

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

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



## **MỤC LỤC**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **1. Thông tin chung**

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

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

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

Trụ sở chính của Công ty:

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

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

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch; điều hành tour du lịch;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học công nghệ khác;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Đại lý môi giới, đấu giá;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, xây dựng nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng, xây dựng công trình công ích, hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Vận tải hành khách đường bộ;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán lẻ đồ uống, đồ điện gia dụng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Giáo dục nhà trẻ, mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; và
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí.

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Ban Quản lý điều hành**

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

#### **Đại diện theo pháp luật**

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

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

### **3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

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

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

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

### **5. Kiểm toán viên**

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



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

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

### **7. Công bố các báo cáo tài chính**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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



Số: 277/2024/BCKT-HCM.01415

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (được gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

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

### Vấn đề khác

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maiatru", written over a horizontal line.

**TRANG ĐẮC NHA**  
Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

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

**NGUYỄN NGỌC ANH TRÚC**  
Kiểm toán viên

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

**NGUYỄN THỊ DIỄM THUY**  
Người lập biểu

**KHA THỊ MỸ NGỌC**  
Kế toán trưởng



**PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG**  
Tổng Giám đốc

Kiên Giang, ngày 29 tháng 03 năm 2024



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

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

NGUYỄN THỊ DIỄM THỦY  
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC  
Kế toán trưởng



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




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


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

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		181.285.312.478	212.660.766.100
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao tài sản cố định	02		13.058.252.270	6.951.759.200
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03		1.435.181.173	14.717.212.510
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		4.039.013.652	(2.344.426.999)
Chi phí lãi vay	06	6.4	13.838.532.883	9.951.824.167
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>213.656.292.456</b>	<b>241.937.134.978</b>
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		183.800.015.438	107.347.849.274
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(47.357.760.817)	113.426.328.299
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(361.803.676.801)	(358.258.741.125)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3.991.269.803)	(773.128.696)
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(15.475.075.625)	(173.605.494.503)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.15	(31.354.289.142)	(29.453.603.204)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.607.567.806)	(27.309.757.654)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(83.133.332.100)</b>	<b>(126.689.412.631)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(43.279.488.600)	(106.946.688.552)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	69.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(3.000.000.000)	(14.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		14.200.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(21.641.449.049)	(23.619.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.970.124.260
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.145.712.546	1.587.327.399
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(51.575.225.103)</b>	<b>(141.139.236.893)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	41.000.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	656.632.777.236	1.107.143.704.844
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(551.307.388.746)	(895.098.372.817)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(813.854.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>105.325.388.490</b>	<b>252.231.477.827</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>(29.383.168.713)</b>	<b>(15.597.171.697)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>	<b>5.1</b>	<b>36.128.202.387</b>	<b>51.725.374.084</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>6.745.033.674</b>	<b>36.128.202.387</b>

  
**NGUYỄN THỊ DIỄM THUY**  
 Người lập biểu

  
**KHA THỊ MỸ NGỌC**  
 Kế toán trưởng



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



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

## **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

### **1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

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

### **1.3 Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ 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 sỹ; Đào tạo tiến sỹ; Giáo dục thể thao và giải trí; Giáo dục văn hoá nghệ thuật; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu; Dịch vụ hỗ trợ giáo dục; Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế; Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa; Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện; Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình điện; Xây dựng

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

**1.5 Cấu trúc của Công ty****Công ty con**

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



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

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

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

**Các Công ty liên kết**

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

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

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

**1.7 Nhân viên**

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

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

**2.1 Năm tài chính**

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



## **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

### **4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **4.3 Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

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

##### **Công ty con**

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

##### **Công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### **4.4 Các khoản phải thu**

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

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

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

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

#### **4.5 Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### **4.6 Chi phí trả trước**

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

##### **Công cụ, dụng cụ**

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

#### **Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

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

#### **Tiền thuê đất trả trước**

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

#### **4.7 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

#### **4.8 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

##### **Quyền sử dụng đất**

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

##### **Chương trình phần mềm**

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



#### **Lợi thế thương mại**

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

#### **Giấy phép nhượng quyền**

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

#### **4.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### **4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

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

#### **4.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

##### **Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát**

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

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

#### **4.13 Trái phiếu thường**

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

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

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

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

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

#### **4.14 Vốn chủ sở hữu**

##### **Vốn góp của chủ sở hữu**

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



#### **Thặng dư vốn cổ phần**

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

#### **4.15 Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

#### **4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### **Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm**

