

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

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 – 2
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	3 – 4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
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

36  
. OI  
T  
TC  
M  
/

### **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 Phượng	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 Phượng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
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 Phượng**  
**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 KIẾN 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 đốc  
Số 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 viên  
Số 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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.833.263.397.230</b>	<b>3.874.470.420.581</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>67.457.901.718</b>	<b>70.495.329.166</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>14.700.000.000</b>	<b>500.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	14.700.000.000	500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>931.830.956.950</b>	<b>1.013.485.330.389</b>
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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.816.272.887.544</b>	<b>2.787.225.810.856</b>
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)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.001.651.018</b>	<b>2.763.950.170</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>914.918.047.765</b>	<b>811.800.818.790</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.454.089.559</b>	<b>3.454.089.559</b>
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
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>278.420.453.277</b>	<b>141.030.655.435</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>311.293.334.813</b>	<b>223.032.799.773</b>
1. Nguyên giá	231		311.293.334.813	223.032.799.773
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>272.813.992.267</b>	<b>393.563.103.799</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	272.813.992.267	393.563.103.799
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>17.154.611.635</b>	<b>19.419.702.536</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.2	17.154.611.635	19.419.702.536
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>31.781.566.214</b>	<b>31.300.467.687</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.748.181.444.995</b>	<b>4.686.271.239.371</b>

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.609.201.917.576</b>	<b>3.719.111.927.346</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.843.095.964.421</b>	<b>1.996.218.323.552</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.766.105.953.155</b>	<b>1.722.893.603.794</b>
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.138.979.527.418</b>	<b>967.159.312.025</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>1.138.979.527.418</b>	<b>967.159.312.025</b>
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
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.748.181.444.995</b>	<b>4.686.271.239.371</b>

78  
GHI BẢNG



**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
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	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

7-C  
TƯ  
NAD  
C

Phạm Thị Như Phượng  
Tổng Giám đốc

Kha Thị Mỹ Ngọc  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy  
Người lập biểu

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023

**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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>215.679.658.591</b>	<b>195.225.547.417</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
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
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>3. trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>250.636.264.935</b>	<b>225.305.246.463</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		72.017.605.457	177.329.815.808
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(114.936.134.219)</b>	<b>54.707.651.424</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(127.346.441.284)</b>	<b>(88.288.543.316)</b>

(Xem tiếp trang sau)

**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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>239.245.148.055</b>	<b>52.893.444.307</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(3.037.427.448)</b>	<b>19.312.552.415</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		70.495.329.166	51.182.776.751
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>67.457.901.718</b>	<b>70.495.329.166</b>



Phạm Thị Như Phượng  
Tổng Giám đốc

Kha Thị Mỹ Ngọc  
Kế toán trưởng

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**

<b>STT</b>	<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>
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 Vĩnh 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. CI**

M

**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

CI

m

ng

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

CI

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

sá

Tại ngày  
31/12/2022  
VND

Ông Trần Thọ Thắng  
Các cổ đông khác

79.124.740.000  
873.468.870.000

67  
757

Công

952.593.610.000

82

99-  
T  
H  
T  
N  
Đ



## **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 bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính 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 thuận 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 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 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
<b>Cộng</b>	<b>67.457.901.718</b>	<b>70.495.329.166</b>

(\*) 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
<b>Cộng</b>	<b>7.891.581.000</b>	<b>17.154.611.635</b>	<b>8.469.775.200</b>	<b>19.419.702.536</b>

(\*) 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 sáp 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
<b>Cộng</b>	<b>243.505.523.006</b>	<b>317.650.133.767</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>79.932.466.585</b>	<b>64.861.206.393</b>

(\*) 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)

**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	-
<b>Cộng</b>	<b>674.646.763.690</b>	<b>-</b>	<b>692.818.862.091</b>	<b>-</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>80.478.589.482</b>	<b>14.224.793.151</b>		<b>91.869.428.977</b>	<b>30.024.557.115</b>	

(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		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		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)
<b>Cộng</b>	<b>2.816.272.887.544</b>	<b>-</b>	<b>2.787.236.364.160</b>	<b>(10.553.304)</b>

(\*) 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	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí dở dang dự án khu dân cư (KDC) Lấn 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	-
<b>Cộng</b>	<b>2.801.940.369.247</b>	<b>-</b>	<b>2.770.870.214.990</b>	<b>-</b>

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	-
<b>Cộng</b>	<b>272.813.992.267</b>	<b>393.563.103.799</b>

(Xem tiếp trang sau)

**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)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>251.424.006.715</b>	<b>49.205.131.609</b>	<b>41.104.551.841</b>	<b>4.791.108.295</b>	<b>17.559.588.926</b>	<b>364.084.387.386</b>
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)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>38.143.452.947</b>	<b>29.752.793.438</b>	<b>22.912.275.064</b>	<b>3.375.522.957</b>	<b>616.766.586</b>	<b>94.800.810.992</b>
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
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>213.280.553.768</b>	<b>19.452.338.171</b>	<b>18.192.276.777</b>	<b>1.415.585.338</b>	<b>16.942.822.340</b>	<b>269.283.576.394</b>

\* H \* H \*

WNO \* M.S.D.N. \*

**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
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, 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		Tại ngày 01/01/2022	
	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
<b>Cộng</b>	<b>252.374.738.815</b>	<b>252.374.738.815</b>	<b>169.364.098.935</b>	<b>169.364.098.935</b>

