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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG
DN: C=VN, L=KIÊN GIANG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KIÊN GIANG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:1700113586, E=CHUTHANG0987@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: 20231015 - CKG - Bao cao tai chinh hop nhat ban nien 2023 da duoc soat xet
Date: 2023.10.15 15:17:07+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 – 48

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang ("Công ty mẹ") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023.

1. Thông tin chung

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

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

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 và tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 952.593.610.000 VND.

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

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

Trụ sở chính của Công ty:

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

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

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- 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 hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

- Giáo dục nhà trẻ; Giáo dục mẫu giáo; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở; Giáo dục trung học phổ thông;
- Đào tạo sơ cấp; Đào tạo trung cấp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học; Đào tạo thạc sỹ; Đào tạo tiến sỹ; Giáo dục thể thao và giải trí; Giáo dục văn hoá nghệ thuật;Giáo dục khác chưa được phân vào đâu; Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
- Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế; Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện;
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện; Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác; Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trong 06 tháng đầu năm 2023, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban kiểm soát

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

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/10/2023
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	
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 ngày 15/05/2023
Ông Trần Quốc Trưởng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/07/2023
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	

Đại diện pháp luật

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

7. Công bố các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh đính kèm cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Bà PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc
Kiên Giang, ngày 13 tháng 10 năm 2023

Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.
Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 277/2023/BCSXHN-HCM.01415

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 13 tháng 10 năm 2023, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

PKF AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

Vấn đề khác

- Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được soát xét và 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 các báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 26 tháng 08 năm 2022 và ngày 30 tháng 03 năm 2023.
- Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty vẫn chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

M.S.D.N:0300448995-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

TRANG ĐẮC NHA	**NGUYỄN THỊ THANH MINH**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0068-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 10 năm 2023

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.831.093.032.290**	**3.833.263.397.230**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**20.514.262.188**	**67.457.901.718**
Tiền	111		18.514.262.188	48.557.901.718
Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	18.900.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**3.500.000.000**	**14.700.000.000**
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.1	3.500.000.000	14.700.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**964.147.219.491**	**931.830.956.950**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	210.695.318.406	243.505.523.006
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	76.020.235.462	79.932.466.585
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	741.394.187.660	674.646.763.690
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(63.962.522.037)	(66.253.796.331)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.7	**2.839.612.344.507**	**2.816.272.887.544**
Hàng tồn kho	141		2.839.612.344.507	2.816.272.887.544
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.319.206.104**	**3.001.651.018**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		573.211.996	1.968.673.126
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.944.809.794	668.952.420
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	801.184.314	364.025.472
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**923.622.214.630**	**914.918.047.765**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.454.089.559**	**3.454.089.559**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		862.240.000	862.240.000
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	2.591.849.559	2.591.849.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	**220**		**264.460.581.426**	**278.420.453.277**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	258.462.450.741	269.283.576.394
Nguyên giá	222		361.235.239.274	364.084.387.386
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(102.772.788.533)	(94.800.810.992)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	5.998.130.685	9.136.876.883
Nguyên giá	228		8.674.219.824	12.878.760.665
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.676.089.139)	(3.741.883.782)
Bất động sản đầu tư	**230**	5.10	**311.293.334.813**	**311.293.334.813**
Nguyên giá	231		311.293.334.813	311.293.334.813
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**287.347.623.972**	**272.813.992.267**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	287.347.623.972	272.813.992.267
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.2.2	**16.449.112.076**	**17.154.611.635**
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.449.112.076	17.154.611.635
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**40.617.472.784**	**31.781.566.214**
Chi phí trả trước dài hạn	261		34.620.460.754	24.361.602.475
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.997.012.030	7.419.963.739
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.754.715.246.920**	**4.748.181.444.995**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.447.634.211.877**	**3.609.201.917.576**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.687.895.233.637**	**1.843.095.964.421**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	258.903.572.016	252.374.738.815
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		20.660.935.408	14.800.785.417
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	64.247.575.956	70.270.860.773
Phải trả người lao động	314		69.696.979.274	89.282.936.240
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	276.759.283.979	274.171.463.171
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.453.929.082	339.979.927
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15.1	301.616.594.703	396.286.225.377
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16.1	665.111.694.003	710.174.195.806
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		27.444.669.216	35.394.778.895
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**1.759.738.978.240**	**1.766.105.953.155**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.17	770.032.578.015	800.766.807.453
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.15.2	89.404.147.950	89.409.907.950
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16.2	890.981.050.604	867.349.129.408
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		9.321.201.671	8.580.108.344
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 06 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.307.081.035.043**	**1.138.979.527.418**
Vốn chủ sở hữu	**410**	5.18	**1.307.081.035.043**	**1.138.979.527.418**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		952.593.610.000	952.593.610.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*952.593.610.000*	*952.593.610.000*
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		35.628.334.646	35.628.334.646
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.643.035.969	3.153.639.608
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		49.124.639.328	49.091.489.326
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		217.469.300.432	50.461.818.345
LNST chưa phân phối năm trước	421a		*142.538.612.165*	*23.914.240.162*
LNST chưa phân phối năm nay	421b		*74.930.688.267*	*26.547.578.183*
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		49.622.114.668	48.050.635.493
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.754.715.246.920**	**4.748.181.444.995**