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

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

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

##### **Doanh thu bán bất động sản**

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

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



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

#### **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

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

#### **Tiền lãi**

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

#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

#### **4.17 Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

#### **4.19 Báo cáo theo bộ phận**

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

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

#### **4.20 Công cụ tài chính**

##### **Tài sản tài chính**

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

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

##### **Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

##### **Công cụ vốn chủ sở hữu**

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

##### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

#### **4.21 Bên liên quan**

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

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



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

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

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

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

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

**5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND		VND	VND	
<b>Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc (1)	204.081.498.200	(11.861.914.129)	(*)	189.684.098.200	(11.043.973.270)	(*)
Công ty TNHH CIC Education (2)	17.719.000.000	(17.719.000.000)	(*)	14.389.000.000	(14.389.000.000)	(*)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang (3)	15.661.299.594	(10.892.548.074)	(*)	15.661.299.594	(8.530.626.430)	(*)
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng (4)	3.400.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh (5)	34.738.645.898	-	(*)	34.738.645.898	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc (6)	14.642.000.000	(12.861.203.731)	(*)	14.642.000.000	(7.383.036.860)	(*)
Công ty Cổ phần Địa ốc CICALREAL (7)	3.060.000.000	(2.055.311.616)	(*)	1.020.000.000	(282.762.995)	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang (8)	9.639.000.000	-	(*)	9.639.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang (9)	2.550.000.000	-	(*)	2.550.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (10)	5.100.000.000	-	(*)	5.100.000.000	-	(*)
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (11)	4.469.775.200	-	(*)	4.469.775.200	-	(*)
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621 (12)	3.421.805.800	(1.180.767.689)	(*)	3.421.805.800	(1.271.142.165)	(*)
	<b>318.483.024.692</b>	<b>(56.570.745.239)</b>		<b>295.315.624.692</b>	<b>(42.900.541.720)</b>	

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

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

**Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tại ngày đầu năm	(42.900.541.720)	(35.109.652.181)
(Trích lập) / hoàn nhập dự phòng	(13.670.203.519)	(7.790.889.539)
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>(56.570.745.239)</b>	<b>(42.900.541.720)</b>

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty TNHH CIC Education	3.300.000.000	660.000.000
Công ty TNHH DV Hoa Viên Vĩnh Hằng	2.233.217.519	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	882.962.180	499.800.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	149.475	136.929
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
BQL Dự án đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá	18.089.228.556	18.089.228.556
Các khách hàng khác	78.026.753.450	145.350.487.463
	<b>102.532.311.180</b>	<b>164.599.652.948</b>

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Trả trước cho bên liên quan</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	175.802.385	543.462.279
Công ty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	222.687.379	-
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621	-	14.948.895.798
<b>Trả trước cho người bán khác</b>		
Nguyễn Ngọc Tiên	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	9.181.958.136	-
Tổng Công ty CP Công Trình Viettel	6.764.571.700	-
Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A	2.499.000.000	8.423.143.800
Các tổ chức và cá nhân khác	16.709.355.937	20.032.762.065
	<b>63.553.375.537</b>	<b>71.948.263.943</b>



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

**5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác**

**5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

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

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

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

**5.5.2 Phải thu dài hạn khác**

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

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

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

**5.6 Nợ xấu**

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

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

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

**5.7 Hàng tồn kho**

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



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

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

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc	826.914.528.845	1.051.927.069.961
Dự án khu dân cư An Bình	122.579.484.031	119.867.884.543
Dự án hoa viên nghĩa trang Vĩnh Hằng	256.028.493.840	252.141.408.503
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	324.539.371.848	254.984.394.901
Dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Quang	556.753.043.449	406.243.025.517
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas	428.043.404.935	291.198.105.697
Dự án khu dân cư Nam An Hòa	96.916.542.364	147.018.523.063
Các dự án khác	261.409.573.476	297.206.919.465
	<b><u>2.873.184.442.788</u></b>	<b><u>2.820.587.331.650</u></b>
<b>5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn</b>		
<b>5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	68.269.306	-
	<b><u>68.269.306</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn</b>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	11.103.740.160	7.055.680.974
Chi phí thuê nhà	3.674.352.944	4.250.000.000
Chi phí sửa chữa	1.785.992.832	1.220.861.836
Chi phí thuê đất	9.587.853.925	9.911.046.085
	<b><u>26.151.939.861</u></b>	<b><u>22.437.588.895</u></b>

