.111.803	7.360.111.803
Dự án Bến xe và TTTM Rạch Sỏi	14.268.923.118	11.112.379.517
Dự án KDC An Bình	35.301.970.228	47.580.402.548
Dự án KDC Nam An Hòa	138.252.313.427	331.658.330.834
Dự án Hoa Viên Nghĩa Trang	6.176.713.295	6.116.323.016
Dự án KDC đường số 2	17.700.000.000	-
Các dự án khác	10.518.050.610	7.543.423.651
Cộng	800.766.807.453	1.206.622.559.435

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT phải nộp	-	32.047.716.016	41.813.566.878	22.222.592.441	-	12.456.741.579
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	30.911.966.252	43.297.459.485	29.453.603.204	-	17.068.109.971
Thuế thu nhập cá nhân	28.405.518	-	11.244.706.426	11.798.437.798	-	525.325.854
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	159.941.760	159.941.760	-	-
Các loại thuế khác	-	112.890.857	1.376.406.203	1.712.989.745	-	449.474.399
Cộng	28.405.518	63.072.573.125	97.892.080.752	65.347.564.948	-	30.499.651.803

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí vật tư và nhân công – hoạt động tư vấn, thiết kế	1.303.995.622	1.824.887.043
Chi phí vật tư và nhân công – hoạt động thi công các dự án	158.520.020.111	185.066.275.133
Lãi vay trích trước	4.383.637.406	11.494.066.190
Lãi trái phiếu phải trả	1.459.187.591	4.350.864.180
Các khoản trích trước khác	177.355.151	-
Cộng	165.844.195.881	202.736.092.546

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	217.598.800.000	151.077.562.000
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	69.225.005.994	80.035.641.723
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	95.528.063.318	83.582.337.518
Nhận đặt cọc ngắn hạn	15.620.000.000	52.185.000.000
Phải trả do mua lại trái phiếu của khách hàng	10.200.000.000	-
Phải trả tiền bồi thường cho Ban quản lý TP. Rạch Giá	46.798.462.484	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.092.666.549	8.966.667.223
Cộng	474.062.998.345	375.847.208.464
Dài hạn:		
Nhận góp vốn DA biệt thự Bà Kèo Phú Quốc	23.866.007.950	6.492.999.950
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Búng Gội	65.000.000.000	60.000.000.000
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Riverside Village	-	14.230.219.855
Cộng	88.866.007.950	80.723.219.805

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.17. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	325.322.448.339	325.322.448.339	377.320.558.465	473.937.589.247	421.939.479.121	421.939.479.121
Vay dài hạn đến hạn trả	247.928.825.536	247.928.825.536	212.723.146.380	294.571.277.306	329.776.956.462	329.776.956.462
Trái phiếu	-	-	-	74.750.000.000	74.750.000.000	74.750.000.000
Cộng	573.251.273.875	573.251.273.875	590.043.704.845	843.258.866.553	826.466.435.583	826.466.435.583
Dài hạn:						
Vay ngân hàng từ 1 năm đến 5 năm	353.501.947.590	353.501.947.590	-	62.039.506.528	415.541.454.118	415.541.454.118
Vay ngân hàng trên 5 năm	17.100.000.000	17.100.000.000	17.100.000.000	-	-	-
Trái phiếu	486.093.181.818	486.093.181.818	500.000.000.000	13.906.818.182	-	-
Cộng	856.695.129.408	856.695.129.408	517.100.000.000	75.946.324.710	415.541.454.118	415.541.454.118
Tổng cộng	1.429.946.403.283	1.429.946.403.283	1.107.143.704.845	919.205.191.263	1.242.007.889.701	1.242.007.889.701

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 Mục 4.7 và 4.9.

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 CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Trái phiếu dài hạn là khoản phát hành trái phiếu không chuyển đổi, tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND có lãi suất cố định 10%/năm, đáo hạn vào năm 2024 với mục đích phát hành trái phiếu là để đầu tư xây dựng và phát triển dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Quang. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong năm được chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
			Tỷ đồng	Tỷ đồng			VND	VND	VND	VND
CKGH2124001	03 năm	31/12/2021	500	500	06 tháng	30/6/2022	18.831.698.630	18.831.698.630	-	-
						31/12/2022	25.205.479.451	25.205.479.451	-	-
TỔNG CỘNG			500	500			44.037.178.081	44.037.178.081	-	-

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

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân
Đầu tư dự án Bắc Vĩnh Quang	30/06/2022	500.000.000.000	20/5/2022	500.000.000.000

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 01/01/2021	524.997.810.000	36.402.934.646	26.132.174.561	17.203.230.783	604.736.149.990
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)
Trích cổ tức năm 2021	-	-	-	(82.499.781.000)	(82.499.781.000)
Tại ngày 01/01/2022	824.997.810.000	35.628.334.646	33.219.108.707	45.548.440.961	939.393.694.314
Tăng vốn trong năm nay	127.595.800.000	-	-	(86.595.800.000)	41.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	169.363.306.615	169.363.306.615
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.468.165.331	(8.468.165.331)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(32.089.830.116)	(32.089.830.116)
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	248.657.330	248.657.330
Điều chỉnh cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021 (*)	-	-	-	82.499.781.000	82.499.781.000
Trích cổ tức năm 2022	-	-	-	(95.259.361.000)	(95.259.361.000)
Tại ngày 31/12/2022	952.593.610.000	35.628.334.646	41.687.274.038	75.247.029.459	1.105.156.248.143

(*) Điều chỉnh thay đổi phương thức chi trả cổ tức bằng tiền mặt sang phương thức chi trả bằng cổ phiếu năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ phê duyệt vào ngày 17 tháng 6 năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ông Trần Thọ Thắng	79.124.740.000	67.069.120.000
Các cổ đông khác	873.468.870.000	757.928.690.000
Cộng	952.593.610.000	824.997.810.000

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã đăng ký phát hành	95.259.361	82.499.781
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	95.259.361	82.499.781
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	95.259.361	82.499.781

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 2022 của ĐHCĐ Công ty để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ/ĐHCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2021 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	4.100.000
5.	Giá trị chào bán	41.000.000.000
6.	Hình thức chào bán	Theo chương trình lựa chọn người lao động
7.	Ngày bắt đầu chào bán	14/02/2022
8.	Ngày hoàn thành đợt chào bán	25/02/2022
9.	Tổng số cổ phiếu đã bán	4.100.000

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:

Số lượng cổ phiếu	4.100.000
Giá bán (VND/cổ phiếu)	10.000
Thành tiền (VND)	41.000.000.000

Theo Công văn số 1244/UBCK-QLCB ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban chứng khoán nhà nước đã nhận kết quả phát hành ESOP theo chương trình lựa chọn người lao động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tình hình sử dụng vốn nguồn vốn điều lệ tăng thêm đến 31/12/2022 như sau:

	Kế hoạch sử dụng vốn VND	Đã giải ngân VND
Thanh toán các khoản nợ vay ngân hàng đến hạn	16.847.000.000	16.996.000.000
Thanh toán các khoản công nợ dự kiến phải trả	18.618.000.000	18.532.000.000
Thanh toán vốn lưu động khác (Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu, vật tư, thanh toán tiền lương cán bộ công nhân viên,...)	5.535.000.000	5.472.000.000
Cộng	41.000.000.000	41.000.000.000

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hoạt động thi công	3.870.598.366	52.408.920
Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.232.844.543.074	944.025.380.735
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn	11.467.209.986	8.702.952.843
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	39.612.615.961	15.047.213.298
Hoạt động khác	7.812.213.939	3.916.365.635
Cộng	1.295.607.181.326	971.744.321.431

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng mạnh khoảng 33% so với năm trước, chủ yếu tăng mạnh doanh thu từ kinh doanh bất động sản. Nguyên nhân là do dịch Covid được kiểm soát nên tiến độ hoàn thành thi công các dự án bất động sản được đảm bảo theo kế hoạch và nhu cầu nhà ở, bất động sản tăng, dẫn đến số lượng các căn hộ được bàn giao tăng mạnh, đặc biệt là dự án Khu đô thị lấn biển Tây Bắc thành phố Rạch Giá và dự án Khu dân cư Nam An Hòa.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn thi công	2.843.835.946	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	887.661.574.638	639.510.441.675
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	10.427.072.268	6.203.922.468
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	26.449.057.031	10.652.146.388
Giá vốn khác	5.875.598.584	1.574.477.198
Cộng	933.257.138.467	657.940.987.729

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Chi phí tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	9.951.824.167	16.057.258.349
Dự phòng tổn thất đầu tư	7.790.889.539	17.334.749.859
Cộng	17.742.713.706	33.392.008.208

5.4. Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên	3.742.270.233	1.410.848.672
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	994.045.969	314.816.604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.538.433.097	11.592.745.252
Cộng	17.274.749.299	13.318.410.528

Chi phí bán hàng năm nay tăng khoảng 30% so với năm trước, chủ yếu là do tăng các khoản chi phí nhân viên và chi phí hoạt động phòng giao dịch bất động sản (hỗ trợ lãi suất cho người mua, quảng cáo dự án,...), tăng tương ứng với doanh thu kinh doanh bất động sản.

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	64.441.840.082	62.371.003.906
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.863.020.161	6.043.197.925
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.100.861.337	5.062.910.017
Chi phí dự phòng	6.926.322.971	40.336.109.978
Chi phí dịch vụ mua ngoài	773.408.333	684.812.727
Chi phí bằng tiền khác	26.186.541.482	18.009.340.982
Cộng	109.291.994.366	132.507.375.535

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí hàng thương mại	8.789.900.449	3.921.793.997
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	97.470.276.053	56.140.453.086
Chi phí nhân công	78.462.892.644	76.109.982.763
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.951.759.199	5.354.960.701
Chi phí dịch vụ mua ngoài	821.822.025.661	603.643.583.864
Chi phí khác bằng tiền	80.985.844.663	97.293.144.061
Cộng	1.094.482.698.669	842.463.918.472

5.7. 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 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	212.660.766.100	177.263.423.743
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	5.621.410.126	652.907.152
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.794.878.800)	(906.900.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh. Trong đó:	216.487.297.426	177.009.430.895
▪ Thu nhập chịu thuế suất 10%	-	(1.228.546.471)
▪ Thu nhập chịu thuế suất 20%	216.487.297.426	178.237.977.366

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong năm

43.297.459.485

35.524.740.826

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.

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 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.107.143.704.844	444.794.240.049

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	830.548.372.817	568.600.645.075
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	64.550.000.000	48.450.000.000
Cộng	895.098.372.817	617.050.645.075

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
4.	Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	Công ty con
5.	Công ty CP ĐTPT Hạ Tầng Phú Quốc	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 Địa ốc CICREAL	Công ty con
11.	Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	Công ty liên kết
12.	Công ty CP CIC Tỉnh Khôi 621	Công ty liên kết
13.	Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng – Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty con	1.159.800.000	4.518.621.500
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty con	543.462.279	543.462.279
Công ty liên kết	14.948.895.799	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.4	15.492.358.078	543.462.279

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khác:		
Công ty con – Phải thu góp vốn dự án không thành lập pháp nhân	19.014.640.000	19.014.640.000
Công ty con – Phải thu từ chuyển nhượng vốn góp	-	794.547.311
Công ty liên kết – Phải thu cổ tức	524.000.000	524.400.400
Công ty con – Phải thu cổ tức	1.071.000.000	382.500.000
Nhân sự quản lý chủ chốt – Phải thu thuế TNCN	1.425.000.000	6.535.980.386
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	22.034.640.000	27.252.068.097
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả thương mại:		
Công ty con	(163.444.671.698)	(179.955.164.119)
Công ty liên kết	(74.148.522.262)	(39.093.591.899)
Cộng – Xem thêm Mục 4.12	(237.593.193.960)	(219.048.756.018)
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả khác:		
Công ty con	(165.352.800.000)	(96.275.562.000)
Công ty liên kết	(52.246.000.000)	(54.802.000.000)
Cộng – Xem thêm Mục 4.16	(217.598.800.000)	(151.077.562.000)
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty con	395.825.981.978	256.397.381.671
Công ty liên kết	107.346.933.633	62.675.053.085
Cộng	503.172.915.611	319.072.434.756

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Góp vốn đầu tư:		
Công ty con	23.619.000.000	16.796.474.454
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Nhận cổ tức:		
Công ty con	657.900.000	3.100.800.000
Công ty liên kết	448.879.200	729.428.700
Cộng	1.106.779.200	3.830.228.700
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tạm mượn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh:		
Công ty con	150.378.800.000	96.279.000.000

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 Xây Dựng CIC Kiên Giang – 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 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch	13.715.383.172	7.408.333.334
Ông Quảng Trọng Sang	Phó Chủ tịch	235.087.009	36.000.000
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	303.396.827	257.834.500
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	303.396.827	357.144.860
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 17 tháng 6 năm 2022	272.616.827	357.144.860
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	303.396.827	357.144.860
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	205.278.308	203.245.435
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	212.278.308	32.600.000
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	212.278.308	32.600.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 6 năm 2022	32.780.000	-
Cộng		15.795.892.413	9.042.047.849

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 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	3.605.906.781	2.227.929.847
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.465.491.160	1.212.485.026
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.433.155.315	1.241.767.851
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.150.130.824	1.066.752.692
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.044.766.201	992.778.025
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 7 năm 2022	243.513.872	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	1.058.096.565	1.032.398.019
Cộng		10.001.060.718	7.774.111.460

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng Ban Kiểm soát	292.930.684	373.144.860
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	169.246.105	199.797.060
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	141.890.633	15.600.000
Cộng		604.067.422	588.541.920

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 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 Phương
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực... 8805... Quyển số... 03 SCT/BS

Ngày 07-06-2024

CÔNG CHỨNG VIÊN



Trương Hồng Sương



RSM

BẢN SAO

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TỰ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 49

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 hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên
Bà Phạm Thị Như Phương	Thành viên
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 17 tháng 6 năm 2022

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

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 Phương	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
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 7 năm 2022

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Phương
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số: 518/2023/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 hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Kiên Giang và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**Đặng Thị Hồng Loan**
Phó Tổng Giám đốcSố Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:
0425-2023-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

Huỳnh Thị Bích Liễu
Kiểm toán viênSố Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề kiểm toán:
3902-2022-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.833.263.397.230	3.874.470.420.581
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	67.457.901.718	70.495.329.166
1. Tiền	111		48.557.901.718	68.495.329.166
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.900.000.000	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.700.000.000	500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	14.700.000.000	500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		931.830.956.950	1.013.485.330.389
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	243.505.523.006	317.650.133.767
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	79.932.466.585	64.861.206.393
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	674.646.763.690	692.818.862.091
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(66.253.796.331)	(61.844.871.862)
IV. Hàng tồn kho	140		2.816.272.887.544	2.787.225.810.856
1. Hàng tồn kho	141	4.7	2.816.272.887.544	2.787.236.364.160
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	4.7	-	(10.553.304)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.001.651.018	2.763.950.170
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.968.673.126	1.621.011.092
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		668.952.420	605.883.661
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	364.025.472	537.055.417
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		914.918.047.765	811.800.818.790
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.454.089.559	3.454.089.559
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		862.240.000	862.240.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	2.591.849.559	2.591.849.559
II. Tài sản cố định	220		278.420.453.277	141.030.655.435
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	269.283.576.394	131.878.265.284
Nguyên giá	222		364.084.387.386	214.798.770.599
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(94.800.810.992)	(82.920.505.315)
2. Tài sản cố định vô hình	227		9.136.876.883	9.152.390.151
Nguyên giá	228		12.878.760.665	12.617.686.692
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.741.883.782)	(3.465.296.541)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	311.293.334.813	223.032.799.773
1. Nguyên giá	231		311.293.334.813	223.032.799.773
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		272.813.992.267	393.563.103.799
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	272.813.992.267	393.563.103.799
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		17.154.611.635	19.419.702.536
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	17.154.611.635	19.419.702.536
VI. Tài sản dài hạn khác	260		31.781.566.214	31.300.467.687
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		24.361.602.475	23.452.368.303
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.419.963.739	7.848.099.384
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.748.181.444.995	4.686.271.239.371

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.609.201.917.576	3.719.111.927.346
I. Nợ ngắn hạn	310		1.843.095.964.421	1.996.218.323.552
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	252.374.738.815	169.364.098.935
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	14.800.785.417	28.868.319.905
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	70.270.860.773	37.975.891.344
4. Phải trả người lao động	314		89.282.936.240	120.068.459.082
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	274.171.463.171	278.169.851.074
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		339.979.927	131.738.949
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	396.286.225.377	356.753.388.430
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	710.174.195.806	973.640.387.286
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.394.778.895	31.246.188.547
II. Nợ dài hạn	330		1.766.105.953.155	1.722.893.603.794
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.12	800.766.807.453	1.206.622.559.435
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	89.409.907.950	80.868.659.805
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	867.349.129.408	428.380.454.118
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		8.580.108.344	7.021.930.436
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.138.979.527.418	967.159.312.025
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	1.138.979.527.418	967.159.312.025
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		952.593.610.000	824.997.810.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		952.593.610.000	824.997.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.153.639.608	2.469.137.827
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		49.091.489.326	41.025.171.246
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50.461.818.345	11.614.177.694
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		23.914.240.162	(11.206.728.115)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26.547.578.183	22.820.905.809
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		48.050.635.493	51.424.680.612
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.748.181.444.995	4.686.271.239.371



Phạm Thị Như Phượng

Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Kha Thị Mỹ Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy

Người lập biểu

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.456.082.915.008	1.107.259.094.274
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		10.270.383.083	4.033.615.546
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.445.812.531.925	1.103.225.478.728
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.038.014.745.491	744.532.049.610
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		407.797.786.434	358.693.429.118
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		6.613.461.273	52.879.115.685
7. Chi phí tài chính	22	5.3	21.416.610.985	28.316.967.537
Trong đó, chi phí lãi vay	23		21.414.884.727	28.294.402.419
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(1.238.417.902)	(1.313.301.307)
9. Chi phí bán hàng	25	5.4	33.023.029.903	22.187.422.465
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	144.758.547.742	165.964.998.113
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		213.974.641.175	193.789.855.381
12. Thu nhập khác	31		3.183.091.860	3.193.677.644
13. Chi phí khác	32		1.478.074.444	1.757.985.608
14. Lợi nhuận khác	40		1.705.017.416	1.435.692.036
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		215.679.658.591	195.225.547.417
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	44.281.608.835	36.223.880.281
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.986.313.553	6.282.973.833
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		169.411.736.203	152.718.693.303
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		167.108.087.656	145.625.781.346
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.303.648.547	7.092.911.957
21. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.17.4	1.419	1.410

Phạm Thị Như Phượng
Tổng Giám đốcKha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởngNguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập biểu

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		215.679.658.591	195.225.547.417
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	13.509.401.115	12.818.258.708
Các khoản dự phòng	03		6.284.969.415	42.642.998.537
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.252.648.913)	(53.675.960.618)
Chi phí lãi vay	06	5.3	21.414.884.727	28.294.402.419
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				
3. trước những thay đổi vốn lưu động	08		250.636.264.935	225.305.246.483
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		72.017.605.457	177.329.815.608
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		148.291.769.225	144.126.090.643
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(339.371.997.141)	(262.119.965.871)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1.256.896.206)	(4.102.120.390)
Tiền lãi vay đã trả	14		(185.068.555.063)	(164.166.409.525)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(29.641.247.571)	(33.073.726.883)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(30.543.077.855)	(28.591.278.820)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(114.936.134.219)	54.707.651.424
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		(119.006.460.942)	(221.621.987.382)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		149.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(14.200.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.970.124.260	125.959.660.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.740.895.398	7.373.784.066
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(127.346.441.284)	(88.288.543.316)

(Xem tiếp trang sau)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		41.000.000.000	299.225.400.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(5.550.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.308.129.064.819	644.189.130.205
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(1.108.437.962.564)	(808.466.992.534)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.445.954.200)	(76.504.093.364)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		239.245.148.055	52.893.444.307
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		(3.037.427.448)	19.312.552.415
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		70.495.329.166	51.182.776.751
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	67.457.901.718	70.495.329.166



Phạm Thị Như Phương
Tổng Giám đốc

Kha Thị Mỹ Ngọc

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập biểu

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 08 tháng 11 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.

Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại Mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 214 (31/12/2021 là: 214).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký 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;
- 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;
- 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 Tập đoàn là từ khi dự án bắt đầu triển khai cho đến khi kết thúc dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.5. Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	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%
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%
3.	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%
4.	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%
5.	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%
6.	Công ty TNHH CIC Education	Lô A16 căn 10-11 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Đường Lý T, phường Vinh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.	100%	100%
7.	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%
8.	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%
9.	Công ty CP Địa ốc CICREAL	Số 75 Đường Trần Hưng Đạo, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	53,68%	53,68%

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.6. Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	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%
2.	Công ty CP CIC Tinh Khôi 621	Số 90 Nguyễn Bình Khiêm, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	23,39%	23,39%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ 01/01 đến 31/12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. 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 mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Tại ngày 31/12/2022, Tập đoàn đã thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con là Công ty CP CIC Tỉnh Khôi 621 (tên gọi trước đó là Công ty CP CIC Tỉnh Khôi), trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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 được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giao đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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 hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tập đoàn 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 ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. 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. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư 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 khác 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.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất.

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.

3.6. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07 năm
▪ Tài sản cố định khác	01 – 03 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại khu công nghiệp Thạnh Lộc, xã Thạnh Lộc, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang trong 48 năm 5 tháng của Tập đoàn. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

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

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm kế toán 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.

3.8. 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, Tập đoàn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

3.9. Chi phí xây dựng 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 Tập đoàn. 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.

3.10. 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.

3.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và các khoản chi phí khác,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.12. Nợ phải trả

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí khác

- Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời hạn xây dựng dưới 12 tháng.
- Nhà thầu không được vốn hóa chi phí lãi vay phục vụ việc xây dựng, thi công công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp khoản vay riêng.

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 hợp nhất 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 trong năm vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia 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 và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 hợp nhất của kỳ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 tại 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 vào công ty liên kết

Kết quả kinh doanh của công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết.

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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

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

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; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.21. Chi phí bán hàng và 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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số 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, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

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

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 như sau:

- Hoạt động thi công: 8%, 10%
- Hoạt động kinh doanh bất động sản: 10%
- Hoạt động kinh doanh nhà hàng: 8%, 10%
- Hàng hóa, dịch vụ khác: 8%, 10%

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 01 năm 2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

3.23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.25. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.26. 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, 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.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	2.553.860.170	2.492.270.547
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	46.004.041.548	66.003.058.619
Các khoản tương đương tiền (*)	18.900.000.000	2.000.000.000
Cộng	67.457.901.718	70.495.329.166

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ dưới 03 tháng với lãi suất từ 4,0% đến 6,0%/năm tại ngày 31/12/2022.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng tại ngày 31/12/2022.

Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:				
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	4.469.775.200	15.004.451.623	4.469.775.200	15.419.702.536
Công ty CP CIC Tỉnh Khôi 621 (*)	3.421.805.800	2.150.160.012	4.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	7.891.581.000	17.154.611.635	8.469.775.200	19.419.702.536

(*) Ngày 14 tháng 10 năm 2022, Công ty CP CIC Tỉnh Khôi 621 (tên gọi trước đó là Công ty CP CIC Tỉnh Khôi) đã nhận sát nhập Công ty CP Tỉnh Khôi Sáu Hai Một, một công ty liên kết cùng Tập đoàn.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	127.080.807.509	201.810.955.408
Phải thu hoạt động tư vấn	15.019.033.869	18.223.757.234
Phải thu hoạt động thi công	35.320.858.906	36.605.996.140
Phải thu hoạt động nhà hàng	3.550.031.410	808.045.300
Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	50.214.451.138	37.164.664.985
Phải thu các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	5.840.534.257	8.233.835.055
Phải thu hoạt động khác	6.479.805.917	14.802.879.645
Cộng	243.505.523.006	317.650.133.767

Tại ngày 31/12/2022, phải thu ngắn hạn của khách hàng có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% số dư phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	14.948.895.799	-
Trả trước cho người bán:		
Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A	8.423.143.800	3.464.000.000
Các nhà cung cấp khác (*)	28.560.426.986	33.397.206.393
Cộng	79.932.466.585	64.861.206.393

(*) Tại ngày 31/12/2022, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem tiếp trang sau)

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu các đội thi công	105.385.333.768	-	84.212.528.525	-
Phải thu thuế TNCN	11.863.767.583	-	8.287.777.728	-
Tạm ứng nhân viên	78.610.834.536	-	67.955.235.696	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	387.474.531.011	-	371.873.118.011	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về tiền đền bù đất dự án (DA) An Bình	94.988.600	-	681.217.400	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Chợ Nông Sản	4.888.586.405	-	1.622.498.676	-
Phải thu TT Phát triển Quỹ đất về DA Nam An Hòa	13.254.159.850	-	2.887.286.650	-
Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	760.894.900	-	2.675.270.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 1	3.824.225.200	-	-	-
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	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA KDC tuyến đường số 1 - Vĩnh Quang	-	-	23.868.000.000	-
Phải thu DA Chợ Nông Sản Rạch Giá - ứng trước tiền bồi hoàn	2.000.000.000	-	493.092.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn - DA TTTM Rạch Sỏi	3.369.800.000	-	-	-
Phải thu tiền cổ tức, lợi nhuận được chia	524.000.000	-	524.400.400	-
Các khoản đặt cọc	23.635.000.000	-	-	-
Phải thu khác	18.752.971.437	-	21.097.166.205	-
Cộng	674.646.763.690	-	692.818.862.091	-

Dài hạn:

Góp vốn dự án không thành lập pháp nhân	2.591.849.559	-	2.591.849.559	-
---	---------------	---	---------------	---

Trong đó, phải thu khác của các bên liên quan tại ngày 31/12/2022 là 1.949.000.000 VND – Xem thêm Mục 8.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.6. Nợ xấu**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn với số tiền là 66.253.796.331 VND.

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán	80.478.589.482	14.224.793.151	91.869.428.977	30.024.557.115

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, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND			Tại ngày 01/01/2022 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 – Xây Dựng Sở GTVT Kiên Giang	29.536.969.142	3.321.977.615	Trên 03 năm	21.089.228.556	7.723.718.320	Trên 03 năm
Các khách hàng khác	50.941.620.340	10.902.815.536	Từ 01 đến 03 năm	70.780.200.421	22.300.838.795	Từ 01 đến 03 năm
Cộng	80.478.589.482	14.224.793.151		91.869.428.977	30.024.557.115	

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.086.035.544	-	1.126.567.664	-
Công cụ, dụng cụ	293.317.634	-	481.860.470	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.801.940.369.247	-	2.770.870.214.990	-
Thành phẩm	5.121.426.877	-	7.574.521.979	-
Hàng hóa	7.831.738.242	-	7.183.199.057	(10.553.304)
Cộng	2.816.272.887.544	-	2.787.236.364.160	(10.553.304)

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí dở dang dự án khu dân cư (KDC) Lân Biển Tây Bắc	1.051.927.069.961	-	1.181.248.121.146	-
Chi phí dở dang dự án KDC An Bình	119.867.884.543	-	140.494.679.641	-
Chi phí dở dang dự án Hoa Viên Nghĩa Trang Vĩnh Hằng	252.141.408.503	-	250.920.884.341	-
Chi phí SXKD dở dang dự án biệt thự Cao cấp Búng Gội	255.163.920.234	-	183.268.270.933	-
Chi phí dở dang dự án Phú Quốc River Side	291.198.105.697	-	132.083.296.369	-
Chi phí dở dang dự án KDC Nam An Hòa	147.018.523.063	-	440.861.753.974	-
Chi phí dở dang dự án KDC Bắc Vĩnh Quang	406.243.025.517	-	210.620.488.387	-
Chi phí dở dang các dự án khác	278.380.431.729	-	231.372.720.199	-
Cộng	2.801.940.369.247	-	2.770.870.214.990	-

Chi phí lãi vay riêng đã vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 148.302.322.529 VND.

Giá trị hàng tồn kho với số tiền là 2.310.801.478.658 VND đã được dùng để thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng của Tập đoàn - Xem thêm Mục 4.16.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	71.650.457.596	61.242.986.354
Chi phí xây dựng trường mầm non Mekong Green	-	143.322.274.740
Chi phí xây dựng Dự án Khu Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi vòng	170.280.025.113	158.487.960.905
Chi phí giải phóng mặt bằng dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5"	30.609.881.800	30.509.881.800
Chi phí xây dựng khác	273.627.758	-
Cộng	272.813.992.267	393.563.103.799

(Xem tiếp trang sau)

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

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 HỢP NHẤT (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	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2022	123.967.465.814	49.187.070.137	36.874.683.469	4.441.186.151	328.365.028	214.798.770.599
Mua trong năm	804.966.667	60.909.091	2.029.593.609	531.942.794	-	3.427.412.161
Đầu tư XDCB hoàn thành	127.227.511.222	-	3.710.885.153	-	17.231.223.898	148.169.620.273
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(318.928.571)	(182.020.650)	-	(500.949.221)
Giảm do điều chỉnh từ Công ty con thành liên kết	-	(42.847.619)	(1.191.681.819)	-	-	(1.234.529.438)
Giảm khác	(575.936.988)	-	-	-	-	(575.936.988)
Tại ngày 31/12/2022	251.424.006.715	49.205.131.609	41.104.551.841	4.791.108.295	17.559.588.926	364.084.387.386
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2022	33.017.560.780	25.990.204.559	20.601.014.868	3.308.019.970	3.705.138	82.920.505.315
Khấu hao trong năm	5.125.892.167	3.805.436.498	3.495.524.346	249.523.637	613.061.448	13.289.438.096
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(277.261.909)	(182.020.650)	-	(459.282.559)
Giảm do điều chỉnh từ Công ty con thành liên kết	-	(42.847.619)	(907.002.241)	-	-	(949.849.860)
Tại ngày 31/12/2022	38.143.452.947	29.752.793.438	22.912.275.064	3.375.522.957	616.766.586	94.800.810.992
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2022	90.949.905.034	23.196.865.578	16.273.668.601	1.133.166.181	324.659.890	131.878.265.284
Tại ngày 31/12/2022	213.280.553.768	19.452.338.171	18.192.276.777	1.415.585.338	16.942.822.340	269.283.576.394

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 69.737.976.594 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.16.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 29.148.848.666 VND.

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá:

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	311.293.334.813	196.942.660.040	108.682.125.000	223.032.799.773
Tổn thất do suy giảm giá trị:				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	311.293.334.813			223.032.799.773

Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 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 8	74.148.522.262	74.148.522.262	39.093.591.899	39.093.591.899
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	29.328.153.671	29.328.153.671	17.002.463.001	17.002.463.001
Công ty TNHH Minh Hạnh	31.970.954.802	31.970.954.802	8.125.590.921	8.125.590.921
Phải trả cho các đối tượng khác	116.927.108.080	116.927.108.080	105.142.453.114	105.142.453.114
Cộng	252.374.738.815	252.374.738.815	169.364.098.935	169.364.098.935

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.12. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng mảng tư vấn, giám sát	10.124.536.275	12.118.386.491
Khách hàng mảng thi công	1.518.096.170	13.657.855.961
Người mua trả tiền trước các dự án	675.376.994	1.870.659.392
Các khách hàng khác	2.482.775.978	1.221.418.061
Cộng	14.800.785.417	28.868.319.905
Dài hạn:		
Dự án Khu đô thị mới Lân Biển Tây Bắc	488.524.411.273	725.464.967.518
Dự án Seaview	7.360.111.803	7.360.111.803
Dự án Bến xe và TTTM Rạch Sỏi	14.268.923.118	11.112.379.517
Dự án KDC An Bình	35.301.970.228	47.580.402.548
Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	138.252.313.427	331.658.330.834
Dự án Hoa Viên Nghĩa Trang	6.176.713.295	6.116.323.016
Dự án KDC Chợ Nông sản TTTM Rạch Giá	82.664.313.699	69.786.620.548
Dự án KDC đường số 2	17.700.000.000	-
Các dự án khác	10.518.050.610	7.543.423.651
Cộng	800.766.807.453	1.206.622.559.435

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.13. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	38.124.202.016	55.022.287.195	36.054.178.839	641.594	19.156.735.254
Thuế thu nhập cá nhân	41.503.836	415.947.287	12.650.566.769	13.211.904.431	28.742.099	964.523.212
Thuế thu nhập doanh nghiệp	319.521.636	31.617.820.613	44.191.463.934	29.641.247.571	507.671.724	17.255.754.338
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	160.301.760	160.301.760	-	-
Các loại thuế khác	3.000.000	112.890.857	1.469.592.379	1.958.580.062	-	598.878.540
Cộng	364.025.472	70.270.860.773	113.494.212.037	81.026.212.663	537.055.417	37.975.891.344

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí vật tư và nhân công – mảng tư vấn, thiết kế	4.584.961.947	4.977.668.171
Chi phí vật tư và nhân công – mảng thi công	262.529.888.825	226.789.770.278
Lãi vay trích trước	4.383.637.406	11.494.066.190
Lãi trái phiếu phải trả	1.459.187.591	4.350.864.180
Các khoản trích trước khác	1.213.787.402	30.557.482.255
Cộng	274.171.463.171	278.169.851.074

4.15. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	52.246.000.000	54.802.000.000
Kinh phí Công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	113.327.694	208.998.492
Phải trả tiền chi hộ thuế TNCN	136.906.961	63.265.165
Phải trả các đội thi công tiền vật tư đã ứng trước	152.297.897.884	143.390.419.814
Cổ tức phải trả	95.528.063.318	83.582.337.518
Phải trả bảo lãnh dự thầu	180.000.000	180.000.000
Nhận đặt cọc ngắn hạn	15.620.000.000	52.442.700.000
Phải trả do mua lại trái phiếu của khách hàng	10.200.000.000	-
Phải trả tiền bồi thường cho Ban quản lý TP. Rạch Giá	46.798.462.484	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.165.567.036	22.083.667.441
Cộng	396.286.225.377	356.753.388.430
Dài hạn:		
Nhận góp vốn DA biệt thự Bà Kèo Phú Quốc	23.866.007.950	6.492.999.950
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Búng Gội	65.000.000.000	60.000.000.000
Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Riverside Village	-	14.375.659.855
Các khoản phải trả, phải nộp khác	543.900.000	-
Cộng	89.409.907.950	80.868.659.805

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.16. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng	462.245.370.270	462.245.370.270	578.305.918.440	685.173.978.994	569.113.430.824	569.113.430.824
Vay dài hạn đến hạn trả	247.928.825.536	247.928.825.536	215.305.146.380	297.153.277.306	329.776.956.462	329.776.956.462
Trái phiếu	-	-	-	74.750.000.000	74.750.000.000	74.750.000.000
Cộng	710.174.195.806	710.174.195.806	793.611.064.820	1.057.077.256.300	973.640.387.286	973.640.387.286
Dài hạn:						
Vay ngân hàng từ 1 năm đến 5 năm	364.155.947.590	364.155.947.590	397.000.000	64.621.506.528	428.380.454.118	428.380.454.118
Vay ngân hàng trên 5 năm	17.100.000.000	17.100.000.000	17.100.000.000	-	-	-
Trái phiếu	486.093.181.818	486.093.181.818	500.000.000.000	13.906.818.182	-	-
Cộng	867.349.129.408	867.349.129.408	517.497.000.000	78.528.324.710	428.380.454.118	428.380.454.118
Tổng cộng	1.577.523.325.214	1.577.523.325.214	1.311.108.064.820	1.135.605.581.010	1.402.020.841.404	1.402.020.841.404

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 Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này chịu lãi suất được xác định trên từng giấy nhận nợ và được thế chấp bằng hàng tồn kho, 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.