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ	**KHA THỊ MỸ NGỌC**	**PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Kiên Giang, ngày 13 tháng 10 năm 2023

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**664.542.291.787**	**648.631.472.269**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		675.680.518	2.481.192.909
Doanh thu thuần	**10**	6.1	**663.866.611.269**	**646.150.279.360**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.2	**472.047.645.786**	**435.421.049.988**
Lợi nhuận gộp	**20**		**191.818.965.483**	**210.729.229.372**
Doanh thu hoạt động tài chính	21		2.627.089.840	3.123.931.158
Chi phí tài chính	22	6.3	16.373.720.760	12.854.435.240
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*16.373.720.760*	*12.852.708.982*
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		(722.307.568)	(320.198.956)
Chi phí bán hàng	25	6.4	17.062.122.378	14.311.531.508
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	61.097.133.873	61.428.448.051
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**99.190.770.744**	**124.938.546.775**
Thu nhập khác	31		1.809.099.597	1.297.513.600
Chi phí khác	32		1.444.137.446	566.846.046
Lợi nhuận khác	**40**		**364.962.151**	**730.667.554**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**99.555.732.895**	**125.669.214.329**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		18.530.294.998	22.845.460.819
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		2.163.777.840	4.039.514.203
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**78.861.660.057**	**98.784.239.307**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		74.930.688.267	90.214.421.554
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.930.971.790	8.569.817.753
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.6	**787**	**898**

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ	**KHA THỊ MỸ NGỌC**	**PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Kiên Giang, ngày 13 tháng 10 năm 2023

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**99.555.732.895**	**125.669.214.329**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	6.7	8.469.875.296	6.541.474.499
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		(2.291.274.294)	384.137.742
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(327.166.626)	(2.741.778.264)
Chi phí lãi vay	06		16.373.720.760	12.852.708.982
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		***121.780.888.031***	***142.705.757.288***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		93.550.152	83.804.722.510
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(46.865.597.780)	85.922.249.561
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		1.661.998.580	(189.636.945.393)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		1.619.965.114	2.646.557.522
Tiền lãi vay đã trả	14		(92.334.336.783)	(109.633.685.382)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.13	(705.854.361)	(29.641.247.571)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.156.975.661)	(23.443.387.474)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(23.906.362.708)**	**(37.275.978.939)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(12.917.912.301)	(100.272.931.309)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		14.200.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		887.721.769	2.741.778.264
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(830.190.532)**	**(97.531.153.045)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	5.18	-	41.000.000.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.1	401.776.313.361	769.242.640.205
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(423.206.893.968)	(673.905.012.264)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	7.2	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(776.505.683)	(1.217.483.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(22.207.086.290)**	**135.120.144.741**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	5.1	**(46.943.639.530)**	**313.012.757**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**		**67.457.901.718**	**70.495.329.166**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**	5.1	**20.514.262.188**	**70.808.341.922**

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ	**KHA THỊ MỸ NGỌC**	**PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Kiên Giang, ngày 13 tháng 10 năm 2023

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty mẹ gồm: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ 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 hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Đại lý, môi giới, đấu giá; Vận tải hành khách đường bộ khác; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kiểm tra

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

Trong 06 tháng đầu năm 2023, hoạt động chính của Công ty mẹ là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 như sau:

Các công ty con

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01, Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, Đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 7, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Xây dựng nhà để ở, hoạt động thiết kế chuyên dụng, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH CIC Education	Lô A16, Căn 10 – 11 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Đường Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	Giáo dục mẫu giáo, giáo dục nhà trẻ, dịch vụ hỗ trợ giáo dục	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Lô A1 – Căn 9C, Trung tâm thương mại Rạch Sỏi, Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Rạch Sỏi, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Tầng 05, toà nhà CIC Building, căn L1, Lô A11a, Khu biệt thự Seaview, Đường Cô Bắc, Phường Vĩnh Bảo, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang	Xây dựng nhà để ở	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Số 75, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	53,68%	53,68%	53,68%
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, Ấp Hưng Giang, Xã Mỹ Lâm, Huyện Hòn Đất, Tỉnh Kiên Giang	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ	100,00%	100,00%	100,00%

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

Công ty liên kết

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

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty mẹ là 224 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 214 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ tài chính chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023.

