

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 84 /TVĐT XD-BQHCD

Kiên Giang, ngày 19 tháng 04 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Tên tổ chức: Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

- Mã chứng khoán: CKG

- Địa chỉ: 34 Trần Phú, phường Vĩnh Thanh, Tp. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

- Điện thoại liên hệ: 02973 874 660

Fax: 02973 866 451

- E-mail: tvkg@cicgroups.com

2. Nội dung thông tin công bố: Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (Tập đoàn) công bố thông tin định kỳ Báo cáo thường niên 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2024 tại đường dẫn <https://cicgroups.com/co-dong.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo thường niên 2023.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Quốc Trường



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

“

CIC Group – Tạo ra những sản phẩm có giá trị cao
“Chất lượng - Hiệu quả - Thẩm mỹ - Kỷ luật”

”

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG (Mã CK: CKG)

Địa chỉ: Số 34, đường Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

Điện thoại: 0297 387 4660

Số fax: 0297 386 6451

Website: www.cicgroups.com

Email: tvkg@cicgroups.com

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trở thành Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng kinh doanh bất động sản hàng đầu khu vực Tây Nam Bộ, hoạt động đa năng, đa ngành nghề dựa trên nền tảng phát triển bền vững



Quý cổ đông và nhà đầu tư thân mến!

Năm 2023, nền kinh tế Việt Nam đã gặp nhiều thách thức từ bối cảnh kinh tế thế giới không ổn định. Sự cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc, lạm phát cao và chính sách tiền tệ thắt chặt của các quốc gia lớn đã tạo ra áp lực lên nền kinh tế. Ngành bất động sản cũng chịu ảnh hưởng không nhỏ, với việc doanh thu và lợi nhuận của nhiều doanh nghiệp giảm sút. Trong bối cảnh đầy thách thức, Ban lãnh đạo và toàn thể nhân viên CIC Group đã cho thấy sự kiên cường, nỗ lực không ngừng để vượt qua khó khăn, ghi nhận những thành công đáng kể trong năm như đạt doanh thu thuần Công ty mẹ là 1.198 tỷ đồng, của cả Tập đoàn là 1.301 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ đạt 148 tỷ đồng, của cả Tập đoàn là 155 tỷ đồng, đảm bảo hoàn thành nghĩa vụ thuế, đóng góp 141 tỷ đồng vào ngân sách nhà nước.

Hiện nay, CIC Group đang quản lý và vận hành 10 dự án bất động sản, phân bố tại Kiên Giang, Phú Quốc. CIC Group đang quản lý một quỹ đất lớn với tổng diện tích hơn 160 ha, bao gồm nhiều dự án tiêu biểu như Khu đô thị lấn biển Tây Bắc TP. Rạch Giá (99,4 ha), KDC Nam An Hoà (giai đoạn 1) 14,52 ha, và nhiều dự án khác... Bên cạnh đó, Công ty đã hoàn thành toàn bộ cam kết về trái phiếu và duy trì một tỷ lệ nợ vay an toàn cao hơn so với mức trung bình của ngành. Đây là minh chứng cho sự kiên định theo đuổi chiến lược mà lãnh đạo Công ty đã xác định.

Bước sang năm 2024, được cho là một năm khởi sắc hơn cho thị trường bất động sản tại Việt Nam nhờ vào các chính sách ưu đãi cho vay đối với người mua nhà của Ngân hàng thương mại có thể giúp nhu cầu được cải thiện, mặt bằng lãi suất cho vay

kỳ vọng tiếp tục giảm về mức thấp, từ đó giúp tăng thanh khoản của thị trường. Ngoài ra, các chính sách về pháp lý đang dần được tháo gỡ, thông qua các chính sách đã được Chính phủ ban hành như Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; Gói 120.000 tỉ đồng hỗ trợ nhà ở xã hội;... Những yếu tố thuận lợi này được Ban lãnh đạo CIC Group xem đó là bệ phóng quan trọng cho sự khởi sắc, mở đường cho việc định hình và thực hiện bước nhảy vọt quan trọng, hướng tới giai đoạn phát triển mới cho lĩnh vực bất động sản trong tương lai.

Với tầm nhìn và định hướng rõ ràng cùng sự quyết tâm và đồng lòng của toàn thể người lao động, tôi tin rằng Tập đoàn sẽ từng bước đạt được các mục tiêu đề ra, đưa CIC Group trở thành một trong những đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản ở khu vực miền Tây Nam Bộ. Trước sự hỗ trợ từ các Khách hàng, Quý cổ đông, Đối tác, các cơ quan ban ngành và toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty đã tin tưởng hợp tác, hết lòng hỗ trợ và làm việc hết mình trong thời gian qua, tôi xin thay mặt HĐQT gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc nhất đến Quý vị.

Kính chúc quý vị tràn đầy sức khỏe, thành công và hạnh phúc!

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng quản trị

(Đã ký)

TRẦN THỌ THẮNG

MỤC LỤC

01

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
Định hướng và phát triển
Các rủi ro

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động kinh doanh
Tổ chức và nhân sự
Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án
Tình hình tài chính
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh
Tình hình tài chính
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
Kế hoạch phát triển trong tương lai
Giải trình của Ban TGD đối với ý kiến kiểm toán
Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường, xã hội

04

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường, xã hội
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị
Ban kiểm soát
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BTGD, BKS

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán
Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2023



01

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

CTCP TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

Tên Tiếng Anh	KIEN GIANG CONSTRUCTION INVESTMENT CONSULTANCY GROUP
Tên Viết tắt	CIC Group
Giấy chứng nhận ĐKDN	Số 1700113586 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 28/02/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 08/11/2022
Vốn điều lệ	952.593.610.000 đồng
Vốn đầu tư của CSH	952.593.610.000 đồng
Địa chỉ	Số 34, đường Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
Số điện thoại	0297 387 4660
Số fax	0297 386 6451
Email	tvkg@cicgroups.com
Website	www.cicgroups.com
Mã cổ phiếu	CKG
Sàn giao dịch	HOSE



PHỐI CẢNH DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP PHÚ QUỐC RIVERSIDE VILLAS

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

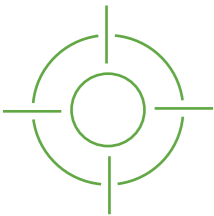
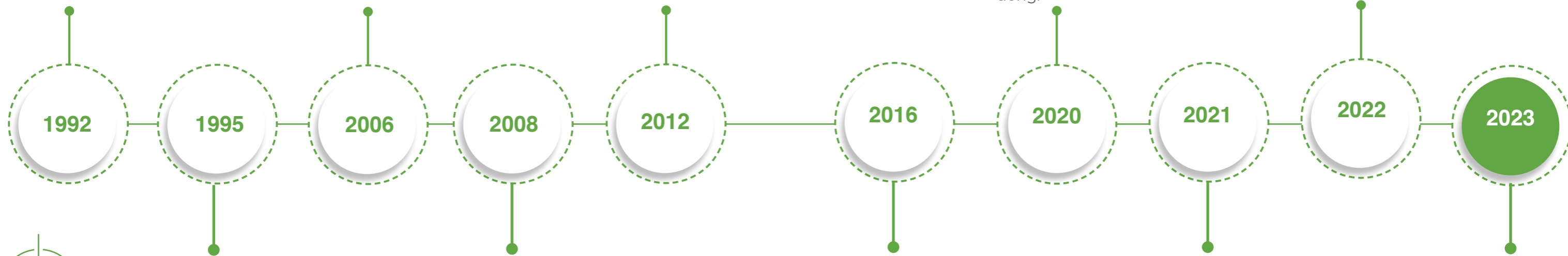
Tiền thân của Công ty là Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Khảo sát Thiết kế được hình thành trên cơ sở hợp nhất Xí nghiệp Thiết kế Thủy lợi thuộc Sở Thủy lợi, Xí nghiệp Thiết kế dân dụng thuộc Sở Xây dựng và Đội Khảo sát Thiết kế Giao thông thuộc Sở Giao thông. Số vốn ban đầu do Nhà nước cấp là 118 triệu đồng và 48 cán bộ, công nhân viên.

Tháng 01/2006, Công ty tiến hành cổ phần hóa theo quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 06/01/2006 về việc chuyển Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang thành Công ty Cổ phần, với tên gọi là Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang với vốn điều lệ đăng ký là 45 tỷ đồng. Vốn huy động từ đợt bán đầu giá cổ phần lần đầu ra công chúng (IPO) là 23.926 triệu đồng.

Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên 115,1 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, cổ đông chiến lược và cán bộ chủ chốt của Công ty.

Ngày 25/03/2020 Cổ phiếu CKG chính thức được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM với giá tham chiếu 11.000 đồng, khối lượng niêm yết 50.000.000 cổ phiếu. Ngày 04/08/2020, Công ty phát hành 2.499.781 cổ phiếu để trả cổ tức đợt 2 năm 2019 nâng tổng số cổ phiếu đang lưu hành lên 52.499.781 cổ phiếu tương đương vốn điều lệ 524,997 tỷ đồng.

Ngày 15/3/2022, Công ty hoàn thành phát hành thêm 4,1 triệu cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động - ESOP 2021 nâng vốn điều lệ lên 865,997 tỷ đồng. Ngoài ra, trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 10%, nâng tổng vốn điều lệ Công ty thành 952,594 tỷ đồng.



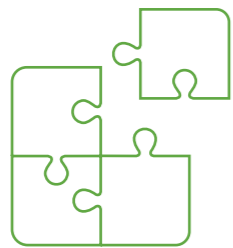
Công ty đổi tên thành Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang theo quyết định số 389/QĐ-UB ngày 08/04/1995 của UBND tỉnh Kiên Giang.

Công ty thực hiện tăng vốn lên 57,8 tỷ đồng thông qua việc phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu.

Công ty tiếp tục thực hiện tăng vốn điều lệ lên 276 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho các cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư chiến lược. Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (Tập đoàn).

Ngày 26/04/2021 Công ty hoàn thành phát hành thêm 30 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 824,997 tỷ đồng.

Tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản trong năm 2023 đã ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, nhờ sự quản lý linh hoạt, tận dụng mọi nguồn lực, sự chỉ đạo kịp thời của Ban lãnh đạo cùng với sự đoàn kết từ cán bộ nhân viên, Công ty đã đạt doanh thu thuần 1.198 tỷ đồng trong năm 2023 (BCTC riêng kiểm toán 2023). Chi phí cũng được kiểm soát chặt chẽ, giúp Công ty duy trì được sự ổn định trong hoạt động.





ĐIỂM NHẤN 2023 VÀ CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH (tt)

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- Kinh doanh bất động sản.
- Thi công xây dựng.
- Tư vấn, thiết kế và giám sát xây dựng.
- Kinh doanh nhà hàng.
- Đầu tư tài chính.
- Kinh doanh vật liệu xây dựng.

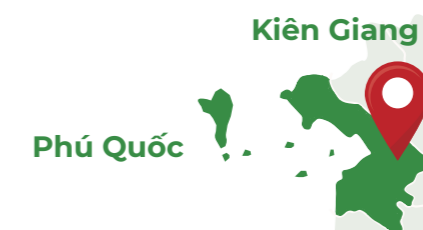


PHỐI CẢNH DỰ ÁN KHU CAO ỐC, PHỨC HỢP Ở, TMDV CAO CẤP BÀ KÈO (PHÚ QUỐC)

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn kinh doanh chính của Công ty: tại Tỉnh Kiên Giang cụ thể tập trung chủ yếu TP. Rạch Giá, TP. Phú Quốc và các huyện khác thuộc tỉnh Kiên Giang. Dự kiến trong thời gian tới Công ty tiếp tục mở rộng địa bàn kinh doanh sang một số tỉnh thành lân cận khác.

VIETNAM



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, cụ thể gồm:



Đại hội đồng cổ đông: là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm phê chuẩn những chính sách trung và dài hạn về quá trình phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, bộ máy quản lý và điều hành định hướng các hoạt động của Công ty.



Hội đồng quản trị: do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hiện tại, Hội đồng quản trị của Công ty gồm có (09) thành viên trong đó có (03) thành viên độc lập, mỗi thành viên có nhiệm kỳ tối đa là năm (05) năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị là Người đại diện theo pháp luật của Công ty.



Ban kiểm soát: là bộ phận trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là bộ phận có nhiệm vụ giúp Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho các cổ đông. Hiện Ban kiểm soát Công ty gồm ba (03) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ năm (05) năm. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.



Ban Tổng Giám đốc: là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

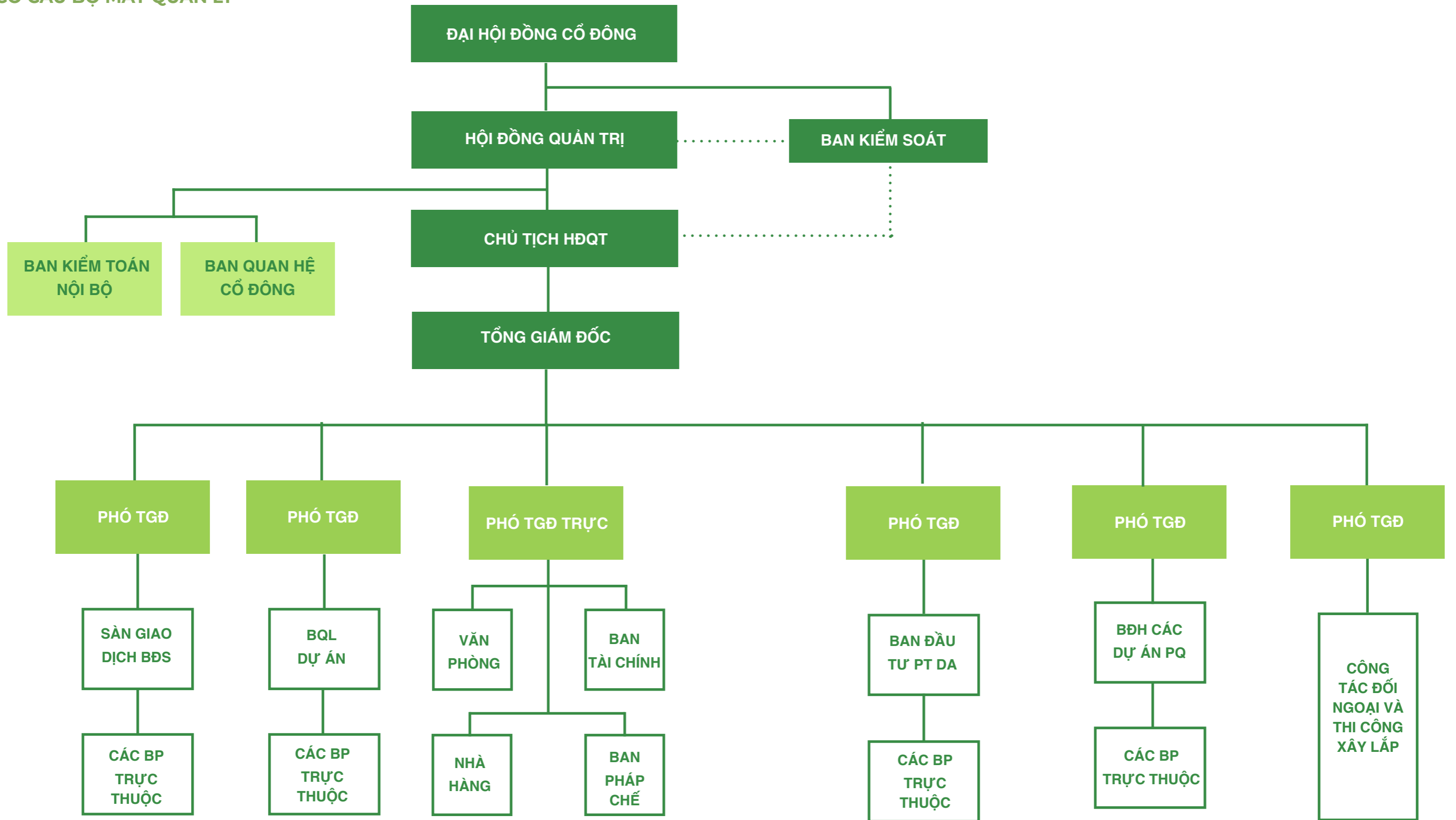
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Tập đoàn, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị, Chủ tịch HĐQT và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, Chủ tịch HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.



TRỤ SỞ CIC GROUP

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ (tt)

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ ^(tt) CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT CÔNG TY CON

CTCP Vật Liệu Xây dựng CIC Thăng Anh

Địa chỉ	91 Lạc Hồng, Phường Vĩnh Lạc, TP. Rạch Giá, Kiên Giang
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1700544092 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 16/06/2007
Vốn điều lệ	47.950.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 72,24%
Hoạt động kinh doanh chính	Vật liệu xây dựng, vật liệu phụ

CTCP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang

Địa chỉ	Tòa nhà CIC Building Căn L1 lô A11a Khu biệt thự Seaview, đường Cô Bắc, phường Vĩnh Bảo, TP. Rạch Giá, Kiên Giang
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1702142310 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 26/11/2018
Vốn điều lệ	5.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 51,00%
Hoạt động kinh doanh chính	Tư vấn giám sát, tư vấn thiết kế

CTCP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt

Địa chỉ	Lô A16, 3-35 Khu lấn biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1700496836 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 19/04/2006
Vốn điều lệ	10.250.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 53,66%
Hoạt động kinh doanh chính	Tư vấn giám sát, thi công xây dựng

CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc

Địa chỉ	143 Nguyễn Trung Trực, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Phú Quốc
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1700593621 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 09/10/2008
Vốn điều lệ	21.040.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 56,08%
Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư dự án, cơ sở hạ tầng

CTCP TNHH Đầu Tư Xây dựng CIC Phú Quốc

Địa chỉ	L7-01 Khu biệt thự Cao cấp Bà Kèo, Đường Trần Hưng Đạo, KP 7, TT Dương Đông Phú Quốc
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1702053011 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 29/06/2016
Vốn điều lệ	400.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 100,00%
Hoạt động kinh doanh chính	Đầu tư dự án

Công ty TNHH CIC EDUCATION

Địa chỉ	Lô A16 căn 10-11, Khu đô thị mới Lấn biển Tây bắc, đường Lý Thường Kiệt nối dài, P Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1702186639 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 15/01/2020
Vốn điều lệ	30.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 100,00%
Hoạt động kinh doanh chính	Giáo dục

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ ^(tt) CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT CÔNG TY CON

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang

Địa chỉ	Lô A1 căn 9C, Trung tâm Thương mại Rạch Sỏi, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Rạch Sỏi, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1702192671 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 31/03/2020
Vốn điều lệ	20.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 100,00%
Hoạt động kinh doanh chính	Kinh doanh thương mại dịch vụ

CTCP Xây dựng CIC Kiên Giang

Địa chỉ	Tòa nhà CIC Building Căn L1 lô A11a Khu biệt thự Seaview, đường Cô Bắc, phường Vĩnh Bảo, TP. Rạch Giá, Kiên Giang
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1700000783 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 25/01/1998
Vốn điều lệ	27.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 51,00%
Hoạt động kinh doanh chính	Thi công xây dựng

CTCP Địa ốc CICREAL

Địa chỉ	75 Trần Hưng Đạo, phường Dương Đông, TP. Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1702261389 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 25/08/2022
Vốn điều lệ	20.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 51,00%
Hoạt động kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản

Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh hằng

Địa chỉ	Tổ 9, ấp Hưng Giang, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, Kiên Giang
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 1702275293 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 11/05/2023
Vốn điều lệ	3.400.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 100,00%
Hoạt động kinh doanh chính	Dịch vụ Hoa Viên

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ (tt)

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT (tt)

CÔNG TY LIÊN KẾT

CTCP Phát triển Đô thị Kiên Giang

Địa chỉ 08 Mậu Thân, Phường Vĩnh Thanh, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Số 1701353245 do Sở KH&ĐT Kiên Giang cấp lần đầu ngày 29/04/2010

Vốn điều lệ 17.531.820.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 35,21%

Hoạt động kinh doanh chính Dịch vụ đô thị, cây xanh

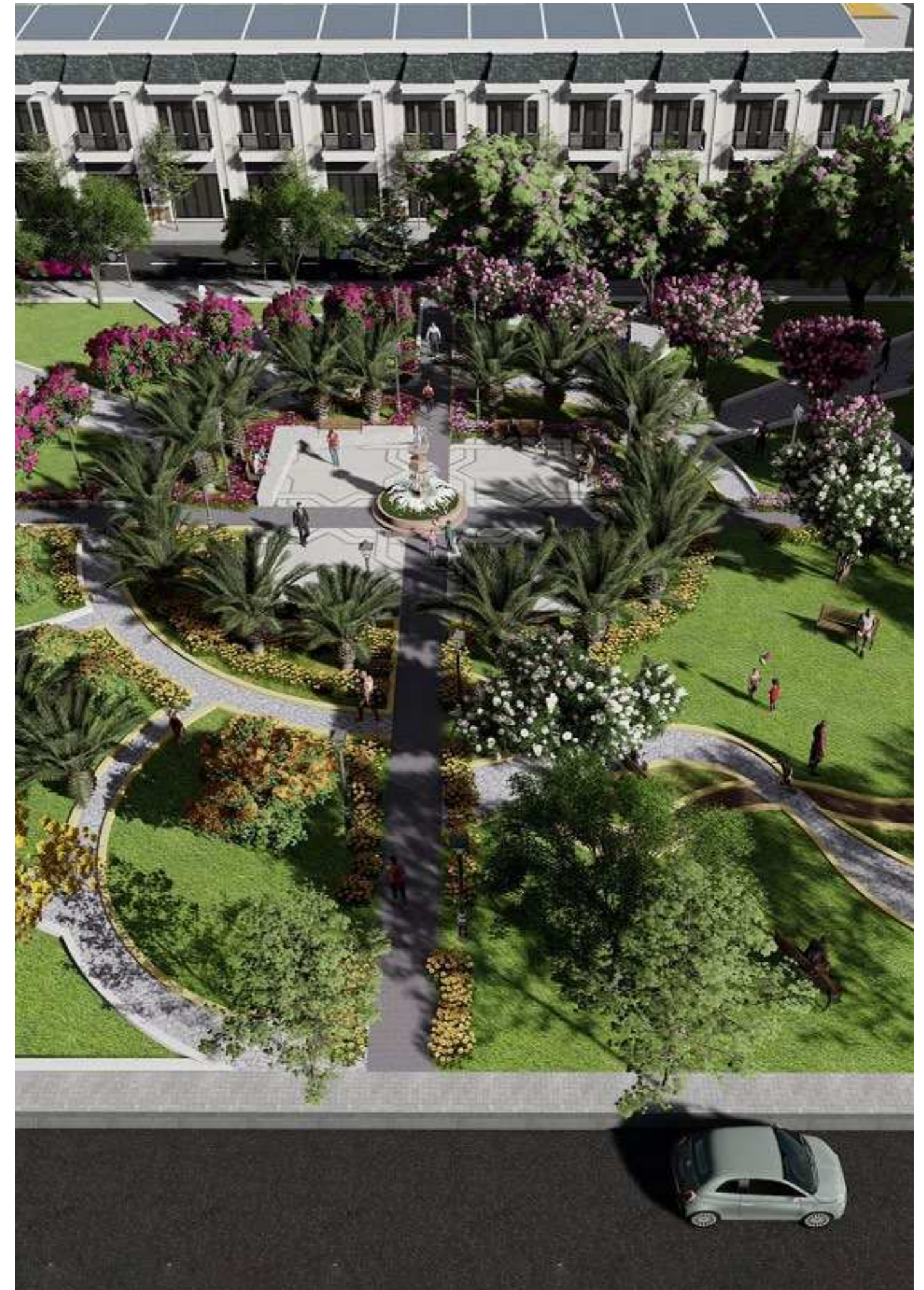
CTCP CIC Tỉnh Khôi 621

Địa chỉ 90 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Vĩnh Quang TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Số 0304103832 cấp lần đầu ngày 23/11/2005

Vốn điều lệ 16.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết 23,59%

Hoạt động kinh doanh chính Thi công xây dựng, hạ tầng giao thông



PHỐI CẢNH CÔNG VIÊN KHU DÂN CƯ CHỢ NÔNG HẢI SẢN

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

“

Công ty hướng đến mục tiêu là trở thành một Công ty hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản tại các tỉnh thuộc khu vực Miền Tây Nam Bộ, với kỳ vọng quy mô vốn điều lệ đạt mức 2.000 tỷ đồng vào năm 2025. Công ty cam kết tận dụng và phát huy mọi nguồn lực vốn có, thông qua các hoạt động đầu tư và kinh doanh, để mang lại giá trị lợi nhuận tối ưu và hợp pháp cho cổ đông.