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Trái phiếu dài hạn là khoản phát hành trái phiếu không chuyển đổi, tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND có lãi suất cố định 10%/năm, đáo hạn vào năm 2024 với mục đích phát hành trái phiếu là để đầu tư xây dựng và phát triển dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Quang. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong năm được chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
							Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
			Tỷ đồng	Tỷ đồng			VND	VND	VND	VND
CKGH2124001	03 năm	31/12/2021	500	500	06 tháng	30/6/2022	18.831.698.630	18.831.698.630	-	-
						31/12/2022	25.205.479.451	25.205.479.451	-	-
TỔNG CỘNG			500	500			44.037.178.081	44.037.178.081	-	

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

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân
Đầu tư dự án Bắc Vĩnh Quang	30/06/2022	500.000.000.000	20/5/2022	500.000.000.000

(Xem tiếp trang sau)

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.17. Vốn chủ sở hữu****4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	524.997.810.000	36.402.934.646	929.917.774	33.413.057.925	12.558.827.141	31.591.586.097	639.894.133.583
Tăng vốn năm trước	300.000.000.000	-	-	-	-	4.011.452.596	304.011.452.596
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	145.625.781.346	7.092.911.957	152.718.693.303
Chi phí phát hành	-	(774.600.000)	-	-	-	-	(774.600.000)
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	7.612.113.321	(8.112.047.944)	499.934.623	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(27.181.973.776)	(242.566.290)	(27.424.540.066)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(85.882.907.864)	(2.025.252.530)	(87.908.160.394)
Điều chỉnh cổ tức bằng tiền năm 2021 (*)	-	-	-	-	(750.109.500)	-	(750.109.500)
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	2.704.972.163	-	2.704.972.163
Tăng giảm do hợp nhất	-	-	-	-	(25.809.143.819)	10.496.614.159	(15.312.529.660)
Giảm khác	-	-	1.539.220.053	-	(1.539.220.053)	-	-
Tại ngày 31/12/2021	824.997.810.000	35.628.334.646	2.469.137.827	41.025.171.246	11.614.177.694	51.424.680.612	967.159.312.025

(Xem tiếp trang sau)

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	824.997.810.000	35.628.334.646	2.469.137.827	41.025.171.246	11.614.177.694	51.424.680.612	967.159.312.025
Tăng vốn trong năm nay	127.595.800.000	-	-	-	(86.595.800.000)	-	41.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	167.108.087.656	2.303.648.547	169.411.736.203
Trích các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	8.066.318.080	(8.173.382.076)	107.063.996	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(33.118.475.084)	(227.170.724)	(33.345.645.808)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(95.534.761.000)	(367.500.000)	(95.902.261.000)
Điều chỉnh cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021 (*)	-	-	-	-	82.499.781.000	-	82.499.781.000
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	248.657.330	-	248.657.330
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	684.501.781	-	12.413.532.825	(5.190.086.938)	7.907.947.668
Tại ngày 31/12/2022	952.593.610.000	35.628.334.646	3.153.639.608	49.091.489.326	50.461.818.345	48.050.635.493	1.138.979.527.418

(*) Điều chỉnh thay đổi phương thức chi trả cổ tức bằng tiền mặt sang phương thức chi trả bằng cổ phiếu năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 6 năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ông Trần Thọ Thắng	79.124.740.000	67.069.120.000
Các cổ đông khác	873.468.870.000	757.928.690.000
Cộng	952.593.610.000	824.997.810.000

4.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	95.259.361	82.499.781
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	95.259.361	82.499.781
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	95.259.361	82.499.781
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.		

4.17.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	167.108.087.656	145.625.781.346
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(33.118.475.084)	(26.933.316.441)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	133.989.612.572	118.692.464.905
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	94.421.317	84.168.723
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	1.419	1.410

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.17.5. 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 2022 của Tập đoàn để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2021 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	4.100.000
5.	Giá trị chào bán	41.000.000.000
6.	Hình thức chào bán	Theo chương trình lựa chọn người lao động
7.	Ngày bắt đầu chào bán	14/02/2022
8.	Ngày hoàn thành đợt chào bán	25/02/2022
9.	Tổng số cổ phiếu đã bán	4.100.000

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:

+	Số lượng cổ phiếu	4.100.000
+	Giá bán (VND/cổ phiếu)	10.000
+	Thành tiền (VND)	41.000.000.000

Tình hình sử dụng vốn nguồn vốn điều lệ tăng thêm đến 31/12/2022 như sau:

	<u>Kế hoạch sử dụng vốn VND</u>	<u>Đã giải ngân VND</u>
Thanh toán các khoản nợ vay đến hạn trả	16.847.000.000	16.996.000.000
Thanh toán các khoản công nợ phải trả thi công	18.618.000.000	18.532.000.000
Bổ sung vốn lưu động khác (thanh toán tiền mua nguyên vật liệu, vật tư, thanh toán tiền lương cán bộ công nhân viên,...)	5.535.000.000	5.472.000.000
Cộng	41.000.000.000	41.000.000.000

Theo Công văn số 1244/UBCK-QLCB ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban chứng khoán nhà nước đã nhận kết quả phát hành ESOP theo chương trình lựa chọn người lao động.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu thi công	20.407.198.976	47.700.401.229
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.232.844.543.074	942.147.752.099
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	45.373.727.976	28.658.777.453
Doanh thu bán hàng hóa	95.830.434.845	55.449.459.124
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	39.612.615.961	15.097.183.721
Doanh thu hoạt động khác	22.014.394.176	18.205.520.648
Cộng	1.456.082.915.008	1.107.259.094.274

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng mạnh so với năm trước, chủ yếu tăng mạnh doanh thu từ kinh doanh bất động sản. Nguyên nhân là do dịch Covid được kiểm soát nên tiến độ hoàn thành thi công các dự án bất động sản được đảm bảo theo kế hoạch và nhu cầu nhà ở, bất động sản tăng, dẫn đến số lượng các căn hộ được bàn giao tăng mạnh, đặc biệt là dự án Khu đô thị lấn biển Tây Bắc thành phố Rạch Giá và dự án Khu dân cư Nam An Hòa.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn thi công	286.753.950	18.646.442.393
Giá vốn kinh doanh bất động sản	885.520.896.413	623.699.046.242
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	25.206.791.053	23.557.710.864
Giá vốn bán hàng hóa	78.794.512.672	50.406.166.773
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	26.449.057.031	10.652.146.388
Giá vốn hoạt động khác	21.756.734.372	17.570.536.950
Cộng	1.038.014.745.491	744.532.049.610

5.3. Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi vay	21.414.884.727	28.294.402.419
Chi phí tài chính khác	1.726.258	22.565.118
Cộng	21.416.610.985	28.316.967.537

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên	6.927.815.385	4.715.788.799
Chi phí vật liệu, dụng cụ, đồ dùng	1.500.912.098	1.026.960.065
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.519.862.014	1.348.375.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.905.247.782	13.235.263.429
Hoa hồng môi giới	4.959.254.668	805.316.071
Chi phí bằng tiền khác	3.209.937.956	1.055.718.140
Cộng	33.023.029.903	22.187.422.465

Chi phí bán hàng năm nay tăng khoảng 30% so với năm trước, chủ yếu là do tăng các khoản chi phí nhân viên và chi phí hoạt động phòng giao dịch bất động sản (hỗ trợ lãi suất cho người mua, quảng cáo dự án,...), tăng tương ứng với doanh thu kinh doanh bất động sản.

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	89.089.829.230	85.834.577.383
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng	6.889.574.356	7.313.796.627
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.697.040.224	5.718.094.594
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.723.917.370	2.935.240.049
Chi phí bằng tiền khác	29.922.553.512	21.539.415.702
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	9.435.633.050	42.623.873.758
Cộng	144.758.547.742	165.964.998.113

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí hàng thương mại	41.743.301.385	23.320.300.091
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	413.076.107.906	197.587.856.116
Chi phí nhân công	228.621.854.296	140.961.898.517
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.509.401.115	12.818.258.708
Chi phí dịch vụ mua ngoài	804.312.311.546	469.383.776.738
Chi phí khác bằng tiền	98.873.648.169	81.263.969.918
Cộng	1.600.136.624.417	925.336.060.088

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	215.679.658.591	195.225.547.417
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	7.762.997.071	9.161.441.051
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(11.068.447.325)	(30.191.539.160)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh, trong đó:	212.374.208.337	174.195.449.308
Lỗ không tính thuế	(10.903.911.569)	(10.129.341.425)
<i>Thu nhập chịu thuế suất 10%</i>	-	<i>(1.228.546.471)</i>
<i>Thu nhập chịu thuế suất 17%</i>	<i>3.252.305.614</i>	<i>5.909.289.490</i>
<i>Thu nhập chịu thuế suất 20%</i>	<i>220.025.814.292</i>	<i>179.644.047.714</i>
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	44.558.054.812	36.810.534.109
Chi phí thuế được giảm năm nay	(276.445.977)	(586.653.828)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	44.281.608.835	36.223.880.281

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.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.308.129.064.819	644.189.130.205

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.043.887.962.564	760.016.992.534
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	64.550.000.000	48.450.000.000
Cộng	1.108.437.962.564	808.466.992.534

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bất động sản;
- Thi công, xây lắp;
- Tư vấn, thiết kế, giám sát;
- Nhà hàng;
- Thương mại; và
- Các hoạt động khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chỉ tiêu	Bất động sản VND	Thi công, xây lắp VND	Tư vấn, thiết kế, giám sát VND	Nhà hàng VND	Thương mại VND	Các hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu							
Từ khách hàng bên ngoài	1.222.574.159.991	20.407.198.976	45.373.727.976	39.612.615.961	95.830.434.845	22.014.394.176	1.445.812.531.925
Lãi gộp	337.053.263.578	20.120.445.026	20.166.936.923	13.163.558.930	17.035.922.173	257.659.804	407.797.786.434
Chi phí bán hàng	27.924.161.779	466.109.905	1.036.357.026	904.770.551	2.188.811.651	502.818.991	33.023.029.903
Chi phí QLDN	122.407.335.667	2.043.222.356	4.542.936.807	3.966.119.142	9.594.794.810	2.204.138.960	144.758.547.742
Lợi nhuận từ hoạt động bán hàng	186.721.766.131	17.611.112.765	14.587.643.090	8.292.669.237	5.252.315.712	(2.449.298.146)	230.016.208.789
Doanh thu tài chính							6.613.461.273
Chi phí tài chính							21.416.610.985
Thu nhập khác							3.183.091.860
Chi phí khác							1.478.074.444
Phần lỗ trong công ty liên kết							(1.238.417.902)
Lợi nhuận trước thuế							215.679.658.591
Chi phí thuế TNDN hiện hành							44.281.608.835
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							1.986.313.553
Lợi nhuận sau thuế							169.411.736.203
Các thông tin khác							
Tài sản bộ phận tại ngày 31/12/2022	4.288.191.106.407	13.463.064.409	39.886.284.247	145.173.545.504	126.175.965.895	135.291.478.533	4.748.181.444.995
Nợ phải trả bộ phận tại ngày 31/12/2022	2.994.536.392.460	9.401.548.421	27.853.453.070	96.217.662.448	254.356.876.976	226.835.984.197	3.609.201.917.571
Chi phí mua sắm tài sản cố định năm nay	113.241.473.247	355.529.222	1.053.306.972	3.638.569.855	-	717.581.646	119.006.460.942
Chi phí khấu hao năm nay	8.356.288.449	26.235.130	77.725.383	268.496.500	4.727.704.035	52.951.618	13.509.401.115

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

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Chi tiêu	Bất động sản VND	Thi công, xây lắp VND	Tư vấn, thiết kế, giám sát VND	Nhà hàng VND	Thương mại VND	Các hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu							
Từ khách hàng bên ngoài	938.114.136.553	47.700.401.229	28.658.777.453	15.097.183.721	55.449.459.124	18.205.520.648	1.103.225.478.728
Lãi gộp	312.683.814.186	29.053.958.836	5.101.066.589	4.445.037.333	5.043.292.351	2.366.259.823	358.693.429.118
Chi phí bán hàng	18.866.800.187	959.322.436	576.368.489	303.625.686	1.115.166.934	366.138.733	22.187.422.465
Chi phí QLDN	141.126.282.800	7.175.864.909	4.311.316.261	2.271.162.257	8.341.603.377	2.738.768.509	165.964.998.113
Lợi nhuận từ hoạt động bán hàng	152.690.731.200	20.918.771.491	213.381.839	1.870.249.390	(4.413.477.960)	(738.647.420)	170.541.008.540
Doanh thu tài chính							52.879.115.685
Chi phí tài chính							28.316.967.537
Thu nhập khác							3.193.677.644
Chi phí khác							1.757.985.608
Phần lỗ trong công ty liên kết							(1.313.301.307)
Lợi nhuận trước thuế							195.225.547.417
Chi phí thuế TNDN hiện hành							36.223.880.281
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							6.282.973.833
Lợi nhuận sau thuế							152.718.693.303
Các thông tin khác							
Tài sản bộ phận tại ngày 31/12/2021	4.335.304.021.721	423.373.562	40.046.740.415	72.806.700.597	126.175.965.896	111.514.437.180	4.686.271.239.371
Nợ phải trả bộ phận tại ngày 31/12/2021	3.204.485.135.515	312.940.980	29.600.965.409	51.349.377.753	226.948.664.185	206.414.843.504	3.719.111.927.346
Chi phí mua sắm tài sản cố định năm trước	214.459.697.906	20.943.529	1.981.040.270	3.436.549.578	425.266.219	1.298.489.880	221.621.987.382
Chi phí khấu hao năm trước	7.073.106.612	690.740	65.336.794	113.341.023	5.522.957.976	42.825.563	12.818.258.708

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang | Công ty liên kết |
| 2. Công ty CP CIC Tỉnh Kiên Giang | Công ty liên kết |
| 3. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn | Nhân sự quản lý chủ chốt |

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
--	-------------------------------	-------------------------------

Trả trước cho người bán – Xem thêm Mục 4.4 :

Công ty liên kết	14.948.895.799	-
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND

Phải thu khác:

Công ty liên kết – Phải thu cổ tức	524.000.000	524.400.400
Nhân sự quản lý chủ chốt – Phải thu thuế TNCN	1.425.000.000	6.535.980.386
Cộng – Xem thêm Mục 4.5	1.949.000.000	7.060.380.786
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND

Phải trả người bán ngắn hạn – Xem thêm Mục 4.11:

Công ty liên kết	(74.148.522.262)	(39.093.591.899)
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND

Phải trả khác – Xem thêm Mục 4.15:

Công ty liên kết	(52.246.000.000)	(54.802.000.000)
------------------	------------------	------------------

Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
--	-----------------	-----------------

Mua hàng hóa và dịch vụ:

Công ty liên kết	107.346.933.633	62.675.053.085
------------------	-----------------	----------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

		Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Nhận cổ tức:			
Công ty liên kết		448.879.200	729.428.700
		Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Trả tiền tạm mượn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh:			
Công ty liên kết		790.000.000	2.158.000.000
Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là theo giá thỏa thuận do Tập đoàn công bố. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.			
Thu nhập và thù lao Hội đồng quản trị của công ty mẹ được chi tiết như sau:			
Tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch	13.715.383.172	7.408.333.334
Ông Quảng Trọng Sang	Phó Chủ tịch	235.087.009	36.000.000
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	303.396.827	257.834.500
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	303.396.827	357.144.860
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên – Miễn nhiệm từ ngày 17 tháng 6 năm 2022	272.616.827	357.144.860
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	303.396.827	357.144.860
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	205.278.308	203.245.435
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	212.278.308	32.600.000
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	212.278.308	32.600.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên – Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 6 năm 2022	32.780.000	-
Cộng		15.795.892.413	9.042.047.849

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	3.605.906.781	2.227.929.847
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.465.491.160	1.212.485.026
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.433.155.315	1.241.767.851
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.150.130.824	1.066.752.692
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.044.766.201	992.778.025
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc – Bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 7 năm 2022	243.513.872	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	1.058.096.565	1.032.398.019
Cộng		10.001.060.718	7.774.111.460

9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT CỦA CÔNG TY MẸ

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng Ban Kiểm soát	292.930.684	373.144.860
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	169.246.105	199.797.060
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	141.890.633	15.600.000
Cộng		604.067.422	588.541.920

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Trích):

	<u>Năm 2021 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
	(Được báo cáo lại)	(Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	1.410	1.587

Việc báo cáo lại thông tin so sánh "Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu" là do sự khác biệt giữa tỷ lệ tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi kế hoạch được sử dụng để ước tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu khi phát hành báo cáo tài chính năm trước và tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi được Đại hội đồng Cổ đông thông qua sau đó và số cổ phần lưu hành bình quân trong năm được báo cáo lại để bảo đảm tính so sánh do có phát hành cổ phiếu thưởng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 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 Tập đoàn trong những giai đoạn tài chính sắp tới.



Phạm Thị Như Phượng
Tổng Giám đốc

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực 8606 Quyển số 13 SCT/BS

Ngày 07-06-2024

CÔNG CHỨNG VIÊN



Trương Hồng Sương

BẢN SAO

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 – 51

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang ("Công ty") hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung

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

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là CKG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 03 năm 2020.

- | | |
|--|-----------------------|
| - Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| - Mã chứng khoán | : CKG |
| - Mệnh giá | : 10.000 VND/cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu niêm yết | : 95.259.361 cổ phiếu |
| - Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá | : 952.593.610.000 VND |

Trụ sở chính của Công ty:

- Địa chỉ : Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
- Điện thoại : 02973 874 660
- Fax : 02973 866 451

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty gồm:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch; điều hành tour du lịch;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học 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 hoà không khí.

Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng ban
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/10/2023
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/01/2024
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 15/05/2023
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/07/2023
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị đã ủy quyền cho bà Phạm Thị Như Phượng – Tổng Giám đốc ký phê duyệt các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 16/UQ-TVDTXD ngày 03 tháng 08 năm 2020.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

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

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Công bố các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bà PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024



Số: 277/2024/BCKT-HCM.01415

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (được gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và các Tờ trình về kế hoạch tài chính cho năm 2023 của Công ty vẫn chưa được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua bằng Biên bản hay Nghị quyết. Do đó, các số liệu về tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của năm 2022 và năm 2023 được phản ánh trong Báo cáo tài chính này có thể sẽ được thay đổi (nếu có) tùy theo sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này vào ngày 30 tháng 03 năm 2023.