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

4.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.5 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Các khoản phải thu

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

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

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

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

4.7 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

4.8 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê đất trả trước

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

4.9 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

4.10 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

Lợi thế thương mại

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

Giấy phép nhượng quyền

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

4.11 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.13 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.15 Trái phiếu thường

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

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

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

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

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

4.16 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

4.17 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.18 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc 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 Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.19 Chi phí đi vay

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

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

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

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

4.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.22 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.23 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.24 Bên liên quan

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

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

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

Đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt tồn quỹ	1.455.117.780	2.553.860.170
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.059.144.408	46.004.041.548
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	18.900.000.000
	20.514.262.188	**67.457.901.718**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền gửi có kỳ hạn	3.500.000.000	14.700.000.000
	3.500.000.000	**14.700.000.000**

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty Cổ phần Phát tiển Đô thị Kiên Giang (1)	4.469.775.200	14.800.034.171	4.469.775.200	15.004.451.623
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621 (2)	3.421.805.800	1.649.077.905	3.421.805.800	2.150.160.012
	7.891.581.000	**16.449.112.076**	**7.891.581.000**	**17.154.611.635**

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

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

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

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hang

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	843.741	136.929
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621	285.263.840	-
Phải thu các khách hàng khác		
BQL Dự án đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá	18.089.228.556	18.089.228.556
Các khách hàng khác	192.319.982.269	225.416.157.521
	210.695.318.406	**243.505.523.006**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước bên liên quan		
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621	-	14.948.895.799
Trả trước các nhà cung cấp khác		
Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	15.181.958.136	-
Công ty TNHH Kiến trúc A.T.A	-	8.423.143.800
Các nhà cung cấp khác	32.838.277.326	28.560.426.986
	76.020.235.462	**79.932.466.585**

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu tổ chức và cá nhân khác				
Phải thu các đội thi công	149.854.349.711	-	105.385.333.768	-
Phải thu thuế TNCN	11.865.561.029	-	11.863.767.583	-
Tạm ứng	63.213.618.340	-	78.610.834.536	-
Tiền sử dụng đất của các dự án	405.893.529.971	-	387.474.531.011	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: tiền đền bù D.A An Bình	94.988.600	-	94.988.600	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: D.A chợ nông sản	2.877.738.905	-	4.888.586.405	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: D.A Nam An Hoà	2.011.723.460	-	13.254.159.850	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP. Rạch Giá: D.A KDC đường số 2	622.622.900	-	760.894.900	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Nam An Hoà giai đoạn 1	3.824.225.200	-	3.824.225.200	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A Chợ nông sản Rạch Giá	-	-	2.000.000.000	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: D.A TTTM Rạch Sỏi	3.369.800.000	-	3.369.800.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	524.000.000	-
Các khoản đặt cọc	33.647.000.000	-	23.635.000.000	-
Các khoản phải thu khác	43.911.359.144	-	18.752.971.437	-
	741.394.187.660	**-**	**674.646.763.690**	**-**

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu tổ chức khác				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn	2.591.849.559	-	2.591.849.559	-
	2.591.849.559	**-**	**2.591.849.559**	**-**

5.6 Nợ xấu

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn 6 tháng đến 1 năm	21.385.470.833	14.969.829.583	-	-
Nợ quá hạn từ trên 1 năm 2 năm	24.323.369.609	10.984.641.352	70.744.044.487	4.363.273.511
Nợ quá hạn từ trên 2 năm đến 3 năm	12.591.992.668	3.777.597.800	882.491.415	88.195.159
Nợ quá hạn trên 3 năm	33.653.277.048	-	6.709.911.556	-
	91.954.110.158	**29.732.068.735**	**78.336.447.458**	**4.451.468.670**

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tại ngày đầu kỳ	(66.253.796.331)	(61.844.871.862)
(Trích lập) / hoàn nhập dự phòng trong kỳ	2.291.274.294	(394.691.046)
Tại ngày cuối kỳ	**(63.962.522.037)**	**(62.239.562.908)**

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	1.176.995.081	-	1.086.035.544	-
Công cụ, dụng cụ	238.968.134	-	293.317.634	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.826.279.001.499	-	2.801.940.369.247	-
Thành phẩm	5.491.872.481	-	5.121.426.877	-
Hàng hóa	6.425.507.312	-	7.831.738.242	-
	2.839.612.344.507	**-**	**2.816.272.887.544**	**-**

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

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án KDC lấn biển Tây Bắc	951.782.115.203	1.051.927.069.961
Dự án KDC An Bình	119.930.627.304	119.867.884.543
Dự án hoa viên nghĩa trang Vĩnh Hằng	254.755.735.330	252.141.408.503
Dự án biệt thự cao cấp Búng Gội	315.820.744.914	255.163.920.234
Dự án KDC Bắc Vĩnh Quang	438.199.153.970	291.198.105.697
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas	376.228.154.230	147.018.523.063
Dự án khu dân cư Nam An Hòa	78.312.517.616	406.243.025.517
Các dự án, chi phí sản xuất dỡ dang khác	291.249.952.932	278.380.431.729
	2.826.279.001.499	**2.801.940.369.247**

Chi phí lãi vay được vốn hoá vào giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dỡ dang trong kỳ là 83.356.369.571 VND.