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

**5.9 Tính hình tăng / giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2023	202.835.347.725	8.082.297.063	28.324.680.101	3.017.108.129	17.231.223.898	259.490.656.916
Phân loại lại	2.936.700.894	(4.549.453.536)	1.428.210.885	2.288.284.534	(2.103.742.777)	-
Tăng trong năm	111.768.000	1.945.037.287	1.925.120.000	236.820.000	-	4.218.745.287
Phân loại sang BĐS đầu tư	(129.796.212.112)	(1.621.217.000)	(1.950.885.153)	(4.873.892.664)	(7.511.525.912)	(145.753.732.841)
Phân loại sang TSCĐ vô hình	(3.259.600.000)	-	-	-	-	(3.259.600.000)
Phân loại sang công cụ dụng cụ	-	-	-	-	(4.037.104.432)	(4.037.104.432)
Giảm do mang đi góp vốn	-	(287.241.000)	(2.364.902.510)	-	(56.500.000)	(2.708.643.510)
Giảm khác	(5)	(1.891.232.800)	(37.863.636)	(54.363.636)	(242.272.727)	(2.225.732.805)
Tại ngày 31/12/2023	72.828.004.501	1.678.190.014	27.324.359.687	613.956.363	3.280.078.050	<b>105.724.588.615</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2023	27.300.962.366	4.649.599.053	14.762.204.996	2.680.880.204	608.121.264	50.001.767.883
Khấu hao trong năm	8.271.371.841	310.856.443	2.854.429.149	195.056.130	424.651.141	12.056.364.704
Phân loại lại	885.320.531	(1.349.380.368)	689.555.568	(2.454.730.437)	2.229.234.706	-
Phân loại sang BĐS đầu tư	(7.535.674.524)	(173.701.821)	(162.573.763)	(121.462.317)	(198.737.098)	(8.192.149.523)
Phân loại sang công cụ dụng cụ	-	-	-	-	(116.679.319)	(116.679.319)
Giảm do mang đi góp vốn	-	(287.241.000)	(1.792.477.283)	-	(34.527.768)	(2.114.246.051)
Giảm khác	-	(1.891.232.800)	(37.863.636)	(54.363.636)	(242.272.727)	(2.225.732.799)
Tại ngày 31/12/2023	28.921.980.214	1.258.899.507	16.313.275.031	245.379.944	2.669.790.199	<b>49.409.324.895</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2023	175.534.385.359	3.432.698.010	13.562.475.105	336.227.925	16.623.102.634	209.488.889.033
Tại ngày 31/12/2023	43.906.024.287	419.290.507	11.011.084.656	368.576.419	610.287.851	<b>56.315.263.720</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 14.595.872.000 VND (ngày 01/01/2023 là 22.982.395.740 VND).



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

**5.11 Bất động sản đầu tư****5.11.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 5.11.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

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

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

### 5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2023 VND	Chi phí phát sinh trong năm VND	31/12/2023 VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>			
- Dự án Bà Kéo - 4,4 ha	71.650.457.596	13.695.013.275	85.345.470.871
<b>Sửa chữa lớn tài sản cố định (TSCĐ)</b>			
- TSCĐ nhà hàng	209.738.869	(2.644.545)	207.094.324
- TSCĐ tại Văn phòng Công ty	63.888.889	826.776.692	892.665.581
- Văn phòng Ban điều hành dự án Phú Quốc	-	2.694.888.498	2.694.888.498
- Tài sản khác	-	74.572.000	74.572.000
	<u>71.924.085.354</u>	<u>17.290.605.920</u>	<u>89.214.691.274</u>



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

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn**

**5.13.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

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

**5.13.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn**

**5.14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

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

**5.14.2 Người mua trả tiền trước dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>		
Ông Trần Thọ Thắng	7.350.111.803	8.148.299.066
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 Quang Vũ	300.000.000	300.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	145.891.506	1.145.891.506
Bà Nguyễn Thị Thu Thùy	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Trần Ngọc Hạnh	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Trần Thọ Hùng	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Thọ Công	2.658.033.774	7.318.259.217
Ông Trần Quang Bảo	1.400.000.000	500.000.000
<b>Người mua trả tiền trước khác</b>		
Các khách hàng khác	516.661.695.777	778.857.963.677
	<b>638.301.474.366</b>	<b>800.766.807.453</b>