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

NGUYỄN NGỌC ANH TRÚC

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5517-2021-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.526.622.686.395	3.617.030.032.707
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	6.745.033.674	36.128.202.387
Tiền	111		6.745.033.674	33.128.202.387
Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.000.000.000	14.200.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.1	3.000.000.000	14.200.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		641.826.198.361	743.647.866.594
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	102.532.311.180	164.599.652.948
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	63.553.375.537	71.948.263.943
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	520.514.597.203	564.109.057.608
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(44.774.085.559)	(57.009.107.905)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	2.873.789.489.708	2.823.025.558.208
Hàng tồn kho	141		2.873.789.489.708	2.823.025.558.208
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.261.964.652	28.405.518
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8.1	68.269.306	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	1.193.695.346	28.405.518
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		921.772.567.499	889.467.743.976
Các khoản phải thu dài hạn	210		21.606.489.559	21.606.489.559
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	21.606.489.559	21.606.489.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		61.608.655.302	209.791.162.383
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	56.315.263.720	209.488.889.033
Nguyên giá	222		105.724.588.615	259.490.656.916
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.409.324.895)	(50.001.767.883)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	5.293.391.582	302.273.350
Nguyên giá	228		7.507.737.278	2.313.695.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.214.345.696)	(2.011.421.928)
Bất động sản đầu tư	230	5.11	461.278.512.050	311.293.334.813
Nguyên giá	231		470.364.610.434	311.293.334.813
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.086.098.384)	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		89.214.691.274	71.924.085.354
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	89.214.691.274	71.924.085.354
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2.2	261.912.279.453	252.415.082.972
Đầu tư vào công ty con	251		310.591.443.692	287.424.043.692
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		7.891.581.000	7.891.581.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(56.570.745.239)	(42.900.541.720)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		26.151.939.861	22.437.588.895
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8.2	26.151.939.861	22.437.588.895
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.448.395.253.894	4.506.497.776.683

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.100.149.319.047	3.401.341.528.540
Nợ ngắn hạn	310		1.979.760.955.261	1.655.013.583.729
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	320.576.616.099	282.940.071.311
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14.1	8.145.461.047	8.544.568.794
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	34.974.688.886	63.072.573.125
Phải trả người lao động	314		47.394.440.670	53.507.380.014
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	167.097.183.034	165.844.195.881
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17.1	233.028.180.039	474.062.998.345
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18.1	1.155.244.470.908	573.251.273.875
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	13.299.914.578	33.790.522.384
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.120.388.363.786	1.746.327.944.811
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.14.2	638.301.474.366	800.766.807.453
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.17.2	88.866.007.950	88.866.007.950
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18.2	393.220.881.470	856.695.129.408
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.348.245.934.847	1.105.156.248.143
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	1.348.245.934.847	1.105.156.248.143
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		952.593.610.000	952.593.610.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		952.593.610.000	952.593.610.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		41.687.274.038	41.687.274.038
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		318.336.716.163	75.247.029.459
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		170.506.390.459	41.701.079.285
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		147.830.325.704	33.545.950.174
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.448.395.253.894	4.506.497.776.683



NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập biểu



KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.206.687.413.936	1.295.607.181.326
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		8.671.005.010	9.190.242.855
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	1.198.016.408.926	1.286.416.938.471
Giá vốn hàng bán	11	6.2	882.248.841.747	933.257.138.467
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		315.767.567.179	353.159.800.004
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.344.514.343	2.275.426.999
Chi phí tài chính	22	6.4	27.875.948.411	17.742.713.706
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		13.838.532.883	9.951.824.167
Chi phí bán hàng	25	6.5	20.484.831.672	17.274.749.299
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	89.009.035.447	109.291.994.366
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		180.742.265.992	211.125.769.632
Thu nhập khác	31	6.7	970.260.852	1.725.340.199
Chi phí khác	32	6.8	427.214.366	190.343.731
Lợi nhuận/ (lỗ) khác	40		543.046.486	1.534.996.468
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		181.285.312.478	212.660.766.100
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.15	33.454.986.774	43.297.459.485
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		147.830.325.704	169.363.306.615

KUL

NGUYỄN THỊ DIỄM THUY
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG

Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
Lợi nhuận trước thuế	01		181.285.312.478	212.660.719.274
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		13.058.252.270	6.950.000.000
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03		1.435.181.173	14.700.000.000
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		4.039.013.652	19.000.000.000
Chi phí lãi vay	06	6.4	13.838.532.883	67.000.000.000
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		213.656.292.456	243.319.719.274
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		183.800.015.438	107.347.149.274
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(47.357.760.817)	113.426.328.299
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(361.803.676.801)	(358.258.741.125)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3.991.269.803)	(773.128.696)
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(15.475.075.625)	(173.605.494.503)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.15	(31.354.289.142)	(29.453.603.204)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.607.567.806)	(27.309.757.654)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(83.133.332.100)	(126.689.412.631)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(43.279.488.600)	(106.946.688.552)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	69.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(3.000.000.000)	(14.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		14.200.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(21.641.449.049)	(23.619.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.970.124.260
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.145.712.546	1.587.327.399
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(51.575.225.103)	(141.139.236.893)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	41.000.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	656.632.777.236	1.107.143.704.844
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(551.307.388.746)	(895.098.372.817)
Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(813.854.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		105.325.388.490	252.231.477.827
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(29.383.168.713)	(15.597.171.697)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	5.1	36.128.202.387	51.725.374.084
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70		6.745.033.674	36.128.202.387

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang ("Công ty") là công ty cổ phần, tiền thân là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 56-03-000055 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28 tháng 02 năm 2006.

Đến ngày 12 tháng 03 năm 2009 Công ty đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 3 thay đổi mã số doanh nghiệp thành 1700113586 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp.

Công ty thay đổi tên từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang sang tên mới là Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 04 năm 2016 và trong quá trình hoạt động Công ty được cấp thay đổi các Giấy phép với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 21 ngày 08 tháng 11 năm 2022 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là CKG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 03 năm 2020:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| - Mã chứng khoán | : CKG |
| - Mệnh giá | : 10.000 VND/cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu niêm yết | : 95.259.361 cổ phiếu |
| - Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá | : 952.593.610.000 VND |

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ, thi công, phát triển bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ thẩm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát nước và xử lý nước thải; Thu gom rác thải không độc hại; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Đại lý, môi giới, đấu giá; Vận tải hành khách đường bộ khác; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu; Cho thuê xe có động cơ; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; Giáo dục nhà trẻ; Giáo dục mẫu giáo; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở; Giáo dục trung học phổ thông; Đào tạo sơ cấp; Đào tạo trung cấp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học; Đào tạo thạc sỹ; Đào tạo tiến sỹ; Giáo dục thể thao và giải trí; Giáo dục văn hoá nghệ thuật; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu; Dịch vụ hỗ trợ giáo dục; Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế; Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa; Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện; Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình điện; Xây dựng

công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác; Xây dựng công trình thủy; Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Công ty

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01, Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, Đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 7, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.	Xây dựng nhà để ở, hoạt động thiết kế chuyên dụng, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH CIC Education	Lô A16, Căn 10 – 11 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Đường Lý Thường Kiệt nổi dài, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Giáo dục mẫu giáo, giáo dục nhà trẻ, dịch vụ hỗ trợ giáo dục.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Lô A1 – Căn 9C, Trung tâm thương mại Rạch Sỏi, Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Rạch Sỏi, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, Ấp Hưng Giang, Xã Mỹ Lâm, Huyện Hòn Đất, Tỉnh Kiên Giang.	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	Số 91 Lạc Hồng, Phường Vĩnh Lạc, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu, xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở.	72,24%	72,24%	72,24%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Số 143 Nguyễn Trung Trực, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	56,08%	56,08%	56,08%
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Số 75, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	51,00%	51,00%	51,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Tầng 06, toà nhà CIC Building, căn L1, Lô A11a, Khu biệt thự Seaview, Đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Bảo, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Xây dựng nhà để ở.	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Tầng 04 - 05, toà nhà CIC Building, căn L1, Lô A11a, Khu biệt thự Seaview, Đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Bảo, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (*)	Lô A16, 3-35 Khu lấn biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	49,76%	53,66%	49,76%

(*) Công ty sở hữu 49,76% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt và nhận được ủy quyền biểu quyết từ ông Trần Quốc Trường với số lượng 40.000 cổ phần. Do đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 53,66%.

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Số 08, Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Trồng hoa, cây cảnh, dịch vụ môi trường.	35,21%	35,21%	35,21%
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	Số 90, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Xây dựng công trình đường bộ.	23,59%	23,59%	23,59%

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty là 222 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 214 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05
Tài sản cố định hữu hình khác	01 – 09

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 đến 05 năm.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là chênh lệch giữa giá mua và giá trị sổ sách của tài sản công ty được mua. Lợi thế thương mại được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 20 năm.

Giấy phép nhượng quyền

Nguyên giá của giấy phép nhượng quyền bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí mua. Giấy phép nhượng quyền được khấu hao theo phương pháp đường thẳng thời gian khấu hao 03 năm.

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Quyền sử dụng đất	-

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

4.13 Trái phiếu thường

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

4.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

4.17 Chi phí đi vay

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

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

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

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

4.19 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.20 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi. Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.21 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Các công ty / đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH CIC Education	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	1.214.353.235	1.444.750.391
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.530.680.439	31.683.451.996
Các khoản tương đương tiền	-	3.000.000.000
	6.745.033.674	36.128.202.387

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty là các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào các công ty con, các công ty liên kết. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Ngân hàng Chính sách Xã hội – Chi nhánh Kiên Giang (*)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Ngân hàng PG Bank – TP Hồ Chí Minh	-	-	14.200.000.000	14.200.000.000
	3.000.000.000	3.000.000.000	14.200.000.000	14.200.000.000

(*) Là khoản tiền gửi tại Ngân hàng Chính sách Xã hội – Chi nhánh Kiên Giang có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,00%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND		VND	VND	
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc (1)	204.081.498.200	(11.861.914.129)	(*)	189.684.098.200	(11.043.973.270)	(*)
Công ty TNHH CIC Education (2)	17.719.000.000	(17.719.000.000)	(*)	14.389.000.000	(14.389.000.000)	(*)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang (3)	15.661.299.594	(10.892.548.074)	(*)	15.661.299.594	(8.530.626.430)	(*)
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng (4)	3.400.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh (5)	34.738.645.898	-	(*)	34.738.645.898	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc (6)	14.642.000.000	(12.861.203.731)	(*)	14.642.000.000	(7.383.036.860)	(*)
Công ty Cổ phần Địa ốc CICALREAL (7)	3.060.000.000	(2.055.311.616)	(*)	1.020.000.000	(282.762.995)	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang (8)	9.639.000.000	-	(*)	9.639.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang (9)	2.550.000.000	-	(*)	2.550.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (10)	5.100.000.000	-	(*)	5.100.000.000	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (11)	4.469.775.200	-	(*)	4.469.775.200	-	(*)
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang (12)	3.421.805.800	(1.180.767.689)	(*)	3.421.805.800	(1.271.142.165)	(*)
	318.483.024.692	(56.570.745.239)		295.315.624.692	(42.900.541.720)	

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này, giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết:

- (1) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702053011 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 06 năm 2016 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 10 ngày 16 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 400.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc.
- (2) Công ty TNHH CIC Education được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702186639 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 01 năm 2020 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 03 ngày 15 tháng 09 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 30.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH CIC Education.

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- (3) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702192671 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 03 năm 2020 và thay đổi mới nhất là lần thứ 01 ngày 03 tháng 03 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 20.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang.
- (4) Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702275293 đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 05 năm 2023 và thay đổi mới nhất là lần thứ 2 ngày 01 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 3.400.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng.
- (5) Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700544092 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi mới nhất là lần thứ 12 ngày 28 tháng 05 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 47.950.000.000 VND. Công ty sở hữu 72,24% vốn góp tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh.
- (6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700593621 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 02 ngày 30 tháng 09 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 500.000.000.000 VND, số thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 21.040.000.000 VND. Công ty sở hữu 56,08% vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc đang tiến hành các thủ tục pháp lý giải thể.
- (7) Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL ("CICREAL") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702261389 đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 08 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ của CICREAL theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 20.000.000.000 VND, trong đó Công ty sở hữu 51% vốn góp. Tuy nhiên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 số vốn thực góp của các thành viên hiện hữu là 3.940.000.000 VND trong đó số vốn đã góp của Công ty chiếm 78% vốn thực góp.
- (8) Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700000783 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 05 năm 1998 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 19 ngày 14 tháng 04 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 27.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 51% vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang.
- (9) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702142310 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2018 và thay đổi lần thứ 02, ngày 09 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 5.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 51% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang.
- (10) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700496836 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 04 năm 2006 và thay đổi mới nhất là lần thứ 13 ngày 22 tháng 07 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 10.250.000.000 VND. Công ty sở hữu 49,76% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt và nhận được ủy quyền biểu quyết từ ông Trần Quốc Trường với số lượng 40.000 cổ phần. Do đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 53,66%.
- (11) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701353245 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 04 năm 2010 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 07 ngày 18 tháng 04 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 17.531.820.000 VND. Công ty sở hữu 35,21% vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang.

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

Trong năm 2023, các công ty con và công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tại ngày đầu năm	(42.900.541.720)	(35.109.652.181)
(Trích lập) / hoàn nhập dự phòng	(13.670.203.519)	(7.790.889.539)
Tại ngày cuối năm	(56.570.745.239)	(42.900.541.720)
5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty TNHH CIC Education	3.300.000.000	660.000.000
Công ty TNHH DV Hoa Viên Vĩnh Hằng	2.233.217.519	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	882.962.180	499.800.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	149.475	136.929
Phải thu các khách hàng khác		
BQL Dự án đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá	18.089.228.556	18.089.228.556
Các khách hàng khác	78.026.753.450	145.350.487.463
	102.532.311.180	164.599.652.948
5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn		
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước cho bên liên quan		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	175.802.385	543.462.279
Công ty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	222.687.379	-
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	-	14.948.895.799
Trả trước cho người bán khác		
Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	9.181.958.136	-
Tổng Công ty CP Công Trình Viettel	6.764.571.700	-
Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A	2.499.000.000	8.423.143.800
Các tổ chức và cá nhân khác	16.709.355.937	20.032.762.065
	63.553.375.537	71.948.263.943

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC				
Thăng Anh – cổ tức	1.731.932.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC	-	-	688.500.000	-
Kiên Giang – cổ tức				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	-	-	524.000.000	-
Kiên Giang – cổ tức				
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng	-	-	382.500.000	-
CIC Kiên Giang – cổ tức				
Các tổ chức và cá nhân khác				
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang				
- Dự án KDC phường An Bình	94.988.600	-	94.988.600	-
- Dự án chợ nông sản Rạch giá	2.877.738.905	-	4.888.586.405	-
- Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	5.115.130.360	-	13.254.159.850	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng	622.622.900	-	760.894.900	-
và hỗ trợ tái định cư TP. Rạch Giá				
Phải thu đội thi công	30.811.291.579	-	31.159.536.954	-
Phải thu thuế thu nhập cá nhân	10.675.558.622	-	11.863.767.583	-
Tiền sử dụng đất của dự án đầu tư (1)	359.095.067.487	-	387.474.531.011	-
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân	7.624.225.200	-	3.824.225.200	-
cư và tái định cư Nam An Hòa GĐ 1				
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
cư và tái định cư Nam An Hòa GĐ 2				
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án	5.507.000.000	-	3.369.800.000	-
Trung tâm thương mại Rạch Sỏi				
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư	350.000.000	-	2.000.000.000	-
và chợ nông sản TTTM Rạch Giá				
Đặt cọc tiền mua đất (2)	23.635.000.000	-	23.635.000.000	-
Kỹ quỹ cải tạo, phục hồi môi trường	972.256.573	-	972.256.573	-
Tạm ứng	44.175.490.952	-	50.096.836.330	-
Các khoản phải thu khác	7.018.623.625	-	8.911.803.802	-
	520.514.597.203	-	564.109.057.608	-

(1) Đây là các khoản tiền đã chi về bồi thường đất, tiền chi ngoài phương án, tiền giải phóng mặt bằng,... mà Công ty đã chi trả cho Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang, các hộ dân,...

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

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển				
Hạ tầng Phú Quốc – góp vốn				
kinh doanh (*)	19.014.640.000	-	19.014.640.000	-
Phải thu tổ chức khác				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu				
tư Nguyễn – góp vốn kinh doanh	2.591.849.559	-	2.591.849.559	-
	21.606.489.559	-	21.606.489.559	-

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(*) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc theo Hợp đồng nguyên tắc số 06/2009/HĐNT ngày 24/09/2009 để thực hiện dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5 Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Tổng vốn đầu tư dự kiến là 80.000.000.000 VND, mỗi bên sẽ góp 50% theo tiến độ thực hiện và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc sẽ là bên ghi nhận theo dõi kết quả hàng năm và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn. Thời gian thực hiện hợp đồng này là 50 năm.