Bằng việc tạo cơ hội nghề nghiệp vững chắc và nâng cao dần dần chất lượng cuộc sống cho đội ngũ nhân viên, Công ty đặt mục tiêu hoàn thành vượt kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đề ra, đóng góp vào ngân sách quốc gia, tuân thủ mọi nghĩa vụ thuế và tài chính theo đúng quy định pháp luật.

”



TRỤ SỞ TÒA NHÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ CIC BUILDING

Đồng thời, Công ty cũng đảm bảo việc chi trả cổ tức đều đặn, như một lời cam kết về việc bảo tồn và phát triển nguồn vốn đầu tư của cổ đông. Và cuối cùng, Công ty từng bước xây dựng nên giá trị cho thương hiệu cổ phiếu CKG, biến nó thành một lựa chọn đầu tư có tính thanh khoản cao trên thị trường chứng khoán, mở ra cánh cửa đầu tư hấp dẫn cho mọi nhà đầu tư.

CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Với cộng đồng



Trong bối cảnh phát triển bền vững ngày càng được chú trọng, CTCP Tập đoàn Tư vấn đầu tư Xây dựng Kiên Giang đã đặt ra các mục tiêu cụ thể nhằm đóng góp tích cực vào môi trường, xã hội và cộng đồng như sau:

Với mục tiêu ngắn hạn, Công ty tập trung vào việc áp dụng các công nghệ xây dựng xanh, giảm thiểu phát thải carbon và tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng trong tất cả các dự án mới. Đồng thời, Công ty luôn chủ động tham gia vào các chương trình tái chế và giảm thiểu chất thải, cùng với việc triển khai các sáng kiến cải thiện chất lượng cuộc sống cho cộng đồng xung quanh các dự án của mình.

Về mục tiêu trung hạn, Công ty chú trọng đến việc xây dựng các khu dân cư và dự án thương mại không chỉ đáp ứng nhu cầu về không gian sống và làm việc mà còn góp phần vào việc bảo vệ môi trường và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Công ty tin tưởng rằng, thông qua việc triển khai những chương trình và mục tiêu này, Công ty sẽ góp phần tạo nên một tương lai bền vững cho thế hệ hiện tại và tương lai.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

01

Nền tảng vững chắc



Trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng cạnh tranh, Công ty đã xác định chiến lược phát triển trung và dài hạn, nhằm đảm bảo vị thế dẫn đầu và tạo ra sự bền vững cho doanh nghiệp. Công ty nhận thức được rằng, để thành công trong lĩnh vực này, không chỉ cần đầu tư mạnh mẽ vào các dự án có tiềm năng, mà còn phải xây dựng một nền tảng vững chắc từ việc hiểu biết sâu sắc về thị trường, khách hàng và xu hướng phát triển của ngành.

02

Mở rộng thị trường



Công ty tập trung vào việc đầu tư và phát triển các dự án bất động sản chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu thực tế ngày càng cao của khách hàng. Đồng thời, Công ty chú trọng vào việc ứng dụng công nghệ mới và bền vững trong xây dựng để giảm thiểu tác động đến môi trường, cũng như tối ưu hóa hiệu suất sử dụng năng lượng. Qua đó, Công ty không chỉ tạo ra giá trị cho cổ đông mà còn đóng góp vào sự phát triển bền vững của cộng đồng.

Bên cạnh đó, chiến lược của Công ty cũng bao gồm việc mở rộng thị trường ra ngoài khu vực truyền thống, tìm kiếm cơ hội đầu tư mới ở các thị trường tiềm năng trong nước. Việc này sẽ giúp Công ty không chỉ phát triển về quy mô mà còn về khả năng cạnh tranh và đa dạng hóa nguồn thu. Việc phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập trung bình, thấp cũng nằm trong chiến lược mở rộng thị trường của Công ty trong thời gian qua.

03

Xây dựng đội ngũ nhân viên



Để đạt được các mục tiêu trên, CIC Group cũng tập trung vào việc xây dựng một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có kỹ năng và kiến thức sâu rộng. Công ty tin tưởng rằng, sự phát triển của Công ty chính là sự phát triển của mỗi cá nhân trong đội ngũ và Công ty cam kết tạo điều kiện để mỗi thành viên có thể phát huy tối đa khả năng của mình.

CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

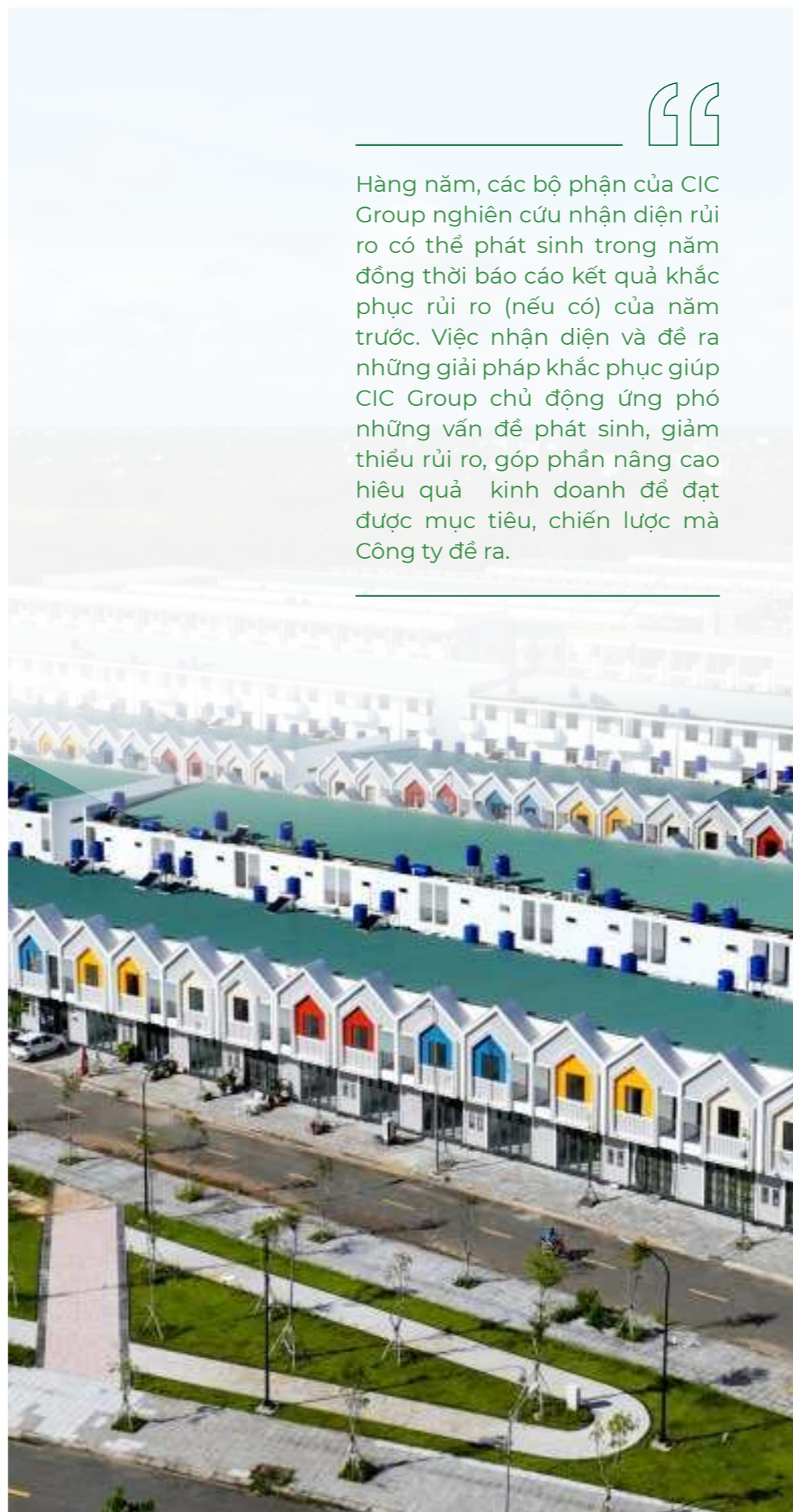


Trong năm 2023, nền kinh tế Việt Nam đã phải đối mặt với hàng loạt thách thức và khó khăn do tình hình kinh tế thế giới không ổn định, bao gồm cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc, lạm phát cao và chính sách tiền tệ thắt chặt của các nước lớn. Dầu vậy, nhờ sự nỗ lực không ngừng của chính quyền cả ở cấp trung ương và địa phương, Việt Nam đã gạt hái được nhiều thành công đáng kể. Một trong những điểm sáng của nền kinh tế Việt Nam trong năm qua là việc kinh tế vĩ mô được giữ vững ổn định. Điều này là kết quả của việc kiểm soát lạm phát một cách hiệu quả và thực hiện các biện pháp chính sách tiền tệ linh hoạt. Kinh tế vĩ mô vẫn được đảm bảo ổn định, cơ sở hạ tầng không ngừng được nâng cấp, cải thiện, hợp tác quốc tế được mở rộng và đi vào chiều sâu... Đây là những tiền đề quan trọng để nền kinh tế có thể bứt phá trong thời gian tới.

Theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng Tổng sản phẩm quốc nội GDP năm 2023 của Việt Nam đạt 5,05%, giảm 3,07% so với năm 2022. Đóng góp vào mức tăng trưởng trên; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%. Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh tổng cầu thế giới suy giảm. Giá trị tăng thêm toàn ngành công nghiệp năm 2023 chỉ tăng 3,02% so với năm trước, là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2011-2023, đóng góp 1,0 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Trong đó, ngành xây dựng tăng 7,06%, đóng góp 0,51 điểm phần trăm.

Năm 2023 được xem là một năm đầy biến động và thách thức đối với thị trường bất động sản Việt Nam. Các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này phải đối mặt với nhiều vấn đề phức tạp, từ sự chững lại của thị trường, tác động tiêu cực từ môi trường kinh tế vĩ mô, cho đến những biến động trong chính sách và quy định pháp luật. Những yếu tố này tạo nên một bức tranh toàn cảnh khá u ám cho ngành bất động sản, khiến cho việc kinh doanh trở nên khó khăn hơn, đặc biệt là trong việc tiếp cận vốn và tìm kiếm cơ hội đầu tư mới.

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô và ngành bất động sản đối mặt với nhiều thách thức và rủi ro như trên, CIC Group - một doanh nghiệp lâu đời với quỹ đất lớn tại Kiên Giang và nguồn lực dồi dào tích lũy qua nhiều năm - đã cho thấy sự ổn định trong hoạt động kinh doanh. Điều này chủ yếu nhờ vào sự đồng lòng và quyết tâm của Ban lãnh đạo cùng toàn thể nhân viên. Để duy trì sự ổn định và phát triển này, Ban lãnh đạo CIC Group đã thận trọng áp dụng nhiều chính sách quản trị rủi ro hiệu quả, điều này không chỉ giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn mà còn tạo tiền đề vững chắc cho tương lai. Công ty luôn kiểm soát chi phí một cách chặt chẽ, đảm bảo chất lượng và giá trị gia tăng cho các dự án bất động sản, không ngừng tìm kiếm và phát triển nguồn lực mới, từ tài chính đến nhân lực. Qua việc thực hiện những chính sách và biện pháp quản trị rủi ro này, CIC Group không chỉ ổn định được hoạt động kinh doanh trong giai đoạn khó khăn mà còn đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.



Hàng năm, các bộ phận của CIC Group nghiên cứu nhận diện rủi ro có thể phát sinh trong năm đồng thời báo cáo kết quả khắc phục rủi ro (nếu có) của năm trước. Việc nhận diện và đề ra những giải pháp khắc phục giúp CIC Group chủ động ứng phó những vấn đề phát sinh, giảm thiểu rủi ro, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh để đạt được mục tiêu, chiến lược mà Công ty đề ra.

MỘT GÓC NHÀ Ở XÃ HỘI TÂY BẮC

Quy trình quản trị rủi ro

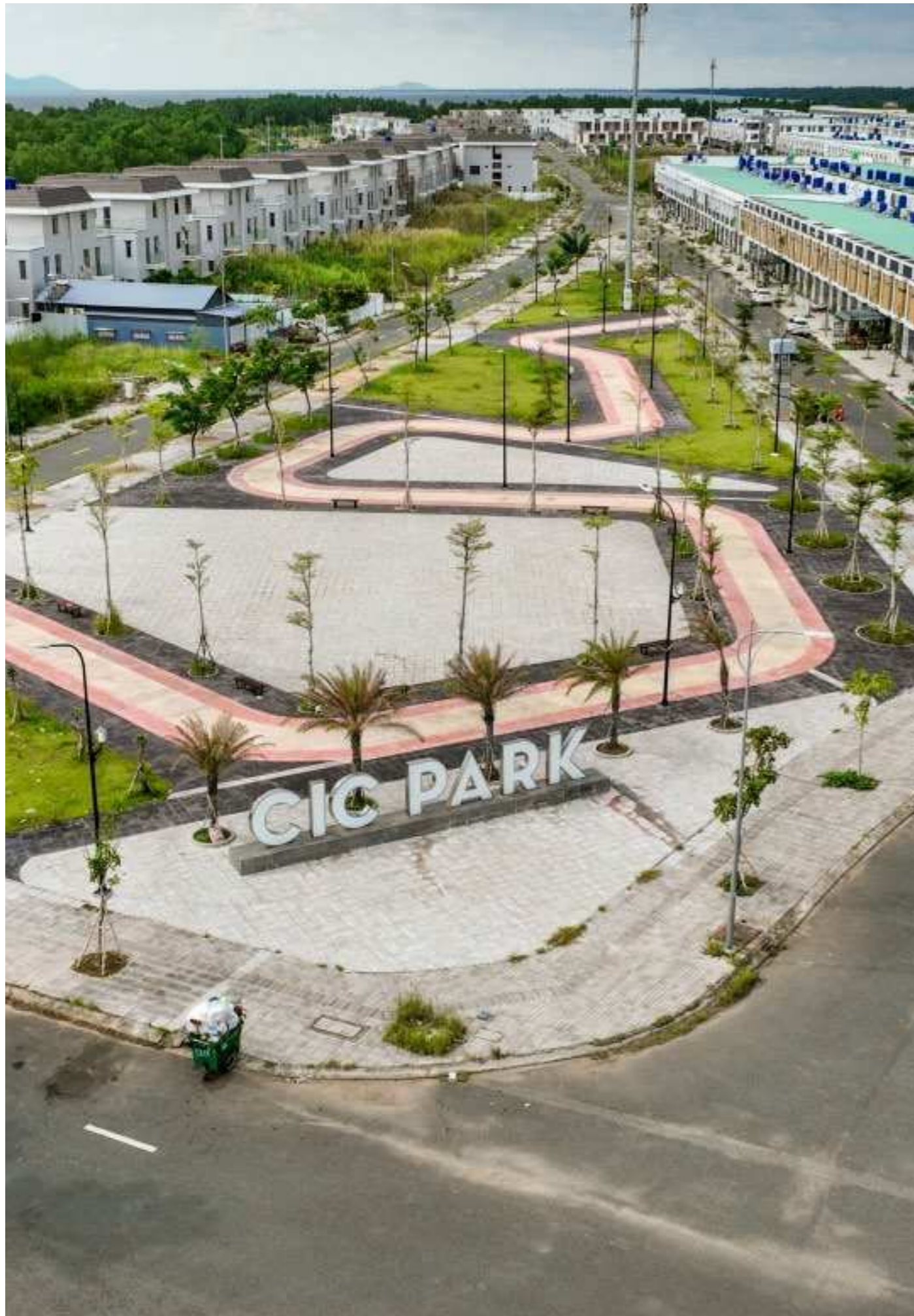
- Nhận diện rủi ro trong từng quá trình công việc mà bộ phận đang phụ trách
- Đánh giá mức độ rủi ro
- Xây dựng biện pháp kiểm soát và khắc phục
- Theo dõi, kiểm tra
- Báo cáo kết quả khắc phục rủi ro

RỦI RO CẠNH TRANH



Trong những năm qua, thị trường bất động sản đã chứng kiến một sự phát triển vượt bậc, phần lớn nhờ vào các chính sách hỗ trợ từ phía Nhà nước. Điều này đã khuyến khích nhiều Công ty trong lĩnh vực này ra mắt hàng loạt dự án mới ở các địa điểm đa dạng và các phân khúc thị trường khác nhau, đáp ứng nhu cầu ngày càng phong phú của khách hàng. Kết quả là, mức độ cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong ngành trở nên khốc liệt hơn, dẫn đến việc tăng chi phí mua đất, chi phí vật liệu xây dựng, sự thiếu hụt các nhà thầu xây dựng có kỹ năng và trình độ, cuộc đấu thầu quyết liệt cho quyền sử dụng đất, cũng như tình trạng dư thừa nguồn cung trên thị trường.

Để đối phó với những thách thức và giảm thiểu rủi ro từ cạnh tranh, Công ty chú trọng vào việc thăm dò và phân tích thị trường sâu rộng, nắm bắt chính xác các xu hướng đang diễn ra. Bằng cách này, Công ty liên tục cập nhật và đổi mới sản phẩm để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng và tăng cường uy tín thương hiệu của mình. Sự đổi mới không chỉ giúp Công ty thu hút được sự quan tâm từ phía khách hàng mà còn tạo dựng một dòng tiền ổn định, qua đó cải thiện đáng kể khả năng tài chính của Công ty. Điều này cũng tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án mới, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.



KHU ĐÔ THỊ LẤN BIỂN TÂY BẮC

CÁC RỦI RO (tt)



RỦI RO PHÁP LUẬT

Là Công ty đại chúng hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, bất động sản, CIC Group chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản,... và các văn bản pháp luật có liên quan. Trong năm 2023, Chính phủ ban hành nhiều văn bản pháp luật trong nỗ lực phục hồi nền kinh tế - xã hội, tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, khơi thông nguồn vốn từ thị trường tín dụng, trái phiếu. Những vướng mắc về thủ tục pháp lý, cơ chế pháp luật chưa hoàn chỉnh hay bất kỳ sự điều chỉnh nào cũng có tác động đến hoạt động của Công ty.

Ngày 18/01/2024, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025 (thay thế Luật Đất đai 2013). Trong đó, điểm đáng chú ý là Luật Đất đai (sửa đổi) sẽ bỏ khung giá đất (hiện nay đang được ban hành 5 năm 1 lần), thay bằng bảng giá đất được công bố hằng năm từ ngày 01/01/2026; chuẩn hóa 4 phương pháp định giá đất (Phương pháp so sánh; phương pháp thu nhập; phương pháp thặng dư; phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất); đồng thời xác định rõ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở quốc gia về giá là nguồn thông tin đầu vào được ưu tiên khi sử dụng để định giá đất. Thay đổi này nhằm mục đích làm cho giá đất phản ánh chính xác hơn giá trị thị trường, từ đó tăng cường tính minh bạch và công bằng trong giao dịch bất động sản. Tuy nhiên, đối với doanh nghiệp và chủ đầu tư, điều này cũng có nghĩa là chi phí sử dụng đất có thể tăng do giá đất được cập nhật thường xuyên hơn và sát với giá thị trường hơn. Đồng thời, yêu cầu về việc cập nhật và quản lý bảng giá đất hàng năm sẽ đặt ra thách thức về nguồn nhân lực, công nghệ, trách nhiệm đối với địa phương...

Để hạn chế tác động do rủi ro pháp lý, ngoài Ban pháp chế, Ban Đầu tư chịu trách nhiệm tư vấn, xử lý các lĩnh vực chuyên biệt về pháp lý dự án, pháp lý doanh nghiệp, mỗi nhân viên CIC Group chủ động theo dõi, cập nhật, nghiên cứu những thay đổi của pháp luật liên quan nhiệm vụ mình đang thực hiện để kịp thời đánh giá, tham mưu để điều chỉnh chiến lược, hoạch định kinh doanh và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong khuôn khổ pháp luật.

RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG



Ngoài các rủi ro chính trên, Công ty còn đối mặt với nhiều rủi ro bất khả kháng khác như ô nhiễm môi trường, thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, hỏa hoạn,... Đây là những rủi ro có xác suất xảy ra thấp nhưng một khi xảy ra lại gây nhiều thiệt hại mà Công ty không thể dự đoán hay đo lường trước được.

Vì vậy, Công ty luôn cố gắng giảm thiểu mức độ tổn thất thông qua việc mua bảo hiểm cho nhân viên và tài sản trong trường hợp các rủi ro xảy ra, đảm bảo an toàn lao động. Ngoài ra, các buổi tập huấn phòng cháy chữa cháy, tuyên truyền bảo vệ sức khỏe,... cũng được Công ty quan tâm và tổ chức định kỳ nhằm nâng cao hiểu biết và cách xử lý của toàn thể cán bộ công nhân viên. Đối với công tác tuyên truyền cho toàn thể người lao động có ý thức bảo vệ môi trường khi thực hiện công việc cũng như trong cuộc sống hằng ngày được Công ty chú trọng.