(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
<b>Ngắn hạn:</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>14.800.785.417</b>	<b>28.868.319.905</b>
<b>Dài hạn:</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>800.766.807.453</b>	<b>1.206.622.559.435</b>

(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
<b>Cộng</b>	<b>364.025.472</b>	<b>70.270.860.773</b>	<b>113.494.212.037</b>	<b>81.026.212.663</b>	<b>537.055.417</b>	<b>37.975.891.344</b>

(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
<b>Cộng</b>	<b>274.171.463.171</b>	<b>278.169.851.074</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>396.286.225.377</b>	<b>356.753.388.430</b>
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	-
<b>Cộng</b>	<b>89.409.907.950</b>	<b>80.868.659.805</b>

**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		Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn:</b>						
Vay ngân hàng	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
<b>Cộng</b>	<b>710.174.195.806</b>	<b>710.174.195.806</b>	<b>793.611.064.820</b>	<b>1.057.077.256.300</b>	<b>973.640.387.286</b>	<b>973.640.387.286</b>
<b>Dài hạn:</b>						
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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>867.349.129.408</b>	<b>867.349.129.408</b>	<b>517.497.000.000</b>	<b>78.528.324.710</b>	<b>428.380.454.118</b>	<b>428.380.454.118</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.577.523.325.214</b>	<b>1.577.523.325.214</b>	<b>1.311.108.064.820</b>	<b>1.135.605.581.010</b>	<b>1.402.020.841.404</b>	<b>1.402.020.841.404</b>

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn là các khoản vay ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án 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	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>500</b>	<b>500</b>			<b>44.037.178.081</b>	<b>44.037.178.081</b>	-	-

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						Cộng VND
	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	
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)	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>824.997.810.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>2.469.137.827</b>	<b>41.025.171.246</b>	<b>11.614.177.694</b>	<b>51.424.680.612</b>	<b>967.159.312.025</b>

(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**

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Vốn khác của chủ sở hữu VND</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND</b>	<b>Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND</b>	<b>Cộng VND</b>
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
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>35.628.334.646</b>	<b>3.153.639.608</b>	<b>49.091.489.326</b>	<b>50.461.818.345</b>	<b>48.050.635.493</b>	<b>1.138.979.527.418</b>

(\*) 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-DHĐCĐ 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
<b>Cộng</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>824.997.810.000</b>

**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
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.419</b>	<b>1.410</b>

(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
<b>Cộng</b>	<b><u>41.000.000.000</u></b>	<b><u>41.000.000.000</u></b>

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
<b>Cộng</b>	<b>1.456.082.915.008</b>	<b>1.107.259.094.274</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>1.038.014.745.491</b>	<b>744.532.049.610</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>21.416.610.985</b>	<b>28.316.967.537</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>33.023.029.903</b>	<b>22.187.422.465</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>144.758.547.742</b>	<b>165.964.998.113</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>1.600.136.624.417</b>	<b>925.336.060.088</b>

**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>	-	(1.228.546.471)
<i>Thu nhập chịu thuế suất 17%</i>	3.252.305.614	5.909.289.490
<i>Thu nhập chịu thuế suất 20%</i>	220.025.814.292	179.644.047.714
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)
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>44.281.608.835</b>	<b>36.223.880.281</b>

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

**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 kế 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 kế 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
<b>Cộng</b>	<b>1.108.437.962.564</b>	<b>808.466.992.534</b>

**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.

**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 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
<b>Doanh thu</b>							
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
<b>Lãi gộp</b>	<b>337.053.263.578</b>	<b>20.120.445.026</b>	<b>20.166.936.923</b>	<b>13.163.558.930</b>	<b>17.035.922.173</b>	<b>257.659.804</b>	<b>407.797.786.434</b>
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
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>169.411.736.203</b>
<b>Các thông tin khác</b>							
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

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
<b>Doanh thu</b>							
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
<b>Lãi gộp</b>	<b>312.683.814.186</b>	<b>29.053.958.836</b>	<b>5.101.066.589</b>	<b>4.445.037.333</b>	<b>5.043.292.351</b>	<b>2.366.259.823</b>	<b>358.693.429.118</b>
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
Phân 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
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>152.718.693.303</b>
<b>Các thông tin khác</b>							
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 Khôi 621                    | 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:

	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u> <u>VND</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u> <u>VND</u>
--	--	--

Trả trước cho người bán – Xem thêm Mục 4.4 :

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

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
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.5</b>	<u><b>1.949.000.000</b></u>	<u><b>7.060.380.786</b></u>

	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2022</u> <u>VND</u>	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2022</u> <u>VND</u>
--	--	--

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

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

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:

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
--	-------------------------------	-------------------------------

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)**

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Nhận cổ tức:		
Công ty liên kết	448.879.200	729.428.700
	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>

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:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>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	-
<b>Cộng</b>		<b><u>15.795.892.413</u></b>	<b><u>9.042.047.849</u></b>

**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</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>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
<b>Cộng</b>		<b>10.001.060.718</b>	<b>7.774.111.460</b>

**9. THU NHẬP BAN KIỂM SOÁT CỦA CÔNG TY MẸ**

<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
<b>Cộng</b>		<b>604.067.422</b>	<b>588.541.920</b>

**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</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>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.

