

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

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



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

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

MỤC LỤC

	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

2361
CÔNG
TNI
KIỂM TOÁN
SM VI
- T.P

001
CT
ÁP E
AN
ÁY D
ÊN C
GIÁ

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 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 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;

9-C.T.
TY
TƯ VẤN
NAM
CHỈ

3586-C
CP
ĐOÀN
ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG
KIÊN GIANG
T. KIÊN GIANG

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 Phượng
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 KIẾN 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 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

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 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

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	6.951.759.200	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		241.937.134.978	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		(358.258.741.125)	(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 Tinh 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 tắc 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)

Quý 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, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 10% đối với lợi nhuận từ nhà ở xã hội và 20% đối với các hoạt động khác.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 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 VND		Tại ngày 01/01/2022 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 Tiên (*)	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 Tiên.

(**) 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	Dự 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	<u>71.924.085.354</u>	<u>204.565.261.094</u>

(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	Tại ngày 01/01/2022
	VND	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		Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND		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	<u>165.844.195.881</u>	<u>202.736.092.546</u>

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	<u>474.062.998.345</u>	<u>375.847.208.464</u>
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	<u>88.866.007.950</u>	<u>80.723.219.805</u>

(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				
	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	Cộng 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:

Số thứ tự	Nội dung	Thông tin
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	56.140.453.666
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.	216.487.297.426	177.009.430.895
Trong đó:		
▪ 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 Thắng 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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Góp vốn đầu tư:		
Công ty con	23.619.000.000	16.796.474.454
	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Nhận cổ tức:		
Công ty con	657.900.000	3.100.800.000
Công ty liên kết	448.879.200	729.428.700
Cộng	<u>1.106.779.200</u>	<u>3.830.228.700</u>
	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
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

Kha Thị Mỹ Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Diễm Thúy
Người lập

Kiên Giang, ngày 30 tháng 3 năm 2023