RỦI RO (tt)

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Rủi ro chậm tiến độ thực hiện



Rủi ro chậm tiến độ thực hiện dự án là một trong những thách thức lớn đối với bất kỳ doanh nghiệp nào trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án, bao gồm cả CIC Group. Việc chậm trễ có thể dẫn đến tăng chi phí, giảm lợi nhuận, và ảnh hưởng tiêu cực đến uy tín của Công ty. Quản lý tiến độ đầu tư xây dựng không chỉ là một bài toán đơn giản của việc sắp xếp công việc mà còn là một thách thức đa chiều, liên quan đến sự phối hợp giữa nhiều bên tham gia. Mặc dù tình hình tiêu thụ chung khá ảm đạm, thị trường vật liệu xây dựng như sắt, thép, xi măng,... vẫn chịu nhiều áp lực tăng giá trong năm 2023. Việc các loại vật liệu biến động giá sẽ làm gián đoạn tiến độ của các công trình vì đội vốn, khi đó chủ đầu tư và nhà thầu phải tính lại bài toán xây dựng nếu tiếp tục triển khai dự án. Thêm vào đó, các yếu tố như thời tiết không thuận lợi, dịch bệnh, thiên tai cũng góp phần làm chậm tiến độ của dự án. Khi tiến độ thực hiện dự án bị kéo dài, chi phí hoạt động của Công ty sẽ tăng lên, khiến giá vốn của sản phẩm tăng cao và hiệu quả đầu tư giảm sút.

Trước những rủi ro này, Ban lãnh đạo CIC Group đã chủ động và quyết liệt trong việc rà soát và điều chỉnh kế hoạch, tập trung mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ các dự án, từ việc hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đến việc giải quyết các vấn đề pháp lý, nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến dòng tiền và chi phí hoạt động. Bằng cách nắm bắt kịp thời cơ hội và đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của thị trường, CIC Group hướng đến việc không chỉ hạn chế rủi ro chậm trễ mà còn đảm bảo sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty trong tương lai.

Rủi ro an toàn lao động



Rủi ro về an toàn lao động được xem là một trong những quan tâm hàng đầu trong ngành xây dựng. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã triển khai các biện pháp toàn diện, bao gồm việc cung cấp đầy đủ chế độ bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế, cũng như trang bị các thiết bị bảo hộ cá nhân cho người lao động trong quá trình làm việc. Ngoài ra, việc xây dựng và tuân thủ nghiêm ngặt các kế hoạch và biện pháp kỹ thuật an toàn trước khi bắt đầu thi công cũng giúp Công ty giảm thiểu tối đa các sự cố và tai nạn lao động có thể xảy ra.

RỦI RO LÃI SUẤT



Năm 2023, chúng kiến nhiều khó khăn bao trùm toàn thị trường bất động sản tại Việt Nam, vì vậy CTCP Tập đoàn Tư vấn đầu tư Xây dựng Kiên Giang cũng đối mặt với nhiều thách thức không nhỏ từ việc tiếp cận nguồn vốn vay, khả năng thanh toán nợ, rủi ro về tín dụng,... Công ty phát triển, tài trợ các dự án của mình thông qua chủ yếu dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, tín dụng ngân hàng, phát hành trái phiếu... Do đó, tình hình tài chính của Công ty phụ thuộc vào nhiều yếu tố từ bên ngoài như điều kiện kinh tế tổng thể, khả năng cung cấp vốn từ các tổ chức tín dụng, hệ thống luật pháp và chính sách tiền tệ của đất nước. Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê (Bộ Kế hoạch Đầu tư), trong 11 tháng năm 2023, có 1.160 doanh nghiệp bất động sản rời khỏi thị trường chủ yếu do thiếu nguồn tiền hoạt động, gánh nặng từ lãi suất ngân hàng,... một số chủ đầu tư bất động sản còn phải chấp nhận bán tài sản để duy trì, tung hàng loạt chính sách chiết khấu khủng để kích hoạt thanh khoản.

Giai đoạn cuối năm 2023 chứng kiến sự tăng trưởng đáng kể trong lĩnh vực tín dụng bất động sản, với mức tăng lên tới gần 24% do sự hỗ trợ tích cực từ Ngân hàng Nhà nước, cho phép các tổ chức tín dụng gia tăng thời hạn nợ với những doanh nghiệp khó khăn, mua lại trái phiếu đã bán sớm hơn. Mặc dù vậy, sự quản lý chặt chẽ từ các chính sách vẫn đặt ra nhiều hạn chế, không cho phép tín dụng hoàn toàn loại bỏ các trở ngại. Thêm vào đó, áp lực từ thị trường trái phiếu vẫn tồn tại kể từ khi thị trường này biến động, với 84 nghìn tỷ đồng bị rút ra trong hai năm qua, so với lượng huy động được 215 nghìn tỷ đồng vào năm 2021. Điều này gây ảnh hưởng đến uy tín của các nhà đầu tư bất động sản khi họ không thể thực hiện đúng các nghĩa vụ trả nợ.

Bằng sự chủ động và linh hoạt trong quản trị, Ban lãnh đạo Công ty đã áp dụng nhiều biện pháp quản trị rủi ro, đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty luôn ở mức ổn định. Công ty tiến hành đa dạng hóa nguồn vốn; tuân thủ nghiêm ngặt quy định pháp lý; tối ưu hóa chi phí và hiệu quả hoạt động; cải thiện quản lý chi phí và tăng cường hiệu suất hoạt động kinh doanh để cải thiện dòng tiền và khả năng thanh toán nợ; xây dựng kế hoạch dự phòng; tăng cường mối quan hệ với các tổ chức tín dụng; phân tích kỹ lưỡng các dự án trước khi triển khai.



02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tổ chức và nhân sự
- Tình hình đầu tư thực hiện các dự án
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư CSH
- Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		% Năm 2022/2023
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Doanh thu thị công	20.407	1,41%	41.445	3,19%	203,09%
2	Doanh thu địa ốc	1.232.845	85,27%	1.157.947	89,02%	93,92%
3	Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	45.374	3,14%	5.626	0,43%	12,40%
4	Doanh thu thương mại	95.830	6,63%	27.129	2,09%	28,31%
5	Doanh thu kinh doanh nhà hàng	39.613	2,74%	31.627	2,43%	79,84%
6	Doanh thu hoạt động khác	11.744	0,81%	36.982	2,84%	314,90%
Tổng doanh thu thuần		1.445.813	100,00%	1.300.756	100,00%	89,97%

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023)

Trong năm 2023, tổng doanh thu thuần ghi nhận 1.300.756 triệu đồng, đạt 89,97% so với kết quả của năm 2022. Trong số đó, lĩnh vực kinh doanh bất động sản là nguồn thu chính, chiếm tới 89,02% tổng doanh thu thuần, các hoạt động khác như xây dựng, kinh doanh, tư vấn, thiết kế và giám sát đóng góp phần còn lại vào tổng doanh thu của Công ty. Năm 2023, là một năm đầy khó khăn của thị trường bất động sản tại Việt Nam; nửa khoảng đầu năm, thanh khoản bất động sản duy trì ở mức thấp; theo số liệu từ Bộ Kế hoạch Đầu tư, đã có khoảng

1.160 doanh nghiệp bất động sản rời khỏi thị trường trong năm. CKG cũng không thể tránh khỏi những khó khăn từ thị trường bất động sản về áp lực nguồn vốn, rủi ro thanh khoản và các cơ chế chính sách còn nhiều vướng mắc chưa được tháo gỡ. Trong năm, doanh thu thuần từ các hoạt động kinh doanh của Công ty hầu như sụt giảm so với năm ngoái, trong đó doanh thu tư vấn thiết kế và doanh thu từ hoạt động thương mại giảm sâu nhất, chỉ đạt lần lượt 12,40% và 28,31% so với cùng kỳ năm ngoái.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	% Thực hiện/ Kế hoạch
Tổng doanh thu	1.324.900	1.300.756	98,18%
Lợi nhuận trước thuế	219.000	196.132	89,56%
Lợi nhuận sau thuế	175.000	155.213	88,69%
Nộp ngân sách	200.000	141.137	70,57%
Đóng góp xã hội	7.000	8.063	115,19%
Tổng quỹ lương	45.540	44.067	96,77%
Lao động	220	222	101,00%
Tiền lương bình quân	17,25	16,69	96,21%

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023)

Trong năm 2023, thế giới gặp phải những khó khăn không nhỏ với tình hình lạm phát tăng cao và cuộc xung đột giữa Nga và Ukraine vẫn đang diễn ra gay gắt làm gián đoạn chuỗi cung ứng, đẩy giá cả lên cao. Việc Fed quyết định giữ nguyên lãi suất cao trong thời gian dài đã ảnh hưởng nhiều đến thị trường tiền tệ tại Việt Nam. Cuối năm 2022 và đầu năm 2023 là thời điểm khó khăn bao trùm ngành bất động sản tại Việt Nam, khi Ngân hàng Nhà nước thắt chặt lãi suất cho vay, lãi suất tăng mạnh, khiến nhiều doanh nghiệp phải rao bán bất động sản dự án bị ngưng trệ vì thiếu vốn. Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn của thị trường bất động sản trong năm 2023; tổng doanh thu thuần, lợi nhuận trước và sau thuế của CKG có giảm nhẹ nhưng không đáng kể. Theo báo cáo tài chính hợp nhất, tổng doanh thu thuần đạt 1.300.756 triệu đồng, đạt 98,18% so với mục tiêu đã đặt ra. Sự nỗ lực trong việc đẩy nhanh tiến độ các dự án và quyết toán kịp thời giúp Công ty duy

trì được kết quả kinh doanh ổn định, bất chấp những thách thức từ môi trường kinh doanh tổng thể. Lợi nhuận trước và sau thuế của Công ty lần lượt ghi nhận 196.132 triệu đồng và 155.213 triệu đồng, đạt 89,56% và 88,69% so với kế hoạch đã đề ra.

Bên cạnh việc tập trung vào hoạt động kinh doanh chính, CIC Group cũng chú trọng đến việc tham gia vào các chính sách hỗ trợ cộng đồng. Trong năm, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế, đóng góp 141.137 triệu đồng vào ngân sách nhà nước, đạt 70,57% so với kế hoạch dự kiến. Hơn nữa, Công ty cũng đã thực hiện nhiều hoạt động từ thiện, với tổng số tiền đóng góp lên đến 8.063 triệu đồng. Về chính sách lao động, ban lãnh đạo Công ty luôn chú ý và cải thiện mức lương cũng như thu nhập bình quân của người lao động, nhằm đảm bảo quyền lợi cho họ.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Ông Trần Quốc Trưởng	Phó Tổng Giám đốc trực
3	Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
5	Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc
7	Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc
8	Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Giám đốc Ban Tài chính kiêm Kế toán trưởng

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2023

Theo quyết định 08/QĐ-HĐQT ngày 08/05/2023, Hội đồng quản trị bổ nhiệm Ông Trần Quang Vũ giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang, thời hạn 05 năm kể từ ngày 12/05/2023.



KHU ĐÔ THỊ MỚI LẤN BIỂN TÂY BẮC

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

Bà Phạm Thị Như Phượng – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Nơi sinh: TP. Cần Thơ

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

- 2002 – 2005: Chuyên viên Phòng Xây dựng cơ bản - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang
- 2005 – 2009: Phó phòng Kinh doanh CTCP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang
- 2009 – 2013: GĐ Sàn giao dịch BĐS CTCP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang
- 2013 – 2016: Giám đốc Kinh doanh CTCP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang
- 2016 – 2020: Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- 2021 - 2023: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH CIC Education
- 2020 đến nay: Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- 2021 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị Kiên Giang

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện vốn góp CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị Kiên Giang sở hữu: 1.270.500 cổ phần, chiếm 1,33% vốn điều lệ

- Cá nhân sở hữu: 340.145 cổ phần, chiếm 0,36% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số cổ phiếu sở hữu (Cổ phiếu)	Tỷ lệ
1	Trần Thị Cẩm Y	Mẹ	53	0,00%
2	Phạm Hoàng Anh	Anh trai	9.240	0,01%





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tt)

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH (tt)

Ông Trần Quốc Trường – Phó Tổng Giám đốc trực

Nơi sinh: Sơn La

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 1988 – 1992: Công tác trong lực lượng Biên phòng tỉnh Kiên Giang
- 1992 – 1996: Học Đại học kinh tế chuyên ngành Tài chính kế toán.
- 1996 – 2006: Công tác tại Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang
- 1999 - 2006: Trưởng phòng Kế hoạch Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang
- 2006 – 2013: Trưởng phòng Kinh Doanh CTCP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang
- 2013 – 2016: Phó Tổng Giám đốc CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- 2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc trực CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 640.915 cổ phần, chiếm 0,673% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

Ông Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc

Nơi sinh: Thái Bình

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- 1996 – 1998: Công tác tại Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang
- 1998 – 2006: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Kiên Giang
- 2006 – 2016: Giám đốc BQL các dự án Công ty Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- 2016 – 2018: Giám đốc Ban Quản Lý các dự án Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- 2018 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT CTCP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt
- Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc CICREAL
- Chủ tịch HĐQT CTCP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 256.828 cổ phần, chiếm 0,269% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tt)

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH (tt)

Bà Trần Ngọc Hạnh – Phó Tổng Giám đốc

Nơi sinh: Kiên Giang

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 2010 - 2012: Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Trần Nguyễn
- 2012 - 2016: Phó Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản CTCP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang.
- 2016 - 2018: Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- 2019 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang
- Chủ tịch Công ty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 114.587 cổ phần, chiếm 0,120% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số cổ phiếu sở hữu (Cổ phiếu)	Tỷ lệ
1	Nguyễn Thành Hiếu	Chồng	91.722	0,096%

Bà Trần Thị Mai Hương – Phó Tổng Giám đốc

Nơi sinh : Quảng Ninh

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- 2004 - 2009: Trưởng phân xưởng 3 (Xưởng thiết kế dân dụng) – Công ty Tư vấn Xây dựng Kiên Giang.
- 2009 - 2017: Phó phòng, Trưởng phòng kỹ thuật - CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- 2017 - 2018: Giám đốc Xí nghiệp thi công - CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- 2018 – 2020: Giám đốc CTCP Xây dựng Kiên Giang
- 2020 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH CIC Education

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 275.140 cổ phần, chiếm 0,289% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số cổ phiếu sở hữu (Cổ phiếu)	Tỷ lệ
1	Võ Văn Tám	Chồng	28.127	0,03%
2	Hứa Thị Gái	Mẹ	41.395	0,043%



PHỐI CẢNH DỰ ÁN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI CIC MALL (KHU E3, KHU ĐÔ THỊ TÂY BẮC, THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ)

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tt)

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH (tt)

Ông Lưu Chí Thịnh – Phó Tổng Giám đốc

Nơi sinh : Đồng Nai

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Cơ – Điện

Quá trình công tác:

- 1994 – 2001: Nhân viên Công ty Xuất nhập khẩu Thủy sản Kiên Giang
- 2002 – 2004: Trưởng phòng Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên
- 2005 – 2014: Giám đốc Công ty TNHH MTV Cơ khí Kiên Giang
- 2014 – 2019: Giám đốc Công ty Cổ phần Cơ khí Kiên Giang
- 2019 đến nay: Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang
- 2020 - 2021 Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang
- 2022 đến nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng CIC Kiên Giang
- Chủ tịch CTCP CIC Tỉnh Khô 621

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có



PHỐI CẢNH KHU PHỨC HỢP THƯƠNG MẠI, CĂN HỘ CAO CẤP RESIDENCE HILL (PHÚ QUỐC)

Ông Trần Quang Vũ – Phó Tổng Giám đốc

Nơi sinh: Kiên Giang

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý dự án

Quá trình công tác:

- 7/2014 - 12/2017: Công tác tại CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư xây dựng Kiên Giang
- 1/2018 - 6/2020: Phó Giám đốc Ban Quản lý dự án Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư xây dựng Kiên Giang
- 7/2020 - 4/2023: Giám đốc Ban Quản lý dự án Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư xây dựng Kiên Giang
- 5/2023 đến nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư xây dựng Kiên Giang

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 182.197 cổ phần, chiếm 0,19% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số cổ phiếu sở hữu (Cổ phiếu)	Tỷ lệ
1	Trần Thọ Thắng	Cha	8.912.474	9,356%

Bà Kha Thị Mỹ Ngọc – Giám đốc Ban Tài chính kiêm Kế toán trưởng

Nơi sinh : Kiên Giang

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- 1998 – 2003: Công tác CTCP Cơ khí Kiên Giang
- 2004 – 2016: Công tác CTCP Thực phẩm Trung Sơn
- 2017 đến nay: Giám đốc Ban Tài chính kiêm Kế toán trưởng tại CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 75.458 cổ phần, chiếm 0,079% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ ^(tt)



SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I	Theo trình độ	222	100,00%
1	Trên đại học	14	6,31%
2	Đại học	157	70,72%
3	Cao đẳng	7	3,15%
4	Trung cấp	11	4,95%
5	Lao động phổ thông	33	14,86%
II	Theo tính chất hợp đồng lao động	222	100%
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	149	67,12%
2	Hợp đồng xác định từ 1 – 3 năm	73	48,99%
III	Theo giới tính	222	100%
1	Nam	135	60,81%
2	Nữ	87	39,19%

THU NHẬP BÌNH QUÂN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tổng số lượng người lao động (người)	204	213	214	222
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	17,12	17,369	18,660	16,692

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ ^(tt)

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về chính sách tuyển dụng



CIC Group luôn nỗ lực chuẩn hóa nguồn năng lực để xây dựng đội ngũ vững về kiến thức, chắc về chuyên môn, sáng tạo, tận tâm, nhiệt huyết với công việc. Việc hợp tác với BrainMark trong xây dựng hệ thống đánh giá năng lực với tiêu chuẩn riêng cho từng vị trí là điều kiện để tuyển chọn nhân lực có đầy đủ phẩm chất, năng lực, kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty. Đồng thời, CIC Group luôn tạo điều kiện để nhân viên mới hội nhập, thích ứng với môi trường làm việc mới, có lộ trình phát triển, thăng tiến minh bạch, giúp nhân viên có định hướng rõ ràng về con đường phát triển nghề nghiệp để cùng đồng hành bước vào thời kỳ mới phát triển vững mạnh.

Về đào tạo



Đối với CIC Group, công tác đào tạo, nâng cao và phát triển kỹ năng cho nguồn nhân lực luôn được đặc biệt quan tâm. Việc đào tạo và phát triển nguồn nhân lực được Công ty tổ chức thường xuyên tại các phòng ban. Nhân viên sẽ được trang bị đầy đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết để đáp ứng yêu cầu công việc và cải thiện hiệu suất công việc. Nhân viên mới sẽ được huấn luyện một cách đầy đủ để hội nhập vào môi trường làm việc của Công ty. Ngoài ra, Công ty còn tạo điều kiện cho nhân viên tham dự các khóa học kỹ năng, đào tạo chuyên môn, các buổi tập huấn, hội nghị để phát huy năng lực, cập nhật kiến thức mới. Đối với CIC Group, đào tạo nhân sự không chỉ là một hoạt động thường nhật mà còn là sự đầu tư chiến lược, nhằm mục tiêu tối ưu hóa và nâng tầm giá trị nguồn nhân lực của Công ty.



KHU DÂN CƯ NAM AN HÒA

Môi trường làm việc



Người lao động sẽ phát huy tối đa năng lực và nâng cao chất lượng công việc khi được hưởng chế độ đãi ngộ xứng đáng, môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp, nơi mọi người luôn sẵn sàng hỗ trợ, giúp đỡ nhau để cùng phát triển. Hội nghị người lao động diễn ra hàng năm là cơ hội để người lao động được tham gia góp ý, đề xuất định hướng phát triển của Công ty cũng như đề xuất những biện pháp nhằm cải thiện chất lượng, môi trường làm việc. Bên cạnh đó việc ban hành quy chế phối hợp của giữa các phòng ban là công cụ giúp người lao động trao đổi, phối hợp xử lý công việc được nhịp nhàng, đồng bộ, hiện thực hóa các nhiệm vụ mà Ban Điều hành phân công.

Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ



Việc từng bước hoàn thiện hệ thống đánh giá năng lực, KPI và lương 3P đang là một trong những vấn đề trọng tâm của CIC Group nhằm thể hiện sự minh bạch, hợp lý và công bằng trong việc trả lương cho nhân viên theo đúng năng lực, hiệu suất làm việc của mỗi nhân viên. Tổng quỹ lương CIC Group chi trả cho người lao động trong năm 2023 là 44 tỷ đồng, mức lương bình quân/người/tháng là 16,7 triệu đồng. Ngoài mức lương chính, Công ty còn các khoản phụ cấp, hỗ trợ khác như phụ cấp chức danh, phụ cấp khu vực, hỗ trợ xăng xe, điện thoại, công tác phí,... để bù đắp sinh hoạt cho người lao động.

Nhằm động viên, ghi nhận công lao thành tích đóng góp, trong dịp Tết Nguyên đán Giáp Thìn 2024, CIC Group đã vinh danh 06 tập thể xuất sắc và đặc biệt xuất sắc, thưởng hiệu quả 02 nhân viên bán hàng giỏi và trao thưởng hơn 40 cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ trong năm 2023.

Ngoài chế độ lương, thưởng thành tích, Công ty có chính sách thưởng vào các dịp lễ tết, khen thưởng con nhân viên có thành tích học tập tốt, tặng quà ngày phụ nữ, quà tết cho người lao động, tặng sổ tiết kiệm cho người lao động có thời gian công tác 20 – 30 năm, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi người lao động, thân nhân khi bị ốm đau,... gắn bó lâu dài với Công ty.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ LẤN BIỂN TÂY BẮC THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

3.484 tỷ đồng

Quy mô: 99,8 ha, bố trí 1.909 căn, nền với nhiều loại hình nhà ở (440 nền thương mại và 1.469 căn nhà gồm nhà phố 1 trệt 2 lầu; nhà phố 1 trệt 1 lầu; Biệt thự).

Tiến độ thực hiện dự án: xây dựng 1.443 căn/1.469 căn, giá trị đã đầu tư 2.616,6 tỷ đồng.

Kinh doanh: Đã bán 1.759/1.909 căn, nền. Tổng số tiền đã thu của khách hàng tính tới 31/12/2023: 3.823,3 tỷ đồng.



DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG AN BÌNH

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

673 tỷ đồng

Quy mô: 22,6 ha đất, bố trí 261 căn nhà với nhiều loại hình nhà ở (biệt thự song lập, biệt thự đơn lập, nhà phố) và 602 lô đất nền phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.

Tiến độ thực hiện: đã hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bồi thường giải phóng mặt bằng đạt 93%. Giá trị đã đầu tư 615 tỷ đồng.

Kinh doanh: đã bán 678/863 căn, nền. Tổng số tiền đã thu của khách hàng tính tới 31/12/2023: 910,76 tỷ đồng.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

DỰ ÁN CHỢ NÔNG SẢN TTTM RẠCH GIÁ

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

498 tỷ đồng

Quy mô: 6,39 ha, bố trí 237 nhà phố thương mại và 92 nhà ở xã hội, tái định cư.

Tiến độ thực hiện: Bồi thường giải phóng mặt bằng đạt 99%, đang thi công hạ tầng kỹ thuật và ép cọc một số block nhà. Giá trị đã đầu tư 138,8 tỷ đồng.