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản Cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2023	251.431.085.415	50.187.111.176	41.104.551.841	3.802.050.028	17.559.588.926	364.084.387.386
Mua sắm trong kỳ		1.657.417.000	3.193.329.091	97.500.000	-	4.948.246.091
Phân loại lại	2.936.700.894	(4.698.817.172)	1.428.210.885	2.437.648.170	(6.140.847.209)	(4.037.104.432)
Phân loại sang TSCĐ Vô hình	(3.259.600.000)	-	-	-	-	(3.259.600.000)
Giảm do thanh lý	-	(161.000.000)	-	(339.689.765)	-	(500.689.765)
Giảm khác	(6)	-	-	-	-	(6)
Tại ngày 30/06/2023	251.108.186.303	46.984.711.004	45.726.091.817	5.997.508.433	11.418.741.717	**361.235.239.274**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2023	38.143.452.947	29.843.897.765	23.018.275.063	3.102.196.031	692.989.186	94.800.810.992
Khấu hao trong kỳ	5.001.664.462	1.276.974.766	1.904.031.558	116.029.767	243.974.345	8.542.674.898
Phân loại lại	885.320.531	(1.439.827.012)	689.555.568	(2.364.283.793)	2.159.227.114	(70.007.592)
Giảm do thanh lý	-	(161.000.000)	-	(339.689.765)	-	(500.689.765)
Tại ngày 30/06/2023	44.030.437.940	29.520.045.519	25.611.862.189	514.252.240	3.096.190.645	**102.772.788.533**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	213.287.632.468	20.343.213.411	18.086.276.778	699.853.997	16.866.599.740	269.283.576.394
Tại ngày 30/06/2023	207.077.748.363	17.464.665.485	20.114.229.628	5.483.256.193	8.322.551.072	**258.462.450.741**

- Giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 của các tài sản cố định hữu hình đang thế chấp cho khoản vay là 65.383.444.314 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 68.804.459.212 VND).

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 29.059.600.181 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 28.967.873.891 VND).

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Lợi thế thương mại	Giấy phép nhượng quyền	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2023	9.708.633.387	1.121.032.000	1.909.095.278	140.000.000	12.878.760.665
Phân loại lại	(4.204.540.841)	-	-	-	(4.204.540.841)
Tại ngày 30/06/2023	5.504.092.546	1.121.032.000	1.909.095.278	140.000.000	**8.674.219.824**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2023	1.177.970.328	817.091.526	1.606.821.928	140.000.000	3.741.883.782
Khấu hao trong kỳ	-	64.448.301	47.727.384	-	112.175.685
Phân loại lại	(1.177.970.328)	-	-	-	(1.177.970.328)
Tại ngày 30/06/2023	-	881.539.827	1.654.549.312	140.000.000	**2.676.089.139**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	8.530.663.059	303.940.474	302.273.350	-	9.136.876.883
Tại ngày 30/06/2023	5.504.092.546	239.492.173	254.545.966	-	**5.998.130.685**

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2023 là 831.495.033 VND (tại ngày 01/01/2023 là 632.630.410 VND).
- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, giá trị còn lại của một số tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 0 VND (ngày 01/01/2023 là 6.527.872.317 VND).

5.10 Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2023	311.293.334.813	311.293.334.813
Tại ngày 30/06/2023	311.293.334.813	**311.293.334.813**
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Tại ngày 01/01/2023	-	-
Tại ngày 30/06/2023	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2023	311.293.334.813	311.293.334.813
Tại ngày 30/06/2023	311.293.334.813	**311.293.334.813**

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 kỳ tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc	84.826.576.691	71.650.457.596
Chi phí xây dựng Dự án Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng	168.437.636.383	170.280.025.113
Chi phí Dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5"	30.609.881.800	30.609.881.800
Chi phí xây dựng khác	3.473.529.098	273.627.758
	287.347.623.972	**272.813.992.267**

