

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN CIC**

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

Số: 164/TB-CIC

An Giang, ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TỰ  
VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
KIẾN GIANG  
DN: C=VN, L=KIẾN GIANG,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP  
ĐOÀN TỰ VẤN ĐẦU TƯ XÂY  
DỰNG KIẾN GIANG,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1,  
1=MST:1700113586,  
E=CHUTHANG0987@GMAIL.  
COM  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: 20250730 - CKG -  
BCTC-neng Q22025  
Date: 2025.07.30 17:29:  
13+07'00'  
Foxit Reader Version: 10.1.1

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

**Kính gửi:**

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

1. Tên tổ chức: Công ty CP Tập đoàn CIC

- Mã chứng khoán: CKG

- Địa chỉ: 34 Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang

- Điện thoại liên hệ: 02973 874 660

Fax: 02973 866 451

- E-mail: [cic@cicgroups.com](mailto:cic@cicgroups.com)

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty CP Tập đoàn CIC (Công ty) công bố thông tin:

- Báo cáo tình hình quản trị công ty bán niên 2025 số: 69/BC-CIC ngày 30/07/2025;

- Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất Quý 2/2025 và Giải trình Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất quý 2 và 6 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2025 tại đường dẫn <https://cicgroups.com/co-dong.html>

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

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Trần Quốc Trường**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC  
--- oOo ---



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 2 NĂM 2025**

Tháng 07 năm 2025



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

**Quý 2 năm 2025**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

ĐVT: đồng

| TÀI SẢN                                                  | Mã số      | TM          | Tại ngày 30/06/2025      | Tại ngày 01/01/2025      |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                                        | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A-TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>( 100 =110+120+130+140+150) | <b>100</b> |             | <b>3.824.884.864.013</b> | <b>3.810.751.215.966</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>             | <b>110</b> | <b>V.01</b> | <b>314.608.400.625</b>   | <b>13.206.690.447</b>    |
| 1. Tiền                                                  | 111        |             | 314.608.400.625          | 13.206.690.447           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                            | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                     | <b>120</b> |             | <b>-</b>                 |                          |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                | 121        |             |                          |                          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh              | 122        |             |                          |                          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                       | 123        |             | -                        |                          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                  | <b>130</b> |             | <b>422.947.071.908</b>   | <b>784.487.848.731</b>   |
| 1. Phải thu khách hàng                                   | 131        | V.02        | 93.805.611.900           | 132.273.622.429          |
| 2. Trả trước cho người bán                               | 132        |             | 151.562.123.138          | 315.229.937.508          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                              | 133        |             | -                        |                          |
| 4. Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng            | 134        |             |                          |                          |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                          | 135        |             |                          |                          |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                | 136        | V.03a       | 208.316.301.357          | 388.062.580.277          |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)                | 139        |             | (30.736.964.487)         | (51.078.291.483)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                  | <b>140</b> |             | <b>3.087.329.391.480</b> | <b>3.012.945.973.854</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                          | 141        | V.04        | 3.087.329.391.480        | 3.012.945.973.854        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                    | 149        |             |                          |                          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                          | <b>150</b> |             | <b>-</b>                 | <b>110.702.934</b>       |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                            | 151        |             |                          | 30.781.974               |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                               | 152        |             | -                        |                          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước              | 153        |             |                          | 79.920.960               |
| 4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ                | 154        |             |                          |                          |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                 | 155        |             |                          |                          |

| 1                                                                     | 2          | 3            | 4                        | 5                      |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br><b>HẠN(200=210+220+240+250+260+270)</b> | <b>200</b> |              | <b>1.178.448.456.201</b> | <b>926.891.146.109</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                  | <b>210</b> | <b>V.03b</b> | <b>19.014.640.000</b>    | <b>19.014.640.000</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                                    | 211        |              |                          |                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                                    | 212        |              |                          |                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                                 | 213        |              |                          |                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                                            | 214        |              |                          |                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                                        | 215        |              |                          |                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                                              | 216        |              | 21.606.489.559           | 21.606.489.559         |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)                              | 219        |              | (2.591.849.559)          | (2.591.849.559)        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                            | <b>220</b> |              | <b>56.311.831.856</b>    | <b>58.884.881.051</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                           | 221        | <b>V.07</b>  | 51.691.983.426           | 54.331.758.237         |
| - Nguyên giá                                                          | 222        |              | 108.227.665.252          | 108.227.665.252        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                          | 223        |              | (56.535.681.826)         | (53.895.907.015)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                                     | 224        |              |                          |                        |
| - Nguyên giá                                                          | 225        |              |                          |                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                          | 226        |              |                          |                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                                            | 227        | <b>V.08</b>  | 4.619.848.430            | 4.553.122.814          |
| - Nguyên giá                                                          | 228        |              | 8.031.969.278            | 7.507.737.278          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                          | 229        |              | (3.412.120.848)          | (2.954.614.464)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                                       | <b>230</b> | <b>V.09</b>  | <b>465.204.860.799</b>   | <b>470.537.251.916</b> |
| - Nguyên giá                                                          | 231        |              | 488.812.446.408          | 488.810.409.021        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                          | 232        |              | (23.607.585.609)         | (18.273.157.105)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                    | <b>240</b> | <b>V.05</b>  | <b>92.533.311.574</b>    | <b>91.882.181.610</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                       | 241        |              |                          |                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                    | 242        |              | 92.533.311.574           | 91.882.181.610         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                    | <b>250</b> |              | <b>518.064.038.549</b>   | <b>258.294.603.285</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                             | 251        | <b>V.06</b>  | 583.495.927.098          | 320.143.043.692        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                            | 252        | <b>V.06</b>  | 4.469.775.200            | 4.469.775.200          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                     | 253        |              |                          |                        |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)                              | 254        |              | (69.901.663.749)         | (66.318.215.607)       |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                                    | 255        |              |                          |                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                                       | <b>260</b> |              | <b>27.319.773.423</b>    | <b>28.277.588.247</b>  |