Kinh doanh: đã có 200 khách hàng đăng ký đặt cọc mua nhà.



PHỐI CẢNH DỰ ÁN CHỢ NÔNG SẢN TTTM RẠCH GIÁ



DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP XÃ CỬA DƯƠNG, HUYỆN PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG (BÚNG GỘI 1)

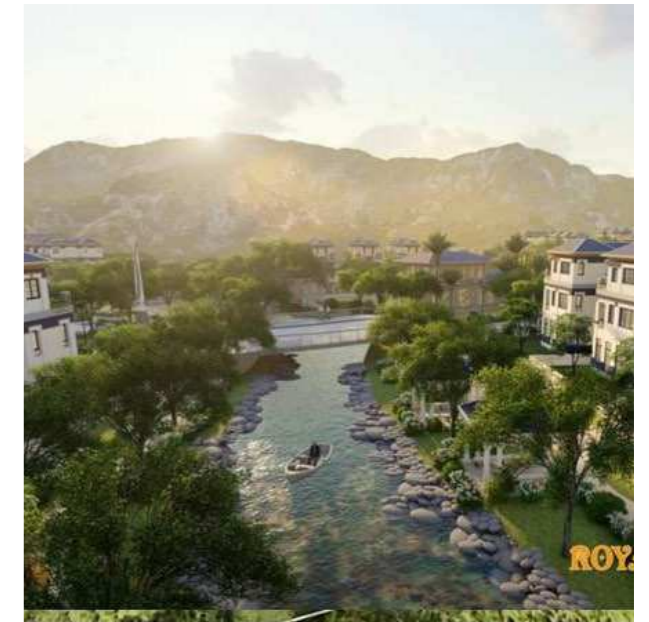
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

688 tỷ đồng

Quy mô: 6,8 ha với 163 căn (94 nhà phố, 69 biệt thự).

Tiến độ thực hiện: 100% quỹ đất sạch thuộc Công ty. Đang thi công hạ tầng kỹ thuật (giao thông 80%, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, trạm xử lý nước thải 94-100%, hệ thống cấp nước, điện và PCCC 60-70%).

Giá trị đã đầu tư: 343 tỷ đồng.



PHỐI CẢNH KHU BIỆT THỰ CAO CẤP XÃ CỬA DƯƠNG (BÚNG GỘI 1, PHÚ QUỐC)

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN



DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRƯỜNG MẦM NON, TIỂU HỌC QUỐC TẾ MEKONG XANH

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

154,5 tỷ đồng

Quy mô: 8.471,4 m² (Đầu tư xây dựng 2 khối trường học A, B có quy mô 4 tầng với diện tích mặt bằng của từng khối là 1.409,35m², chiều cao 17,44m được kế nối với khối văn phòng).

Giá trị đã xây dựng 02 Khối nhà A + B và Công trình phụ: 118,1 tỷ đồng.



DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI KHU LẤN BIỂN TÂY BẮC

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

1.325,8 tỷ đồng

Quy mô: 1.011 căn nhà ở xã hội với diện tích 70.359,88 m², bố trí tại 2 khu vực C,D khu Đô thị lấn biển Tây Bắc.

Giá trị đã đầu tư: 961,7 tỷ đồng / 1.335,6 tỷ đồng (đạt 72%).

Số căn đã bán: 718/1.011 căn. Tổng số tiền đã thu của khách hàng tính tới 31/12/2023: 976,4 tỷ đồng.



DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP PHÚ QUỐC RIVERSIDE VILLAS

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

556,278 tỷ đồng

Quy mô: 5,7ha

Đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế QSD Đất.

Đang thi công HTKT và ép cọc 69 căn biệt thự.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ NAM AN HOÀ (GIAI ĐOẠN 1)

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

845,76 tỷ đồng

Quy mô: 14,52 ha xây dựng 281 căn nhà và bố trí 295 nền tái định cư.

Tiến độ thực hiện: Bồi thường giải phóng mặt bằng đạt 90,7%, đã hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đang xây dựng 242/281 căn. Giá trị đã đầu tư: 572,67 tỷ đồng.

Kinh doanh: đã bán 243 căn, nền. Tổng số tiền đã thu của khách hàng tính tới 31/12/2023: 596,15 tỷ đồng.



DỰ ÁN TUYẾN DÂN CƯ ĐƯỜNG SỐ 02

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

760 tỷ đồng

Quy mô: 10,8 ha gồm 526 căn nhà ở thương mại, nhà ở xã hội.

Tiến độ thực hiện: Bồi thường giải phóng mặt bằng 10,1ha đạt 93%, đang san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng kỹ thuật. Giá trị đã đầu tư 242 tỷ đồng.



DỰ ÁN HOA VIÊN NGHĨA TRANG NHÂN DÂN KIÊN GIANG (HOA VIÊN VĨNH HẰNG)

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

399 tỷ đồng

Diện tích sử dụng đất: 40,22 ha với 20.890 mộ phần.

Tiến độ thực hiện dự án: Đã hoàn thành san lấp mặt bằng, xây dựng nhà điều hành, hệ thống giao thông thoát nước, cổng chào, hàng rào. Giá trị đã đầu tư: 213,45 tỷ đồng.

Kinh doanh: đã bán 1.323/20.890 mộ phần. Tổng số tiền đã thu của khách hàng tính tới 31/12/2023: 145,6 tỷ đồng.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (tt)

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

Các dự án khác đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục đầu tư, đền bù giải toả mặt bằng và dự kiến triển khai kinh doanh:

STT	Tên dự án	Diện tích	Vốn đầu tư dự kiến	Tình trạng
1	Khu dân cư Nam An Hoà (giai đoạn 2), TP. Rạch Giá, Kiên Giang	7,84ha	658 tỷ đồng	Đang chuẩn bị các thủ tục để tham gia đấu thầu
2	Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang (giai đoạn 1), TP. Rạch Giá, Kiên Giang	9,55ha	478 tỷ đồng	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư
3	Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang (giai đoạn 02) TP. Rạch Giá, Kiên Giang	8,2ha	361 tỷ đồng	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư
4	Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang (giai đoạn 03) TP. Rạch Giá, Kiên Giang	7,4ha	361 tỷ đồng	Đang thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án
5	Dự án Khu cao ốc, phức hợp ở, TMDV cao cấp Bà Kèo (Phú quốc).	4,33 ha	3.226 tỷ đồng	Đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư
6	Dự án Trung tâm thương mại CIC Mall	19.494 m ² sàn	160 tỷ đồng	Đang hoàn thiện thủ tục pháp lý
7	Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Cây Mến	5,27 ha	1.000 tỷ đồng	Đang thực hiện thủ tục đầu tư
8	Khu Biệt thự du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng Phú Quốc	34,3 ha	1.965 tỷ đồng	Đang thực hiện đo đạc, lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Tên Công ty	Doanh thu thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2023	% Thực hiện/Kế hoạch
I	Công ty con	600.046	740.705	81,01%
1	CTCP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	44.281	40.000	110,70%
2	CTCP Xây dựng CIC Kiên Giang	314.338	307.110	102,35%
3	CTCP Địa ốc CIC Real	559	57.600	0,97%
4	CTCP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	17.346	18.500	93,76%
5	CTCP Vật Liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	195.437	285.000	68,57%
6	Công ty TNHH CIC Education	7.280	7.381	98,63%
7	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	13.131	13.353	98,34%
8	Công ty CP TNHH Đầu Tư Xây dựng CIC Phú Quốc	602	2.115	28,46%
9	Hoa Viên Vĩnh Hằng	7.072	9.646	73,32%
10	CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Đang làm thủ tục giải thể Công ty theo NQ ĐHĐCĐ		
II	Công ty liên kết	170.322	215.940	78,87%
1	CTCP Phát triển Đô thị Kiên Giang	120.647	150.940	79,93%
2	CTCP CIC Tinh Khôi 621	49.675	65.000	76,42%
TỔNG CỘNG		770.368	956.645	80,53%

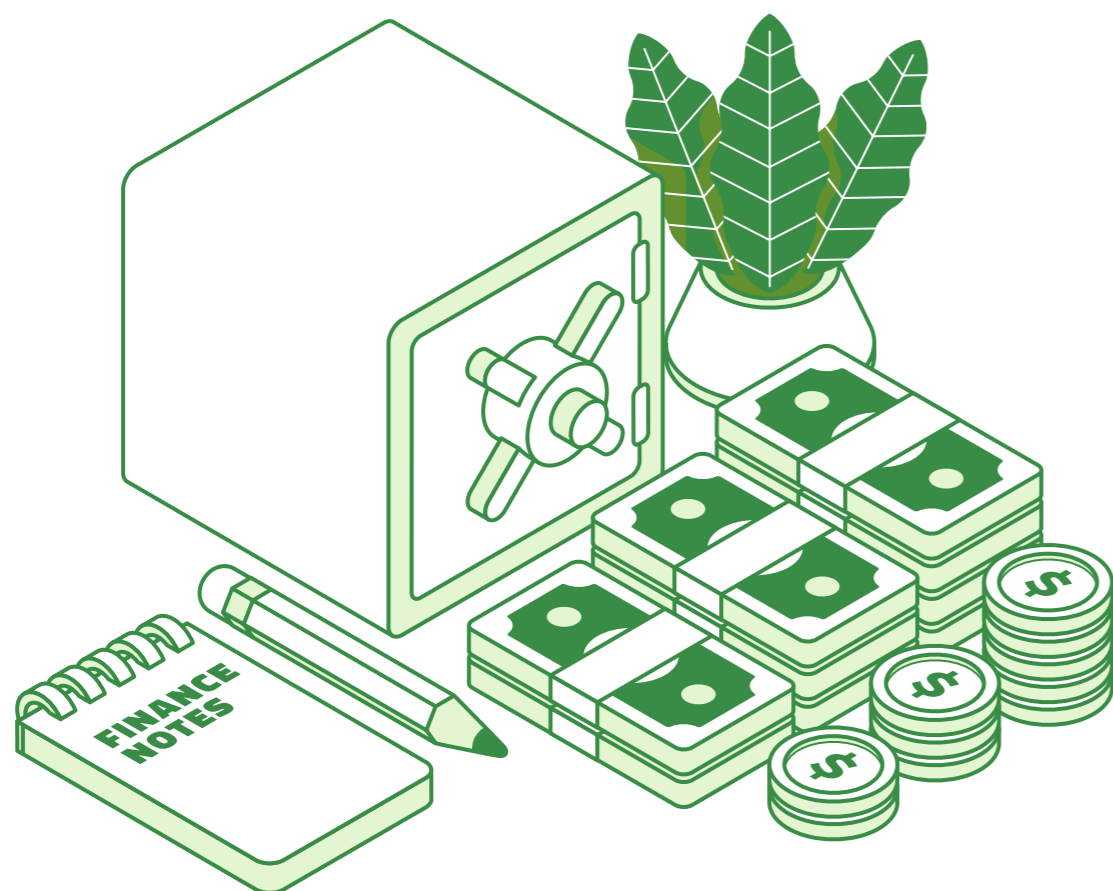
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	4.748.181	4.738.950	(0,19%)
2	Doanh thu thuần	1.445.813	1.300.756	(10,03%)
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	213.975	196.828	(8,01%)
4	Lợi nhuận khác	1.705	(697)	-
5	Lợi nhuận trước thuế	215.680	196.132	(9,06%)
6	Lợi nhuận sau thuế	169.412	155.213	(8,38%)
7	Tỷ lệ cổ tức/VĐL	-	-	-
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023)



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,08	1,73
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,55	0,41
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	76,01	70,85
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	316,88	243,08
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,37	0,32
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,31	0,27
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	11,72	11,93
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	16,09	12,32
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	3,59	3,27
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	14,80	15,13

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023)

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tt)

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU (tt)

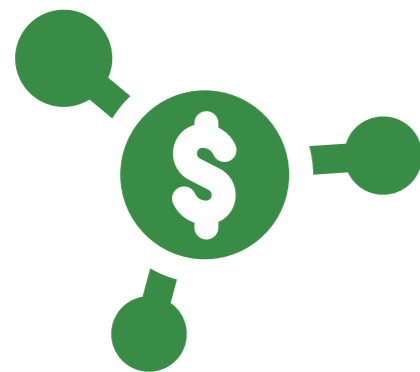
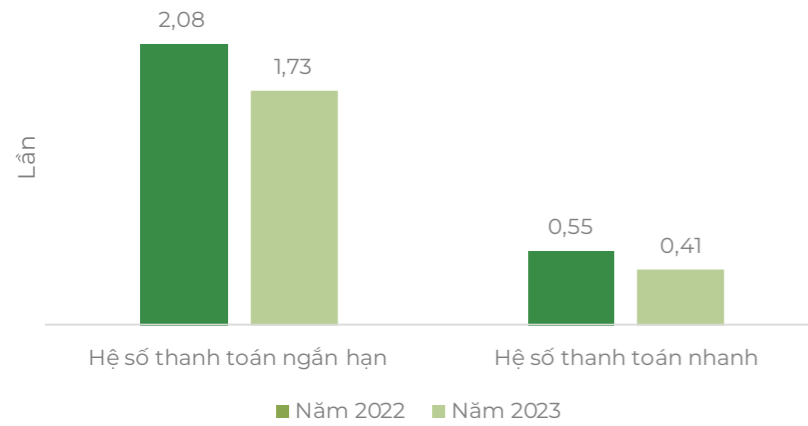
01

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



CIC Group là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Công ty luôn giữ vững và duy trì các chỉ số tài chính ổn định để bảo đảm sự tin cậy từ các nhà đầu tư và củng cố mối quan hệ với đối tác, nhà phân phối, nhà cung cấp dịch vụ và khách hàng. Trong năm 2023, Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 1,73 lần và Hệ số thanh toán nhanh đạt 0,41 lần. Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều giảm nhẹ so với năm trước, chủ yếu do mức tăng từ nợ ngắn hạn đến từ việc người mua trả tiền trước ngắn hạn.

KHẢ NĂNG THANH TOÁN



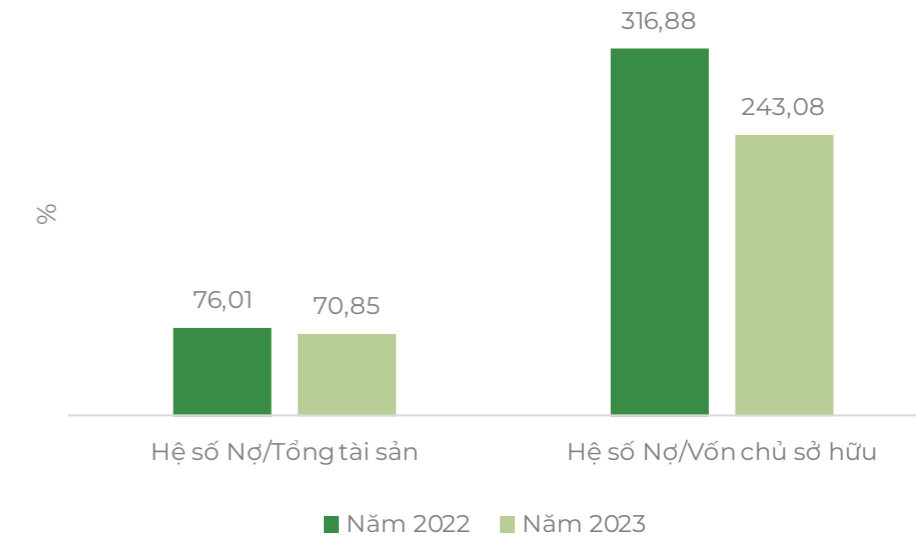
DỰ ÁN KHU DU LỊCH SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG BÃI CÂY MẾN (KIÊN HẢI)

02

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Các chỉ số về cơ cấu vốn của CIC Group năm 2023 đều ghi nhận giảm so với năm 2022, cụ thể Hệ số nợ/Tổng tài sản giảm 6,76% (từ 76,01% còn 70,05%) và Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu giảm 73,80% (từ 316,88% còn 243,08%). Các hệ số này giảm là do trong năm qua, Công ty đã thanh toán 613.904 triệu đồng vay ngắn hạn cũng như dài hạn của ngân hàng, ổn định lại cơ cấu vốn của mình. Việc sử dụng nợ vay luôn được CIC Group cân nhắc kỹ lưỡng nhằm mang lại hiệu quả sử dụng vốn tốt nhất và duy trì khả năng hoạt động lành mạnh của doanh nghiệp. Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đang có xu hướng giảm nhờ các dự án trọng điểm của CIC Group bắt đầu ghi nhận doanh thu.

CƠ CẤU VỐN



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tt)

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU (tt)

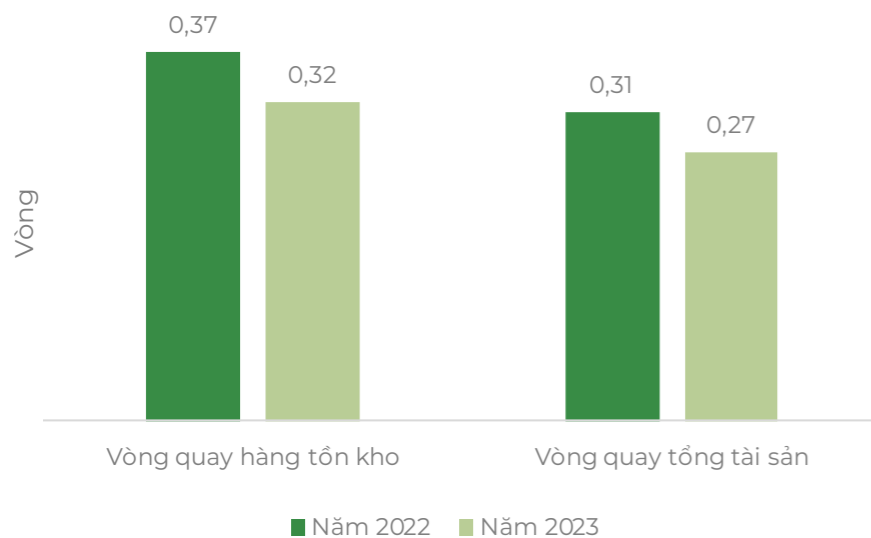
03

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Năm 2023, vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản của CIC Group giảm nhẹ so với năm 2022, lần lượt đạt 0,32 và 0,27 vòng. Năm vừa qua, Công ty vẫn gặp khó khăn trong công tác triển khai dự án do cơ chế pháp lý chưa tạo điều kiện thuận lợi. Do đó, vấn đề suy giảm hiệu quả hoạt động, tồn đọng vốn vẫn diễn ra, ngoài ra thị trường bất động sản trong nước vẫn còn nhiều khó khăn, tín dụng cho vay bất động sản bị siết chặt dẫn đến các dự án nhà ở thương mại bán chậm. Công ty thể hiện sự nỗ lực duy trì hoạt động, triển khai các công trình, dự án mới nhưng nhiều dự án cũ bị chậm tiến độ và chưa thể bàn giao. Đặc thù kinh doanh Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nên hàng tồn kho của Công ty chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ghi nhận của các dự án.

NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



PHỐI CẢNH KHU BIỆT THỰ CAO CẤP XÃ CỬA DƯƠNG (BÚNG GỘI 1, PHÚ QUỐC)

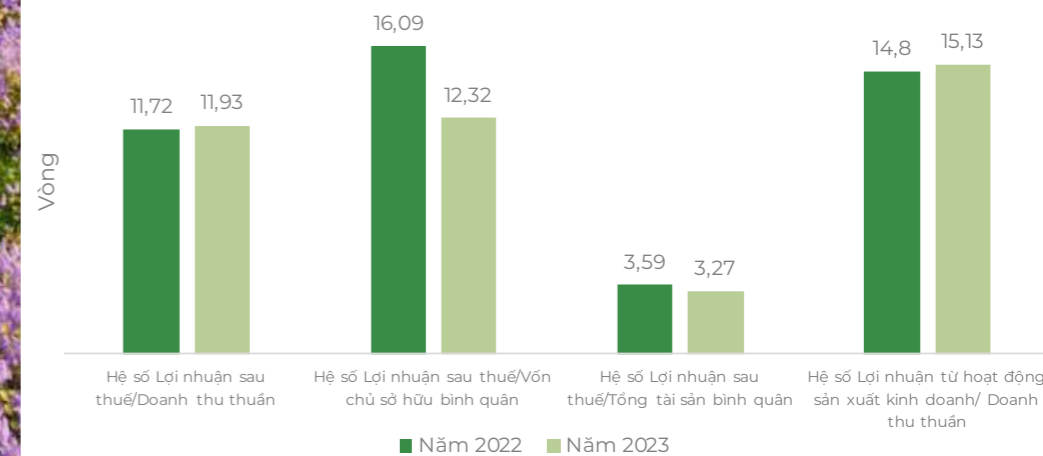
04

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



Các chỉ số như ROS, ROE, ROA và Hệ số lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần lần lượt đạt 11,93%, 12,32%, 3,27% và 15,13%. Các chỉ số ROA và ROS trong năm 2023 hầu như không có quá nhiều biến động so với năm 2022. Điều này cho thấy mặc dù tình hình hình thị trường bất động sản trong năm vẫn chưa diễn ra thuận lợi dù Chính phủ và các Ban, Ngành đã vào cuộc giúp tháo gỡ khó khăn nhưng Công ty vẫn duy trì ổn định về các chỉ tiêu sinh lời, giữ vững hoạt động kinh doanh được ổn định trong giai đoạn kinh tế khó khăn. Ngược lại, chỉ số ROE giảm 23,44% so với năm 2022 do tỷ suất lợi nhuận từ nhà ở xã hội thấp. Trong giai đoạn tiếp theo, Công ty tiếp tục nâng cao năng lực trong việc triển khai dự án, hoàn thiện đầy đủ các điều kiện pháp lý để đưa bộ máy vận hành hiệu quả trở lại trong bối cảnh ngành bất động sản được Chính phủ quan tâm, trợ giúp. Từ đó, giúp Công ty vượt qua thách thức, mang về lợi nhuận cho các nhà đầu tư.