5.6 Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	31/12/2023		Thời gian quá hạn	01/01/2023	
		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
BQL Dự án đầu tư	> 6 tháng < 1 năm	2.329.897.823	1.630.928.476	-	-	-
Các đối tượng khác	> 6 tháng < 1 năm	16.253.947.180	11.377.763.026	-	-	-
BQL Dự án đầu tư	> 1 năm < 2 năm	2.427.996.940	1.213.998.470	> 1 năm < 2 năm	29.536.969.142	3.321.977.615
Các đối tượng khác	> 1 năm < 2 năm	9.279.810.474	4.639.905.237	> 1 năm < 2 năm	41.207.075.345	10.412.958.967
BQL Dự án đầu tư	> 2 năm < 3 năm	62.798.059	18.839.418	-	-	-
Các đối tượng khác	> 2 năm < 3 năm	813.100.000	243.930.000	-	-	-
BQL Dự án đầu tư	> 3 năm	25.694.342.222	-	-	-	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	7.037.557.488	-	-	-	-
		63.899.450.186	19.125.364.627		70.744.044.487	13.734.936.582

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tại ngày đầu năm	(57.009.107.905)	(50.082.784.934)
(Trích lập)/ hoàn nhập dự phòng trong năm	12.235.022.346	(6.926.322.971)
Tại ngày cuối năm	(44.774.085.559)	(57.009.107.905)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	74.193.435	-	67.357.500	-
Công cụ, dụng cụ	192.547.162	-	53.711.265	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.873.184.442.788	-	2.820.587.331.650	-
Hàng hoá	338.306.323	-	2.317.157.793	-
	2.873.789.489.708	-	2.823.025.558.208	-

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc	826.914.528.845	1.051.927.069.961
Dự án khu dân cư An Bình	122.579.484.031	119.867.884.543
Dự án hoa viên nghĩa trang Vĩnh Hằng	256.028.493.840	252.141.408.503
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	324.539.371.848	254.984.394.901
Dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Quang	556.753.043.449	406.243.025.517
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas	428.043.404.935	291.198.105.697
Dự án khu dân cư Nam An Hòa	96.916.542.364	147.018.523.063
Các dự án khác	261.409.573.476	297.206.919.465
	<u>2.873.184.442.788</u>	<u>2.820.587.331.650</u>

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công cụ, dụng cụ	68.269.306	-
	<u>68.269.306</u>	<u>-</u>

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công cụ, dụng cụ	11.103.740.160	7.055.680.974
Chi phí thuê nhà	3.674.352.944	4.250.000.000
Chi phí sửa chữa	1.785.992.832	1.220.861.836
Chi phí thuê đất	9.587.853.925	9.911.046.085
	<u>26.151.939.861</u>	<u>22.437.588.895</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.9 Tình hình tăng / giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2023	202.835.347.725	8.082.297.063	28.324.680.101	3.017.108.129	17.231.223.898	259.490.656.916
Phân loại lại	2.936.700.894	(4.549.453.536)	1.428.210.885	2.288.284.534	(2.103.742.777)	-
Tăng trong năm	111.768.000	1.945.037.287	1.925.120.000	236.820.000	-	4.218.745.287
Phân loại sang BĐS đầu tư	(129.796.212.112)	(1.621.217.000)	(1.950.885.153)	(4.873.892.664)	(7.511.525.912)	(145.753.732.841)
Phân loại sang TSCĐ vô hình	(3.259.600.000)	-	-	-	-	(3.259.600.000)
Phân loại sang công cụ dụng cụ	-	-	-	-	(4.037.104.432)	(4.037.104.432)
Giảm do mang đi góp vốn	-	(287.241.000)	(2.364.902.510)	-	(56.500.000)	(2.708.643.510)
Giảm khác	(6)	(1.891.232.800)	(37.863.636)	(54.363.636)	(242.272.727)	(2.225.732.805)
Tại ngày 31/12/2023	72.828.004.501	1.678.190.014	27.324.359.687	613.956.363	3.280.078.050	105.724.588.615
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2023	27.300.962.366	4.649.599.053	14.762.204.996	2.680.880.204	608.121.264	50.001.767.883
Khấu hao trong năm	8.271.371.841	310.856.443	2.854.429.149	195.056.130	424.651.141	12.056.364.704
Phân loại lại	885.320.531	(1.349.380.368)	689.555.568	(2.454.730.437)	2.229.234.706	-
Phân loại sang BĐS đầu tư	(7.535.674.524)	(173.701.821)	(162.573.763)	(121.462.317)	(198.737.098)	(8.192.149.523)
Phân loại sang công cụ dụng cụ	-	-	-	-	(116.679.319)	(116.679.319)
Giảm do mang đi góp vốn	-	(287.241.000)	(1.792.477.283)	-	(34.527.768)	(2.114.246.051)
Giảm khác	-	(1.891.232.800)	(37.863.636)	(54.363.636)	(242.272.727)	(2.225.732.799)
Tại ngày 31/12/2023	28.921.980.214	1.258.899.507	16.313.275.031	245.379.944	2.669.790.199	49.409.324.895
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	175.534.385.359	3.432.698.010	13.562.475.105	336.227.925	16.623.102.634	209.488.889.033
Tại ngày 31/12/2023	43.906.024.287	419.290.507	11.011.084.656	368.576.419	610.287.851	56.315.263.720

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 19.257.152.852 VND (tại ngày 01/01/2023 là 21.406.450.623 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 14.596.872.000 VND (ngày 01/01/2023 là 22.982.395.740 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Lợi thế thương mại	Giấy phép nhượng quyền	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2023	-	314.600.000	1.909.095.278	90.000.000	2.313.695.278
Tăng do phân loại lại	3.259.600.000	1.934.442.000	-	-	5.194.042.000
Tại ngày 31/12/2023	3.259.600.000	2.249.042.000	1.909.095.278	90.000.000	7.507.737.278
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2023	-	314.600.000	1.606.821.928	90.000.000	2.011.421.928
Khấu hao trong kỳ	-	-	95.454.768	-	95.454.768
Tăng do phân loại lại	-	107.469.000	-	-	107.469.000
Tại ngày 31/12/2023	-	422.069.000	1.702.276.696	90.000.000	2.214.345.696
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	-	-	302.273.350	-	302.273.350
Tại ngày 31/12/2023	3.259.600.000	1.826.973.000	206.818.582	-	5.293.391.582

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 404.600.000 VND (tại ngày 01/01/2023 là 404.600.000 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 3.259.600.000 VND (tại ngày 01/01/2023 là 3.259.600.000 VND).

5.11 Bất động sản đầu tư

5.11.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2023	-	-
Tăng do phân loại lại trong năm	145.753.732.841	145.753.732.841
Tăng trong năm	44.176.780.127	44.176.780.127
Giảm trong năm (xoá sổ)	(49.935.747)	(49.935.747)
Tại ngày 31/12/2023	189.880.577.221	189.880.577.221
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2023	-	-
Khấu hao trong năm	906.432.798	906.432.798
Tăng do phân loại lại trong năm	8.192.149.523	8.192.149.523
Giảm trong năm (xoá sổ)	(12.483.937)	(12.483.937)
Tại ngày 31/12/2023	9.086.098.384	9.086.098.384
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2023	-	-
Tại ngày 31/12/2023	180.794.478.837	180.794.478.837

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.11.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2023	311.293.334.813	311.293.334.813
Tăng trong năm	48.282.210.000	48.282.210.000
Phân loại lại	(79.091.511.600)	(79.091.511.600)
Tại ngày 31/12/2023	280.484.033.213	280.484.033.213
Tồn thất do suy giảm giá trị		
Tại ngày 01/01/2023	-	-
Tồn thất do suy giảm giá trị trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2023	311.293.334.813	311.293.334.813
Tại ngày 31/12/2023	280.484.033.213	280.484.033.213

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2023 VND	Chi phí phát sinh trong năm VND	31/12/2023 VND
Xây dựng cơ bản			
- Dự án Bà Kèo – 4,4 ha	71.650.457.596	13.695.013.275	85.345.470.871
Sửa chữa lớn tài sản cố định (TSCĐ)			
- TSCĐ nhà hàng	209.738.869	(2.644.545)	207.094.324
- TSCĐ tại Văn phòng Công ty	63.888.889	828.776.692	892.665.581
- Văn phòng Ban điều hành dự án Phú Quốc	-	2.694.888.498	2.694.888.498
- Tài sản khác	-	74.572.000	74.572.000
	71.924.085.354	17.290.605.920	89.214.691.274

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	24.420.352.386	24.420.352.386	24.984.241.655	24.984.241.655
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	66.489.437	66.489.437	66.489.437	66.489.437
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	-	-	1.436.316.621	1.436.316.621
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	4.345.814	4.345.814	-	-
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	4.607.080.618	4.607.080.618	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	72.374.023.541	72.374.023.541	9.789.059.194	9.789.059.194
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	64.245.294.518	64.245.294.518	74.148.522.262	74.148.522.262
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	90.126.547.822	90.126.547.822	117.305.658.663	117.305.658.663
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	19.665.626.310	19.665.626.310	9.862.906.128	9.862.906.128
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	5.487.592.252	5.487.592.252	5.487.592.252	5.487.592.252
Công ty TNHH MTV Cấp Thoát Nước Kiên Giang	4.461.675.240	4.461.675.240	2.118.004.413	2.118.004.413
Công ty TNHH Vietnam Quarius Technologies Institutes	3.177.409.264	3.177.409.264	6.133.720.139	6.133.720.139
Các đối tượng khác	31.940.178.897	31.940.178.897	31.607.560.547	31.607.560.547
	320.576.616.099	320.576.616.099	282.940.071.311	282.940.071.311

5.13.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn

5.14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Người mua trả tiền trước khác		
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Phú Quốc	1.275.570.879	1.275.570.879
Các khách hàng khác	6.869.890.168	7.268.997.915
	8.145.461.047	8.544.568.794

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.14.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên liên quan		
Ông Trần Thọ Thắng	7.360.111.803	8.148.299.066
Bà Phạm Thị Như Phượng	5.503.741.506	896.393.987
Ông Nguyễn Thanh Hồng	1.262.000.000	600.000.000
Bà Trần Thị Mai Hương	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Quang Vũ	300.000.000	300.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	145.891.506	1.145.891.506
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Trần Ngọc Hạnh	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Trần Thọ Hùng	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Thọ Công	2.668.033.774	7.318.259.217
Ông Trần Quang Bảo	1.400.000.000	500.000.000
Người mua trả tiền trước khác		
Các khách hàng khác	616.661.695.777	778.857.963.677
	638.301.474.366	800.766.807.453

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

	01/01/2023		Số phát sinh trong năm			31/12/2023	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số đã khấu trừ / được hoàn	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	32.047.716.016	-	66.253.532.849	(41.458.717.982)	(58.036.226.229)	-	(1.193.695.346)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.911.966.252	-	33.454.986.774	(31.354.289.142)	-	33.012.663.884	-
Thuế thu nhập cá nhân không thường xuyên	-	(28.405.518)	8.239.398.177	(6.360.811.168)	(238.259.876)	1.611.921.615	-
Thuế thu nhập cá nhân thường xuyên	112.890.857	-	1.436.918.470	(1.247.688.468)	-	302.120.859	-
Thuế khác	-	-	164.941.760	(116.959.232)	-	47.982.528	-
	63.072.573.125	(28.405.518)	109.549.778.030	(80.538.465.992)	(58.274.486.105)	34.974.688.886	(1.193.695.346)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng được tính theo các mức thuế suất sau: Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội: 5% và các hoạt động kinh doanh khác: 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế thông thường với thuế suất 20%. Riêng đối với thu nhập từ nhà ở xã hội là thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được ước tính như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	181.285.312.478	212.660.766.100
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	24.381.843.638	5.621.410.126
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.896.531.000)	(1.794.878.800)
Thu nhập chịu thuế	203.770.625.116	216.487.297.426
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế 10%	72.991.382.489	-
Thu nhập chịu thuế 20%	130.779.242.627	216.487.297.426
Thuế suất thuế TNDN		
Thuế suất 10%	10%	10%
Thuế suất 20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.454.986.774	43.297.459.485

Các loại thuế khác:

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí vật tư thi công - hoạt động tư vấn, thiết kế	2.249.637.410	1.303.995.622
Chi phí vật tư thi công - hoạt động thi công dự án	157.432.032.931	158.520.020.111
Trích trước chi phí lãi vay	7.415.512.693	4.383.637.406
Lãi trái phiếu phải trả	-	1.459.187.591
Chi phí khác	-	177.355.151
	167.097.183.034	165.844.195.881

5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	92.128.483.000	91.101.800.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	24.758.284.132	66.362.000.000
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	18.887.000.000	42.135.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	1.239.000.000	7.889.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	811.216.648	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	13.896.000.000	10.111.000.000
Công ty TNHH CIC Education	-	60.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	-	5.626.368
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Cổ tức phải trả	142.574.218	95.528.063.318
Tiền đặt cọc ngắn hạn - nhà ở xã hội (DA Tây Bắc)	12.760.000.000	15.620.000.000
Phải trả tiền ứng trước vật tư	62.636.181.591	69.225.005.994
Phải trả do mua lại trái phiếu	-	10.200.000.000
Phải trả tiền bồi thường cho Ban quản lý dự án Thành phố Rạch Giá	-	46.798.462.484
Các khoản phải trả khác	5.769.440.450	19.027.040.181
	233.028.180.039	474.062.998.345

5.17.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ – hợp tác đầu tư dự án biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc (1)	23.866.007.950	23.866.007.950
Phải trả tổ chức khác		
Công ty TNHH Dịch vụ Đảo Vàng – hợp tác đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	65.000.000.000	65.000.000.000
	88.866.007.950	88.866.007.950

(1) Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư của Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐCN-2017 ngày 12/06/2017 và Biên bản làm việc ngày 27/09/2022. Theo đó, bà Nguyễn Thị Hoa Lệ sẽ góp 20% với Công ty để hợp tác thực hiện Dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo tại Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(2) Công ty hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Đảo Vàng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01/03/2018 để thực hiện dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Tổng giá trị Công ty TNHH Dịch vụ Đảo Vàng phải góp theo từng đợt là 217.000.000.000 VND.

5.17.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.18 Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn

5.18.1 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có	Giá trị	Số có
	VND	khả năng trả nợ VND	VND	khả năng trả nợ VND
Vay ngân hàng	352.002.987.988	352.002.987.988	325.322.448.339	325.322.448.339
Nợ dài hạn đến hạn trả	803.241.482.920	803.241.482.920	247.928.825.536	247.928.825.536
	1.155.244.470.908	1.155.244.470.908	573.251.273.875	573.251.273.875

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn như sau:

	01/01/2023	Vay	Kết chuyển từ	Số tiền vay	31/12/2023
	VND	trong năm	vay dài hạn	đã trả	VND
		VND	trong năm	trong năm	
			VND	VND	
Vay ngắn hạn					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (1)	92.870.017.822	104.615.797.483	-	(103.893.359.331)	93.592.455.974
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (2)	49.686.413.564	29.847.714.803	-	(49.686.413.564)	29.847.714.803
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	27.301.845.011	44.079.735.390	-	(42.723.913.011)	28.657.667.390
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (4)	155.464.171.942	211.219.485.859	-	(166.778.507.980)	199.905.149.821
Nợ dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (i)	2.800.000.000	-	2.800.000.000	(2.800.000.000)	2.800.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (ii)	1.600.000.000	-	1.800.000.000	(1.600.000.000)	1.800.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt (iii)	102.944.754.288	-	102.684.961.537	(31.527.607.657)	174.102.108.168
Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình (iv)	15.309.096.000	-	8.368.000.000	(15.309.096.000)	8.368.000.000
Ngân hàng Bản Việt	28.975.166.100	-	-	(28.975.166.100)	-
Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội	904.612.500	-	-	(904.612.500)	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (v)	83.800.000.000	-	6.073.554.593	(83.800.000.000)	6.073.554.593
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex (vi)	11.595.196.648	-	95.946.430.820	(11.595.196.648)	95.946.430.820
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (vii)	-	-	21.682.828.734	-	21.682.828.734
Trái phiếu đến hạn					
Trái phiếu thường (viii)	-	-	492.468.560.605	-	492.468.560.605
	573.251.273.875	389.762.733.535	731.824.336.289	(539.593.872.791)	1.155.244.470.908

Thông tin về các khoản vay ngắn hạn như sau:

1. Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 7700LV202201487 ngày 14/09/2022, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 22/09/2023 đến ngày 18/09/2024), lãi suất cho vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng để phục vụ các hoạt động thi công xây lắp, tư vấn thực hiện các hợp đồng xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2. Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 0059/22/HĐK-CIC ngày 23/11/2022. Mục đích bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh, mở L/C cho hoạt động thi công xây dựng. Thời gian vay từ ngày 11/12/2023 đến ngày 27/02/2024. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp được ngân hàng thẩm định tại ngày 31/12/2023 là 37.398.055.409 VND và phần hạn mức còn lại của hợp đồng tín dụng dài hạn số 0012/20/BD01/RG.
3. Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/679544/HĐTDHM ngày 18/05/2023. Mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh... Thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 18/05/2023 đến ngày 18/05/2024). Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp được ngân hàng thẩm định tại ngày 31/12/2023 là 42.615.200.000 VND.
4. Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng tín dụng số 143/2023/HĐHM/CMB ngày 29/05/2023, thời hạn vay là 12 tháng (từ ngày 29/05/2023 đến ngày 29/05/2024). Mục đích để bổ sung vốn lưu động, mở L/C cho hoạt động thi công xây dựng. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp được ngân hàng thẩm định tại ngày 31/12/2023 là 298.890.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.18.2 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn ngân hàng	393.220.881.470	393.220.881.470	370.601.947.590	370.601.947.590
Trái phiếu	-	-	486.093.181.818	486.093.181.818
	393.220.881.470	393.220.881.470	856.695.129.408	856.695.129.408

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn như sau:

	01/01/2023	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i)	3.500.000.000	-	-	-	(2.800.000.000)	700.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (ii)	5.300.000.000	-	-	-	(1.800.000.000)	3.500.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt (iii)	144.118.616.608	-	-	-	(102.684.961.537)	41.433.655.071
Ngân hàng TMCP An Bình (iv)	42.700.000.000	8.000.000.000	(492.000.000)	-	(8.368.000.000)	41.840.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	1.055.381.250	-	(1.055.381.250)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (v)	-	49.055.633.250	-	-	(6.073.554.593)	42.982.078.657
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex (vi)	173.927.949.732	68.876.023.679	(3.347.952.887)	-	(95.946.430.820)	143.509.589.704
Ngân hàng Woori (Woori Bank) (vii)	-	140.938.386.772	-	-	(21.682.828.734)	119.255.558.038
Trái phiếu						
Trái phiếu thường (viii)						
- Mệnh giá	500.000.000.000	-	-	-	(500.000.000.000)	-
- Chi phí phát hành	(13.906.818.182)	-	-	6.375.378.787	7.531.439.395	-
	856.695.129.408	266.870.043.701	(4.895.334.137)	6.375.378.787	(731.824.336.289)	393.220.881.470