| 1                                              | 2            | 3         | 4                          | 5                          |
|------------------------------------------------|--------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261          | V.12      | 27.319.773.423             | 28.277.588.247             |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại              | 262          |           |                            |                            |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263          |           |                            |                            |
| 4. Tài sản dài hạn khác                        | 268          |           |                            |                            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>     | <b>270</b>   |           | <b>5.003.333.320.214</b>   | <b>4.737.642.362.075</b>   |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>TM</b> | <b>Tại ngày 30/06/2025</b> | <b>Tại ngày 01/01/2025</b> |
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>       | <b>300</b>   |           | <b>3.037.140.784.826</b>   | <b>3.286.091.023.751</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b>   |           | <b>1.635.579.476.397</b>   | <b>1.944.554.932.340</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311          | V.13      | 215.609.837.855            | 193.761.189.662            |
| 2. Người mua trả tiền trước                    | 312          |           | 20.947.378.800             | 51.562.852.396             |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313          | V.11      | 46.148.392.863             | 40.271.339.284             |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314          |           | 33.051.862.008             | 33.139.368.249             |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315          | V.14      | 147.918.136.630            | 155.286.333.875            |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                    | 316          |           | -                          | -                          |
| 7. Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng  | 317          |           |                            |                            |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318          |           |                            |                            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319          | V.15a     | 375.074.373.703            | 544.833.723.787            |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320          | V.10      | 783.284.386.563            | 916.149.075.205            |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321          |           |                            |                            |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322          |           | 13.545.107.975             | 9.551.049.882              |
| 13. Quỹ bình ổn giá                            | 323          |           |                            |                            |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324          |           |                            |                            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b>   |           | <b>1.401.561.308.429</b>   | <b>1.341.536.091.411</b>   |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                  | 331          |           |                            |                            |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 332          |           | 387.194.164.487            | 344.171.091.184            |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333          |           |                            |                            |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 334          |           |                            |                            |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 335          |           |                            |                            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336          |           |                            |                            |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337          | V.15b     | 65.000.000.000             | 88.866.007.950             |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338          | V.10      | 949.367.143.942            | 908.498.992.277            |
| 9. Trái phiếu phát hành                        | 339          |           |                            |                            |

| 1                                            | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                          | 340        |             |                          |                          |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả          | 341        |             |                          |                          |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                | 342        |             |                          |                          |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ     | 343        |             |                          |                          |
| <b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>  | <b>400</b> |             | <b>1.966.192.535.388</b> | <b>1.451.551.338.324</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | <b>V.16</b> | <b>1.966.192.535.388</b> | <b>1.451.551.338.324</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    | 411        |             | 1.618.075.260.000        | 952.593.610.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết     | 411a       |             | 1.618.075.260.000        | 952.593.610.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                            | 411b       |             |                          |                          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                      | 412        |             | 59.208.617.837           | 35.628.334.646           |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu          | 413        |             |                          |                          |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                   | 414        |             |                          |                          |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                          | 415        |             |                          |                          |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản           | 416        |             |                          |                          |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                | 417        |             |                          |                          |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |             | 55.574.533.427           | 49.078.790.322           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp           | 419        |             |                          |                          |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu            | 420        |             |                          |                          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối        | 421        |             | 233.334.124.124          | 414.250.603.356          |
| - LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước   | 421a       |             | 193.854.195.073          | 284.335.741.252          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                 | 421b       |             | 39.479.929.051           | 129.914.862.104          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                    | 422        |             |                          |                          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>        | <b>430</b> |             |                          |                          |
| 1. Nguồn kinh phí                            | 431        |             |                          |                          |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ         | 432        |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>5.003.333.320.214</b> | <b>4.737.642.362.075</b> |