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	75.406.852.228	75.406.852.228	74.148.522.262	74.148.522.262
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621	723.882.878	723.882.878	-	-
Các đối tượng khác				
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	38.161.158.676	38.161.158.676	29.328.153.671	29.328.153.671
Công ty TNHH Minh Hạnh	23.369.898.000	23.369.898.000	31.970.954.802	31.970.954.802
Các nhà cung cấp khác	121.241.780.234	121.241.780.234	116.927.108.080	116.927.108.080
	258.903.572.016	**258.903.572.016**	**252.374.738.815**	**252.374.738.815**

5.12.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

	01/01/2023		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2023	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp / điều chỉnh	Số đã nộp / khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	38.124.202.016	-	42.092.023.378	(70.231.982.703)	9.985.917.432	(1.674.741)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.617.820.613	(319.521.636)	18.554.092.446	(705.854.361)	49.453.671.250	(307.134.188)
Thuế thu nhập cá nhân	528.838.144	(41.503.836)	7.197.531.918	(3.529.196.097)	4.648.045.514	(492.375.385)
Thuế khác	-	(3.000.000)	217.089.933	(54.148.173)	159.941.760	-
	70.270.860.773	**(364.025.472)**	**68.060.737.675**	**(74.521.181.334)**	**64.247.575.956**	**(801.184.314)**

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

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

Các loại thuế khác

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

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí vật tư và nhân công mảng tư vấn, thiết kế	4.673.407.704	4.584.961.947
Chi phí vật tư và nhân công mảng thi công	264.798.615.442	262.529.888.825
Chi phí lãi vay	3.770.572.581	4.383.637.406
Chi phí lãi trái phiếu	527.343.748	1.459.187.591
Các khoản chi phí phải trả khác	2.989.344.504	1.213.787.402
	276.759.283.979	**274.171.463.171**

5.15 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.15.1 Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621	18.887.000.000	42.135.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	-	10.111.000.000
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	860.250.598	113.327.694
Phải trả tiền chi hộ thuế TNCN	-	136.906.961
Phải trả các đội thi công tiền vật tư ứng trước	118.750.659.887	152.297.897.884
Cổ tức phải trả	144.241.018	95.528.063.318
Phải trả bảo lãnh dự thầu	-	180.000.000
Nhận ký quỹ, đặc cọc	23.186.546.997	15.620.000.000
Phải trả do mua lại trái phiếu của khách hàng	-	10.200.000.000
Phải trả tiền bồi thường cho BQL TP. Rạch Giá	46.798.462.484	46.798.462.484
Các khoản phải trả khác	92.989.433.719	23.165.567.036
	301.616.594.703	**396.286.225.377**

5.15.2 Phải trả dài hạn khác

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Dự án biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc	23.866.007.950	23.866.007.950
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Công ty TNHH DV Đảo Vàng - Dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội	65.000.000.000	65.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	538.140.000	543.900.000
	89.404.147.950	**89.409.907.950**

5.15.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.16 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	507.886.481.241	507.886.481.241	462.245.370.270	462.245.370.270
Vay dài hạn đến hạn trả	157.225.212.762	157.225.212.762	247.928.825.536	247.928.825.536
	665.111.694.003	**665.111.694.003**	**710.174.195.806**	**710.174.195.806**

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

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	199.188.875.041	166.466.966.291
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	64.843.502.345	64.684.919.286
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	66.083.137.617	75.629.312.751
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	177.598.966.238	155.464.171.942
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	2.972.000.000	2.800.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	1.800.000.000	1.600.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt	92.140.716.403	102.944.754.288
Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình	12.409.456.000	15.309.096.000
Ngân hàng Bản Việt	-	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	-	83.800.000.000
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex	47.170.427.859	11.595.196.648
	665.111.694.003	**710.174.195.806**

5.16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng (*)	405.148.853.635	405.148.853.635	381.255.947.590	381.255.947.590
Trái phiếu	485.832.196.969	485.832.196.969	486.093.181.818	486.093.181.818
	890.981.050.604	**890.981.050.604**	**867.349.129.408**	**867.349.129.408**

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

Số dư các khoản vay dài hạn theo ngân hàng:

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Vay dài hạn ngân hàng		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.371.497.148	4.162.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	12.866.000.000	15.292.000.000
Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt	123.395.046.836	144.118.616.608
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	48.116.000.000	42.700.000.000
Ngân hàng thương mại Cổ phần Quân đội	603.075.000	1.055.381.250
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	49.055.633.250	-
Ngân Hàng TMCP Xăng Dầu Petrolimex	168.741.601.401	173.927.949.732
Vay đối tượng khác		
Trái phiếu thường (*)		
- Mệnh giá	500.000.000.000	500.000.000.000
- Chi phí phát hành	(14.167.803.031)	(13.906.818.182)
	890.981.050.604	**867.349.129.408**

(*) Trái phiếu phát hành:

Vào ngày 31/12/2021, Công ty mẹ 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:

Loại trái phiếu	: Trái phiếu không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
Hình thức phát hành	: Bút toán ghi sổ
Mã trái phiếu	: CKGH2124001
Mệnh giá	: 100.000 VND
Số lương 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, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang do Công ty mẹ làm chủ đầu tư
Lãi suất	: Lãi suất trái phiếu áp dụng cho toàn bộ kỳ tính lãi của trái phiếu là lãi cố định 10%/năm
Kỳ hạn trái phiếu	: 3 năm
Kỳ tính lãi	: 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, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang do Công ty mẹ làm chủ đầu tư.