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

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



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

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)**

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

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

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

**Các loại thuế khác:**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

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

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

**5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**

**5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác**

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

**5.17.2 Phải trả dài hạn khác**

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

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

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

**5.17.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.



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

**5.18 Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn**

**5.18.1 Vay và nợ ngắn hạn**

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

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

	01/01/2023	Vay trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (1)	92.870.017.822	104.615.797.483	-	(103.893.359.331)	93.592.455.974
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (2)	49.686.413.564	29.847.714.803	-	(49.686.413.564)	29.847.714.803
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	27.301.845.011	44.079.735.390	-	(42.723.913.011)	28.657.667.390
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (4)	155.464.171.942	211.219.485.859	-	(166.778.507.980)	199.905.149.821
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>					
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (i)	2.800.000.000	-	2.800.000.000	(2.800.000.000)	2.800.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (ii)	1.600.000.000	-	1.800.000.000	(1.600.000.000)	1.800.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt (iii)	102.944.754.288	-	102.684.931.537	(31.527.607.657)	174.102.108.168
Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình (iv)	15.309.096.000	-	8.368.000.000	(15.309.096.000)	8.368.000.000
Ngân hàng Bán Việt	28.975.166.100	-	-	(28.975.166.100)	-
Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội	904.612.500	-	-	(904.612.500)	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (v)	83.800.000.000	-	6.073.554.593	(83.800.000.000)	6.073.554.593
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex (vi)	11.595.196.648	-	95.946.430.820	(11.595.196.648)	95.946.430.820
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (vii)	-	-	21.682.828.734	-	21.682.828.734
<b>Trái phiếu đến hạn</b>					
Trái phiếu thường (viii)	-	-	492.468.560.605	-	492.468.560.605
	<b>573.251.273.875</b>	<b>389.762.733.535</b>	<b>731.824.336.289</b>	<b>(539.593.872.791)</b>	<b>1.155.244.470.908</b>

**Thông tin về các khoản vay ngắn hạn như sau:**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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



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

**5.18.2 Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2023		01/01/2023			
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND		
Vay dài hạn ngân hàng	393.220.881.470	393.220.881.470	370.601.947.590	370.601.947.590		
Trái phiếu	-	-	486.093.181.818	486.093.181.818		
	<b>393.220.881.470</b>	<b>393.220.881.470</b>	<b>856.695.129.408</b>	<b>856.695.129.408</b>		
Chi tiết phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn như sau:						
	01/01/2023	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i)	3.500.000.000	-	-	-	(2.800.000.000)	700.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (ii)	5.300.000.000	-	-	-	(1.800.000.000)	3.500.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt (iii)	144.118.616.608	-	-	-	(102.684.961.537)	41.433.655.071
Ngân hàng TMCP An Bình (iv)	42.700.000.000	8.000.000.000	(492.000.000)	-	(8.368.000.000)	41.840.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	1.055.381.250	-	(1.055.381.250)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (v)	-	49.055.633.250	-	-	(6.073.554.593)	42.982.078.657
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex (vi)	173.927.949.732	68.876.023.679	(3.347.952.887)	-	(95.946.430.820)	143.509.589.704
Ngân hàng Woori (Woori Bank) (vii)	-	140.938.386.772	-	-	(21.682.828.734)	119.255.558.038
<b>Trái phiếu</b>						
Trái phiếu thường (viii)	500.000.000.000	-	-	-	(500.000.000.000)	-
- Mệnh giá	(13.906.818.182)	-	-	6.375.378.787	7.531.439.395	-
- Chi phí phát hành	-	-	-	-	-	-
	<b>856.695.129.408</b>	<b>266.870.043.701</b>	<b>(4.895.334.137)</b>	<b>6.375.378.787</b>	<b>(731.824.336.289)</b>	<b>393.220.881.470</b>