An Giang, ngày 28 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kha Thị Mỹ Ngọc

Phạm Thị Như Phượng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý 2 năm 2025**

DVT: đồng

| CHỈ TIÊU                                                                | Mã số | TM   | Quý 2           |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|                                                                         |       |      | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1                                                                       | 2     | 3    | 4               | 5               | 6                                  | 7               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                               | 01    | VI.1 | 152 060 171 714 | 228 214 652 882 | 255 289 297 300                    | 484 141 626 856 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                         | 02    | VI.2 | 6 792 547 298   |                 | 7 222 663 446                      | 627 159 263     |
| 3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)                | 10    |      | 145 267 624 416 | 228 214 652 882 | 248 066 633 854                    | 483 514 467 593 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                     | 11    | VI.3 | 86 323 985 998  | 153 450 365 218 | 151 767 141 555                    | 341 974 659 894 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)         | 20    |      | 58 943 638 418  | 74 764 287 664  | 96 299 492 299                     | 141 539 807 699 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                        | 21    | VI.4 | 6 141 160 517   | 2 334 583 993   | 7 394 761 563                      | 3 002 491 142   |
| 7. Chi phí tài chính                                                    | 22    | VI.5 | 8 749 138 524   | 5 196 494 581   | 12 607 879 544                     | 13 633 715 879  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                             | 23    |      | 6 866 045 507   | 3 660 448 913   | 9 024 431 402                      | 6 004 268 292   |
| 8. Chi phí bán hàng                                                     | 25    |      | 4 463 253 805   | 3 459 579 635   | 6 552 033 436                      | 7 786 141 939   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                         | 26    |      | 20 825 974 248  | 29 365 671 181  | 26 859 769 094                     | 54 048 057 363  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)-(24+25)) | 30    |      | 31 046 432 358  | 39 077 126 260  | 57 674 571 788                     | 69 074 383 660  |
| 11. Thu nhập khác                                                       | 31    |      | 147.472.165     | 148.203.877     | 234.005.155                        | 350.244.275     |
| 12. Chi phí khác                                                        | 32    |      | 7.651.642.916   | 46.147.006      | 7.826.003.114                      | 204.466.270     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                       | 40    |      | (7.504.170.751) | 102.056.871     | (7.591.997.959)                    | 145.778.005     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                        | 50    |      | 23 542 261 607  | 39 179 183 131  | 50 082 573 829                     | 69 220 161 665  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                         | 51    |      | 5 769 571 661   | 10 700 215 780  | 10 602 644 778                     | 14 734 103 108  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                          | 52    |      |                 |                 |                                    |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)              | 60    |      | 17 772 689 946  | 28 478 967 351  | 39 479 929 051                     | 54 486 058 557  |

Người lập biểu

*Ku*

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán Trưởng

*Kha Thị Mỹ Ngọc*

Kha Thị Mỹ Ngọc



An Giang, ngày 28 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Như Phượng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

DVT: đồng

| Chỉ tiêu                                                                      | Mã số     | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|----|------------------------------------|--------------------------|
|                                                                               |           |    | Năm nay                            | Năm trước                |
| <b>I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh</b>                          |           |    |                                    |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                       | 01        |    | 50.082.573.829                     | 69.220.161.665           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                   |           |    |                                    |                          |
| - Khấu hao TSCĐ                                                               | 02        |    | 8.430.478.263                      | 7.285.825.921            |
| - Các khoản dự phòng                                                          | 03        |    | (16.757.878.854)                   | 12.844.684.730           |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                 | 05        |    | (66.688.734)                       | (2.848.155.315)          |
| - Chi phí lãi vay                                                             | 06        |    | 9.024.431.402                      | 6.004.268.292            |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động              | 08        |    | 50.712.915.906                     | 92.506.785.293           |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                               | 09        |    | 258.316.076.899                    | 106.531.691.390          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                     | 10        |    | (74.383.417.626)                   | (135.251.687.564)        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp) | 11        |    | (248.950.238.925)                  | (177.678.388.616)        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                | 12        |    | (957.814.824)                      | 699.893.852              |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                         | 14        |    | (64.534.778.011)                   | (73.742.263.566)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                           | 15        |    | (9.000.000.000)                    |                          |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                       | 16        |    |                                    | 102.200.000              |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                      | 17        |    | (19.388.617.085)                   | (23.937.836.422)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                          | <b>20</b> |    | <b>(108.185.873.666)</b>           | <b>(210.769.605.633)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                |           |    |                                    |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác             | 21        |    | (651.129.964)                      | (12.547.774.484)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác          | 22        |    |                                    |                          |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                       | 23        |    |                                    |                          |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác               | 24        |    |                                    | 3.000.000.000            |