5.17 Người mua trả tiền trước dài hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên liên quan		
Ông Trần Thọ Thắng	10.109.061.932	8.148.299.066
Ông Trần Thọ Công	4.031.502.175	7.318.259.217
Ông Trần Quang Bảo	1.400.000.000	900.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	1.145.891.506	1.145.891.506
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Trần Ngọc Hạnh	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Phạm Thị Như Phượng	896.393.987	896.393.987
Ông Nguyễn Thanh Hồng	600.000.000	600.000.000
Bà Trần Thị Mai Hương	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Thọ Hùng	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Quang Vũ	300.000.000	300.000.000
Người mua trả tiền trước dài hạn khác		
Các khách hàng khác	748.549.728.415	778.457.963.677
	770.032.578.015	**800.766.807.453**

5.18 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

5.18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2022	824.997.810.000	35.628.334.646	2.469.137.827	41.025.171.246	11.614.177.694	51.424.680.612	967.159.312.025
Tăng vốn trong kỳ	41.000.000.000	-	-	-	-	-	41.000.000.000
Lãi / (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	90.214.421.553	8.569.817.753	98.784.239.306
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(113.052.178)	94.726.178	18.326.000	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(46.359.000)	(44.541.000)	(90.900.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(149.175.000)	(143.325.000)	(292.500.000)
Điều chỉnh chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2021	-	-	-	-	82.499.781.000	-	82.499.781.000
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	248.657.329	-	248.657.329
Tăng giảm do hợp. nhất	-	-	-	-	8.684.163.982	(6.478.696.666)	2.205.467.316
Tăng (giảm) khác	-	-	10.214.196	-	-	-	10.214.196
Số dư 30/06/2022	**865.997.810.000**	**35.628.334.646**	**2.479.352.023**	**40.912.119.068**	**193.160.393.736**	**53.346.261.699**	**1.191.524.271.172**

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư 01/07/2022	865.997.810.000	35.628.334.646	2.479.352.023	40.912.119.068	193.160.393.736	53.346.261.699	1.191.524.271.172
Tăng vốn trong kỳ	86.595.800.000	-	-	-	(86.595.800.000)	-	-
Lãi / (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	76.893.666.103	(6.266.169.206)	70.627.496.897
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.179.370.258	(8.268.108.254)	88.737.996	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(33.072.116.084)	(182.629.724)	(33.254.745.808)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(95.385.586.000)	(224.175.000)	(95.609.761.000)
Tăng giảm do hợp. nhất và khác	-	-	674.287.585	-	3.729.368.844	1.288.609.728	5.692.266.157
Số dư 31/12/2022	**952.593.610.000**	**35.628.334.646**	**3.153.639.608**	**49.091.489.326**	**50.461.818.345**	**48.050.635.493**	**1.138.979.527.418**
Số dư 01/01/2023	952.593.610.000	35.628.334.646	3.153.639.608	49.091.489.326	50.461.818.345	48.050.635.493	1.138.979.527.418
Lãi / (lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	74.930.688.267	3.930.971.790	78.861.660.057
Hoàn lại khoản chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	95.259.361.000	-	95.259.361.000
Phân phối quỹ	-	-	360.206.061	30.781.864	(390.987.925)	(189.190.470)	(189.190.470)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(941.045.895)	(574.632.354)	(1.515.678.249)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(1.831.258.000)	(1.566.612.830)	(3.397.870.830)
Sử dụng trong kỳ	-	-	(870.809.700)	-	-	-	(870.809.700)
Tăng giảm do hợp nhất và khác	-	-	-	2.368.138	(19.275.360)	(29.056.961)	(45.964.183)
Số dư 30/06/2023	**952.593.610.000**	**35.628.334.646**	**2.643.035.969**	**49.124.639.328**	**217.469.300.432**	**49.622.114.668**	**1.307.081.035.043**

5.18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	30/06/2023		01/01/2023	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
Ông Trần Thọ Thắng	79.124.740.000	8,31	79.124.740.000	8,31
Các cổ đông khác	873.468.870.000	91,69	873.468.870.000	91,69
	952.593.610.000	**100,00**	**952.593.610.000**	**100,00**