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

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

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cho vay số 0012/20/BD01/RG ngày 06/03/2020 để bổ sung chi phí đầu tư dự án. Thời hạn vay là 05 năm (từ ngày 06/03/2020 đến ngày 06/03/2025). Lãi suất cho vay được áp dụng theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm điều chỉnh. Tài sản thế chấp là quyền sở hữu đất, nhà và các tài sản gắn liền với đất với tổng giá trị của tài sản thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 18.259.124.000 VND.
- (ii) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo hợp đồng cho vay số 7700LAV202100420 ngày 12/03/2021. Mục đích bổ sung chi phí thanh toán tiền đất. Lãi suất vay là 10,50%. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, tổng giá trị tài sản thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 8.900.000.000 VND.
- (iii) Vay Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt:
- Hợp đồng tín dụng số 815/2014/KG/HĐTĐ-LienVietPost ngày 21/11/2014 để thực hiện dự án đầu tư Hoa viên nghĩa trang. Thời hạn vay 10 năm (từ ngày 21/11/2014 đến ngày 21/11/2024), áp dụng lãi suất thả nổi định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền và lợi ích chủ sở hữu thuộc dự án Hoa viên nghĩa trang Nhân dân Kiên Giang.
  - Hợp đồng tín dụng số 1787/2015/KG/HĐTĐ-LienVietPost ngày 10/06/2015 và các phụ lục hợp đồng số 01, 02, 03, 04, 05. Mục đích thực hiện dự án đầu tư Khu lấn biển Tây Bắc. Thời hạn vay 10 năm (từ ngày 10/06/2015 đến ngày 10/06/2025). Áp dụng lãi suất thả nổi định kỳ điều chỉnh 3 tháng/ lần. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản trên đất hình thành trong tương lai và toàn quyền lợi ích phát sinh từ các hợp đồng/ giao dịch phát sinh trong quá trình khai thác dự án Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc.
- (iv) Vay Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình theo hợp đồng tín dụng số D087/22/TD/BB/053, thời hạn vay là 07 năm (từ ngày 17/12/2022 đến ngày 27/12/2029). Mục đích vay là thanh toán/ bồi hoàn chi phí đầu tư/ thi công xây dựng dự án trường mầm non, tiểu học quốc tế Mekong Xanh. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại khu đô thị lấn biển Tây Bắc, tổng giá trị tài sản thế chấp tại ngày 31/12/2023 là 148.875.000.000 VND.
- (v) Vay Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam theo hợp đồng cho vay số 905/2023/HĐCV ngày 29/06/2023. Mục đích để đầu tư xây dựng dự án "Khu biệt thự cao cấp Bùng Gôi". Thời hạn vay là 31 tháng (từ ngày 30/06/2023 đến ngày 31/12/2025). Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- (vi) Vay Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (PGBank) theo hợp đồng cho vay số 441.0149/2022HĐTĐ-DB-PGBankSG ngày 24/10/2022. Để bổ sung vốn đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas. Thời hạn vay là 03 năm (từ ngày 28/10/2022 đến ngày 28/10/2025). Thế chấp quyền sử dụng đất tổng giá trị tài sản đảm bảo là 192.940.000.000 VND và quyền phát sinh từ dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas với giá trị tài sản đảm bảo tạm tính là 483.000.000.000 VND.
- (vii) Vay Ngân Hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN123006984/WBVN201 ngày 15/08/2023. Mục đích để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc. Thời hạn vay là 48 tháng (từ ngày 15/08/2023 đến ngày 15/08/2027). Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất.
- (viii) Trái phiếu phát hành:
- Vào ngày 31/12/2021, Công ty đã phát hành 5.000.000 trái phiếu thường theo mệnh giá (100.000 VND/trái phiếu) với tổng giá trị là 500.000.000.000 VND. Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh là đại lý đăng ký lưu ký và đại lý thanh toán theo Hợp đồng số 2012/2021/ĐKLT/BBSC-CICG ngày 20/12/2021.
- Loại trái phiếu : Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

**5.19 Quý khen thưởng, phúc lợi**

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

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

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

**5.20 Vốn chủ sở hữu ("CSH")**

**5.20.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

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



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

**5.20.2 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%
	<b>95.259.361</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>95.259.361</b>	<b>952.593.610.000</b>	<b>100,00%</b>

**5.20.3 Cổ phiếu**

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

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

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

**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.154.282.889.542	1.232.844.543.074
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn	5.625.881.779	11.467.209.986
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	31.627.027.889	39.612.615.961
Hoạt động thi công	2.407.087.492	3.870.598.366
Doanh thu bán hàng hóa	1.072.572.845	2.813.046.624
Doanh thu các hoạt động khác	11.692.174.389	4.999.167.315
	<b>1.206.687.413.936</b>	<b>1.295.607.181.326</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(5.336.525.128)	-
Giảm giá hàng bán	(3.334.479.882)	(9.190.242.855)
	<b>(8.671.005.010)</b>	<b>(9.190.242.855)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.198.016.408.926</b>	<b>1.286.416.938.471</b>