| Chỉ tiêu                                                       | Mã số     | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                        |
|----------------------------------------------------------------|-----------|----|------------------------------------|------------------------|
|                                                                |           |    | Năm nay                            | Năm trước              |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                     | 25        |    | (5.281.000.000)                    | (2.951.600.000)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 | 26        |    | 6.731.299.594                      |                        |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia         | 27        |    | 2.239.008.000                      | 4.070.087.315          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>               | <b>30</b> |    | <b>3.038.177.630</b>               | <b>(8.429.287.169)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>             |           |    |                                    |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        |    | 498.545.943.191                    |                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                          | 33        |    | 498.797.998.351                    | 446.367.391.743        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                         | 34        |    | (590.794.535.328)                  | (226.496.625.298)      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        |    |                                    |                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> |    | <b>406.549.406.214</b>             | <b>219.870.766.445</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>      | <b>50</b> |    | <b>301.401.710.178</b>             | <b>671.873.643</b>     |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                         | <b>60</b> |    | <b>13.206.690.447</b>              | <b>6.745.033.674</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>    | <b>70</b> |    | <b>314.608.400.625</b>             | <b>7.416.907.317</b>   |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng



Kha Thị Mỹ Ngọc

An Giang, ngày 28 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phượng

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý 2 năm 2025**

**Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025**

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

#### **Các thông tin chung**

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang) có tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước, được cổ phần hóa theo Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 56-03-000055 vào ngày 28 tháng 02 năm 2006, với tên đăng ký ban đầu là Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang.

Hiện nay, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cập nhật gần nhất vào ngày 24 tháng 07 năm 2025, do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp, với mã số doanh nghiệp: 1700113586.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại:

Số 34, đường Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang

(trước đây thuộc phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang).

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 1.618.075.260.000 đồng

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

Dịch vụ, thi công, phát triển bất động sản.

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là từ khi dự án bắt đầu triển khai cho đến khi kết thúc dự án.

## **II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

## **III. HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

### **Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 06.

### **Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

### **Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

### **Đầu tư tài chính**

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

#### **Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

##### **Đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

##### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

#### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

#### *Đầu tư khác*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

### ***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

#### *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 08/2023/TT-BTC ngày 07 tháng 02 năm 2023 (Thông tư 08) của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### *Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn*

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại (Thông tư 08), Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

#### *Đối với các khoản đầu tư khác*

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại (Thông tư 08) của Bộ Tài chính.

### ***Nợ phải thu***

#### ***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

#### ***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 08/2023/TT-BTC ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### ***Hàng tồn kho***

#### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### ***Tài sản cố định hữu hình***

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

##### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

##### ***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc         | 05 - 30 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 03 - 15 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 07 năm |
| ▪ Khác                           | 01 - 03 năm |

#### ***Tài sản cố định vô hình***

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

##### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

##### ***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

###### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

###### ***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

#### ***Bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

##### ***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư

đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

### ***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- |                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 30 năm                          |
| ▪ Quyền sử dụng đất      | Vô thời hạn nên không trích khấu hao |

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### ***Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)***

#### ***Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

#### ***Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng:***

Căn cứ vào nguyên tắc phân chia trong hợp đồng.

### ***Chi phí trả trước***

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và các khoản chi phí trả trước khác.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### ***Nợ phải trả***

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

### ***Chi phí đi vay***

#### ***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### ***Chi phí phải trả***

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

## **Nguồn vốn chủ sở hữu**

### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

### ***Cổ phiếu quỹ***

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

### ***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

### ***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

### ***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## **Doanh thu, thu nhập khác**

### ***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.18 dưới đây.

### ***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

### ***Thu nhập đầu tư***

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

### ***Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư***

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

## **Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

## **Hợp đồng xây dựng**

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

## **Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các

khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

### **Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

### **Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

### **Thuế**

#### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

#### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế 10%.