KHẢ NĂNG SINH LỜI



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN



Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 95.259.361 cổ phiếu
 Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 95.259.361 cổ phiếu
 Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 95.259.361 cổ phiếu
 Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu
 Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
 Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
 Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông tại ngày 31/12/2023

STT	Loại cổ đông	Số cổ đông (người)	Số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông theo tiêu chí tỷ lệ sở hữu	4.334	95.259.361	100,00%
1	Cổ đông sở hữu từ 5% vốn CP trở lên	2	17.803.062	18,69%
2	Cổ đông sở hữu dưới 5% vốn CP	4.332	77.456.299	81,31%
II	Cổ đông trong nước	4.317	95.240.175	99,98%
1	Cá nhân	4.296	91.552.649	96,11%
2	Tổ chức	21	3.687.526	3,87%
III	Cổ đông nước ngoài	17	19.186	0,02%
1	Cá nhân	14	11.949	0,01%
2	Tổ chức	3	7.237	0,01%
IV	Cổ đông nhà nước và cổ đông khác	4.334	95.259.361	100,00%
1	Nhà nước	2	6.748.642	1,93%
2	Cổ đông khác	4.332	88.510.719	98,07%
	Tổng cộng (II+III)	4.334	95.259.361	100,00%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

STT	Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (Triệu đồng)	VĐL sau khi tăng (Triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý/ Đơn vị cấp phép
1	2006		23.926	Cổ phần hóa thành lập CTCP, bán đấu giá lần đầu ra công chúng (IPO)	
2	2007	16.674	40.600	Bổ sung vốn điều lệ còn thiếu	Nghị định 28-CP ngày 07/05/1996 về chuyển một số doanh nghiệp nhà nước thành Công ty Cổ phần; Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06 ngày 30/12/2006.
3	2008	17.227,50	57.827,50	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 05/04/2008 Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường Số 83 ngày 16/07/2008
4	2009	11.564,40	69.391,90	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên Số 01/ NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/03/2009
5	2010	11.564,40	80.956,10	Phát hành cho cổ phiếu hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên Số 01/ NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/02/2010
6	2012	34.154,71	115.110,81	Chào bán ra công chúng	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 15 ngày 05/07/2011 GCN đăng ký chào bán số 12/GCN-UBCK do UBCKNN cấp ngày 27/03/2012 Báo cáo kết quả chào bán số 59/ BC-TVĐTĐTXD ngày 09/05/2012

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

STT	Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (Triệu đồng)	VĐL sau khi tăng (Triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý/ Đơn vị cấp phép
7	2013	32.697,99	147.808,80	Chào bán ra công chúng	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01c ngày 29/03/2013 GCN đăng ký chào bán số 59/GCN-UBCK do UBCKNN cấp ngày 31/10/2013 Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 18/12/2013
8	2016	128.191,20	276.000	Chào bán ra công chúng	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ 05 ngày 26/03/2015 GCN đăng ký chào bán số 02/GCN-UBCK do UBCKNN cấp ngày 15/01/2016 Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 12/04/2016
9	2018	224.000	500.000	Chào bán ra công chúng	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/NQ-ĐHĐCĐ – 2017 ngày 28/12/2017 GCN đăng ký chào bán số 29/GCN-UBCK do UBCKNN cấp ngày 06/06/2018 Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 04/09/2018

STT	Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (Triệu đồng)	VĐL sau khi tăng (Triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý/ Đơn vị cấp phép
10	2020	25.000	525.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2020 số 01/2020NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/05/2020 Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT – 2020 ngày 1/7/2020 của HĐQT triển khai phương án phát hành cổ tức bằng cổ phiếu; Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức ngày 04/08/2020
11	2021	325.000	825.000	Chào bán ra công chúng	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022 số 01/2020NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/05/2020
12	2022	41.000	866.000	Phát hành cổ phiếu ESOP	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2021
13	2022	86.600	952.594	Trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/06/2022

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trái phiếu:

- Mã trái phiếu: CKGH2124001.
- Đặc điểm: Trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ
- Kỳ hạn: 03 năm.
- Đồng tiền phát hành: Việt Nam Đồng.
- Thị trường phát hành: Phát hành trong phạm vi lãnh thổ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
- Khối lượng: 5.000.000 Trái Phiếu (Năm triệu Trái Phiếu).
- Mệnh giá: 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng)/Trái Phiếu.
- Giá trị phát hành: 500.000.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng).
- Các cam kết chưa thực hiện của Công ty với cá nhân, tổ chức khác: Không có

TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA 0% (*)

(*) Căn cứ theo Công văn số 148/UBCK-PTTT của UBCK ngày 07/01/2022 về hồ sơ thông báo tỷ lệ SHNN tối đa của CTCP Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đang chuyển mình mạnh mẽ với những thách thức và cơ hội mới, CIC Group luôn đặt trọng tâm hướng tới mục tiêu bền vững trong hoạt động kinh doanh của mình. Thông qua báo cáo phát triển bền vững, Công ty thể hiện sự cam kết vững chắc của mình với sứ mệnh không ngừng nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng thông qua các dự án bất động sản có tính đổi mới và bền vững

Từ việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng xanh và tiết kiệm năng lượng đến việc tạo ra môi trường làm việc để cao sự công bằng và phát triển cho nhân viên, mỗi quyết định của Công ty đều được hướng dẫn bởi nguyên tắc phát triển bền vững.

Báo cáo này là câu chuyện về hành trình của CIC Group trong năm qua, một hành trình đầy thách thức nhưng cũng chứa đầy cơ hội để chúng tôi kiên định với mục tiêu tạo ra giá trị lâu dài cho cả khách hàng, cổ đông và toàn xã hội. Chúng tôi mời bạn cùng khám phá những nỗ lực và thành tựu của chúng tôi trong việc xây dựng một tương lai bền vững hơn thông qua báo cáo này. Tác động lên môi trường:

Bảo vệ môi trường là kim chỉ nam xuyên suốt trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn chấp hành nghiêm các quy định về bảo vệ môi trường, bảo vệ



Ông Trần Quang Vũ – Phó Tổng Giám đốc CIC Group đại diện nhận biên bản ghi nhận nghiên cứu đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Bãi Cây Mến (Kiên Hải).

cảnh quan và hệ sinh thái. Các hoạt động, dịch vụ của Công ty không chỉ đảm bảo chất lượng tốt mà còn đảm bảo vệ sinh môi trường. Đồng thời, Công ty phổ biến rộng rãi chính sách bảo vệ môi trường đến toàn thể cán bộ công nhân viên để nhận thức của mọi người.



LỄ KHỞI CÔNG DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP PHÚ QUỐC RIVERSIDE VILLAS

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Tiết kiệm năng lượng trở thành trọng tâm của sự quan tâm cho không chỉ cộng đồng mà còn là ưu tiên hàng đầu của Ban lãnh đạo CIC Group, trong bối cảnh nguồn năng lượng toàn cầu ngày càng trở nên khan hiếm. Đối với CIC Group, một doanh nghiệp nổi bật trong ngành bất động sản, việc giảm lượng tiêu thụ năng lượng không chỉ là cách để cắt giảm chi phí vận hành mà còn nhằm mục đích giảm bớt ảnh hưởng đến môi trường. Công ty đã cam kết thực hiện các biện pháp quản lý năng lượng chặt chẽ, bao gồm việc thiết lập các chuẩn mực tiêu thụ năng lượng cụ thể. Trong suốt năm qua, tổng lượng điện năng tiêu thụ của CIC Group cho mọi hoạt động và dịch vụ liên quan đến các dự án của mình là 666.834 Kwh. Đáng chú ý, sự chuyển hướng sang sử dụng năng lượng tái tạo, cụ thể qua việc triển khai hệ thống năng lượng mặt trời, đã giúp Công ty tiết kiệm được đến 303.215 Kwh điện năng trong năm 2023, phản ánh cam kết mạnh mẽ của CIC Group trong việc thúc đẩy sử dụng năng lượng bền vững.



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Trong lĩnh vực bất động sản, việc quản lý nguồn nguyên vật liệu đóng một vai trò quan trọng đối với sự thành công và tính bền vững của mỗi dự án. Việc quản lý nguồn nguyên vật liệu hiệu quả cung cấp cái nhìn toàn diện về tình hình sử dụng nguồn lực, giúp các nhà quản lý dự án và chủ đầu tư đưa ra quyết định kịp thời và chính xác. CKG tập trung phát triển một hệ thống quản lý nguyên vật liệu toàn diện, bao gồm việc lập kế hoạch mua sắm dựa trên phân tích chi tiết nhu cầu dự án và dự báo về thị trường nguyên vật liệu. Điều này giúp đảm bảo rằng các nguồn lực được mua với giá tốt nhất và đúng thời điểm cần thiết, tránh lãng phí và tối ưu hóa chi phí.

Một yếu tố then chốt khác trong quản lý nguồn nguyên vật liệu là việc thiết lập mối quan hệ đối tác lâu dài với nhà cung cấp, đảm bảo nguồn cung ổn định và khả năng đáp ứng linh hoạt các yêu cầu về vật liệu xây dựng. Ngoài ra, Công ty cũng cần tích cực khám phá và áp dụng các giải pháp vật liệu mới, bền vững, hỗ trợ mục tiêu xây dựng xanh và phát triển bền vững. Việc này không chỉ giúp Công ty giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường mà còn nâng cao uy tín và giá trị thương hiệu trong mắt khách hàng và các bên liên quan. Việc quản lý nguồn nguyên vật liệu một cách hiệu quả giúp tối ưu hóa quá trình xây dựng, đẩy nhanh tiến độ dự án và đảm bảo chất lượng công trình, qua đó góp phần vào sự thành công lâu dài của Công ty trong ngành bất động sản.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Nước là một trong những tài nguyên thiên nhiên quan trọng, đóng vai trò không thể thiếu trong đời sống và hoạt động sản xuất. Nhận thức rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ và quản lý hiệu quả nguồn nước, Công ty đã chú trọng thực hiện nhiều biện pháp nhằm đảm bảo nguồn nước được sử dụng một cách bền vững, bằng cách thường xuyên kiểm soát chất lượng nước, cũng như áp dụng các giải pháp tiên tiến trong việc bảo tồn và tái sử dụng nước. CIC Group đã không ngừng làm việc cùng với cộng đồng, khách hàng và các cơ quan quản lý địa phương để thúc đẩy những hành động tích cực trong việc tiết kiệm nước, từ đó góp phần vào việc bảo vệ nguồn nước cho thế hệ tương lai.

Trong suốt năm, tổng lượng nước mà Công ty tiêu thụ đã đạt 3.754 m³. Con số này không chỉ phản ánh nhu cầu sử dụng nước trong hoạt động sản xuất kinh doanh mà còn là minh chứng cho cam kết và nỗ lực của Công ty trong việc quản lý nguồn nước một cách có trách nhiệm. Công ty tiếp tục đầu tư vào công nghệ và phương pháp mới nhằm tối ưu hóa việc sử dụng nước, đồng thời tăng cường giáo dục cộng đồng về tầm quan trọng của việc bảo tồn nguồn nước, qua đó đóng góp vào mục tiêu phát triển bền vững chung.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong năm vừa qua, CIC Group đã đặt ra những chuẩn mực trong việc tuân thủ pháp luật và bảo vệ môi trường, thể hiện qua các chiến lược và hành động cụ thể. Cam kết với việc phát triển bền vững, Công ty đã thực hiện một loạt các biện pháp nhằm đảm bảo rằng mọi hoạt động kinh doanh và dự án đều tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật và tiêu chuẩn môi trường. Cụ thể, Công ty đã áp dụng các công nghệ xây dựng thân thiện với môi trường, quản lý chất thải hiệu quả, và tích cực tạo lập các khu vực xanh để tăng cường chất lượng sống cho cộng đồng. Công ty cũng tập trung vào việc xây dựng một văn hóa doanh nghiệp mạnh mẽ trong việc tuân thủ và vượt qua các yêu cầu pháp lý, qua đó nâng cao uy tín và sự tin cậy trong ngành. Thông qua việc hợp tác chặt chẽ với các cơ quan quản lý và tổ chức môi trường, Công ty cập nhật liên tục về các quy định mới nhất và tham gia tích cực trong các sáng kiến bảo vệ môi trường cộng đồng. Những việc trên không những giúp Công ty phát triển bền vững mà còn thúc đẩy ngành bất động sản hướng tới một tương lai xanh và trách nhiệm với môi trường.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Thực hiện tốt trách nhiệm xã hội không chỉ giúp doanh nghiệp phát triển bền vững mà còn góp phần vào sự phát triển bền vững của xã hội. Nhận thức rõ ràng về vai trò và ảnh hưởng trong xã hội, Công ty đã đầu tư mạnh mẽ vào các dự án cải thiện chất lượng sống, hỗ trợ giáo dục và bảo vệ môi trường tại cộng đồng địa phương. Điển hình, Công ty đã tham gia vào việc xây dựng và tài trợ cho các trung tâm cộng đồng, trường học, góp phần nâng cao cơ sở hạ tầng xã hội cho khu vực.

Ngoài ra, thông qua việc tổ chức các chương trình tình nguyện và quyên góp, CIC Group còn khuyến khích nhân viên tham gia vào các hoạt động cộng đồng, từ đó tạo ra một môi trường làm việc tích cực và có ý thức xã hội cao. Công ty cũng đã chủ động phối hợp với chính quyền địa phương và các tổ chức phi lợi nhuận để thực hiện các dự án bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, như trồng cây và cải thiện các khu vực công cộng, qua đó thể hiện trách nhiệm đối với bảo vệ môi trường và phát triển cộng đồng. Những nỗ lực và cam kết này của Công ty đã góp phần tạo dựng một hình ảnh tích cực trong lòng cộng đồng, đồng thời nâng cao nhận thức và tăng cường sự tham gia của cộng đồng địa phương vào các vấn đề xã hội quan trọng. Trong năm 2023, Công ty đã đóng góp an sinh xã hội cho tỉnh Kiên Giang 8,063 tỷ đồng.





BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tổng số lượng người lao động (người)	204	213	214	222
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	17,12	17,369	18,660	16,692

(Theo Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2023)

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Công ty đặc biệt coi trọng việc thực hiện các chính sách an toàn, phúc lợi của người lao động nhằm khích lệ sự chăm chỉ và cải thiện hiệu suất làm việc của đội ngũ nhân viên. Để tăng cường động lực cho nhân viên, Công ty áp dụng các chính sách như điều chỉnh lương, cung cấp các khoản thưởng dựa trên thành tích và cơ hội thăng tiến trong sự nghiệp. Công ty cũng đảm bảo rằng nhân viên có cơ hội được kiểm tra sức khỏe tổng quát, đồng thời đóng bảo hiểm y tế cho nhân viên, nhấn mạnh tầm quan trọng của sức khỏe và sự an tâm trong công việc.

Công tác tiền lương và thưởng luôn được thực hiện một cách minh bạch và đúng luật, phản ánh sự công bằng và tôn trọng đối với quyền lợi của người lao động. Bên cạnh đó, Công ty còn chú trọng tổ chức các chuyến du lịch, các hoạt động tham quan nhằm mục đích giúp nhân viên thư giãn và phục hồi năng lượng sau những giai đoạn làm việc căng thẳng, nhằm góp phần thúc đẩy môi trường làm việc tích cực, tăng cường mối quan hệ và sự kết nối giữa nhân viên, từ đó tạo dựng một đội ngũ làm việc đoàn kết và hiệu quả.

HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Lãnh đạo Công ty đặc biệt quan tâm đến việc tuyển dụng và phát triển nhân sự có kỹ năng và kiến thức chuyên môn cao. CIC Group tạo điều kiện cho nhân viên phát triển trong một không gian làm việc đầy tính năng động và chuyên nghiệp, nơi mà sự sáng tạo và đổi mới được khuyến khích. Để hỗ trợ sự phát triển này, Công ty chủ động cung cấp các cơ hội đào tạo qua nhiều chương trình học ngắn hạn, nhằm mục đích tăng cường năng lực chuyên môn cho đội ngũ của mình. Qua việc này, CIC Group khẳng định cam kết trong việc đầu tư vào nguồn nhân lực, coi đó là yếu tố then chốt cho sự thành công và phát triển lâu dài của Công ty. Sự chú trọng vào việc phát triển năng lực chuyên môn giúp thu hút và giữ chân nhân tài, đồng thời tạo ra một môi trường làm việc tích cực, nơi mỗi cá nhân có cơ hội để phát triển bản thân và đóng góp vào sự thành công chung của Công ty.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

Trong bối cảnh thị trường vốn xanh đang phát triển, với các hoạt động nổi bật như việc phát hành chứng khoán xanh, nhằm mục đích huy động vốn cho những dự án tập trung vào phát triển bền vững và bảo vệ môi trường, CIC Group nhận thức sâu sắc về vai trò và cơ hội từ xu hướng này. Sự chú trọng của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào việc thúc đẩy các doanh nghiệp hướng tới mô hình kinh doanh bảo vệ môi trường đã khẳng định giá trị và tầm quan trọng của việc đầu tư xanh. Qua việc này, CIC Group đã chủ động cập nhật và áp dụng các chỉ thị, thông báo từ Ủy ban, với mục tiêu không chỉ tuân thủ pháp luật mà còn hướng tới một mô hình kinh doanh bền vững.

CIC Group đã thể hiện cam kết với việc phát triển bền vững thông qua việc tích cực tìm hiểu và phân tích các chính sách, văn bản pháp luật liên quan đến thị trường vốn xanh. Qua đó, Công ty đang nỗ lực để đảm bảo rằng các dự án của mình không chỉ phù hợp với các quy định về môi trường mà còn góp phần vào việc xây dựng một tương lai xanh cho cộng đồng. CIC Group hướng đến trọng tâm không chỉ theo đuổi lợi nhuận kinh doanh mà còn đặt trách nhiệm xã hội và môi trường lên hàng đầu, đồng thời khẳng định sự chủ động và cam kết với một hướng đi bền vững trong tương lai.



PHỐI CẢNH NHÀ Ở THƯƠNG MẠI KHU DÂN CƯ CHỢ NÔNG HẢI SẢN



03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động SXKD

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2023

Thuận lợi:

- Sự chỉ đạo kịp thời, quyết liệt của Thủ tướng Chính phủ, sự tích cực, khẩn trương của các bộ, ngành và hoạt động hiệu quả của Tổ công tác theo quyết định 1435/QĐ-TTg của Thủ tướng đã có tác động tích cực lên thị trường bất động sản trong năm qua.
- Lãnh đạo tỉnh Kiên Giang, các sở ban ngành, các huyện, Thành phố trong tỉnh luôn quan tâm, tạo điều kiện, kịp thời giúp đỡ tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện các dự án cũng như các hoạt động khác của đơn vị trên địa bàn.
- Tỉnh Kiên Giang công bố quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 – 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 giúp định hướng các chiến lược phát triển mới của doanh nghiệp trong thời gian tới.
- Định hướng đúng đắn, kiên định của HĐQT, sự điều hành linh hoạt của BĐH, sự đoàn kết, trách nhiệm và tâm huyết của toàn thể NLD luôn là điểm mạnh của CIC suốt thời gian qua.

Khó khăn:

- Năm 2023 thị trường bất động sản trầm lắng nghiêm trọng. Hệ lụy từ đại dịch Covid – 19 gây ra khiến nền kinh tế khó khăn, việc làm chưa ổn định, thu nhập người dân bị ảnh hưởng, thắt chặt chi tiêu nên việc mua nhà chưa phải là ưu tiên hàng đầu khiến tình hình kinh doanh nhà ở thương mại tại thành phố Rạch Giá và các dự án tại thành phố Phú Quốc trầm lắng.
- Khó khăn, vướng mắc về pháp lý các dự án cũng như công tác bồi hoàn giải tỏa vẫn là thách thức cho doanh nghiệp trong năm qua.
- Đại hội cổ đông năm 2023 không thành công nên các vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội cổ đông không được thông qua trong đó có kế hoạch sản xuất kinh doanh, phân phối lợi nhuận, chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính làm khó khăn rất nhiều trong công tác quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh.
- Công ty không phát hành được cổ phiếu tăng vốn theo kế hoạch, đồng thời việc tiếp cận các nguồn vốn vay cũng gặp nhiều vướng mắc do chủ trương thắt chặt tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản dẫn đến việc thiếu hụt nguồn vốn tại một số dự án làm tăng chi phí tài chính và giảm doanh thu, lợi nhuận so với kế hoạch do thực hiện giảm giá hàng tồn kho để thu hồi vốn.

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Năm qua, bên cạnh việc đảm bảo duy trì các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp ổn định, CIC Group còn thực hiện một số hoạt động khác nổi bật như sau:

- Khai trương văn phòng đại diện CIC Group tại thành phố Phú Quốc giúp thuận lợi kết nối cơ quan có thẩm quyền địa phương, kịp thời tháo gỡ khó khăn đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cũng như kết nối với nhà đầu tư bất động sản tìm kiếm cơ hội đầu tư tại Đảo Ngọc.
- Khởi công dự án Khu biệt thự cao cấp Villas Phú Quốc tại thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc.
- Khánh thành Tòa nhà CIC Building làm trụ sở làm việc của Công ty thành viên, Công ty liên doanh liên kết.
- Thành lập Công ty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng và từng bước đi vào hoạt động ổn định. Bổ nhiệm nhân sự quản lý đáp ứng cơ cấu bộ máy tổ chức trong tình hình mới.
- Hoàn thành thủ tục niêm yết và đăng ký giao dịch các trái phiếu riêng lẻ (500 tỷ đồng) của CIC Group phát hành trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đúng quy định.

Về tình hình thực hiện các dự án trong năm 2023:

- Công tác pháp lý dự án: Hoàn thành một phần thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất tại dự án như Dự án tuyến dân cư đường số 2 phường Vĩnh Quang.
- Về triển khai thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật và thi công nhà ở tại các dự án: Đẩy nhanh tiến độ thi công dự án Nhà ở xã hội Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc (7,04ha); Dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas (5,76ha) và các vị trí mới được giao đất thuộc dự án Khu dân cư Nam An Hòa và An Bình (TP Rạch Giá).

Kết quả hoạt động của tổ chức Đảng, đoàn thể:

- Năm 2023, Đảng bộ CIC Group hoàn thành tốt nhiệm vụ; Tổ chức Công đoàn cơ sở, Đoàn thanh niên đạt hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, CIC Group vinh dự nhận quyết định tặng thưởng Huân chương Độc lập hạng Ba của Chủ tịch nước.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2023	% TH2023/ KH2023
1	Doanh thu (*)	1.216.384	1.324.900	91,81%
2	Lợi nhuận trước thuế	181.285	219.000	82,78%
3	Lợi nhuận sau thuế	147.830	175.000	84,47%
4	Nộp ngân sách	141.137	200.000	70,57%
5	Đóng góp xã hội	8.063	7.000	115,19%
6	Tổng quỹ lương	44.067	48.171	91,48%
7	Lao động	222	220	100,91%
8	Tiền lương bình quân	16,692	18,25	91,46%

(Theo Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2023)

(*) Doanh thu 1.216.384 triệu đồng bao gồm: Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ 1.206.687 triệu đồng, doanh thu hoạt động tài chính, thu khác và nội bộ là 9.697 triệu đồng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	01/01/2023		31/12/2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn	3.833.263	80,73%	3.798.780	80,16%
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.458	1,42%	40.878	0,86%
Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	14.700	0,31%	3.500	0,07%
Các khoản phải thu ngắn hạn	931.831	19,63%	844.856	17,83%
Hàng tồn kho	2.816.273	59,31%	2.906.204	61,33%
Tài sản ngắn hạn khác	3.002	0,06%	3.342	0,07%
Tài sản dài hạn	914.918	19,27%	940.170	0,05%
Các khoản phải thu dài hạn	3.454	0,07%	2.592	0,05%
Tài sản cố định	278.420	5,86%	263.941	5,57%
Bất động sản đầu tư	311.293	6,56%	323.754	6,83%
Tài sản dở dang dài hạn	272.814	5,75%	299.080	6,31%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17.155	0,36%	17.346	0,37%
Tài sản dài hạn khác	31.782	0,67%	33.456	0,71%
Tổng tài sản	4.748.181	100,00%	4.738.950	100,00%

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023)



PHỐI CẢNH DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP PHÚ QUỐC RIVERSIDE VILLAS

Nhìn chung, tổng tài sản của CIC Group giảm không đáng kể so với cuối năm 2022, đạt 4.738.950 triệu đồng. Cụ thể, tài sản dài hạn đạt 940.170 triệu đồng, tăng 2,76% so với cuối năm 2022, tài sản ngắn hạn giảm nhẹ 0,9%, tương đương 34.484 triệu đồng.