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cho vay số 0012/20/BD01/RG ngày 06/03/2020 để bổ sung chi phí đầu tư dự án. Thời hạn vay là 05 năm (từ ngày 06/03/2020 đến ngày 06/03/2025). Lãi suất cho vay được áp dụng theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm điều chỉnh. Tài sản thế chấp là quyền sở hữu đất, nhà và các tài sản gắn liền với đất với tổng giá trị của tài sản thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 18.259.124.000 VND.
- (ii) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo hợp đồng cho vay số 7700LAV202100420 ngày 12/03/2021. Mục đích bổ sung chi phí thanh toán tiền đất. Lãi suất vay là 10,50%. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, tổng giá trị tài sản thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 8.900.000.000 VND.
- (iii) Vay Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt:
- Hợp đồng tín dụng số 815/2014/KG/HĐTD-LienVietPost ngày 21/11/2014 để thực hiện dự án đầu tư Hoa viên nghĩa trang. Thời hạn vay 10 năm (từ ngày 21/11/2014 đến ngày 21/11/2024), áp dụng lãi suất thả nổi định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền và lợi ích chủ sở hữu thuộc dự án Hoa viên nghĩa trang Nhân dân Kiên Giang.
 - Hợp đồng tín dụng số 1787/2015/KG/HĐTD-LienVietPost ngày 10/06/2015 và các phụ lục hợp đồng số 01, 02, 03, 04, 05. Mục đích thực hiện dự án đầu tư Khu lấn biển Tây Bắc. Thời hạn vay 10 năm (từ ngày 10/06/2015 đến ngày 10/06/2025). Áp dụng lãi suất thả nổi định kỳ điều chỉnh 3 tháng/ lần. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản trên đất hình thành trong tương lai và toàn quyền lợi ích phát sinh từ các hợp đồng/ giao dịch phát sinh trong quá trình khai thác dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc.
- (iv) Vay Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình theo hợp đồng tín dụng số 0087/22/TD/BB/053, thời hạn vay là 07 năm (từ ngày 17/12/2022 đến ngày 27/12/2029). Mục đích vay là thanh toán/ bồi hoàn chi phí đầu tư/ thi công xây dựng dự án trường mầm non, tiểu học quốc tế Mekong Xanh. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại khu đô thị lấn biển Tây Bắc, tổng giá trị tài sản thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 148.875.000.000 VND.
- (v) Vay Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam theo hợp đồng cho vay số 905/2023/HĐCV ngày 29/06/2023. Mục đích để đầu tư xây dựng dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Thời hạn vay là 31 tháng (từ ngày 30/06/2023 đến ngày 31/12/2025). Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- (vi) Vay Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (PGBank) theo hợp đồng cho vay số 441.0149/2022HĐTD-DB-PGBankSG ngày 24/10/2022. Để bổ sung vốn đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas. Thời hạn vay là 03 năm (từ ngày 28/10/2022 đến ngày 28/10/2025). Thế chấp quyền sử dụng đất tổng giá trị tài sản đảm bảo là 192.940.000.000 VND và quyền phát sinh từ dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas với giá trị tài sản đảm bảo tạm tính là 483.000.000.000 VND.
- (vii) Vay Ngân Hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN123006984/WBVN201 ngày 15/08/2023. Mục đích để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc. Thời hạn vay là 48 tháng (từ ngày 15/08/2023 đến ngày 15/08/2027). Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất.
- (viii) Trái phiếu phát hành:
- Vào ngày 31/12/2021, Công ty đã phát hành 5.000.000 trái phiếu thường theo mệnh giá (100.000 VND/trái phiếu) với tổng giá trị là 500.000.000.000 VND. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh là đại lý đăng ký lưu ký và đại lý thanh toán theo Hợp đồng số 2012/2021/ĐKLKTT/BMSC-CICG ngày 20/12/2021.
- Loại trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG
 Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Hình thức phát hành	: Bút toán ghi sổ
Mã trái phiếu	: CKGH2124001
Mệnh giá	: 100.000 VND
Số lượng trái phiếu	: 5.000.000 trái phiếu
Giá trị phát hành	: 500.000.000.000 VND
Mục đích phát hành	: Vốn sử dụng cho mục đích bồi hoàn / tài trợ tiền đất, bồi hoàn / tài trợ xây dựng và phát triển các dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại Khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang do Công ty làm chủ đầu tư.
Lãi suất	: Lãi suất trái phiếu áp dụng cho toàn bộ kỳ tính lãi của trái phiếu, lãi cố định là 10%/năm.
Kỳ hạn trái phiếu	: 3 năm
Kỳ tính lãi	: Kỳ tính lãi là 6 tháng/lần
Tài sản đảm bảo	: Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại Khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang do Công ty làm chủ đầu tư.
Ngày đến hạn	: 31/12/2024

Tình hình thanh toán lãi trái phiếu được chi tiết như sau:

Thanh toán lãi			
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Lãi dự kiến
30/06/2022	18.831.698.630	18.831.698.630	-
31/12/2022	25.205.479.452	25.205.479.452	-
30/06/2023	24.794.520.549	24.794.520.549	-
31/12/2023	25.205.000.000	25.205.000.000	-
30/06/2024	24.931.506.851	-	24.931.506.851
31/12/2024	25.205.479.453	-	25.205.479.453
	144.173.684.935	94.036.698.631	50.136.986.304

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

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

5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Tình hình biến động của Quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm:

	01/01/2023	Tăng trong năm	Sử dụng quỹ trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	20.678.029.268	116.960.000	(14.998.842.239)	5.796.147.029
Quỹ phúc lợi	7.508.970.224	-	(4.300.725.567)	3.208.244.657
Quỹ thưởng người quản lý Công ty	5.603.522.892	-	(1.308.000.000)	4.295.522.892
	33.790.522.384	116.960.000	(20.607.567.806)	13.299.914.578

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.20 Vốn chủ sở hữu ("CSH")**5.20.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2022	824.997.810.000	35.628.334.646	33.219.108.707	45.548.440.961	939.393.694.314
Tăng vốn trong năm	127.595.800.000	-	-	(86.595.800.000)	41.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	169.363.306.615	169.363.306.615
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	8.468.165.331	(8.468.165.331)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(32.089.830.116)	(32.089.830.116)
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	248.657.330	248.657.330
Điều chỉnh chi cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021	-	-	-	82.499.781.000	82.499.781.000
Trích cổ tức năm 2022	-	-	-	(95.259.361.000)	(95.259.361.000)
Số dư 31/12/2022	952.593.610.000	35.628.334.646	41.687.274.038	75.247.029.459	1.105.156.248.143
Số dư 01/01/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	41.687.274.038	75.247.029.459	1.105.156.248.143
Lãi trong năm	-	-	-	147.830.325.704	147.830.325.704
Hoàn lại khoản trích cổ tức năm 2022	-	-	-	95.259.361.000	95.259.361.000
Số dư 31/12/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	41.687.274.038	318.336.716.163	1.348.245.934.847

5.20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023			01/01/2023		
	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ
Ông Trần Thọ Thắng	8.912.474	89.124.740.000	9,36%	7.912.474	79.124.740.000	8,31%
Ông Nguyễn Xuân Dũng	9.162.460	91.624.600.000	9,62%	-	-	-
Các cổ đông khác	77.184.427	771.844.270.000	81,00%	87.346.887	873.468.870.000	91,69%
	95.259.361	952.593.610.000	100,00%	95.259.361	952.593.610.000	100,00%

5.20.3 Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.259.361	95.259.361
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	95.259.361	95.259.361
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	95.259.361	95.258.361
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.154.262.669.542	1.232.844.543.074
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn	5.625.881.779	11.467.209.986
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	31.627.027.889	39.612.615.961
Hoạt động thi công	2.407.087.492	3.870.598.366
Doanh thu bán hàng hóa	1.072.572.845	2.813.046.624
Doanh thu các hoạt động khác	11.692.174.389	4.999.167.315
	1.206.687.413.936	1.295.607.181.326
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(5.336.525.128)	-
Giảm giá hàng bán	(3.334.479.882)	(9.190.242.855)
	(8.671.005.010)	(9.190.242.855)
Doanh thu thuần	1.198.016.408.926	1.286.416.938.471

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Trong đó, doanh thu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	614.331.400	451.127.133
Công ty TNHH CIC Education	2.411.565.948	120.411.900
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	1.834.457.796	491.927.816
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	2.411.720	4.167.801
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	212.367.641	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	-	34.054.213
Công ty VLXD CIC Thăng Anh	700.000.000	110.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng	1.594.921.151	-
Ông Trần Thọ Thắng	14.000.000.000	2.756.803.455
6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn bán hàng hóa	436.605.951	1.598.733.460
Giá vốn kinh doanh bất động sản	840.188.402.022	887.661.574.638
Giá vốn thi công	2.383.016.618	2.843.835.946
Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	5.200.944.482	10.427.072.268
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	23.614.066.907	26.449.057.031
Giá vốn khác	10.425.805.767	4.276.865.124
	882.248.841.747	933.257.138.467
6.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	386.113.546	325.621.102
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.896.531.000	1.794.878.800
Doanh thu tài chính khác	61.869.797	154.927.097
	2.344.514.343	2.275.426.999
6.4 Chi phí hoạt động tài chính		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	13.838.532.883	9.951.824.167
Dự phòng tổn thất đầu tư	13.670.203.519	7.790.889.539
Chi phí tài chính khác	367.212.009	-
	27.875.948.411	17.742.713.706
6.5 Chi phí bán hàng		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên	7.471.514.983	3.742.270.233
Chi phí khuyến mãi khách hàng	3.212.717.364	3.568.445.000
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	1.651.737.813	994.045.969
Chi phí bán hàng khác	8.148.861.512	8.969.988.097
	20.484.831.672	17.274.749.299

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	58.093.574.917	64.441.840.082
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.759.454.491	5.863.020.161
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.834.908.627	5.100.861.337
Chi phí dự phòng	(12.235.022.346)	6.926.322.971
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	32.556.119.758	26.959.949.815
	89.009.035.447	109.291.994.366

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	702.284.984	1.340.638.965
Thu nhập khác	267.975.868	384.701.234
	970.260.852	1.725.340.199

6.8 Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bị phạt vi phạm hành chính	130.000.000	-
Chi phí khác	297.214.366	190.343.731
	427.214.366	190.343.731

6.9 Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí hàng hoá thương mại	6.699.607.845	8.789.900.449
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	50.733.273.760	97.470.276.053
Chi phí nhân viên	69.275.935.056	78.462.892.644
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.058.252.270	6.951.759.199
Chi phí dịch vụ mua ngoài	802.019.081.758	821.822.025.661
Chi phí khác	112.212.532.708	80.985.844.663
	1.053.998.683.397	1.094.482.698.669

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	656.632.777.236	1.107.143.704.844
	656.632.777.236	1.107.143.704.844

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	551.307.388.746	830.548.372.817
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	64.550.000.000
	551.307.388.746	895.098.372.817

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau. Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Hội đồng quản trị cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Các khoản vay	1.155.244.470.908	393.220.881.470	1.548.465.352.378
Phải trả người bán	320.576.616.099	-	320.576.616.099
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	400.125.363.073	88.866.007.950	488.991.371.023
	1.875.946.450.080	482.086.889.420	2.358.033.339.500
Ngày 01 tháng 01 năm 2023			
Các khoản vay	573.251.273.875	856.695.129.408	1.429.946.403.283
Phải trả người bán	282.940.071.311	-	282.940.071.311
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	639.907.194.226	88.866.007.950	728.773.202.176
	1.496.098.539.412	945.561.137.358	2.441.659.676.770

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023:

- Công ty thế chấp tài sản cố định hữu hình của mình để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng – xem mục 5.9; và
- Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác.

iv. Giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.745.033.674	36.128.202.387	6.745.033.674	36.128.202.387
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.000.000.000	14.200.000.000	3.000.000.000	14.200.000.000
Phải thu khách hàng	57.758.225.621	107.590.545.043	57.758.225.621	107.590.545.043
Các khoản phải thu khác	496.573.663.810	537.813.210.837	496.573.663.810	537.813.210.837
	564.076.923.105	695.731.958.267	564.076.923.105	695.731.958.267
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.055.996.791.773	1.429.946.403.283	1.055.996.791.773	1.429.946.403.283
Phải trả người bán	320.576.616.099	282.940.071.311	320.576.616.099	282.940.071.311
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	486.390.403.891	728.773.202.176	486.390.403.891	728.773.202.176
	1.862.963.811.763	2.441.659.676.770	1.862.963.811.763	2.441.659.676.770

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

		Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác			
Hội đồng Quản trị	Chức vụ		
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch HĐQT	11.715.465.994	13.715.383.172
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	120.000.000	235.087.009
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	87.000.000	303.396.827
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	87.000.000	303.396.827
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	87.000.000	303.396.827
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	87.000.000	205.278.308
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	87.000.000	212.278.308
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	87.000.000	212.278.308
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	87.000.000	32.780.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên	-	272.616.827
Ban Kiểm soát	Chức vụ		
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng ban	75.000.000	292.930.684
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	48.000.000	169.246.105
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	48.000.000	141.890.633
Ban Quản lý điều hành	Chức vụ		
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	3.328.320.507	3.605.906.781
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.154.833.866	1.465.491.160
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.146.975.001	1.433.155.315
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.021.933.636	1.150.130.824
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	930.297.272	1.044.766.201
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	769.524.546	243.513.872
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	372.200.435	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	888.432.614	1.058.096.565

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	28.101.867.636	28.257.977.972
- Nhận cổ tức	127.500.000	382.500.000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	614.331.400	451.127.133
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh		
- Cổ tức được chia	1.731.932.000	-
- Mua hàng hoá, dịch vụ	58.248.721.364	142.061.057.494
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	700.000.000	-
- Cho mượn tiền	10.000.000.000	69.159.000.000
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	605.421.818	16.977.695.379
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	8.074.117.094	8.888.179.063
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	22.683.430.385	90.369.238.254
- Nhận cổ tức	37.099.000	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.411.720	4.167.801

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
 Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	297.928.382.016	212.436.571.192
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	212.367.641	80.445.471.984
Công ty TNHH CIC Education		
- Góp vốn	3.330.000.000	4.988.000.000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.411.565.948	120.411.900
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	2.394.086.930	5.072.555.456
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.834.457.796	491.927.816
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	602.140.438	532.342.241
- Góp vốn	14.397.400.000	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	34.054.213
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL		
- Mua hàng hoá, dịch vụ	559.014.800	-
- Góp vốn	2.040.000.000	1.020.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng		
- Góp vốn	3.400.000.000	-
- Doanh thu	1.594.921.151	-

Số dư phải thu / phải trả với các bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở các Mục 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.13, 5.14 và 5.17.

9.2 Thông tin về bộ phận

Thông tin về báo cáo theo bộ phận được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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


 NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
 Người lập


 KHA THỊ MỸ NGỌC
 Kế toán trưởng


 PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
 Tổng Giám đốc
 Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
 Số chứng thực: 22404 Quyền số: 06.SCT/BS

Ngày 24-12-2024

CÔNG CHỨNG VIÊN



BẢN SAO

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 50

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang ("Công ty") hân hạnh đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 56-03-000055 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp.

Công ty được cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700113586 ngày 12 tháng 03 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp, và trong quá trình hoạt động Công ty được cấp thay đổi các Giấy phép với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 21 ngày 08 tháng 11 năm 2022.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 952.593.610.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là CKG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 25 tháng 03 năm 2020:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| - Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| - Mã chứng khoán | : CKG |
| - Mệnh giá | : 10.000 VND/cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu niêm yết | : 95.259.361 cổ phiếu |

Trụ sở chính của Công ty:

- Địa chỉ : Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
- Điện thoại : 02973 874 660
- Fax : 02973 866 451

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty gồm:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch; điều hành tour du lịch;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học 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 hoà không khí.

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

Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Quản lý điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng ban
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/10/2023
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/01/2024
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 15/05/2023
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/07/2023
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị đã ủy quyền cho bà Phạm Thị Như Phượng – Tổng Giám đốc ký phê duyệt các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 16/UQ-TVDTXD ngày 03 tháng 08 năm 2020.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Công bố các báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Bà PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG

Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (được gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và các tờ trình về kế hoạch tài chính cho năm 2023 của Công ty vẫn chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua chính thức. Do đó, các số liệu về tình hình tài chính, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của năm 2022 và năm 2023 được phản ánh trong Báo cáo tài chính này có thể sẽ được thay đổi (nếu có) tùy theo sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này vào ngày 30 tháng 03 năm 2023.



TRANG ĐẮC NHA
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

NGUYỄN NGỌC ANH TRÚC
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5517-2021-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.798.779.994.157	3.833.263.397.230
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	40.878.437.559	67.457.901.718
Tiền	111		36.878.437.559	48.557.901.718
Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	18.900.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.500.000.000	14.700.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.1	3.500.000.000	14.700.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		844.855.919.636	931.830.956.950
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	90.790.629.481	243.505.523.006
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	69.290.170.276	79.932.466.585
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	753.841.678.592	674.646.763.690
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(69.066.558.713)	(66.253.796.331)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	2.906.203.959.089	2.816.272.887.544
Hàng tồn kho	141		2.906.203.959.089	2.816.272.887.544
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.341.677.873	3.001.651.018
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		678.160.647	1.968.673.126
Thuế GTGT được khấu trừ	152		929.619.588	668.952.420
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	1.733.897.638	364.025.472
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		940.170.153.446	914.918.047.765
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.591.849.559	3.454.089.559
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	862.240.000
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	2.591.849.559	2.591.849.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		263.941.057.172	278.420.453.277
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	249.838.550.479	269.283.576.394
Nguyên giá	222		355.429.746.059	364.084.387.386
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.591.195.580)	(94.800.810.992)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	14.102.506.693	9.136.876.883
Nguyên giá	228		18.072.802.665	12.878.760.665
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.970.295.972)	(3.741.883.782)
Bất động sản đầu tư	230	5.10	323.754.380.542	311.293.334.813
Nguyên giá	231		324.660.813.340	311.293.334.813
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(906.432.798)	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		299.080.403.465	272.813.992.267
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	299.080.403.465	272.813.992.267
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2.2	17.346.036.847	17.154.611.635
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		17.346.036.847	17.154.611.635
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		33.456.425.861	31.781.566.214
Chi phí trả trước dài hạn	261		29.345.263.147	24.361.602.475
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		4.111.162.714	7.419.963.739
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.738.950.147.603	4.748.181.444.995


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT


Ngày 31 tháng 12 năm 2023


	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.357.647.580.407	3.609.201.917.576
Nợ ngắn hạn	310		2.198.179.740.576	1.843.095.964.421
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	196.400.760.439	252.374.738.815
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		22.248.786.236	14.800.785.417
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	39.919.669.590	70.270.860.773
Phải trả người lao động	314		86.362.048.749	89.282.936.240
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	283.785.156.147	274.171.463.171
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.768.617.492	339.979.927
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15.1	226.388.266.186	396.286.225.377
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16.1	1.324.077.836.517	710.174.195.806
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		15.228.599.220	35.394.778.895
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.159.467.839.831	1.766.105.953.155
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.17	638.301.474.366	800.766.807.453
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.15.2	108.445.334.947	89.409.907.950
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16.2	401.406.881.470	867.349.129.408
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		11.314.149.048	8.580.108.344
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.381.302.567.196	1.138.979.527.418
Vốn chủ sở hữu	410	5.18	1.381.302.567.196	1.138.979.527.418
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		952.593.610.000	952.593.610.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		952.593.610.000	952.593.610.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.565.087.703	3.153.639.608
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		49.561.543.134	49.091.489.326
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		287.221.777.459	50.461.818.345
LNST chưa phân phối năm trước	421a		143.609.439.922	23.914.240.162
LNST chưa phân phối năm nay	421b		143.612.337.537	26.547.578.183
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		52.732.214.253	48.050.635.493
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.738.950.147.603	4.748.181.444.995


NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập


KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng


PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024



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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.310.531.716.128	1.456.082.915.008
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		9.775.572.879	10.270.383.083
Doanh thu thuần	10	6.1	1.300.756.143.249	1.445.812.531.925
Giá vốn hàng bán	11	6.2	910.807.947.277	1.038.014.745.491
Lợi nhuận gộp	20		389.948.195.972	407.797.786.434
Doanh thu hoạt động tài chính	21		12.039.398.803	6.613.461.273
Chi phí tài chính	22	6.3	29.911.110.390	21.416.610.985
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		29.543.898.381	21.414.884.727
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		668.376.909	(1.238.417.902)
Chi phí bán hàng	25	6.4	35.942.861.044	33.023.029.903
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	139.973.368.054	144.758.547.742
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		196.828.632.196	213.974.641.175
Thu nhập khác	31		2.356.955.065	3.183.091.860
Chi phí khác	32		3.053.844.824	1.478.074.444
Lợi nhuận khác	40		(696.889.759)	1.705.017.416
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		196.131.742.437	215.679.658.591
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		34.875.853.337	44.281.608.835
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		6.042.841.728	1.986.313.553
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		155.213.047.372	169.411.736.203
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		143.612.337.537	167.108.087.656
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		11.600.709.835	2.303.648.547
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.6	1.508	1.419

Signature

NGUYỄN THỊ DIỄM THUY
Người lập

Signature

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		196.131.742.437	215.679.658.591
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	6.7	18.794.385.559	13.509.401.115
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		2.812.762.382	6.284.969.415
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		1.243.524.269	(6.252.648.913)
Chi phí lãi vay	06		29.543.898.381	21.414.884.727
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		248.526.313.028	250.636.264.935
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		171.414.974.139	72.017.605.457
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(90.678.294.097)	148.291.769.225
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		(351.753.419.887)	(339.371.997.141)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(3.835.382.250)	(1.256.896.206)
Tiền lãi vay đã trả	14		(31.180.441.123)	(185.068.555.063)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.13	(32.029.085.286)	(29.641.247.571)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(23.144.200.759)	(30.543.077.855)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(112.679.536.235)	(114.936.134.219)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(58.387.031.582)	(119.006.460.942)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		810.265.401	149.000.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.000.000.000)	(14.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		14.200.000.000	1.970.124.260
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		694.004.038	3.740.895.398
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(45.682.762.143)	(127.346.441.284)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	5.18	-	41.000.000.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	987.753.767.120	1.308.129.064.819
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(852.985.934.952)	(1.108.437.962.564)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.984.997.949)	(1.445.954.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		131.782.834.219	239.245.148.055
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	5.1	(26.579.464.159)	(3.037.427.448)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		67.457.901.718	70.495.329.166
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70		40.878.437.559	67.457.901.718

(Chữ ký)

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập

(Chữ ký)

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tập đoàn bao gồm: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (Công ty mẹ) và các công ty con là Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc, Công ty TNHH CIC Education, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang, Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang, Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL, Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng và công ty liên kết là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang, Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang ("Công ty mẹ") là công ty cổ phần, tiền thân là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 56-03-000055 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28 tháng 02 năm 2006.

Đến ngày 12 tháng 03 năm 2009, Công ty mẹ đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 3 thay đổi mã số doanh nghiệp thành 1700113586 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 12 tháng 03 năm 2009.

Công ty mẹ thay đổi tên từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang sang tên mới là Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 04 năm 2016 và trong quá trình hoạt động Công ty mẹ được cấp thay đổi các Giấy phép với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 21 ngày 08 tháng 11 năm 2022 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp.

Cổ phiếu của Công ty mẹ có mã chứng khoán là CKG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 03 năm 2020:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Loại cổ phiếu | : Cổ phiếu phổ thông |
| - Mã chứng khoán | : CKG |
| - Mệnh giá | : 10.000 VND/cổ phiếu |
| - Số lượng cổ phiếu niêm yết | : 95.259.361 cổ phiếu |
| - Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá | : 952.593.610.000 VND |

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ, thi công, phát triển bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty mẹ gồm: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát nước và xử lý nước thải; Thu gom rác thải không độc hại; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Đại lý, môi giới, đấu giá; Vận tải hành khách đường bộ khác; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kiểm tra

và phân tích kỹ thuật; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu; Cho thuê xe có động cơ; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; Giáo dục nhà trẻ; Giáo dục mẫu giáo; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở; Giáo dục trung học phổ thông; Đào tạo sơ cấp; Đào tạo trung cấp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học; Đào tạo thạc sĩ; Đào tạo tiến sĩ; Giáo dục thể thao và giải trí; Giáo dục văn hoá nghệ thuật; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu; Dịch vụ hỗ trợ giáo dục; Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế; Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa; Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện; Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình điện; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác; Xây dựng công trình thủy; Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty mẹ là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	Số 91 Lạc Hồng, Phường Vĩnh Lạc, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu, xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở	72,24%	72,24%	72,24%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Toà nhà L1, Lô A11a, Khu biệt thự Seaview, Đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Bảo, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	Xây dựng nhà để ở	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (*)	Lô A16, 3-35 Khu lấn biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	49,76%	53,66%	49,76%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Số 143 Nguyễn Trung Trực, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	56,08%	56,08%	56,08%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01, Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, Đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 7, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Xây dựng nhà để ở, hoạt động thiết kế chuyên dụng, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH CIC Education	Lô A16, Căn 10 – 11 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Đường Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	Giáo dục mẫu giáo, giáo dục nhà trẻ, dịch vụ hỗ trợ giáo dục	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Tầng 06, 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.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Tầng 04,05, toà nhà CIC Building, căn L1, Lô A11a, Khu biệt thự Seaview, Đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Bảo, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.	Xây dựng nhà để ở	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Số 75, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, Ấp Hưng Giang, Xã Mỹ Lâm, Huyện Hòn Đất, Tỉnh Kiên Giang	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ	100,00%	100,00%	100,00%

(*) Công ty mẹ sở hữu 49,76% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt và nhận được ủy quyền biểu quyết từ ông Trần Quốc Trường với số lượng 40.000 cổ phần. Do đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty mẹ tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 53,66%.

Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Số 08, Đường Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	Trồng hoa, cây cảnh, dịch vụ môi trường	35,21%	35,21%	35,21%
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	Số 90, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	Xây dựng công trình đường bộ	23,59%	23,59%	23,59%

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty mẹ là 222 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 214 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Tập đoàn. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

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

4.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.5 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.6 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

4.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, hàng hóa: được xác định bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

4.9 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận

ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

Loại tài sản cố định

Nhà cửa, vật kiến trúc
Máy móc và thiết bị
Phương tiện vận tải, truyền dẫn
Thiết bị, dụng cụ quản lý
Tài sản khác

Số năm

05 – 30
03 – 15
05 – 10
03 – 07
01 – 03

4.10 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 đến 05 năm.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là chênh lệch giữa giá mua và giá trị sổ sách của tài sản công ty được mua. Lợi thế thương mại được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 20 năm.

Giấy phép nhượng quyền

Nguyên giá của giấy phép nhượng quyền bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí mua. Giấy phép nhượng quyền được khấu hao theo phương pháp đường thẳng thời gian khấu hao 03 năm.



4.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá. Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.13 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Tập đoàn ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

4.15 Trái phiếu thường

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Tập đoàn theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

4.16 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

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

4.17 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty mẹ cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.18 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

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

- Doanh thu đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.19 Chi phí đi vay

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

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

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

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

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

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.22 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.23 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Tập đoàn gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Tập đoàn sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Tập đoàn:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.24 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.540.350.995	2.553.860.170
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	35.338.086.564	46.004.041.548
Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	18.900.000.000
	40.878.437.559	67.457.901.718

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/012/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn	3.500.000.000	14.700.000.000
	3.500.000.000	14.700.000.000

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (1)	4.469.775.200	15.232.501.511	4.469.775.200	15.004.451.623
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621 (2)	3.421.805.800	2.113.535.336	3.421.805.800	2.150.160.012
	7.891.581.000	17.346.036.847	7.891.581.000	17.154.611.635

- (1) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701353245, đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 04 năm 2010 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 07 ngày 18 tháng 04 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 17.531.820.000 VND. Tập đoàn sở hữu 35,21% vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang.
- (2) Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304103832, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 11 năm 2005 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 22 ngày 25 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 16.000.000.000 VND. Tập đoàn sở hữu 23,59% vốn góp tại Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	1.496.893.656	136.929
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	2.433.076.175	-
Phải thu các khách hàng khác		
BQL Dự án đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá	18.089.228.556	18.089.228.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mai Nguyên Anh	16.030.106.403	13.138.588.829
Các khách hàng khác	52.741.324.691	212.277.568.692
	90.790.629.481	243.505.523.006

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước bên liên quan		
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	-	14.948.895.799
Trả trước các nhà cung cấp khác		
Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đào Vàng	9.181.958.136	-
Tổng Công ty CP Công Trình Viettel	6.764.571.700	-
Công ty TNHH Kiến trúc A.T.A	2.499.000.000	8.423.143.800
Các nhà cung cấp khác	22.844.640.440	28.560.426.986
	69.290.170.276	79.932.466.585

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu tổ chức và cá nhân khác				
Phải thu các đội thi công	30.811.291.579	-	105.385.333.768	-
Phải thu thuế TNCN	10.675.558.622	-	11.863.767.583	-
Tạm ứng	101.648.127.141	-	78.610.834.536	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	359.095.067.487	-	387.474.531.011	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: tiền đền bù D.A An Bình	94.988.600	-	94.988.600	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: D.A chợ nông sản	2.877.738.905	-	4.888.586.405	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: D.A Nam An Hoà	9.059.767.298	-	13.254.159.850	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP. Rạch Giá: D.A KDC đường số 2	622.622.900	-	760.894.900	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Nam An Hoà giai đoạn 1	7.624.225.200	-	3.824.225.200	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Chợ nông sản Rạch Giá	350.000.000	-	2.000.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A TTTM Rạch Sỏi	5.507.000.000	-	3.369.800.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	524.000.000	-
Các khoản đặt cọc	23.635.000.000	-	23.635.000.000	-
Các khoản phải thu khác	181.632.620.460	-	18.752.971.437	-
	753.841.678.592	-	674.646.763.690	-

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu tổ chức khác				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn	2.591.849.559	-	2.591.849.559	-
	2.591.849.559	-	2.591.849.559	-

5.6 Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn 6 tháng đến 1 năm	18.583.845.003	13.008.691.502	-	-
Nợ quá hạn từ trên 1 năm đến 2 năm	15.592.391.095	6.306.514.933	50.941.620.340	10.902.815.536
Nợ quá hạn từ trên 2 năm đến 3 năm	3.060.323.346	350.964.577	-	-
Nợ quá hạn trên 3 năm	51.496.170.281	-	29.536.969.142	3.321.977.615
	88.732.729.725	19.666.171.012	80.478.589.482	14.224.793.151

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tại ngày đầu năm	(66.253.796.331)	(61.844.871.862)
(Trích lập) / hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.812.762.382)	(4.408.924.469)
Tại ngày cuối năm	(69.066.558.713)	(66.253.796.331)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	803.586.016	-	1.086.035.544	-
Công cụ, dụng cụ	386.716.512	-	293.317.634	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.894.349.550.685	-	2.801.940.369.247	-
Thành phẩm	5.622.859.961	-	5.121.426.877	-
Hàng hóa	5.041.245.915	-	7.831.738.242	-
	2.906.203.959.089	-	2.816.272.887.544	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
 Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án KDC lấn biển Tây Bắc	826.914.528.845	1.051.927.069.961
Dự án KDC An Bình	122.579.484.031	119.867.884.543
Dự án hoa viên nghĩa trang Vĩnh Hằng	256.028.493.840	252.141.408.503
Dự án biệt thự cao cấp Búng Gội	324.539.371.848	255.163.920.234
Dự án KDC Bắc Vĩnh Quang	556.753.043.449	406.243.025.517
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas	428.043.404.935	291.198.105.697
Dự án khu dân cư Nam An Hòa	96.916.542.364	147.018.523.063
Các dự án, chi phí sản xuất dở dang khác	282.574.681.373	278.380.431.729
	2.894.349.550.685	2.801.940.369.247

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
 Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.8 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tài sản Cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2023	251.431.085.415	50.037.747.540	41.104.551.841	3.951.413.664	17.559.588.926	364.084.387.386
Mua sắm trong năm	111.768.000	1.984.649.287	3.358.238.182	273.020.000	-	5.727.675.469
Phân loại lại	(322.899.106)	(4.549.453.536)	1.428.210.885	2.288.284.534	(6.140.847.209)	(7.296.704.432)
Giảm do thanh lý	(383.552.309)	(2.792.156.284)	(1.294.545.454)	(339.689.765)	-	(4.809.943.812)
Giảm khác	(6)	(1.891.232.800)	(37.863.636)	(54.363.636)	(292.208.474)	(2.275.668.552)
Tại ngày 31/12/2023	250.836.401.994	42.789.554.207	44.558.591.818	6.118.664.797	11.126.533.243	355.429.746.059
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2023	38.143.452.947	29.753.451.121	23.018.275.063	3.192.642.675	692.989.186	94.800.810.992
Khấu hao trong năm	10.335.885.435	2.539.276.371	4.112.962.825	301.153.025	477.731.915	17.767.009.571
Phân loại lại	885.320.531	(1.349.380.368)	689.555.568	(2.454.730.437)	2.112.555.387	(116.679.319)
Giảm do thanh lý	(383.552.309)	(2.712.013.173)	(1.186.473.681)	(339.689.765)	-	(4.621.728.928)
Giảm khác	-	(1.891.232.800)	(37.863.636)	(54.363.636)	(254.756.664)	(2.238.216.736)
Tại ngày 31/12/2023	48.981.106.604	26.340.101.151	26.596.456.139	645.011.862	3.028.519.824	105.591.195.580
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	213.287.632.468	20.284.296.419	18.086.276.778	758.770.989	16.866.599.740	269.283.576.394
Tại ngày 31/12/2023	201.855.295.390	16.449.453.056	17.962.135.679	5.473.652.935	8.098.013.419	249.838.550.479

- Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của các tài sản cố định hữu hình đang thế chấp cho khoản vay là 56.042.925.656 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 68.804.459.212 VND).
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 25.992.990.589 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 28.967.873.891 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Lợi thế thương mại	Giấy phép nhượng quyền	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2023	9.708.633.387	1.121.032.000	1.909.095.278	140.000.000	12.878.760.665
Phân loại lại	3.259.600.000	1.934.442.000	-	-	5.194.042.000
Tại ngày 31/12/2023	12.968.233.387	3.055.474.000	1.909.095.278	140.000.000	18.072.802.665
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2023	1.177.970.328	817.091.526	1.606.821.928	140.000.000	3.741.883.782
Khấu hao trong năm	-	111.145.472	95.454.768	-	206.600.240
Phân loại lại	156.044.754	107.469.000	-	-	263.513.754
Giảm khác	(241.701.804)	-	-	-	(241.701.804)
Tại ngày 31/12/2023	1.092.313.278	1.035.705.998	1.702.276.696	140.000.000	3.970.295.972
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	8.530.663.059	303.940.474	302.273.350	-	9.136.876.883
Tại ngày 31/12/2023	11.875.920.109	2.019.768.002	206.818.582	-	14.102.506.693

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 1.901.245.455 VND (tại ngày 01/01/2023 là 632.630.410 VND).
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của một số tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 9.631.427.563 VND (ngày 01/01/2023 là 6.527.872.317 VND).

5.10 Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2023		311.293.334.813	311.293.334.813
Tăng trong năm	44.176.780.127	48.282.210.000	92.458.990.127
Giảm do phân loại lại		(79.091.511.600)	(79.091.511.600)
Tại ngày 31/12/2023	44.176.780.127	280.484.033.213	324.660.813.340
Tồn thất do suy giảm giá trị			
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-
Khấu hao trong năm	906.432.798	-	906.432.798
Giảm do phân loại lại	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	906.432.798	-	906.432.798
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	-	311.293.334.813	311.293.334.813
Tại ngày 31/12/2023	43.270.347.329	280.484.033.213	323.754.380.542

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	85.345.470.871	71.650.457.596
Chi phí xây dựng Dự án Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng	179.255.830.391	170.280.025.113
Chi phí Dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5"	30.609.881.800	30.609.881.800
Chi phí xây dựng khác	3.869.220.403	273.627.758
	299.080.403.465	272.813.992.267

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	64.245.294.518	64.245.294.518	74.148.522.262	74.148.522.262
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang	4.672.872.091	4.672.872.091	-	-
Các đối tượng khác				
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	37.721.579.167	37.721.579.167	29.328.153.671	29.328.153.671
Công ty TNHH Minh Hạnh	14.970.656.000	14.970.656.000	31.970.954.802	31.970.954.802
Các nhà cung cấp khác	74.790.358.663	74.790.358.663	116.927.108.080	116.927.108.080
	196.400.760.439	196.400.760.439	252.374.738.815	252.374.738.815

5.12.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

	01/01/2023		Số phát sinh trong năm		31/12/2023	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp / điều chỉnh VND	Số đã nộp / khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	38.124.202.016	-	99.883.877.733	(135.775.625.997)	3.426.149.098	(1.193.695.346)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.617.820.613	(319.521.636)	34.899.650.785	(32.211.572.196)	34.287.579.858	(301.202.292)
Thuế thu nhập cá nhân	528.838.144	(41.503.836)	11.707.706.708	(10.276.082.910)	2.157.958.106	(239.000.000)
Thuế khác	-	(3.000.000)	195.777.319	(144.794.791)	47.982.528	-
	70.270.860.773	(364.025.472)	146.687.012.545	(178.408.075.894)	39.919.669.590	(1.733.897.638)

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng được tính theo các mức thuế suất sau: Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội: 5% và các hoạt động kinh doanh khác: 10%.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế thông thường với thuế suất 20%. Riêng đối với thu nhập từ nhà ở xã hội là thuế suất 10%.