### **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**V Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán**

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

|                                   | Ngày 30/06/2025        | Ngày 01/01/2025       |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt                        | 167.862.907            | 4.196.797.828         |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 314.440.537.718        | 9.009.892.619         |
| - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn    |                        |                       |
| <b>Tổng</b>                       | <b>314.608.400.625</b> | <b>13.206.690.447</b> |

**2 Phải thu của khách hàng**

**a Phải thu của khách hàng**

|                                      |                       |                        |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| - Phải thu hoạt động KD bất động sản | 66.713.049.286        | 100.243.237.953        |
| - Phải thu hoạt động tư vấn          | 7.308.477.157         | 9.701.978.892          |
| - Phải thu hoạt động thi công        | 14.802.372.464        | 18.621.396.472         |
| - Phải thu hoạt động nhà hàng        | 3.070.291.731         | 2.032.229.785          |
| - Phải thu hoạt động khác            | 1.911.421.262         | 1.674.779.327          |
| <b>Tổng</b>                          | <b>93.805.611.900</b> | <b>132.273.622.429</b> |

**3 Phải thu khác**

**a Ngắn hạn**

|                                                                               | Ngày 30/06/2025        |          | Ngày 01/01/2025        |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                               | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| - Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia                                    | 1.039.159.200          |          | 510.000.000            |          |
| - Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng                                      | 31.154.562.449         |          | 224.980.910.137        |          |
| - Phải thu thuế TNCN                                                          | 9.890.161.681          |          | 11.149.969.905         |          |
| - Phải thu cho đội thi công vay                                               | 29.629.300.819         |          | 29.898.565.759         |          |
| - Phải thu DA An Bình - TT Phát triển Quỹ đất                                 | 82.562.900             |          | 94.988.600             |          |
| - Phải thu DA Chợ Nông Sản - TT Phát triển Quỹ đất                            | 8.595.468.105          |          | 3.941.664.505          |          |
| - Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất                              | 12.284.420.970         |          | 5.376.880.360          |          |
| - Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá | 11.292.380.200         |          | 12.919.578.700         |          |
| - Ứng trước tiền bồi hoàn - DA TTTM Rạch Sỏi                                  | 5.507.000.000          |          | 5.507.000.000          |          |
| - Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 1                         | 3.824.225.200          |          | 3.824.225.200          |          |
| - Ứng trước tiền bồi hoàn - DA Nam An Hoà giai đoạn 2                         | 20.207.670.400         |          | 20.207.670.400         |          |
| - Đặt cọc tiền mua đất Phú Quốc                                               | 23.635.000.000         |          | 23.635.000.000         |          |
| - Ký quỹ cải tạo và phục hồi môi trường                                       | 972.256.573            |          | 972.256.573            |          |
| - Tạm ứng nhân viên                                                           | 35.307.104.071         |          | 35.374.780.234         |          |
| - Phải thu khác                                                               | 14.895.028.789         |          | 9.669.089.904          |          |
| <b>Tổng</b>                                                                   | <b>208.316.301.357</b> |          | <b>388.062.580.277</b> |          |

**b Dài hạn**

|                                     |                       |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Phải thu góp vốn dự án            | 21.606.489.559        | 21.606.489.559        |
| - Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | (2.591.849.559)       | (2.591.849.559)       |
| <b>Tổng</b>                         | <b>19.014.640.000</b> | <b>19.014.640.000</b> |

**4 Hàng tồn kho**

Ngày 30/06/2025

Ngày 01/01/2025

|                                        | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
|----------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| - Hàng đang đi trên đường              |                          |          |                          |          |
| - Nguyên liệu, vật liệu                | 93 629 080               |          | 69 504 456               |          |
| - Công cụ, dụng cụ                     | 156 163 673              |          | 163 105 886              |          |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 3086 791 993 636         |          | 3012 232 528 389         |          |
| - Thành phẩm                           |                          |          |                          |          |
| - Hàng hoá                             | 287.605.091              |          | 480.835.123              |          |
| <b>Tổng</b>                            | <b>3.087.329.391.480</b> |          | <b>3.012.945.973.854</b> |          |

**5 Tài sản dở dang dài hạn****a Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn****b Xây dựng cơ bản dở dang ( chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB)**

Ngày 30/06/2025

Ngày 01/01/2025

|                                        |                       |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - <i>Xây dựng cơ bản</i>               | <i>91.251.314.746</i> | <i>90.663.637.666</i> |
| + Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ | 91.251.314.746        | 90.663.637.666        |
| - <i>Sửa chữa</i>                      | <i>1.281.996.828</i>  | <i>1.218.543.944</i>  |
| <b>Tổng</b>                            | <b>92.533.311.574</b> | <b>91.882.181.610</b> |