Tài sản ngắn hạn của Công ty luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tổng tài sản, chiếm 80,16%. Tại cuối năm 2023, hàng tồn kho cụ thể là các dự án bất động sản là khoản mục chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty, ghi nhận 2.906.204 triệu đồng, chủ yếu là chi phí dở dang của các Dự án Khu dân cư lấn biển Tây Bắc, Dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang, Dự án khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas. Khoản mục chiếm tỷ trọng cao thứ hai trong cơ cấu tài sản ngắn hạn là các khoản phải thu ngắn hạn chiếm 17,83%. Công ty đã triển khai quyết liệt công tác thu hồi công nợ nên các khoản phải thu ngắn hạn ghi nhận giảm 86.975 triệu đồng tương ứng giảm 9,33% so với cuối năm 2022.

Các khoản mục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản dài hạn là bất động sản đầu tư, tài sản cố định và tài sản dở dang dài hạn. Cụ thể, chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận hàng loạt các chi phí đầu tư xây dựng dự án như Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc, Chi phí xây dựng Dự án Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng, Chi phí dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5. Giá trị bất động sản đầu tư, tài sản cố định và tài sản dở dang dài hạn lần lượt đạt 323.754 triệu đồng, 263.941 triệu đồng và 299.080 triệu đồng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2022		31/12/2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Nợ phải trả	3.609.202	76,01%	3.357.648	70,85%
Nợ ngắn hạn	1.843.096	38,81%	2.198.180	46,39%
Nợ dài hạn	1.766.106	37,20%	1.159.468	24,46%
Vốn chủ sở hữu	1.138.980	23,99%	1.381.303	29,15%
Vốn CSH	1.138.980	23,99%	1.381.303	29,15%
Nguồn kinh phí và các quỹ khác	0	0,00%	0	0,00%
Tổng nguồn vốn	4.748.181	100,00%	4.738.950	100,00%

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023)

Nợ phải trả chiếm 70,85% tổng cơ cấu nguồn vốn của CIC Group tại ngày 31/12/2023. Tổng nợ phải trả của Công ty tại cuối năm 2023 đã ghi nhận giảm 6,97%, từ 3.609.202 triệu đồng còn 3.357.647 triệu đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm, Công ty đã tiến hành tất toán khoản tiền vay ngân hàng ngắn hạn cũng như tiến hành bàn giao nhà cho khách hàng dẫn đến giảm khoản người mua trả tiền trước dài hạn. Nợ dài hạn chiếm 34,53% cơ cấu tổng nợ phải trả của Công ty, ghi nhận chủ yếu là khoản người mua trả tiền trước dài hạn 638.301 triệu đồng và vay và nợ thuê tài chính dài hạn 401.407 triệu đồng.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	% KH2024/TH2023
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.216.384	1.220.000	100,30%
2	Lợi nhuận trước thuế	181.285	175.000	96,53%
3	Lợi nhuận sau thuế	147.830	142.000	96,06%
4	Nộp ngân sách	141.137	280.000	198,39%
5	Đóng góp xã hội	8.063	7.000	86,82%
6	Tổng quỹ lương	44.067	43.620	99,99%
7	Lao động	222	220	99,10%
8	Tiền lương bình quân	16,692	16,523	98,99%

(Theo Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2023)

(*) Doanh thu 1.216.384 triệu đồng bao gồm: Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ 1.206.687 triệu đồng, doanh thu hoạt động tài chính, thu khác và nội bộ là 9.697 triệu đồng.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2023, đơn vị kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo của Công ty, vì vậy Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

CIC Group cam kết mạnh mẽ trong việc xây dựng một tương lai bền vững, bằng cách áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường trong mọi dự án của mình. Công ty chú trọng tuân thủ nghiêm ngặt các chuẩn mực và luật lệ liên quan đến bảo vệ môi trường, nhấn mạnh vào việc kiểm tra và đánh giá môi trường trước khi tiến hành bất kỳ dự án mới nào để đảm bảo rằng các hoạt động xây dựng không gây ảnh hưởng xấu đến thiên nhiên. Bên cạnh đó, Công ty cũng đặt mục tiêu tạo dựng và duy trì một văn hóa doanh nghiệp tích cực trong việc tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường thông qua các chiến dịch tuyên truyền nhân viên. CIC Group không chỉ tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường mà còn đầu tư vào các dự án xanh, thể hiện cam kết với mục tiêu phát triển bền vững. Qua đó, Công ty không những nâng cao nhận thức và trách nhiệm môi trường trong nội bộ mà còn khẳng định vai trò tiên phong của mình trong ngành bất động sản tại địa phương về việc xây dựng một tương lai thịnh vượng và phát triển bền vững.



Tổng Giám đốc CIC Group trao tượng trưng kinh phí 500 triệu đồng và quà ủng hộ quỹ xã hội công đoàn và Tết sum vầy.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Đối với CIC Group, vấn đề liên quan đến người lao động luôn được xem là yếu tố quyết định đến sự thành công của doanh nghiệp. Nhận thức được điều này, Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện nhiều chính sách như cung cấp các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng, khuyến khích làm việc nhóm và tinh thần sáng tạo, cũng như triển khai các chương trình phúc lợi hấp dẫn nhằm thu hút và giữ chân nhân tài. Ngoài ra, việc áp dụng công bằng trong bước tuyển dụng và cơ hội thăng tiến, cùng với việc tôn trọng và lắng nghe ý kiến đóng góp từ nhân viên, đã giúp Công ty xây dựng được một đội ngũ làm việc đoàn kết và hiệu quả. Các chính sách này không chỉ tạo ra một không khí làm việc tích cực mà còn góp phần vào việc nâng cao sự hài lòng và gắn bó của nhân viên với Công ty, qua đó, tạo tiền đề cho sự phát triển và thành công lâu dài của Công ty trong ngành bất động sản.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương



Chủ tịch HĐQT CIC Group trao tượng trưng 3000 phần quà trị giá 1,5 tỷ đồng cho người nghèo các địa phương trong tỉnh

Không chỉ tập trung thực hiện tốt nhiệm vụ kinh doanh, Công ty luôn chú trọng đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng và xã hội thông qua các hoạt động an sinh xã hội. Đây được xem là một trong những sứ mệnh quan trọng không thể tách rời khỏi hoạt động kinh doanh, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững của Công ty. Trên hành trình 33 năm hình thành và phát triển, Công ty luôn ý thức và có các chính sách phát triển gắn liền với mục tiêu cộng đồng. Trong năm qua, bên cạnh việc kinh doanh Công ty còn thực hiện các chính sách

hỗ trợ cộng đồng như: Trao máu ấm công đoàn cho đoàn viên có hoàn cảnh khó khăn, Gửi tiền tiết kiệm chung tay vì người nghèo,... Công ty luôn duy trì và phát triển công tác các hoạt động an sinh xã hội tại địa phương. Nâng cao trách nhiệm với cộng đồng luôn là sứ mệnh mà CIC Group thực hiện ngay từ khi mới thành lập. Các hoạt động đóng góp vào tình hình an sinh xã hội của tỉnh luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm, trong năm 2023 đã đóng góp 8,063 tỷ đồng.



04

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Các kế hoạch, định hướng phát triển của Hội đồng quản trị

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Dựa trên những kế hoạch kinh doanh dự kiến được Đại hội đồng cổ đông thông qua, dưới sự điều hành hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Công ty đã đạt được những bước tiến trong lĩnh vực bất động sản và thể hiện rõ cam kết mạnh mẽ với việc phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội.

Về hoạt động kinh doanh, Công ty đã khai trương nhiều dự án mang tính đột phá, áp dụng công nghệ xanh và các tiêu chuẩn xây dựng bền vững, góp phần giảm thiểu tác động tiêu cực lên môi trường. Các dự án nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở chất lượng cao, tôn trọng nguyên tắc phát triển bền vững, qua đó tạo lập môi trường sống xanh, sạch và an toàn cho cộng đồng. Hội đồng quản trị nhận định rằng, dù lợi nhuận có giảm so với năm trước do điều kiện thị trường và kinh tế khó khăn, CIC Group vẫn duy trì được hoạt động kinh doanh ổn định và tìm kiếm cách thức để linh hoạt thích ứng và phát triển theo định hướng của ngành. Công ty đã cố gắng bảo vệ giá trị cốt lõi và đáp ứng kỳ vọng của cổ đông.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội, như hỗ trợ cộng đồng thông qua các chương trình giáo dục, y tế và phát triển cơ sở hạ tầng, thể hiện rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội. Đặc biệt, trong bối cảnh biến đổi khí hậu ngày càng trở nên cấp thiết, Công ty đã đóng góp tích cực vào các dự án bảo vệ môi trường và phát triển năng lượng tái tạo, từ đó khẳng định vai trò tiên phong trong việc thúc đẩy một tương lai xanh cho ngành bất động sản Việt Nam.

Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực không ngừng của toàn thể nhân viên và ban lãnh đạo Công ty trong việc đạt được các mục tiêu kinh doanh, đồng thời thực hiện trách nhiệm xã hội và môi trường. Sự chú trọng đến việc phát triển bền vững không chỉ giúp Công ty tạo dựng uy tín và thương hiệu mạnh mẽ trên thị trường mà còn đóng góp vào sự phát triển chung của xã hội và bảo vệ môi trường.

Trong tương lai, Hội đồng quản trị mong muốn tiếp tục mở rộng các hoạt động kinh doanh theo hướng bền vững và xã hội hóa, khẳng định cam kết lâu dài của Công ty đối với việc tạo ra giá trị cho cộng đồng xung quanh.



DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG AN BÌNH (THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ)

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY



CÔNG VIÊN TÂY BẮC

Năm vừa qua, việc quản lý và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc bởi Hội đồng Quản trị (HĐQT) tại CIC Group đã được thực hiện một cách nghiêm túc, dựa trên các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như các quy chế và tiêu chí hoạt động đã được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua. Qua đó, HĐQT đảm bảo rằng tất cả các hoạt động kinh doanh diễn ra một cách minh bạch và hiệu quả, giúp Công ty giảm thiểu rủi ro và ngăn chặn hành vi gian lận.

Trong quá trình giám sát Ban Tổng Giám đốc, HĐQT đã chú trọng vào việc kiểm tra, xem xét các hoạt động kinh doanh và đạt được các mục tiêu đã đề ra, bao gồm việc đánh giá các báo cáo tài chính và các chỉ tiêu kinh doanh chính. Quá trình này giúp HĐQT đánh giá được sự phát triển kinh doanh và khả năng tài chính của Công ty, cũng như quản lý rủi ro một cách hiệu quả. Bên cạnh đó, HĐQT còn chú trọng vào việc đánh giá hiệu suất làm việc của Ban Tổng Giám đốc, thông qua việc kiểm tra khả năng lãnh đạo, quản trị Công ty, nhằm mục

tiêu cải thiện hiệu suất làm việc và phát triển cá nhân của từng thành viên, góp phần tạo dựng môi trường quản trị tốt, tăng cường sự minh bạch và trách nhiệm trong quản lý.

HĐQT cũng đã hướng dẫn Ban Tổng Giám đốc trong việc tăng tốc các thủ tục pháp lý, triển khai bán hàng, tìm kiếm vốn đầu tư và xây dựng chiến lược phát triển dài hạn. Dưới sự giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các nhiệm vụ một cách hiệu quả, báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động kinh doanh và tham mưu cho HĐQT khi cần.

Qua sự nỗ lực liên tục và phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, CKG đã vượt qua một năm 2023 đầy thách thức, ghi nhận những thành tựu nhất định trong kế hoạch kinh doanh. HĐQT đặc biệt ghi nhận và đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý trong việc thực hiện các chiến lược và kế hoạch kinh doanh, qua đó khẳng định sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.



05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Quảng Trọng Sang	Phó Chủ tịch HĐQT - TV HĐQT độc lập
3	Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
4	Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên HĐQT
5	Ông Lê Trọng Tú	Thành viên HĐQT
6	Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên HĐQT độc lập
7	Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên HĐQT
8	Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên HĐQT độc lập
9	Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên HĐQT

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 8.912.474 cổ phần, chiếm 9,356% vốn điều lệ

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các Công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Đô thị Kiên Giang
- Chủ tịch HĐQT CTCP Vật Liệu Xây dựng CIC Thắng Anh
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc

Chức danh quản lý của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác: Không có

Ông Quảng Trọng Sang – Phó Chủ tịch HĐQT - TV HĐQT độc lập

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 600.000 cổ phần, chiếm 0,63% vốn điều lệ

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các Công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Quy hoạch kiến trúc Nam Đào
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Quy hoạch kiến trúc Kim Chi Nam

Chức danh quản lý của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác:

- Giám đốc Công ty TNHH Quy hoạch kiến trúc Kim Chi Nam

Bà Phạm Thị Như Phượng – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện vốn góp CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị Kiên Giang sở hữu: 340.145 cổ phần, chiếm 0,357% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 340.145 cổ phần, chiếm 0,357% vốn điều lệ

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các Công ty khác: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị Kiên Giang

Chức danh quản lý của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác: Không có

Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ – Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 709.999 cổ phần, chiếm 0,745% vốn điều lệ

Số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các Công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Hòa Bình Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hòa Giang Phú Quốc
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần du lịch Thương mại Hòa Giang
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hòa Bình Phú Quốc
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hòa Bình Hàm Ninh

Chức danh quản lý của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác: Không có

Ông Lê Trọng Tú – Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện vốn góp Công ty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

Số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các Công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT CTCP Xi Măng Hà Tiên
- Chủ tịch HĐQT CTCP Sài Gòn Rạch Giá
- Chủ tịch HĐQT CTCP Thương mại Dịch vụ Đảo Ngọc
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn - Kiên Giang
- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Co.opMart Rạch Giá

Chức danh quản lý của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác: Không có

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Hà Duy Nghiêm – Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 220.000 cổ phần, chiếm 0,23% vốn điều lệ

Số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các Công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Phân phối KBVision Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Tingroup
- Chủ tịch HĐQT CTCP Bất động sản Thiên Trí
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Aidi pharma

Chức danh quản lý của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác:

- Tổng Giám đốc CTCP Vạn An

Ông Lê Trọng Ngọc – Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 602.400 cổ phần, chiếm 0,632% vốn điều lệ

Số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các Công ty khác: Không có

Chức danh quản lý của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác: Không có

Ông Nguyễn Thanh Lâm – Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các Công ty khác: Không có

Chức danh quản lý của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác: Không có

Ông Nguyễn Đức Hùng – Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 770 cổ phần, chiếm 0,0008% vốn điều lệ

Số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các Công ty khác: Không có

Chức danh quản lý của Công ty nắm giữ tại các Công ty khác: Không có

DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM: Không có

CÁC TIỂU BAN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Bà Phạm Thị Như Phượng	Trưởng ban
2	Ông Trần Quốc Trường	Phó ban Trực
3	Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó ban
4	Ông Thái Đặc Liệt	Phó ban chuyên trách
5	Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Thành viên
6	Ông Hà Minh Tuân	Thành viên

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Hà Minh Tuân	Trưởng ban
2	Ông Trần Thành Long	Thành viên

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Toàn bộ các thành viên HĐQT, BKS, BTGD, các cán bộ quản lý và điều hành đều có kinh nghiệm hoặc đã được đào tạo về quản trị doanh nghiệp tại thời điểm được bầu hoặc bổ nhiệm.



PHỐI CẢNH DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP PHÚ QUỐC RIVERSIDE VILLAS

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HĐQT THAM DỰ CUỘC HỌP ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN 2023

SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức 08 phiên họp. Tỷ lệ tham gia các phiên họp cụ thể như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Ghi chú
1	Ông Trần Thọ Thắng	8/8	100%	
2	Ông Quảng Trọng Sang	8/8	100%	
3	Bà Phạm Thị Như Phượng	8/8	100%	
4	Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	8/8	100%	
5	Ông Lê Trọng Tú	8/8	100%	
6	Ông Lê Trọng Ngọc	8/8	100%	
7	Ông Nguyễn Đức Hùng	8/8	100%	
8	Ông Hà Duy Nghiêm	8/8	100%	
9	Ông Nguyễn Thanh Lâm	8/8	100%	

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CÁC CUỘC HỌP

STT	Thời gian	Quyết định	Nghị quyết	Trích yếu văn bản	Tỷ lệ thông qua (%)
1	03/01/2023	01/QĐ		QĐ Nâng lương cơ bản Kha Thị Mỹ Ngọc	100%
2	09/01/2023	02/QĐ		QĐ tạm ứng thù lao cho HĐQT và BKS Quý IV/2022	100%
3	12/01/2023	03/QĐ		QĐ chi thưởng cho Ban điều hành Tập đoàn năm 2022	100%
4	10/04/2023	04/QĐ		QĐ Phân công ông Trần Quốc Trường PTGD trực	100%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CÁC CUỘC HỌP

STT	Thời gian	Quyết định	Nghị quyết	Trích yếu văn bản	Tỷ lệ thông qua (%)
5	12/4/2023	05/QĐ		QĐ Thành lập BTC Đại hội cổ đông và Hội nghị NLĐ	100%
6	19/4/2023	06/QĐ		QĐ cử ông Lưu Chí Thịnh đại diện vốn góp tại Cty CIC Tỉnh Khôi 621 thay ông Nguyễn Thanh Hồng	100%
7	20/2/2023		01/NQ	NQ xin điều chỉnh tổng mức ĐT XD DA và thực hiện vay vốn tại CN Ngân hàng Phát triển KG để DT XD NOXH Tây Bắc	100%
8	25/4/2023		02/NQ	NQ Gia hạn thời gian tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên 2023 (không chậm hơn 30/6/2023)	100%
9	08/5/2023	07/QĐ		QĐ bổ nhiệm lại PTGD Trần Quốc Trường	100%
10	08/5/2023	08/QĐ		QĐ bổ nhiệm PTGD Trần Quang Vũ	100%
11	08/5/2023	09/QĐ		QĐ bổ nhiệm ông Hà Minh Tuấn KSV Cty Edu	100%
12	08/5/2023	10/QĐ		QĐ bổ nhiệm ông Hà Minh Tuấn KSV Cty CIC Phú Quốc	100%
13	08/5/2023	11/QĐ		QĐ bổ nhiệm ông Hà Minh Tuấn KSV Cty TNHH Thương mại dịch vụ CIC KG	100%
14	08/5/2023		03/NQ	NQ tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2023	100%
15	08/5/2023		04/NQ	NQ thành lập cty con: Cty TNHH DV Hoa viên Vĩnh Hằng	100%
16	08/5/2023		05/NQ	NQ thông qua giao dịch giữa cty và các bên có liên quan trong năm tài chính 2023	100%

STT	Thời gian	Quyết định	Nghị quyết	Trích yếu văn bản	Tỷ lệ thông qua (%)
17	08/5/2023		06/NQ	NQ thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư tại dự án Khu BT cao cấp PQ Riverside Villas với Cty TNHH DV BĐS Đảo Vàng	100%
18	12/5/2023	12/QĐ		QĐ TL BCĐ các dự án ĐT XD của TĐ trên địa bàn Phú Quốc	
19	11/5/2023	13/QĐ		QĐ bổ nhiệm KSV Cty TNHH dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	
20	05/6/2023		07/NQ	NQ thông qua thời gian địa điểm thành phần tham dự và các tài liệu trình ĐHĐCĐ TN 2023	100%
21	05/6/2023		08/NQ	NQ tạm dừng triển khai PHCP riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	100%
22	08/6/2023		09/NQ	NQ thông qua vốn góp bằng tiền mặt, tài sản, công cụ, dụng cụ, phương tiện vận tải của Cty TNHH DV Hoa viên Vĩnh Hằng	100%
23	26/5/2023		10/NQ	NQ đề nghị cơ cấu nợ tại ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	100%
24	29/6/2023		11/NQ	NQ triệu tập ĐHĐCĐ lần 02 ngày 26/7/2023	100%
25	13/7/2023	14/QĐ		QĐ điều chỉnh 1 số nội dung thuộc DADTXD CT Khu BT CC PQ Riverside Villas	100%
26	21/7/2023		12/NQ	NQ Điều chỉnh tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên lần 02 năm 2023	100%
27	21/7/2023		13/NQ	NQ Kết quả xem xét thư bãi nhiệm và đơn ứng cử thành viên HĐQT	100%
28	16/7/2023		14/NQ	NQ chọn đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo tài chính	100%
29	29/6/2023		15/NQ	NQ thông qua việc vay vốn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam-CN Sài Gòn	100%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CÁC CUỘC HỌP

STT	Thời gian	Quyết định	Nghị quyết	Trích yếu văn bản	Tỷ lệ thông qua (%)
30	31/8/2023		16/NQ	NQ Tạm thời lựa chọn danh sách các Công ty kiểm toán được cơ quan nhà nước chấp thuận để soát xét BCTC bán niên và kiểm toán 2023	100%
31	31/8/2023		17/NQ	NQ Thay đổi người đại diện vốn góp tại Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng (Trần Ngọc Hạnh) và tại Công ty TNHH CIC Education (Trần Thị Mai Hương)	100%
32	31/8/2023	15/QĐ		QĐ cử bà Trần Ngọc Hạnh đại diện vốn Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng	100%
33	31/8/2023	16/QĐ		QĐ cử bà Trần Thị Mai Hương đại diện vốn Công ty TNHH CIC Education	100%
34	31/8/2023	17/QĐ		QĐ kiện toàn Ban Quan hệ cổ đông và Tổ giúp việc	100%
35	11/9/2023		18/NQ	NQ Tiếp tục triển khai phương án phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	100%
36	06/5/2023		19/NQ	NQ thông qua việc tái cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	100%
37	22/9/2023	18/QĐ		QĐ thay đổi vốn điều lệ Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng	100%
38	15/9/2023	19/QĐ		QĐ Điều động và bổ nhiệm Phó Ban chuyên trách BCD các dự án ĐTXD trên địa bàn TP Phú Quốc	100%
39	25/9/2023		20/NQ	NQ tạm chọn đơn vị kiểm toán soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm 2023	100%
40	04/10/2023		21/NQ	NQ bổ nhiệm lại chức danh PTGD Nguyễn Thanh Hồng	100%

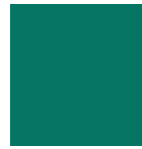
STT	Thời gian	Quyết định	Nghị quyết	Trích yếu văn bản	Tỷ lệ thông qua (%)
41	04/10/2023	20/QĐ		QĐ bổ nhiệm lại PTGD Nguyễn Thanh Hồng	100%
42	05/7/2023	21/QĐ		QĐ tạm ứng thù lao cho HĐQT và BKS 6 tháng đầu năm 2023	100%
43	23/10/2023	22/QĐ		QĐ Chi phụ cấp cho TV kiêm nhiệm Ban QHCD từ tháng 9/2023 (thay thế QĐ số 29 ngày 10/8/2022)	100%
44	01/11/2023	23/QĐ		QĐ nâng lương cơ bản PTGD Trần Thị Mai Hương,	100%
45	05/11/2023		22/NQ	NQ thông qua việc đăng ký giao dịch trái phiếu trên hệ thống đăng ký giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ	100%
46	05/11/2023		23/NQ	NQ thông qua việc vay vốn phát hành bảo lãnh tại ngân hàng ngoại thương KG	100%
47	27/11/2023		24/NQ	NQ thông qua việc vay vốn thực hiện ĐTXD NOXH Tây Bắc tại Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT VN	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Ông Quảng Trọng Sang, Ông Hà Duy Nghiêm và Ông Nguyễn Thanh Lâm là các thành viên Hội đồng quản trị độc lập, đã tích cực tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị và góp phần quan trọng trong việc giám sát và hướng dẫn hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên sự am hiểu và kinh nghiệm dày dặn của mình. Các thành viên HĐQT độc lập đã xuất sắc hoàn thành các trách nhiệm được giao và tiếp tục đóng góp tích cực cho sự phát triển của Công ty. Trong suốt quá trình làm việc, các thành viên đã có những đóng góp quan trọng bằng cách đưa ra những ý kiến xác thực, có tính chuyên môn cao và thể hiện tinh thần độc lập của mình

Các thành viên của Hội đồng quản trị độc lập không những giám sát và cung cấp lời khuyên một cách công bằng và khách quan cho Hội đồng quản trị và Ban điều hành mà còn giúp ngăn chặn những xung đột lợi ích có thể xảy ra

Trong năm 2023, các thành viên độc lập đã chủ động tham gia vào các cuộc họp Hội đồng quản trị, nhằm đưa ra các góp ý, đề xuất phương hướng và kế hoạch cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, các thành viên cũng theo sát và báo cáo định kỳ về hoạt động của Ban điều hành và Hội đồng quản trị độc lập, gửi các báo cáo này đến Hội đồng quản trị theo quy định của Điều lệ Công ty để cập nhật về tình hình hoạt động của Công ty, đưa ra những ý kiến xác thực, có tính chuyên môn cao và thể hiện tinh thần độc lập của mình.