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	614.331.400	451.127.133
Công ty TNHH CIC Education	2.411.565.948	120.411.900
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	1.834.457.796	491.927.816
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	2.411.720	4.167.801
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	212.367.641	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	-	34.054.213
Công ty VLXD CIC Thăng Anh	700.000.000	110.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng	1.594.921.151	-
Ông Trần Thọ Thắng	14.000.000.000	2.756.803.455
<b>6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn bán hàng hóa	436.605.951	1.598.733.460
Giá vốn kinh doanh bất động sản	840.188.402.022	887.661.574.638
Giá vốn thi công	2.383.016.618	2.843.835.946
Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	5.200.944.482	10.427.072.268
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	23.814.066.907	26.449.057.031
Giá vốn khác	10.425.805.767	4.276.885.124
	<b>882.248.841.747</b>	<b>933.257.138.467</b>
<b>6.3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	386.113.546	325.621.102
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.896.531.000	1.794.878.800
Doanh thu tài chính khác	61.869.797	154.927.097
	<b>2.344.514.343</b>	<b>2.275.426.999</b>
<b>6.4 Chi phí hoạt động tài chính</b>		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	13.838.532.883	9.951.824.167
Dự phòng tổn thất đầu tư	13.670.203.519	7.790.889.539
Chi phí tài chính khác	367.212.009	-
	<b>27.875.948.411</b>	<b>17.742.713.706</b>
<b>6.5 Chi phí bán hàng</b>		
	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên	7.471.514.983	3.742.270.233
Chi phí khuyến mãi khách hàng	3.212.717.364	3.568.445.000
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	1.651.737.813	994.045.969
Chi phí bán hàng khác	8.148.861.512	8.969.988.097
	<b>20.484.831.672</b>	<b>17.274.749.299</b>



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

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**6.7 Thu nhập khác**

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

**6.8 Chi phí khác**

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

**6.9 Lãi trên cổ phiếu**

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

**6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí hàng hoá thương mại	6.699.607.845	8.789.900.449
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	50.733.273.760	97.470.276.053
Chi phí nhân viên	89.275.935.058	78.462.892.644
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.058.252.270	6.951.759.199
Chi phí dịch vụ mua ngoài	802.019.081.758	821.822.025.661
Chi phí khác	112.212.532.708	80.985.844.663
	<u>1.053.998.683.397</u>	<u>1.094.482.698.669</u>

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

**7.1 Tiền thu từ đi vay**

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

## 7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	551.307.388.746	830.548.372.817
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	64.550.000.000
	<u>551.307.388.746</u>	<u>895.098.372.817</u>

## 8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

### i. Rủi ro thị trường

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

### ii. Rủi ro tín dụng

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

#### *Phải thu khách hàng*

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



*Tiền gửi ngân hàng*

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

**iii. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

**Tài sản đảm bảo**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023:

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

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

**iv. Giá trị hợp lý**

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.745.033.674	36.128.202.387	6.745.033.674	36.128.202.387
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.000.000.000	14.200.000.000	3.000.000.000	14.200.000.000
Phải thu khách hàng	57.758.225.621	107.590.545.043	57.758.225.621	107.590.545.043
Các khoản phải thu khác	496.573.663.810	537.813.210.837	496.573.663.810	537.813.210.837
	<b>564.076.923.105</b>	<b>695.731.958.267</b>	<b>564.076.923.105</b>	<b>695.731.958.267</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	1.055.996.791.773	1.429.946.403.283	1.055.996.791.773	1.429.946.403.283
Phải trả người bán	320.578.616.099	282.940.071.311	320.578.616.099	282.940.071.311
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	486.390.403.891	728.773.202.176	486.390.403.891	728.773.202.176
	<b>1.862.963.811.763</b>	<b>2.441.659.676.770</b>	<b>1.862.963.811.763</b>	<b>2.441.659.676.770</b>

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

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

**9. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

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

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

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

**9.2 Thông tin về bộ phận**

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

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

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

  
 NGUYỄN THỊ DIỄM THUY  
 Người lập

  
 KHA THỊ MỸ NGỌC  
 Kế toán trưởng

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