**6 Các khoản đầu tư tài chính**

| ST<br>T | Chi tiêu                                  | Ngày 30/06/2025        |                         |                        | Ngày 01/01/2025        |                         |                        |
|---------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|         |                                           | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá trị hợp lý         | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá trị hợp lý         |
|         | - Đầu tư vào công ty con                  | 583.495.927.098        | (69.901.663.749)        | 583.495.927.098        | 320.143.043.692        | (66.318.215.607)        | 320.143.043.692        |
| 1       | + Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang   | 2.550.000.000          |                         | 2.550.000.000          | 2.550.000.000          |                         | 2.550.000.000          |
| 2       | + Cty CP Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh  | 34.738.645.898         |                         | 34.738.645.898         | 34.738.645.898         |                         | 34.738.645.898         |
| 3       | + Cty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng PQ     | 14.642.000.000         | (12.757.359.409)        | 14.642.000.000         | 14.642.000.000         | (12.879.033.139)        | 14.642.000.000         |
| 4       | + Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt     | 1.530.000.000          | (546.083.587)           | 1.530.000.000          | 5.100.000.000          | (923.418.283)           | 5.100.000.000          |
| 5       | + Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc   | 206.633.098.200        | (12.613.512.813)        | 206.633.098.200        | 205.233.098.200        | (12.403.260.723)        | 205.233.098.200        |
| 6       | + Cty TNHH CIC EDUCATION                  | 30.000.000.000         | (30.000.000.000)        | 30.000.000.000         | 26.119.000.000         | (26.119.000.000)        | 26.119.000.000         |
| 7       | + Cty TNHH TM-DV CIC Kiên Giang           | 12.500.000.000         | (10.924.707.940)        | 12.500.000.000         | 15.661.299.594         | (10.933.503.462)        | 15.661.299.594         |
| 8       | + Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang          | 9.639.000.000          |                         | 9.639.000.000          | 9.639.000.000          |                         | 9.639.000.000          |
| 9       | + Cty CP Địa ốc CIC Real                  | 3.060.000.000          | (3.060.000.000)         | 3.060.000.000          | 3.060.000.000          | (3.060.000.000)         | 3.060.000.000          |
| 10      | + Cty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng             | 268.203.183.000        |                         | 268.203.183.000        | 3.400.000.000          |                         | 3.400.000.000          |
|         | - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 4.469.775.200          | -                       | 4.469.775.200          | 4.469.775.200          | 0                       | 4.469.775.200          |
| 1       | + Cty CP Phát triển Đô thị KG             | 4.469.775.200          |                         | 4.469.775.200          | 4.469.775.200          |                         | 4.469.775.200          |
|         | <b>Tổng</b>                               | <b>587.965.702.298</b> | <b>(69.901.663.749)</b> | <b>587.965.702.298</b> | <b>324.612.818.892</b> | <b>(66.318.215.607)</b> | <b>324.612.818.892</b> |

**7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                       | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng       |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------|
| Nguyên giá                      |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Số dư ngày 01/01/2025           | 72.716.236.501         | 1.801.450.923     | 29.681.331.778                  | 814.014.545               | 3.214.631.505      | 108.227.665.252 |
| Mua mới                         |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Đầu tư XD CB hoàn thành         |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Tăng khác                       |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Thanh lý, nhượng bán            |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Giảm khác                       |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Số dư ngày 30/06/2025           | 72.716.236.501         | 1.801.450.923     | 29.681.331.778                  | 814.014.545               | 3.214.631.505      | 108.227.665.252 |
| Giá trị hao mòn lũy kế          |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Số dư ngày 01/01/2025           | 31.091.353.810         | 1.368.705.581     | 18.315.882.787                  | 393.622.338               | 2.726.342.499      | 53.895.907.015  |
| Khấu hao trong năm              | 1.040.427.648          | 312.224.484       | 1.158.230.754                   | 128.891.925               |                    | 2.639.774.811   |
| Tăng khác                       |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Thanh lý, nhượng bán            |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Giảm khác                       |                        |                   |                                 |                           |                    | -               |
| Số dư ngày 30/06/2025           | 32.131.781.458         | 1.680.930.065     | 19.474.113.541                  | 522.514.263               | 2.726.342.499      | 56.535.681.826  |
| Giá trị còn lại                 |                        |                   |                                 |                           |                    |                 |
| Tại ngày 01/01/2025             | 41.624.882.691         | 432.745.342       | 11.365.448.991                  | 420.392.207               | 488.289.006        | 54.331.758.237  |
| Tại ngày 30/06/2025             | 40.584.455.043         | 120.520.858       | 10.207.218.237                  | 291.500.282               | 488.289.006        | 51.691.983.426  |