PHỐI CẢNH DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP PHÚ QUỐC RIVERSIDE VILLAS

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban Quan hệ cổ đông

Thực hiện các công việc công bố thông tin kịp thời, đầy đủ, chính xác theo đúng các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tham mưu HĐQT và phối hợp các bộ phận khác thực hiện các công việc liên quan đến tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 lần 01 và lần 02.

Theo dõi, báo cáo kịp thời biến biến, lịch sử giao dịch cổ phiếu CKG, tình hình biến động của cổ đông, nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán.

Thực hiện thủ tục đăng ký lưu ký, đăng ký giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo đúng quy định.

Ngoài ra thực hiện chức năng, nhiệm vụ làm cầu nối trong lĩnh vực chứng khoán giữa cổ đông, nhà đầu tư với Ban lãnh đạo Công ty, giữa Công ty với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao

dịch Chứng khoán Tp. HCM, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam, giữa Công ty và các định chế tài chính.



THÀNH LẬP BAN QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Ban Kiểm toán nội bộ

Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận chức năng của đơn vị được kiểm toán, kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ, các nghị quyết của ĐHQĐ, nghị quyết HĐQT và các quy định quản lý nội bộ của đơn vị được kiểm toán. Thường xuyên trao đổi và kịp thời thông báo những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý.



THÀNH LẬP BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu.

Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót trong kế toán. Kiến nghị xử lý những vi phạm, giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện.

Tham gia đóng góp ý kiến về định hướng điều hành kinh doanh, quản lý tài chính và hoàn thiện các quy chế quản lý cho đơn vị được kiểm toán.

Các thành viên của Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị được kiểm toán.

Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tại quy chế của Ban Kiểm toán nội bộ tới HĐQT, Tổng Giám đốc với những kiến nghị cụ thể.

BAN KIỂM SOÁT

DANH SÁCH BAN KIỂM SOÁT

Tính đến ngày 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng ban
2	Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên
3	Bà Mã Hồng Phương	Thành viên

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát trong năm

Trong năm 2023 Ban kiểm soát Công ty đã tổ chức họp 04 lần để thực hiện các công việc chính như sau:



- » Giám sát công tác tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023.
- » Giám sát tuân thủ thực hiện Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.
- » Giám sát việc thực hiện Nghị quyết đại hội cổ đông và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đã ban hành.
- » Rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHCĐ.
- » Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của Báo cáo kiểm kê; Báo cáo tình hình kinh doanh; Báo cáo tài chính kiểm toán Quý 4 và năm 2022; Báo cáo tài chính các Quý 1, Quý 2, Quý 3 năm 2023; Báo cáo tài chính kiểm toán soát xét 6 tháng năm 2023.
- » Trưởng Ban Kiểm soát đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT.
- » Kiểm tra, giám sát công tác lập Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2022 và 6 tháng năm 2023; Báo cáo thường niên năm 2022 và công bố thông tin theo quy định pháp luật.
- » Kiểm tra, giám sát việc công bố thông tin của Công ty trên thị trường chứng khoán và các yêu cầu hoặc khiếu nại của cổ đông, nhóm cổ đông.

PHỐI CẢNH DỰ ÁN TUYẾN DÂN CƯ ĐƯỜNG SỐ 2

Ông Hà Minh Tuấn – Trưởng BKS

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 5.475 cổ phần, chiếm 0,005% vốn điều lệ

Bà Nguyễn Bích Nghĩa – Thành viên BKS

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 262.424 cổ phần, chiếm 0,28% vốn điều lệ

Bà Mã Hồng Phương – Thành viên BKS

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ

DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM Không có SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng Ban kiểm soát	4/4	100%
2	Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên Ban kiểm soát	4/4	100%
3	Bà Mã Hồng Phương	Thành viên Ban kiểm soát	4/4	100%

Ban kiểm soát đã tổ chức 4 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số biên bản	Ngày	Nội dung
1	01/BBH-BKS	27/04/2023	Giám sát hoạt động của HĐQT và soát xét BCTC quý I năm 2023
2	02/BBH-BKS	31/07/2023	Giám sát hoạt động của HĐQT và soát xét BCTC quý II năm 2023
3	03/BBH-BKS	31/10/2023	Giám sát hoạt động của HĐQT và soát xét BCTC quý III năm 2023
4	04/BBH-BKS	29/01/2024	Giám sát hoạt động của HĐQT và soát xét BCTC quý IV năm 2023

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

ĐVT: đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích
I Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị			
1	Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch	11.715.465.994
2	Ông Quảng Trọng Sang	Phó Chủ tịch - TV HĐQT độc lập	120.000.000
3	Ông Lê Trọng Tú	TV HĐQT	87.000.000
4	Ông Lê Trọng Ngọc	TV HĐQT	87.000.000
5	Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	TV HĐQT	87.000.000
6	Bà Phạm Thị Như Phượng	TV HĐQT	87.000.000
7	Ông Hà Duy Nghiêm	TV HĐQT độc lập	87.000.000
8	Ông Nguyễn Thanh Lâm	TV HĐQT độc lập	87.000.000
9	Ông Nguyễn Đức Hùng	TV HĐQT	87.000.000
II Thu nhập của Ban kiểm soát			
1	Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng BKS	75.000.000
2	Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên BKS	48.000.000
3	Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	48.000.000

ĐVT: đồng

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích
III Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và nhân sự chủ chốt khác			
1	Bà Phạm Thị Như Phượng	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3.328.320.507
2	Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.154.833.866
3	Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.146.975.001
4	Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.021.933.636
5	Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	930.297.272
6	Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	769.524.546
7	Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	372.200.435
8	Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	888.432.614

(Theo Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2023)

(*) Lương thưởng, thù lao và các khoản lợi ích tại mục này sẽ được trình tại ĐHĐCĐ thường niên 2024 sắp tới.

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang cam kết tuân thủ chặt chẽ các điều luật và quy định nội bộ liên quan đến quản lý Công ty. Để đảm bảo hoạt động kinh doanh hiệu quả, Công ty không ngừng nghiên cứu và áp dụng những phương pháp quản trị tốt nhất phù hợp với mô hình doanh nghiệp của mình. Các văn bản như Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ đã được phát hành và cập nhật định kỳ để phản ánh chính xác các quy định pháp lý hiện hành cũng như tiến tới áp dụng các tiêu chuẩn quản trị hàng đầu. Công ty cũng chú trọng đến việc công bố thông tin một cách minh bạch và đúng quy định pháp luật để đảm bảo tính rõ ràng và chính xác.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (tại ngày 31/12/2022)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (tại ngày 31/12/2023)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ						
1.1	Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch HĐQT	7.912.474	8,306%	8.912.474	9,356%	Mua
1.2	Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên HĐQT kiêm TGD	350.220	0,367%	340.145	0,357%	Bán
1.3	Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên HĐQT	654.788	0,687%	602.400	0,632%	Bán
1.4	Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên HĐQT	88.770	0,093%	770	0,0008%	Bán
2	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC						
2.1	Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên HĐQT kiêm TGD	350.220	0,367%	340.145	0,357%	Bán
2.2	Ông Trần Quốc Trường	Phó TGD trực	840.915	0,883%	640.915	0,673%	Bán
2.3	Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó TGD	1.157.128	1,215%	256.828	0,269%	Bán
2.4	Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó TGD	224.587	0,236%	114.587	0,120%	Bán
2.5	Bà Trần Thị Mai Hương	Phó TGD	679.740	0,714%	275.140	0,289%	Bán
3	KẾ TOÁN TRƯỞNG						
3.1	Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Giám đốc Ban Tài chính kiêm KTT	168.758	0,177%	75.458	0,079%	Bán
4	NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN						
4.1	Ông Võ Văn Tám	Chồng bà Trần Thị Mai Hương	83.127	0,087%	28.127	0,029%	Bán
4.2	Công ty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang	Ông Lê Trọng Tú là ĐD sở hữu vốn góp	1.292.907	1,357%	1.236.937	1,298%	Bán

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ:

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ.

Tên tổ chức/cá nhân	Tính chất giao dịch	Giá trị (đồng)		Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua
		2023	2022	
CTCP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Mua hàng hóa, dịch vụ	28.101.867.636	28.257.977.972	Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT-2023 ngày 08/05/2023
	Nhận cổ tức	127.500.000	382.500.000	
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	614.331.400	451.127.133	
CTCP Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	Cổ tức được chia	1.731.932.000	-	
	Mua hàng hóa, dịch vụ	58.248.721.364	142.061.057.494	
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	700.000.000	-	
	Cho mượn tiền	10.000.000.000	69.159.000.000	
CTCP CIC Tinh Khôi 621	Mua hàng hóa, dịch vụ	605.421.818	16.977.695.379	
CTCP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Mua hàng hóa, dịch vụ	8.074.117.094	8.888.179.063	
CTCP Phát triển Đô thị Kiên Giang	Mua hàng hóa, dịch vụ	22.683.430.385	90.369.238.254	
	Nhận cổ tức	37.099.000	-	
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.411.720	4.167.801	

Tên tổ chức/cá nhân	Tính chất giao dịch	Giá trị (đồng)		Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua
		2023	2022	
CTCP Xây dựng CIC Kiên Giang	Mua hàng hóa, dịch vụ	297.928.382.016	212.436.571.192	Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT-2023 ngày 08/05/2023
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	212.367.641	80.445.471.984	
Công ty TNHH CIC Education	Góp vốn	3.330.000.000	4.988.000.000	
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.411.565.948	120.411.900	
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.394.086.930	5.072.55.456	
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.834.457.796	491.927.816	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Mua hàng hóa, dịch vụ	602.140.438	532.342.241	
	Góp vốn	14.397.400.000	-	
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	34.054.213	
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Mua hàng hóa, dịch vụ	559.014.800	-	
	Góp vốn	2.040.000.000	1.020.000.000	
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Góp vốn	3.400.000.000	-	
	Doanh thu	1.594.921.151	-	

(Theo Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2023)

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: Không có



MỘT GÓC KHU ĐÔ THỊ LẤN BIỂN TÂY BẮC

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được
kiểm toán năm 2023



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

Vấn đề khác

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



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

Maia tru

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

1135
CP
ĐOÀN
ĐẦU
TƯ
XÂY
DỰNG
KIÊN
GIANG
T.KI

461
ĐƠN
TÍNH
M 1
VIỆ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		940.170.153.446	914.918.047.765
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.591.849.559	3.454.089.559
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	862.240.000
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	2.591.849.559	2.591.849.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		263.941.057.172	278.420.453.277
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	249.838.550.479	269.283.576.394
Nguyên giá	222		355.429.746.059	364.084.387.386
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(105.591.195.580)	(94.800.810.992)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	14.102.506.693	9.136.876.883
Nguyên giá	228		18.072.802.665	12.878.760.665
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.970.295.972)	(3.741.883.782)
Bất động sản đầu tư	230	5.10	323.754.380.542	311.293.334.813
Nguyên giá	231		324.660.813.340	311.293.334.813
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(906.432.798)	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		299.080.403.465	272.813.992.267
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	299.080.403.465	272.813.992.267
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2.2	17.346.036.847	17.154.611.635
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		17.346.036.847	17.154.611.635
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		33.456.425.861	31.781.566.214
Chi phí trả trước dài hạn	261		29.345.263.147	24.361.602.475
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.111.162.714	7.419.963.739
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.738.950.147.603	4.746.181.444.995

1135
CP
ĐOÀN
ĐẦU
TƯ
XÂY
DỰNG
KIÊN
GIANG
T.KI

461
ĐƠN
TÍNH
M 1
VIỆ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT


Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT


Ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.381.302.567.196	1.138.979.527.418
Vốn chủ sở hữu	410	5.18	1.381.302.567.196	1.138.979.527.418
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		952.593.610.000	952.593.610.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		952.593.610.000	952.593.610.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.565.087.703	3.153.639.608
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		49.561.543.134	49.091.489.326
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		287.221.777.459	50.461.818.345
LNST chưa phân phối năm trước	421a		143.609.439.922	23.914.240.162
LNST chưa phân phối năm nay	421b		143.612.337.537	26.547.578.183
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		52.732.214.253	48.050.835.493
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.738.950.147.603	4.748.181.444.995


NGUYỄN THỊ DIỄM THUY
Người lập


KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng




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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



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

1700
CT
TẬP
ĐOÀN
TƯ VẤN
ĐẦU TƯ
XÂY
DỰNG
KIẾN
GIANG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIẾN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



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

11358
CTCP
ĐOÀN
ĐẦU
DỰNG
KIẾN
GIANG
T. KIẾN

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán : CKG
- Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết : 95.250.361 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 952.593.610.000 VND

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

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

Các công ty con

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

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

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

Công ty liên kết

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

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

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

1.7 Nhân viên

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

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

170
TÀI
SỬ VÀ
XÁI
KIÊN
GIANG

170
TÀI
SỬ VÀ
XÁI
KIÊN
GIANG

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

4.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.5 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Các khoản phải thu

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

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

17/11/2023

11/3/2023
CP
ĐO
ĐÁ
DỰ
GIÁ

995
3 TY
H
CÁN
[NA
30/11

8-C
TU
3
G
NG

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.7 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, hàng hóa: được xác định bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

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

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

4.8 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê đất trả trước

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

4.9 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận

ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

4.10 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

Lợi thế thương mại

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

Giấy phép nhượng quyền

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



4.11 Bất động sản đầu tư

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

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá. Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

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

4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.13 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.15 Trái phiếu thường

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

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

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

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

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

4.16 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty mẹ phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

4.17 Phân phối lợi nhuận

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



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

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

4.18 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

100%
CỔ
TƯ
ẤN
ĐẦU
TU
XÂY
DỰNG
KIÊN
GIANG

100%
CỔ
TƯ
ẤN
ĐẦU
TU
XÂY
DỰNG
KIÊN
GIANG

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.19 Chi phí đi vay

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

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

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

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

100%
CỔ
TƯ
ẤN
ĐẦU
TU
XÂY
DỰNG
KIÊN
GIANG

100%
CỔ
TƯ
ẤN
ĐẦU
TU
XÂY
DỰNG
KIÊN
GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

4.22 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.23 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, công hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.24 Bên liên quan

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

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

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

Đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.540.350.995	2.553.860.170
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	35.338.086.564	46.004.041.548
Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	18.900.000.000
	40.878.437.559	67.457.901.718

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn	3.500.000.000	14.700.000.000
	3.500.000.000	14.700.000.000

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Là khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (1)	4.469.775.200	15.232.501.511	4.469.775.200	15.004.451.623
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang (2)	3.421.805.800	2.113.535.336	3.421.805.800	2.150.160.012
	7.891.581.000	17.346.036.847	7.891.581.000	17.154.611.635

(1) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701353245, đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 04 năm 2010 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 07 ngày 18 tháng 04 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 17.531.820.000 VND. Tập đoàn sở hữu 35,21% vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang.

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

Tình hình hoạt động của công ty liên doanh, liên kết trong năm

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	1.496.893.656	136.929
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang	2.433.076.175	-
Phải thu các khách hàng khác		
BQL Dự án đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá	18.089.228.556	18.089.228.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mai Nguyễn Anh	16.030.106.403	13.138.588.829
Các khách hàng khác	52.741.324.691	212.277.568.692
	90.790.629.481	243.505.523.006

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước bên liên quan		
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên Giang	-	14.948.895.799
Trả trước các nhà cung cấp khác		
Nguyễn Ngọc Tiên	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đào Vàng	9.181.958.136	-
Tổng Công ty CP Công Trình Viettel	6.764.571.700	-
Công ty TNHH Kiến trúc A.T.A	2.499.000.000	8.423.143.800
Các nhà cung cấp khác	22.844.640.440	28.560.426.986
	69.290.170.276	79.932.466.585

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu tổ chức và cá nhân khác				
Phải thu các đội thi công	30.811.291.579	-	105.385.333.768	-
Phải thu thuế TNCN	10.075.558.022	-	11.863.767.583	-
Tạm ứng	101.648.127.141	-	78.610.834.536	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	350.095.067.487	-	387.474.531.011	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: tiền đến bù D.A An Bình	94.988.600	-	94.988.600	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: D.A chợ nông sản	2.877.738.905	-	4.888.586.405	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: D.A Nam An Hoà	9.059.767.298	-	13.254.159.850	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP. Rạch Giá: D.A KDC đường số 2	622.622.900	-	760.894.900	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Nam An Hoà giai đoạn 1	7.624.225.200	-	3.824.225.200	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Chợ nông sản Rạch Giá	350.000.000	-	2.000.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A TTTM Rạch Sỏi	5.507.000.000	-	3.369.800.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	524.000.000	-
Các khoản đặt cọc	23.635.000.000	-	23.635.000.000	-
Các khoản phải thu khác	181.632.620.460	-	18.752.971.437	-
	753.841.678.592	-	674.646.763.690	-

CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANG

1135
CP
ĐOÀN
ĐẦU
ĐẦU TƯ
KIÊN GIANG

CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIÊN GIANG

1135
CP
ĐOÀN
ĐẦU
ĐẦU TƯ
KIÊN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu tổ chức khác				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn	2.591.849.559	-	2.591.849.559	-
	2.591.849.559	-	2.591.849.559	-

5.6 Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn 6 tháng đến 1 năm	18.583.845.003	13.008.691.502	-	-
Nợ quá hạn từ trên 1 năm đến 2 năm	15.592.391.095	6.306.514.933	50.941.620.340	10.902.815.536
Nợ quá hạn từ trên 2 năm đến 3 năm	3.060.323.346	350.964.577	-	-
Nợ quá hạn trên 3 năm	51.496.170.281	-	29.536.969.142	3.321.977.615
	88.732.729.725	19.668.171.012	80.478.589.482	14.224.793.151

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tại ngày đầu năm	(66.253.796.331)	(61.844.871.862)
(Trích lập) / hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.812.762.382)	(4.408.924.469)
Tại ngày cuối năm	(69.066.558.713)	(66.253.796.331)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	803.586.016	-	1.086.035.544	-
Công cụ, dụng cụ	386.716.512	-	293.317.634	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.894.349.550.685	-	2.801.940.369.247	-
Thành phẩm	5.622.859.961	-	5.121.426.877	-
Hàng hóa	5.041.245.915	-	7.831.738.242	-
	2.906.203.959.089	-	2.816.272.887.544	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án KDC lấn biển Tây Bắc	826.914.528.845	1.051.927.069.961
Dự án KDC An Bình	122.579.484.031	119.867.884.543
Dự án hoa viên nghĩa trang Vĩnh Hằng	256.028.493.840	252.141.408.503
Dự án biệt thự cao cấp Búng Gội	324.539.371.848	255.163.920.234
Dự án KDC Bắc Vĩnh Quang	556.753.043.449	406.243.025.517
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas	428.043.404.935	291.198.105.697
Dự án khu dân cư Nam An Hòa	96.916.542.364	147.018.523.063
Các dự án, chi phí sản xuất dở dang khác	282.574.681.373	278.380.431.729
	2.894.349.550.685	2.801.940.369.247

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

5.8 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2023	251.431.085.415	50.037.747.540	41.104.551.841	3.951.413.664	17.559.588.926	364.084.387.386
Mua sắm trong năm	111.768.000	1.984.549.287	3.358.238.182	273.020.000	-	5.727.675.469
Phân loại lại	(322.899.106)	(4.549.453.536)	1.428.210.885	2.288.284.534	(6.140.847.209)	(7.296.704.432)
Giảm do thanh lý	(383.552.309)	(2.792.156.284)	(1.294.545.454)	(339.689.765)	-	(4.809.943.812)
Giảm khác	(6)	(1.891.232.800)	(37.863.636)	(54.363.636)	(292.208.474)	(2.275.668.552)
Tại ngày 31/12/2023	250.836.401.994	42.789.554.207	44.558.591.818	6.118.664.797	11.126.533.243	355.429.746.059
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2023	38.143.452.947	29.753.451.121	23.018.275.063	3.192.642.675	692.989.186	94.800.810.992
Khấu hao trong năm	10.335.885.435	2.539.276.371	4.112.962.825	301.153.025	477.731.915	17.767.009.571
Phân loại lại	885.320.531	(1.349.380.368)	689.555.568	(2.454.730.437)	2.112.555.387	(1.16.679.319)
Giảm do thanh lý	(383.552.309)	(2.712.013.173)	(1.186.473.661)	(339.689.765)	-	(4.621.728.928)
Giảm khác	-	(1.891.232.800)	(37.863.636)	(54.363.636)	(254.756.664)	(2.238.216.736)
Tại ngày 31/12/2023	48.981.106.604	26.340.101.151	26.596.456.139	645.011.862	3.028.519.824	105.591.195.580
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	213.287.632.468	20.284.296.419	18.086.276.778	758.770.989	16.866.599.740	269.283.576.394
Tại ngày 31/12/2023	201.855.295.390	16.449.453.056	17.962.135.679	5.473.652.935	8.098.013.419	249.838.550.479

- Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của các tài sản cố định hữu hình đang thế chấp cho khoản vay là 56.042.925.656 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 68.804.459.212 VND).