Các loại thuế khác

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

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí vật tư và nhân công mương tư vấn, thiết kế	4.864.102.105	4.584.961.947
Chi phí vật tư và nhân công mương thi công	269.558.603.434	262.529.888.825
Chi phí lãi vay	7.415.512.693	4.383.637.406
Chi phí lãi trái phiếu	-	1.459.187.591
Các khoản chi phí phải trả khác	1.946.937.915	1.213.787.402
	283.785.156.147	274.171.463.171

5.15 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	18.887.000.000	42.135.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	13.896.000.000	10.111.000.000
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	114.064.820	113.327.694
Phải trả tiền chi hộ thuế TNCN	932.310.642	136.906.961
Phải trả các đội thi công tiền vật tư ứng trước	77.757.949.755	152.297.897.884
Cổ tức phải trả	142.574.218	95.528.063.318
Phải trả bảo lãnh dự thầu	-	180.000.000
Nhận ký quỹ, đặt cọc	15.004.818.598	15.620.000.000
Phải trả tiền bồi thường cho BQL TP. Rạch Giá	-	46.798.462.484
Các khoản phải trả khác	99.653.548.153	33.365.567.036
	226.388.266.186	396.286.225.377

5.15.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Dự án biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc (1)	23.866.007.950	23.866.007.950
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty TNHH DV Đào Vàng - Dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	65.000.000.000	65.000.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Kiên - Hợp tác liên doanh (3)	19.014.640.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	564.686.997	543.900.000
	108.445.334.947	89.409.907.950

- (1) Tập đoàn nhận tiền hợp tác đầu tư của Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐCN-2017 ngày 12/06/2017 và Biên bản làm việc ngày 27/09/2022. Theo đó, bà Nguyễn Thị Hoa Lệ sẽ góp 20% với Tập đoàn để hợp tác thực hiện Dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo tại Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- (2) Tập đoàn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Đảo Vàng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01/03/2018 để thực hiện dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Tổng giá trị Công ty TNHH Dịch vụ Đảo Vàng phải góp theo từng đợt là 217.000.000.000 VND.
- (3) Theo Hợp đồng nguyên tắc số 06/2009/HĐNT ngày 24/09/2009 về việc hợp tác đầu tư Dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5" thuộc Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Với tổng vốn đầu tư thực hiện dự án dự kiến là 80.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn 50/50 cho mỗi bên. Thời gian thực hiện hợp đồng là 50 năm tương ứng với thời hạn của Giấy phép đầu tư.

5.15.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.16 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	519.240.353.597	519.240.353.597	462.245.370.270	462.245.370.270
Vay dài hạn đến hạn trả	312.368.922.315	312.368.922.315	247.928.825.536	247.928.825.536
Trái phiếu đến hạn	492.468.560.605	492.468.560.605	-	-
	1.324.077.836.517	1.324.077.836.517	710.174.195.806	710.174.195.806

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	200.964.835.800	166.466.966.291
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	44.840.048.990	64.684.919.286
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	73.530.318.986	75.629.312.751
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	199.905.149.821	155.464.171.942
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	2.800.000.000	2.800.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	3.224.000.000	1.600.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt	174.102.108.168	102.944.754.288
Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình	8.368.000.000	15.309.096.000
Ngân hàng Bản Việt	-	28.975.166.100
Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội	-	904.612.500
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	6.073.554.593	83.800.000.000
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex	95.946.430.820	11.595.196.648
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	21.682.828.734	-
Công ty TNHH MTV DV TM Đầu tư ô tô Kiên Giang	172.000.000	-
Trái phiếu đến hạn	492.468.560.605	-
	1.324.077.836.517	710.174.195.806

5.16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn (*)	401.406.881.470	401.406.881.470	381.255.947.590	381.255.947.590
Trái phiếu thường	-	-	486.093.181.818	486.093.181.818
	401.406.881.470	401.406.881.470	867.349.129.408	867.349.129.408

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

Số dư các khoản vay dài hạn theo đối tượng:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vay dài hạn ngân hàng		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	700.000.000	4.162.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.633.000.000	15.292.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt	41.433.655.071	144.118.616.608
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	41.840.000.000	42.700.000.000
Ngân hàng thương mại Cổ phần Quân đội	-	1.055.381.250
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	42.982.078.657	-
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex	143.509.589.704	173.927.949.732
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	119.255.558.038	-
Công ty TNHH MTV DV TM Đầu tư ô tô Kiên Giang	53.000.000	-
Vay đối tượng khác		
Trái phiếu thường (*)		
- Mệnh giá	-	500.000.000.000
- Chi phí phát hành	-	(13.906.818.182)
	401.406.881.470	867.349.129.408

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
 Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(*) Trái phiếu phát hành:

Vào ngày 31/12/2021, Công ty đã phát hành 5.000.000 trái phiếu thường theo mệnh giá (100.000 VND/trái phiếu) với tổng giá trị là 500.000.000.000 VND. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh là đại lý đăng ký lưu ký và đại lý thanh toán theo Hợp đồng số 2012/2021/ĐKLKTT/BMSC-CICG ngày 20/12/2021.

Loại trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.
 Hình thức phát hành : Bút toán ghi sổ
 Mã trái phiếu : CKGH2124001
 Mệnh giá : 100.000 VND
 Số lượng trái phiếu : 5.000.000 trái phiếu
 Giá trị phát hành : 500.000.000.000 VND
 Mục đích phát hành : Vốn sử dụng cho mục đích bồi hoàn / tài trợ tiền đất, bồi hoàn / tài trợ xây dựng và phát triển các dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại Khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang do Công ty làm chủ đầu tư.
 Lãi suất : Lãi suất trái phiếu áp dụng cho toàn bộ kỳ tính lãi của trái phiếu, lãi cố định là 10%/năm.
 Kỳ hạn trái phiếu : 3 năm
 Kỳ tính lãi : Kỳ tính lãi là 6 tháng/lần
 Tài sản đảm bảo : Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại Khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang do Công ty làm chủ đầu tư.
 Ngày đến hạn : 31/12/2024

Tình hình thanh toán lãi trái phiếu được chi tiết như sau:

	Thanh toán lãi		
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Lãi dự kiến
30/06/2022	18.831.698.630	18.831.698.630	-
31/12/2022	25.205.479.452	25.205.479.452	-
30/06/2023	24.794.520.549	24.794.520.549	-
31/12/2023	25.205.000.000	25.205.000.000	-
30/06/2024	24.931.506.851	-	24.931.506.851
31/12/2024	25.205.479.453	-	25.205.479.453
	144.173.684.935	94.036.698.631	50.136.986.304

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

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

5.17 Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên liên quan		
Ông Trần Thọ Thắng	7.360.111.803	8.148.299.066
Ông Trần Thọ Công	2.668.033.774	7.318.259.217
Ông Trần Quang Bảo	1.400.000.000	900.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	145.891.506	1.145.891.506
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Trần Ngọc Hạnh	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Phạm Thị Như Phượng	5.503.741.506	896.393.987
Ông Nguyễn Thanh Hồng	1.262.000.000	600.000.000
Bà Trần Thị Mai Hương	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Thọ Hùng	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Quang Vũ	300.000.000	300.000.000
Người mua trả tiền trước dài hạn khác		
Các khách hàng khác	616.661.695.777	778.457.963.677
	<u>638.301.474.366</u>	<u>800.766.807.453</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.18 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

5.18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2022	824.997.810.000	35.628.334.646	2.469.137.827	41.025.171.246	11.614.177.694	51.424.680.612	967.159.312.025
Tăng vốn trong năm	127.595.800.000	-	-	-	(86.595.800.000)	-	41.000.000.000
Lãi / (lỗ) trong năm	-	-	-	-	167.108.087.656	2.303.648.547	169.411.736.203
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.066.318.080	(8.173.382.076)	107.063.996	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(33.118.475.084)	(227.170.724)	(33.345.645.808)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(95.534.761.000)	(367.500.000)	(95.902.261.000)
Điều chỉnh chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021	-	-	-	-	82.499.781.000	-	82.499.781.000
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	248.657.330	-	248.657.330
Tăng giảm do hợp nhất	-	-	684.501.781	-	12.413.532.825	(5.190.086.938)	7.907.947.668
Số dư 31/12/2022	952.593.610.000	35.628.334.646	3.153.639.608	49.091.489.326	50.461.818.345	48.050.635.493	1.138.979.527.418

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023			01/01/2023		
	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ
Ông Trần Thọ Thắng	8.912.474	89.124.740.000	9,36%	7.912.474	79.124.740.000	8,31%
Ông Nguyễn Xuân Dũng	9.162.460	91.624.600.000	9,62%	-	-	-
Các cổ đông khác	77.184.427	771.844.270.000	81,00%	87.346.887	873.468.870.000	91,69%
	95.259.361	952.593.610.000	100,00%	95.259.361	952.593.610.000	100,00%

5.18.3 Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.259.361	95.259.361
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.259.361	95.259.361
• Cổ phiếu phổ thông	95.259.361	95.259.361
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
• Cổ phiếu phổ thông	-	-
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.259.361	95.259.361
• Cổ phiếu phổ thông	95.259.361	95.259.361
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thi công	41.444.900.208	20.407.198.976
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.157.946.950.237	1.232.844.543.074
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	5.625.881.779	45.373.727.976
Doanh thu bán hàng hoá	27.129.443.520	95.830.434.845
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	31.627.027.889	39.612.615.961
Doanh thu hoạt động khác	36.981.939.616	11.744.011.093
Doanh thu thuần	1.300.756.143.249	1.445.812.531.925

Trong đó, doanh thu với bên liên quan:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	2.082.017.573	-
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	405.179.395	-
	2.487.196.968	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn thi công	21.940.518.549	286.753.950
Giá vốn kinh doanh bất động sản	841.026.213.906	885.520.896.413
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	5.200.944.482	25.206.791.053
Giá vốn bán hàng hoá	8.390.270.555	78.794.512.672
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	25.305.145.060	26.449.057.031
Giá vốn hoạt động khác	8.944.854.725	21.756.734.372
	910.807.947.277	1.038.014.745.491

6.3 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	29.543.898.381	21.414.884.727
Chi phí tài chính khác	367.212.009	1.726.258
	29.911.110.390	21.416.610.985

6.4 Chi phí bán hàng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	11.800.741.201	6.927.815.385
Chi phí vật liệu, đồ dùng	1.651.737.813	1.500.912.098
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.173.894.579	1.519.862.014
Chi phí hoa hồng môi giới	2.418.777.807	4.959.254.668
Chi phí bán hàng khác	17.897.709.644	18.115.185.738
	35.942.861.044	33.023.029.903

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	84.856.774.595	89.089.829.230
Chi phí vật liệu, đồ dùng	4.164.518.674	6889.574.356
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.607.867.397	5.697.040.224
Chi phí / (hoàn nhập) dự phòng	2.012.753.449	9.435.633.050
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	41.331.453.939	33.646.470.882
	139.973.368.054	144.758.547.742

6.6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	143.612.337.537	167.108.087.656
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	VND	-	(33.118.475.084)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	143.612.337.537	133.989.612.572
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	95.259.361	94.421.317
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	1.508	1.419

6.7 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí hàng thương mại	6.719.653.045	41.743.301.385
Chi phí nguyên vật liệu	593.857.129.249	413.076.107.906
Chi phí nhân công	213.197.224.127	228.621.854.296
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.794.385.559	13.509.401.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	347.998.585.496	804.312.311.546
Chi phí khác	76.996.320.785	98.873.648.169
	1.257.563.298.261	1.600.136.624.417

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	987.753.767.120	1.308.129.064.819
	987.753.767.120	1.308.129.064.819

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	852.985.934.952	1.043.887.962.564
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	64.550.000.000
	852.985.934.952	1.108.437.962.564

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tập đoàn có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

iii. Rủi ro thanh khoản

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

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

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

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Các khoản vay	1.324.077.836.517	401.406.881.470	1.725.484.717.987
Phải trả người bán	196.400.760.439	-	196.400.760.439
Chi phí phải trả	283.785.156.147	-	283.785.156.147
Các khoản phải trả, phải nộp khác	225.341.890.724	108.445.334.947	333.787.225.671
	2.029.605.643.827	509.852.216.417	2.539.457.860.244
Ngày 01 tháng 01 năm 2023			
Các khoản vay	710.174.195.806	867.349.129.408	1.577.523.325.214
Phải trả người bán	252.374.738.815	-	252.374.738.815
Chi phí phải trả	274.171.463.171	-	274.171.463.171
Các khoản phải trả, phải nộp khác	396.172.897.683	867.349.129.408	1.263.522.027.091
	1.632.893.295.475	1.734.698.258.816	3.367.591.554.291

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

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023:

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

iv. Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	21.724.070.768	177.251.726.675	21.724.070.768	177.251.726.675
Phải thu khác	693.219.909.811	598.627.778.713	693.219.909.811	598.627.778.713
Các khoản đầu tư	3.500.000.000	14.700.000.000	3.500.000.000	14.700.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	40.878.437.559	67.457.901.718	40.878.437.559	67.457.901.718
	759.322.418.138	858.037.407.106	759.322.418.138	858.037.407.106
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.725.484.717.987	1.577.523.325.214	1.725.484.717.987	1.577.523.325.214
Phải trả người bán	196.400.760.439	252.374.738.815	196.400.760.439	252.374.738.815
Chi phí phải trả	283.785.156.147	274.171.463.171	283.785.156.147	274.171.463.171
Các khoản phải trả khác	333.787.225.671	1.263.522.027.091	333.787.225.671	1.263.522.027.091
	2.539.457.860.244	3.367.591.554.291	2.539.457.860.244	3.367.591.554.291

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.082.017.573	-
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	182.993.623	-
	Cổ tức được chia	37.099.000	-
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	405.179.395	-

Công nợ với các bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.3, 5.4, 5.12, 5.15 và 5.17.

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

		Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác			
Hội đồng Quản trị	Chức vụ		
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch HĐQT	11.715.465.994	13.715.383.172
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	120.000.000	235.087.009
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	87.000.000	303.396.827
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	87.000.000	303.396.827
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	87.000.000	303.396.827
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	87.000.000	205.278.308
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	87.000.000	212.278.308
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	87.000.000	212.278.308
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	87.000.000	32.780.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên	-	272.616.827

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
 Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ban Kiểm soát	Chức vụ		
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng ban	75.000.000	292.930.684
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	48.000.000	169.246.105
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	48.000.000	141.890.633
Ban Quản lý điều hành	Chức vụ		
Bà Phạm Thị Như Phương	Tổng Giám đốc	3.328.320.507	3.605.906.781
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.154.833.866	1.465.491.160
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.146.975.001	1.433.155.315
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.021.933.636	1.150.130.824
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	930.297.272	1.044.766.201
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	769.524.546	243.513.872
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	372.200.435	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	888.432.614	1.058.096.565

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

9.2 Báo cáo bộ phận

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

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

	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Năm 2022							
Doanh thu thuần	1.222.574.159.991	20.407.198.976	45.373.727.976	39.612.615.961	95.830.434.845	22.014.394.176	1.445.812.531.925
Lãi gộp	337.053.263.578	20.120.445.026	20.166.936.923	13.163.558.930	17.035.922.173	257.659.804	407.797.786.434
Chi phí bán hàng	27.924.161.779	466.109.905	1.036.357.026	904.770.551	2.188.811.651	502.818.991	33.023.029.903
Chi phí quản lý doanh nghiệp	122.407.335.667	2.043.222.356	4.542.936.807	3.966.119.142	9.594.794.810	2.204.138.960	144.758.547.742
Doanh thu tài chính							6.613.461.273
Chi phí tài chính							21.416.610.985
Thu nhập khác							3.183.091.860
Chi phí khác							1.478.074.444
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							(1.238.417.902)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							44.281.608.835
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							1.986.313.553
Lợi nhuận sau thuế							169.411.763.203


CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Bất động sản VND	Thi công, xây lắp VND	Tư vấn, thiết kế, giám sát VND	Nhà hàng VND	Thương mại VND	Các hoạt động khác VND	Cộng VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Năm 2023							
Doanh thu thuần	1.157.946.950.237	41.444.900.208	5.625.881.779	31.627.027.889	27.129.443.520	36.981.939.616	1.300.756.143.249
Lãi gộp	316.920.736.331	19.504.381.659	424.937.297	6.321.882.829	18.739.172.965	28.037.084.891	389.948.195.972
Chi phí bán hàng	31.996.717.098	1.145.217.185	155.455.954	873.926.965	749.648.444	1.021.895.398	35.942.861.044
Chi phí quản lý doanh nghiệp	124.605.780.641	4.459.853.833	605.396.811	3.403.360.144	2.919.378.550	3.979.598.075	139.973.368.054
Doanh thu tài chính							12.039.398.803
Chi phí tài chính							29.911.110.390
Thu nhập khác							2.356.955.065
Chi phí khác							3.053.844.824
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							668.376.909
Chi phí thuế TNDN hiện hành							34.875.853.337
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							6.042.841.728
Lợi nhuận sau thuế							155.213.047.372
TÀI SẢN, NỢ PHẢI TRẢ							
Tại ngày 31/12/2023							
Tài sản bộ phận	4.531.575.483.673	9.521.628.870	22.254.096.929	125.105.889.507	4.242.737.582	46.250.311.042	4.738.950.147.603
Nợ phải trả bộ phận	3.210.718.193.750	6.746.277.791	15.767.503.852	88.640.199.646	3.006.070.360	32.769.335.006	3.357.647.580.407
Tại ngày 31/12/2022							
Tài sản bộ phận	4.288.191.106.407	13.463.064.409	39.886.284.247	145.173.545.504	126.175.965.895	135.291.478.533	4.748.181.444.995
Nợ phải trả bộ phận	2.994.536.392.460	9.401.548.421	27.853.453.070	96.217.662.448	254.356.876.976	226.835.984.196	3.609.201.917.571

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

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


NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập


KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực 8804 Quyển số 03 SCT/BS

Ngày 07-06-2024

CÔNG CHỨNG VIÊN



Trương Hồng Sương