**8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất    | Phần mềm và chứng nhận Iso | Lợi thế thương mại   | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng            |
|-------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                            |                      |                   |                      |
| Số dư ngày 01/01/2025         | 3.259.600.000        | 2.249.042.000              | 1.909.095.278        | 90.000.000        | 7.507.737.278        |
| Mua mới                       |                      | 524.232.000                |                      |                   | 524.232.000          |
| Tạo ra từ nội bộ DN           |                      |                            |                      |                   | -                    |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh   |                      |                            |                      |                   | -                    |
| Tăng khác                     |                      |                            | -                    |                   | -                    |
| Thanh lý, nhượng bán          |                      |                            |                      |                   | -                    |
| Giảm khác                     |                      |                            | -                    |                   | -                    |
| Phân loại TSCĐ                |                      |                            | -                    |                   | -                    |
| <b>Số dư ngày 30/06/2025</b>  | <b>3 259 600 000</b> | <b>2.773.274.000</b>       | <b>1.909.095.278</b> | <b>90.000.000</b> | <b>8.031.969.278</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                            |                      |                   |                      |
| Số dư ngày 01/01/2025         |                      | 1.066.883.000              | 1.797.731.464        | 90.000.000        | 2.954.614.464        |
| Khấu hao trong kỳ             |                      | 409.779.000                | 47.727.384           |                   | 457.506.384          |
| Tăng khác                     |                      |                            |                      |                   | -                    |
| Thanh lý, nhượng bán          |                      |                            |                      |                   | -                    |
| Giảm khác                     |                      |                            |                      |                   | -                    |
| <b>Số dư ngày 30/06/2025</b>  |                      | <b>1.476.662.000</b>       | <b>1.845.458.848</b> | <b>90.000.000</b> | <b>3.412.120.848</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                            |                      |                   | <b>-</b>             |
| Tại ngày 01/01/2025           | 3.259.600.000        | 1.182.159.000              | 111.363.814          | -                 | 4.553.122.814        |
| Tại ngày 30/06/2025           | 3 259 600 000        | 1.296.612.000              | 63.636.430           | -                 | 4.619.848.430        |

**9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất      | Nhà      | Nhà và quyền sử dụng đất | Cơ sở hạ tầng | Tổng cộng              |
|-------------------------------|------------------------|----------|--------------------------|---------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |          |                          |               |                        |
| Số dư ngày 01/01/2025         | 280.998.845.713        |          | 207.811.563.308          |               | 488.810.409.021        |
| Mua mới                       |                        |          |                          |               | -                      |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh   |                        |          |                          |               | -                      |
| Tăng khác                     |                        |          |                          |               | -                      |
| Thanh lý, nhượng bán          |                        |          |                          |               | -                      |
| Giảm khác                     |                        |          | 2.037.387                |               | 2.037.387.00           |
| Phân loại TSCĐ                |                        |          |                          |               | -                      |
| <b>Số dư ngày 30/06/2025</b>  | <b>280.998.845.713</b> | <b>-</b> | <b>207.813.600.695</b>   | <b>-</b>      | <b>488.812.446.408</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |          |                          |               |                        |
| Số dư ngày 01/01/2025         |                        |          | 18.273.157.105           |               | 18.273.157.105         |
| Khấu hao trong kỳ             |                        |          | 5.334.428.504            |               | 5.334.428.504          |
| Tăng khác                     |                        |          |                          |               | -                      |
| Giảm khác                     |                        |          |                          |               | -                      |
| <b>Số dư ngày 30/06/2025</b>  |                        | <b>-</b> | <b>23.607.585.609</b>    | <b>-</b>      | <b>23.607.585.609</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |          |                          |               | <b>-</b>               |
| Tại ngày 01/01/2025           |                        | -        | 189.538.406.203          | -             | 470.537.251.916        |
| Tại ngày 30/06/2025           | 280.998.845.713        | -        | 184.206.015.086          | -             | 465.204.860.799        |

10 Vay và nợ thuê tài chính

| ST<br>T  | Chỉ tiêu               | Ngày 30/06/2025          |                          | Trong kỳ               |                        | Ngày 01/01/2025          |                          |
|----------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|          |                        | Giá trị                  | Số có khả năng trả<br>nợ | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                  | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>1</b> | <b>Ngắn hạn</b>        | <b>783.284.386.563</b>   | <b>783.284.386.563</b>   | <b>457.929.846.686</b> | <b>590.794.535.328</b> | <b>916.149.075.205</b>   | <b>916.149.075.205</b>   |
|          | Vay                    | 370.830.264.044          | 370.830.264.044          | 294.470.205.540        | 244.617.331.952        | 320.977.390.456          | 320.977.390.456          |
|          | Nợ dài hạn đến hạn trả | 412.454.122.519          | 412.454.122.519          | 163.459.641.146        | 346.177.203.376        | 595.171.684.749          | 595.171.684.749          |
| <b>2</b> | <b>Dài hạn</b>         | <b>949.367.143.942</b>   | <b>949.367.143.942</b>   | <b>204.327.792.811</b> | <b>163.459.641.146</b> | <b>908.498.992.277</b>   | <b>908.498.992.277</b>   |
|          | Trên 1 năm đến 5 năm   | 949.367.143.942          | 949.367.143.942          | 204.327.792.811        | 163.459.641.146        | 908.498.992.277          | 908.498.992.277          |
|          | Trên 5 năm             |                          | -                        |                        | -                      |                          |                          |
|          | <b>Tổng cộng</b>       | <b>1.732.651.530.505</b> | <b>1.732.651.530.505</b> | <b>662.257.639.497</b> | <b>754.254.176.474</b> | <b>1.824.648.067.482</b> | <b>1.824.648.067.482</b> |