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 25.992.990.589 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 28.967.873.891 VND).

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

5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Lợi thế thương mại VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2023	9.708.633.387	1.121.032.000	1.909.095.278	140.000.000	12.878.760.665
Phân loại lại	3.259.600.000	1.934.442.000	-	-	5.194.042.000
Tại ngày 31/12/2023	12.968.233.387	3.055.474.000	1.909.095.278	140.000.000	18.072.802.665
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2023	1.177.970.328	817.091.526	1.606.821.928	140.000.000	3.741.883.782
Khấu hao trong năm	-	111.145.472	95.454.768	-	206.600.240
Phân loại lại	156.044.754	107.469.000	-	-	263.513.754
Giảm khác	(241.701.804)	-	-	-	(241.701.804)
Tại ngày 31/12/2023	1.092.313.278	1.035.705.998	1.702.276.696	140.000.000	3.970.295.972
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	8.530.663.059	303.940.474	302.273.350	-	9.136.876.883
Tại ngày 31/12/2023	11.875.920.109	2.019.768.002	206.818.582	-	14.102.506.693

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 1.901.245.455 VND (tại ngày 01/01/2023 là 632.630.410 VND).
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của một số tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 9.631.427.563 VND (ngày 01/01/2023 là 6.527.872.317 VND).

5.10 Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2023	-	311.293.334.813	311.293.334.813
Tăng trong năm	44.176.780.127	48.282.210.000	92.458.990.127
Giảm do phân loại lại	-	(79.091.511.600)	(79.091.511.600)
Tại ngày 31/12/2023	44.176.780.127	280.484.033.213	324.660.813.340
Tồn thất do suy giảm giá trị			
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-
Khấu hao trong năm	906.432.798	-	906.432.798
Giảm do phân loại lại	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	906.432.798	-	906.432.798
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	-	311.293.334.813	311.293.334.813
Tại ngày 31/12/2023	43.270.347.329	280.484.033.213	323.754.380.542

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

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

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	85.345.470.871	71.650.457.596
Chi phí xây dựng Dự án Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng	179.255.830.391	170.280.025.113
Chi phí Dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5"	30.609.881.800	30.609.881.800
Chi phí xây dựng khác	3.869.220.403	273.627.758
	299.080.403.465	272.813.992.267

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
Số 34 Trần Phú, Phường Vĩnh Thanh, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	64.245.294.518	64.245.294.518	74.148.522.262	74.148.522.262
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Kiên 521	4.672.872.091	4.672.872.091	-	-
Các đối tượng khác				
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	37.721.579.167	37.721.579.167	28.328.153.671	29.328.153.671
Công ty TNHH Minh Hạnh	14.970.656.000	14.970.656.000	31.970.954.802	31.970.954.802
Các nhà cung cấp khác	74.790.358.663	74.790.358.663	116.927.108.080	116.927.108.080
	196.400.760.439	196.400.760.439	252.374.738.815	252.374.738.815

5.12.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.13 Thuế và các khoản phải nộp, (phải thu) Nhà nước

	01/01/2023		Số phát sinh trong năm		31/12/2023	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp / điều chỉnh VND	Số đã nộp / khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	38.124.202.016	-	99.883.877.733	(136.775.625.997)	3.426.149.098	(1.193.695.346)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.617.820.613	(318.521.636)	34.899.650.785	(32.211.572.196)	34.287.579.858	(301.202.292)
Thuế thu nhập cá nhân	528.838.144	(41.503.836)	11.707.706.708	(10.276.082.910)	2.157.958.106	(239.000.000)
Thuế khác	-	(3.000.000)	195.777.319	(144.794.791)	47.982.528	-
	70.270.860.773	(364.025.472)	146.687.012.545	(178.408.075.894)	39.919.669.590	(1.733.897.638)

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

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

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí vật tư và nhân công mông tư vấn, thiết kế	4.864.102.105	4.584.961.947
Chi phí vật tư và nhân công mông thi công	269.558.603.434	262.529.888.825
Chi phí lãi vay	7.415.512.693	4.383.637.406
Chi phí lãi trái phiếu	-	1.459.187.591
Các khoản chi phí phải trả khác	1.946.937.915	1.213.787.402
	283.785.156.147	274.171.463.171

5.15 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.15.1 Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	18.887.000.000	42.135.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	13.896.000.000	10.111.000.000
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	114.064.820	113.327.694
Phải trả tiền chi hệ thuế TNCN	932.310.642	136.906.961
Phải trả các đội thi công tiền vật tư ứng trước	77.757.949.755	152.297.897.884
Cổ tức phải trả	142.574.218	95.528.063.318
Phải trả bảo lãnh dự thầu	-	180.000.000
Nhận ký quỹ, đặt cọc	15.004.818.598	15.620.000.000
Phải trả tiền bồi thường cho BQL TP. Rạch Giá	-	46.798.462.484
Các khoản phải trả khác	99.653.548.153	33.365.567.036
	226.388.266.186	396.286.225.377

5.15.2 Phải trả dài hạn khác

5.15.2 Phải trả dài hạn khác	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Dự án biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc (1)	23.866.007.950	23.866.007.950
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty TNHH DV Đảo Vàng - Dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	65.000.000.000	65.000.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Kiên - Hợp tác liên doanh (3)	19.014.640.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	564.686.997	543.900.000
	108.445.334.947	89.409.907.950

- (1) Tập đoàn nhận tiền hợp tác đầu tư của Bà Nguyễn Thị Hoa Lê theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐCN-2017 ngày 12/06/2017 và Biên bản làm việc ngày 27/09/2022. Theo đó, bà Nguyễn Thị Hoa Lê sẽ góp 20% với Tập đoàn để hợp tác thực hiện Dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo tại Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- (2) Tập đoàn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Đảo Vàng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01/03/2018 để thực hiện dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Tổng giá trị Công ty TNHH Dịch vụ Đảo Vàng phải góp theo từng đợt là 217.000.000.000 VND.
- (3) Theo Hợp đồng nguyên tắc số 06/2009/HĐNT ngày 24/09/2009 về việc hợp tác đầu tư Dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5" thuộc Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Với tổng vốn đầu tư thực hiện dự án dự kiến là 80.000.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn 50/50 cho mỗi bên. Thời gian thực hiện hợp đồng là 60 năm tương ứng với thời hạn của Giấy phép đầu tư.

5.15.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.16 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	519.240.353.597	519.240.353.597	462.245.370.270	462.245.370.270
Vay dài hạn đến hạn trả	312.368.922.315	312.368.922.315	247.928.825.536	247.928.825.536
Trái phiếu đến hạn	492.468.560.605	492.468.560.605	-	-
	1.324.077.836.517	1.324.077.836.517	710.174.195.806	710.174.195.806

Là số dư các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 1 năm, mục đích để bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này có lãi suất được xác định theo từng giấy nhận nợ và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản khác.

Số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn theo ngân hàng như sau:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	200.964.835.800	166.466.966.291
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	44.840.048.990	64.684.919.286
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	73.530.318.986	75.629.312.751
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	199.905.149.821	155.464.171.942
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	2.800.000.000	2.800.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	3.224.000.000	1.600.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt	174.102.108.168	102.944.754.288
Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình	8.368.000.000	15.309.096.000
Ngân hàng Bản Việt	-	28.975.166.100
Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội	-	904.612.500
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	6.073.554.593	83.800.000.000
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex	95.946.430.820	11.595.196.648
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	21.682.828.734	-
Công ty TNHH MTV DV TM Đầu tư ôtô Kiên Giang	172.000.000	-
Trái phiếu đến hạn	492.468.560.605	-
	1.324.077.836.517	710.174.195.806

5.16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn (*)	401.406.881.470	401.406.881.470	381.255.947.590	381.255.947.590
Trái phiếu thường	-	-	486.093.181.818	486.093.181.818
	401.406.881.470	401.406.881.470	867.349.129.408	867.349.129.408

(*) Là số dư các khoản vay có thời hạn trả nợ từ 01 đến 05 năm, mục đích để bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này có lãi suất được xác định theo từng giấy nhận nợ và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản khác.

Số dư các khoản vay dài hạn theo đối tượng:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vay dài hạn ngân hàng		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	700.000.000	4.162.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	11.633.000.000	15.292.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt	41.433.655.071	144.118.616.608
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	41.840.000.000	42.700.000.000
Ngân hàng thương mại Cổ phần Quân đội	-	1.055.381.250
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	42.982.078.657	-
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex	143.509.589.704	173.927.949.732
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	119.255.558.038	-
Công ty TNHH MTV DV TM Đầu tư ôtô Kiên Giang	53.000.000	-
Vay đối tượng khác		
Trái phiếu thường (*)		
- Mệnh giá	-	500.000.000.000
- Chi phí phát hành	-	(13.906.818.182)
	401.406.881.470	867.349.129.408

(*) Trái phiếu phát hành:

Vào ngày 31/12/2021, Công ty đã phát hành 5.000.000 trái phiếu thường theo mệnh giá (100.000 VND/trái phiếu) với tổng giá trị là 500.000.000.000 VND. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh là đại lý đăng ký lưu ký và đại lý thanh toán theo Hợp đồng số 2012/2021/ĐKLT/BMSC-CICG ngày 20/12/2021.

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

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

	Thanh toán lãi		
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Lãi dự kiến
30/06/2022	18.831.698.630	18.831.698.630	-
31/12/2022	25.205.179.162	25.205.179.162	-
30/06/2023	24.794.520.549	24.794.520.549	-
31/12/2023	25.205.000.000	25.205.000.000	-
30/06/2024	24.931.506.851	-	24.931.506.851
31/12/2021	25.205.179.153	-	25.205.179.153
	144.173.684.935	94.036.698.631	50.136.986.304

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

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

5.17 Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên liên quan		
Ông Trần Thọ Thắng	7.360.111.803	8.148.299.066
Ông Trần Thọ Công	2.668.033.774	7.318.259.217
Ông Trần Quang Bảo	1.400.000.000	900.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	145.891.506	1.145.891.506
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Trần Ngọc Hạnh	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Phạm Thị Như Phương	5.503.741.506	896.393.987
Ông Nguyễn Thanh Hồng	1.262.000.000	600.000.000
Bà Trần Thị Mai Hương	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Thọ Hùng	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Quang Vũ	300.000.000	300.000.000
Người mua trả tiền trước dài hạn khác		
Các khách hàng khác	616.661.695.777	778.457.963.677
	638.301.474.366	800.766.807.453



1.611.000.000 VND

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

5.18 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

5.18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	
Số dư 01/01/2022	824.997.810.000	35.628.334.646	2.469.137.827	41.025.171.246	11.614.177.694	51.424.680.612	967.159.312.025	
Tăng vốn trong năm	127.595.800.000	-	-	-	(86.595.800.000)	-	41.000.000.000	
Lãi / (lỗ) trong năm	-	-	-	-	167.108.087.656	2.303.648.547	169.411.736.203	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.066.318.080	(8.173.332.076)	107.063.996	-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(33.118.475.084)	(227.170.724)	(33.345.645.308)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(95.534.761.000)	(367.500.000)	(95.902.261.000)	
Điều chỉnh chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	82.499.781.000	-	82.499.781.000	
Tăng giảm do hợp nhất	-	-	684.501.781	-	248.657.330	-	248.657.330	
Số dư 31/12/2022	952.593.610.000	35.628.334.646	3.153.639.608	49.091.489.326	50.461.818.345	48.050.635.493	1.138.979.527.418	

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

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	3.153.639.608	49.091.489.326	50.461.818.345	48.050.635.493	1.138.979.527.418		
Lãi / (lỗ) trong năm	-	-	-	-	143.612.337.537	11.600.709.835	155.213.047.372		
Hoàn lại khoản chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	95.259.361.000	-	95.259.361.000		
Phân phối quỹ	-	-	1.318.700.365	337.686.097	(1.656.386.452)	(293.408.561)	(293.408.561)		
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.949.124.315)	(1.464.934.494)	(3.414.058.809)		
Chia cổ tức	-	-	(988.500.000)	-	(1.350.076.463)	(1.629.643.000)	(3.668.219.463)		
Sử dụng trong năm	-	-	(218.752.260)	-	-	-	(218.752.260)		
Tăng giảm do hợp nhất và khác	-	-	-	132.367.711	2.843.847.807	(3.531.145.019)	(554.929.501)		
Số dư 31/12/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	3.565.087.703	49.561.543.134	287.221.777.459	52.732.214.254	1.381.302.567.196		

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

5.18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

5.18.3 Cổ phiếu

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

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

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thi công	41.444.900.208	20.407.198.976
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.157.946.950.237	1.232.844.543.074
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	5.625.881.779	45.373.727.976
Doanh thu bán hàng hoá	27.129.443.520	95.830.434.845
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	31.627.027.889	39.612.615.961
Doanh thu hoạt động khác	36.981.939.616	11.744.011.093
Doanh thu thuần	1.300.756.143.249	1.445.812.531.925

Trong đó, doanh thu với bên liên quan:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	2.082.017.573	-
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	405.179.395	-
	2.487.196.968	-

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn thi công	21.940.518.549	286.753.950
Giá vốn kinh doanh bất động sản	841.026.213.906	886.520.896.413
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	5.200.944.482	25.206.791.053
Giá vốn bán hàng hoá	8.390.270.555	78.794.512.672
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	25.305.145.060	26.449.057.031
Giá vốn hoạt động khác	8.944.854.725	21.756.734.372
	910.807.947.277	1.038.014.745.491

6.3 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	29.543.898.381	21.414.884.727
Chi phí tài chính khác	367.212.009	1.726.258
	29.911.110.390	21.416.610.985

6.4 Chi phí bán hàng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	11.800.741.201	6.927.815.385
Chi phí vật liệu, đồ dùng	1.651.737.813	1.500.912.098
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.173.894.579	1.519.862.014
Chi phí hoa hồng môi giới	2.418.777.807	4.959.254.668
Chi phí bán hàng khác	17.897.709.644	18.115.185.738
	35.942.861.044	33.023.029.903

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	84.856.774.595	89.089.829.230
Chi phí vật liệu, đồ dùng	4.164.518.674	6.889.574.356
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.607.867.397	5.697.040.224
Chi phí / (hoàn nhập) dự phòng	2.012.753.449	9.435.633.050
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	41.331.453.939	33.646.470.882
	139.973.368.054	144.758.547.742

6.6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	143.612.337.537	167.108.087.656
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	-	(33.118.475.084)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	143.612.337.537	133.989.612.572
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	95.259.361	94.421.317
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.508	1.419

6.7 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí hàng thương mại	6.719.653.045	41.743.301.385
Chi phí nguyên vật liệu	593.857.129.249	413.076.107.906
Chi phí nhân công	213.197.224.127	228.621.854.296
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.794.385.559	13.509.401.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	347.998.585.496	804.312.311.546
Chi phí khác	76.996.320.785	98.873.648.169
	1.257.563.298.261	1.600.136.624.417

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	987.753.767.120	1.308.129.064.819
	987.753.767.120	1.308.129.064.819

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	852.985.934.952	1.043.887.962.564
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	64.550.000.000
	852.985.934.952	1.108.437.962.564

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tập đoàn chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

KIÊN GIANG GROUP

KIÊN GIANG GROUP

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm ngoại trừ các khoản phải thu được trình bày tại thuyết minh số 5.6 và khoản đầu tư được trình bày tại mục 5.2.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Tập đoàn sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với nợ phải trả tài chính và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận trên cơ sở dòng tiền chưa được chiết khấu theo ngày sớm nhất mà Tập đoàn phải trả:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Các khoản vay	1.324.077.836.517	401.406.881.470	1.725.484.717.987
Phải trả người bán	196.400.760.439	-	196.400.760.439
Chi phí phải trả	283.785.156.147	-	283.785.156.147
Các khoản phải trả, phải nộp khác	225.341.890.724	108.445.334.947	333.787.225.671
	2.029.605.643.827	509.852.216.417	2.539.457.860.244
Ngày 01 tháng 01 năm 2023			
Các khoản vay	710.174.195.806	867.349.129.408	1.577.523.325.214
Phải trả người bán	252.374.738.815	-	252.374.738.815
Chi phí phải trả	274.171.463.171	-	274.171.463.171
Các khoản phải trả, phải nộp khác	396.172.897.683	867.349.129.408	1.263.522.027.091
	1.632.893.295.475	1.734.698.258.816	3.367.591.554.291

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023:

- Tập đoàn đang thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay – xem mục 5.8, 5.9; và
- Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác.

iv. Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	21.724.070.768	177.251.726.075	21.724.070.768	177.251.726.075
Phải thu khác	693.219.909.811	598.627.778.713	693.219.909.811	598.627.778.713
Các khoản đầu tư	3.500.000.000	14.700.000.000	3.500.000.000	14.700.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	40.878.437.559	67.457.901.718	40.878.437.559	67.457.901.718
	759.322.418.138	858.037.407.106	759.322.418.138	858.037.407.106
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.725.484.717.987	1.577.523.325.214	1.725.484.717.987	1.577.523.325.214
Phải trả người bán	196.400.760.439	252.374.738.815	196.400.760.439	252.374.738.815
Chi phí phải trả	283.785.156.147	274.171.463.171	283.785.156.147	274.171.463.171
Các khoản phải trả khác	333.787.225.671	1.263.522.027.091	333.787.225.671	1.263.522.027.091
	2.539.457.860.244	3.367.591.554.291	2.539.457.860.244	3.367.591.554.291

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

Tập đoàn chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

1448
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG

150

150

150

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.082.017.573	-
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	182.993.623	-
	Cổ tức được chia	37.099.000	-
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 821	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	405.179.395	-

Công nợ với các bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.3, 5.4, 5.12, 5.15 và 5.17.

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

		Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác			
Hội đồng Quản trị	Chức vụ		
Ông Trần Thọ Thăng	Chủ tịch HĐQT	11.715.465.994	13.715.383.172
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	120.000.000	235.087.009
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	87.000.000	303.396.827
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	87.000.000	303.396.827
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	87.000.000	303.396.827
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	87.000.000	205.278.308
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	87.000.000	212.278.308
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	87.000.000	212.278.308
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	87.000.000	32.780.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên	-	272.616.827

Ban Kiểm soát	Chức vụ		
Ông Hà Minh Tuấn	Trưởng ban	75.000.000	292.930.684
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	48.000.000	169.246.105
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	48.000.000	141.890.633
Ban Quản lý điều hành	Chức vụ		
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	3.328.320.507	3.605.906.781
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.154.833.866	1.465.491.160
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.146.975.001	1.433.155.315
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.021.933.636	1.150.130.824
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	930.297.272	1.044.766.201
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	769.524.546	243.513.872
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	372.200.435	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	888.432.614	1.058.096.565



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

9.2 Báo cáo bộ phận

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau: Bất động sản; Thi công, xây lắp; Tư vấn, thiết kế, giám sát; Nhà hàng; Thương mại; Các hoạt động khác.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Năm 2022							
Doanh thu thuần	1.222.574.159.991	20.407.198.976	45.373.727.976	39.612.615.961	95.330.434.845	22.014.394.176	1.445.812.531.925
Lãi gộp	337.053.263.578	20.120.445.026	20.166.936.923	13.163.558.930	17.035.922.173	257.659.804	407.797.786.434
Chi phí bán hàng	27.924.161.779	466.109.905	1.036.357.026	904.770.551	2.188.811.651	502.818.991	33.023.029.903
Chi phí quản lý doanh nghiệp	122.407.335.667	2.043.222.356	4.542.936.807	3.966.119.142	9.594.794.810	2.204.138.960	144.758.547.742
Doanh thu tài chính						6.613.461.273	6.613.461.273
Chi phí tài chính						21.416.610.985	21.416.610.985
Thu nhập khác						3.183.091.860	3.183.091.860
Chi phí khác						1.478.074.444	1.478.074.444
Phân lợi lỗ trong công ty liên kết						(1.238.417.902)	(1.238.417.902)
Chi phí thuế TNDN hiện hành						44.281.608.835	44.281.608.835
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						1.986.313.553	1.986.313.553
Lợi nhuận sau thuế						169.411.763.203	169.411.763.203

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Năm 2023							
Doanh thu thuần	1.157.946.950.237	41.444.900.208	5.625.881.779	31.627.027.889	27.129.443.520	36.981.939.616	1.300.756.143.249
Lãi gộp	316.920.736.331	19.504.381.659	424.937.297	6.321.882.829	18.739.172.965	28.037.084.891	389.948.195.972
Chi phí bán hàng	31.996.717.098	1.145.217.195	155.455.954	873.926.965	749.648.444	1.021.895.398	35.942.861.044
Chi phí quản lý doanh nghiệp	124.605.780.641	4.459.853.833	605.396.811	3.403.360.144	2.919.378.550	3.979.598.075	139.973.368.054
Doanh thu tài chính						12.039.398.803	12.039.398.803
Chi phí tài chính						29.911.110.390	29.911.110.390
Thu nhập khác						2.356.955.065	2.356.955.065
Chi phí khác						3.053.844.824	3.053.844.824
Phân lợi lỗ trong công ty liên kết						668.376.909	668.376.909
Chi phí thuế TNDN hiện hành						34.875.853.337	34.875.853.337
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						6.042.841.728	6.042.841.728
Lợi nhuận sau thuế						155.213.047.372	155.213.047.372

TÀI SẢN, NỢ PHẢI TRẢ

Tại ngày 31/12/2023

Tài sản bộ phận	4.531.575.483.673	9.521.628.870	22.254.096.929	125.105.889.507	4.242.737.582	46.250.311.042	4.738.950.147.603
Nợ phải trả bộ phận	3.210.718.193.750	6.746.277.791	15.767.503.852	88.640.199.646	3.006.070.360	32.769.335.006	3.357.647.580.407
Tại ngày 31/12/2022							
Tài sản bộ phận	4.288.191.106.407	13.463.064.409	39.886.284.247	145.173.545.504	126.175.965.895	135.291.478.533	4.748.181.444.995
Nợ phải trả bộ phận	2.994.536.392.460	9.401.548.421	27.853.453.070	96.217.662.448	254.356.876.976	226.835.984.196	3.609.201.917.571

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

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


NGUYỄN THỊ DIỄM THUY
Người lập


KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN 2023

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất được kiểm toán năm 2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty theo website: www.cicgroups.com

Kiên Giang, ngày 19 tháng 04 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Chủ tịch Hội đồng quản trị




TRẦN THỌ THẮNG

Vui lòng tải hoặc xem

Báo cáo thường niên năm 2023

của CTCP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang tại:

Link: <https://cicgroups.com/>

Hoặc quét mã QR dưới đây