5.18.3 Cổ phiếu

	30/06/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.259.361	95.259.361
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.259.361	95.259.361
• *Cổ phiếu phổ thông*	*95.259.361*	*95.259.361*
• *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
• *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
• *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.259.361	95.259.361
• *Cổ phiếu phổ thông*	*95.259.361*	*95.259.361*
• *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

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

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thi công	25.421.739.748	4.345.197.647
Doanh thu kinh doanh bất động sản	557.165.990.781	560.122.511.464
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	2.058.014.330	14.148.457.063
Doanh thu bán hàng hoá	30.814.060.813	38.076.817.222
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	15.198.936.133	18.452.070.635
Doanh thu hoạt động khác	33.883.549.982	13.486.418.238
	664.542.291.787	**648.631.472.269**
Các khoản giảm trừ doanh thu	(675.680.518)	(2.481.192.909)
Doanh thu thuần	**663.866.611.269**	**646.150.279.360**

Trong đó, doanh thu với bên liên quan:

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	1.758.184	-
	1.758.184	**-**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Giá vốn thi công	10.304.546.053	21.073.730.485
Giá vốn kinh doanh bất động sản	395.475.571.806	369.003.963.839
Giá vốn tư vấn, thiết kế, giám sát	1.842.784.680	8.166.093.579
Giá vốn bán hàng hoá	25.256.803.242	13.515.878.829
Giá vốn kinh doanh nhà hàng	11.573.322.957	12.927.699.267
Giá vốn hoạt động khác	27.594.617.048	10.733.683.989
	472.047.645.786	**435.421.049.988**

6.3 Chi phí hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí lãi vay	16.373.720.760	12.852.708.982
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	-	1.726.258
	16.373.720.760	**12.854.435.240**

6.4 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	6.914.764.591	3.223.559.840
Chi phí khấu hao tài sản cố định	994.870.632	657.876.492
Chi phí hoa hồng môi giới	1.765.244.585	1.405.928.317
Chi phí bán hàng khác	7.387.242.570	9.024.166.859
	17.062.122.378	**14.311.531.508**

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	40.398.173.911	44.052.269.315
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.800.802.919	3.261.222.486
Chi phí / (hoàn nhập) dự phòng	(2.291.274.294)	394.691.046
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	20.189.431.337	13.720.265.204
	61.097.133.873	**61.428.448.051**

6.6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	74.930.688.267	90.214.421.554
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	VND	-	(13.526.386.860)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**VND**	**74.930.688.267**	**76.688.034.694**
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	95.259.361	85.381.524
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**VND/CP**	**787**	**898**

6.7 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí nguyên vật liệu	254.394.127.375	137.959.419.821
Chi phí nhân công	108.824.923.804	74.563.900.403
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.469.875.296	6.541.474.499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	333.763.416.181	225.446.230.331
Chi phí khác	69.501.822.076	51.370.853.377
	774.954.164.732	**495.881.878.431**

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	401.776.313.361	769.242.640.205
	401.776.313.361	**769.242.640.205**

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	423.206.893.968	637.605.012.264
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	36.300.000.000
	423.206.893.968	**673.905.012.264**

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

i. Rủi ro thị trường

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

ii. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

iii. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 30 tháng 06 năm 2023			
Các khoản vay	665.111.694.003	890.981.050.604	1.556.092.744.607
Phải trả người bán	258.903.572.016	-	258.903.572.016
Chi phí phải trả	276.759.283.979	-	276.759.283.979
Các khoản phải trả, phải nộp khác	300.756.344.105	89.404.147.950	390.160.492.055
	1.501.530.894.103	**980.385.198.554**	**2.481.916.092.657**
Ngày 01 tháng 01 năm 2023			
Các khoản vay	710.174.195.806	867.349.129.408	1.577.523.325.214
Phải trả người bán	252.374.738.815	-	252.374.738.815
Chi phí phải trả	274.171.463.171	-	274.171.463.171
Các khoản phải trả, phải nộp khác	396.172.897.683	867.349.129.408	1.263.522.027.091
	1.632.893.295.475	**1.734.698.258.816**	**3.367.591.554.291**

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

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2023:

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

iv. Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2023	**01/01/2023**	**30/06/2023**	**01/01/2023**
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	146.732.796.369	177.251.726.675	146.732.796.369	177.251.726.675
Phải thu khác	680.772.418.879	598.627.778.713	680.772.418.879	598.627.778.713
Các khoản đầu tư	3.500.000.000	14.700.000.000	3.500.000.000	14.700.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.514.262.188	67.457.901.718	20.514.262.188	67.457.901.718
	851.519.477.436	**858.037.407.106**	**851.519.477.436**	**858.037.407.106**
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.556.092.744.607	1.577.523.325.214	1.556.092.744.607	1.577.523.325.214
Phải trả người bán	258.903.572.016	252.374.738.815	258.903.572.016	252.374.738.815
Chi phí phải trả	276.759.283.979	274.171.463.171	276.759.283.979	274.171.463.171
Các khoản phải trả khác	390.160.492.055	1.263.522.027.091	390.160.492.055	1.263.522.027.091
	2.481.916.092.657	**3.367.591.554.291**	**2.481.916.092.657**	**3.367.591.554.291**

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

Tập đoàn chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 và ngày 30 tháng 06 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 kỳ tài chính.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt đã nhận trong kỳ:

		Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác			
Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**		
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch HĐQT	8.449.665.996	9.667.988.508
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	30.000.000	65.000.000
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	27.000.000	59.000.000
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	27.000.000	59.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	27.000.000	59.000.000
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	27.000.000	54.000.000
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	27.000.000	59.000.000
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	27.000.000	59.000.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	27.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên	-	59.000.000
Ban Kiểm soát	**Chức vụ**		
Ông Hà Minh Tuân	Trưởng ban	21.000.000	47.000.000
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	12.000.000	29.000.000
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	12.000.000	29.000.000
Ban Quản lý điều hành	**Chức vụ**		
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	2.408.708.005	2.695.280.084
Ông Trần Quốc Trưởng	Phó Tổng Giám đốc	723.565.910	911.017.315
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	827.548.364	886.089.315
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	645.303.636	768.490.824
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	586.045.454	696.166.201
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	428.454.546	-
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	18.295.652	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	566.882.614	706.657.542

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ	1.758.184	-
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	22.683.430.385	14.670.199.201
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	605.421.818	9.358.139.051

Công nợ với các bên liên quan

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

9.2 Báo cáo bộ phận

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

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

	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023							
Doanh thu thuần	556.644.569.654	25.421.739.748	2.058.014.330	15.198.936.133	30.814.060.813	33.729.290.591	663.866.611.269
Lãi gộp	161.168.997.848	15.117.193.695	215.229.650	3.625.613.176	5.557.257.571	6.134.673.543	191.818.965.483
Chi phí bán hàng	14.306.394.699	653.367.450	52.893.295	390.629.840	791.956.197	866.880.897	17.062.122.378
Chi phí quản lý doanh nghiệp	51.229.248.790	2.339.619.752	189.403.677	1.398.792.197	2.835.887.160	3.104.182.297	61.097.133.873
Doanh thu tài chính							2.627.089.840
Chi phí tài chính							16.373.720.760
Thu nhập khác							1.809.099.597
Chi phí khác							1.444.137.446
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							(722.307.568)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							18.530.294.998
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							2.163.777.840
Lợi nhuận sau thuế							**78.861.660.057**

	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022							
Doanh thu thuần	557.641.318.555	4.345.197.647	14.148.457.063	18.452.070.635	38.076.817.222	13.486.418.238	646.150.279.360
Lãi gộp	188.637.354.716	(16.728.532.838)	5.982.363.484	5.524.371.368	24.560.938.393	2.752.734.249	210.729.229.372
Chi phí bán hàng	12.351.153.525	96.241.440	313.373.058	408.693.455	843.360.418	298.709.612	14.311.531.508
Chi phí quản lý doanh nghiệp	53.014.046.209	413.090.819	1.345.070.624	1.754.208.113	3.619.900.607	1.282.131.679	61.428.448.051
Doanh thu tài chính							3.123.931.158
Chi phí tài chính							12.854.435.240
Thu nhập khác							1.297.513.600
Chi phí khác							566.846.046
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							(320.198.956)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							22.845.460.819
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							4.039.514.203
Lợi nhuận sau thuế							**98.784.239.307**
TÀI SẢN, NỢ PHẢI TRẢ							
Tại ngày 30/06/2023							
Tài sản bộ phận	4.538.121.650.898	18.975.956.808	16.778.245.757	123.911.423.727	8.744.298.095	48.183.671.635	**4.754.715.246.920**
Nợ phải trả bộ phận	3.290.582.642.448	13.759.427.115	12.165.871.368	89.847.917.593	6.340.472.501	34.937.880.852	**3.447.634.211.877**
Tại ngày 31/12/2022							
Tài sản bộ phận	4.288.191.106.407	13.463.064.409	39.886.284.247	145.173.545.504	126.175.965.895	135.291.478.533	**4.748.181.444.995**
Nợ phải trả bộ phận	2.994.536.392.460	9.401.548.421	27.853.453.070	96.217.662.448	254.356.876.976	226.835.984.196	**3.609.201.917.571**

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

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

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ	**KHA THỊ MỸ NGỌC**	**PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Kiên Giang, ngày 13 tháng 10 năm 2023