## 11 Thuế và các khoản phải nộp/ (phải thu) Nhà nước

| ST<br>T | DIỄN GIẢI                          | 30/06/2025            | Số phát sinh 6 tháng năm 2025 |                         |                          | 01/01/2025            |                     |
|---------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
|         |                                    | Phải nộp              | Số phải nộp                   | Số đã nộp               | Số đã khấu trừ/được hoàn | Phải nộp              | Phải thu            |
| 1       | Thuế giá trị gia tăng              | 13.018.568.930        | 11.815.915.139                | (7.142.683.425)         |                          | 5.940.029.634         |                     |
| 2       | Thuế thu nhập doanh nghiệp         | 32.638.737.687        | 10.602.644.778                | (9.000.000.000)         |                          | 31.036.092.909        |                     |
| 3       | Thuế thu nhập cá nhân không thường | 127.918.592           | 391.115.596                   | (1.448.291.213)         |                          | 1.185.094.209         |                     |
| 4       | Thuế thu nhập cá nhân thường xuyên | 363.167.654           | 3.928.322.473                 | (5.675.277.351)         |                          | 2.110.122.532         |                     |
| 5       | Thuê đất                           |                       | -                             |                         | (79.920.960)             |                       | (79.920.960)        |
| 6       | Lệ phí môn bài                     | -                     | 5.000.000                     | (5.000.000)             |                          | -                     | -                   |
|         | <b>Tổng</b>                        | <b>46.148.392.863</b> | <b>26.742.997.986</b>         | <b>(23.271.251.989)</b> | <b>(79.920.960)</b>      | <b>40.271.339.284</b> | <b>(79.920.960)</b> |

| 12 Chi phí trả trước                                                     | Ngày 30/06/2025        | Ngày 01/01/2025        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b>                         |                        |                        |
| - Chi phí trả trước khác                                                 |                        |                        |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng                                             |                        |                        |
| - Các khoản khác                                                         |                        |                        |
| <b>Tổng</b>                                                              | -                      | -                      |
| <b>b Dài hạn</b>                                                         | -                      | -                      |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng                                             | 9.906.382.433          | 8.816.691.068          |
| - Chi phí sửa chữa                                                       | 8.213.367.657          | 10.131.596.982         |
| - Chi phí trả trước dài hạn thuê đất                                     | 9.200.023.333          | 9.329.300.197          |
| - Chi phí khác                                                           |                        |                        |
| <b>Tổng</b>                                                              | <b>27.319.773.423</b>  | <b>28.277.588.247</b>  |
|                                                                          | -                      | -                      |
| <b>13 Phải trả người bán</b>                                             | <b>Ngày 30/06/2025</b> | <b>Ngày 01/01/2025</b> |
| <b>a Các khoản phải trả người bán</b>                                    | <b>73.200.692.002</b>  | <b>59.573.807.916</b>  |
| - Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả | -                      | -                      |
| - Phải trả cho các đối tượng khác                                        | 73.200.692.002         | 59.573.807.916         |
| <b>b Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>                                   |                        |                        |
| <b>c Phải trả người bán là các bên liên quan</b>                         | <b>142.409.145.853</b> | <b>134.187.381.746</b> |
| 1 Cty CP TVXD CIC Kiên Giang                                             | 9.304.261.375          | 19.456.063.354         |
| 2 Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc                                  | -                      | -                      |
| 3 Cty TNHH TM DV CIC Kiên Giang                                          | 92.512.622             | 92.512.622             |
| 4 Công ty CP Địa ốc CIREAL                                               | 4.345.814              | 4.345.814              |
| 5 Công Ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang                                     | 66.775.532.938         | 76.991.207.721         |
| 6 Cty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thắng Anh                                 | 25.425.366.343         | 12.726.447.212         |
| 7 Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt                                    | 17.313.893.496         |                        |
| 8 Công Ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang                                | 23.426.743.828         | 24.850.315.586         |
| 9 CTy CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc                              | 66.489.437             | 66.489.437             |
| <b>Tổng</b>                                                              | <b>215.609.837.855</b> | <b>193.761.189.662</b> |

| 14 Chi phí phải trả                                        | Ngày 30/06/2025        | Ngày 01/01/2025        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a Ngắn hạn</b>                                          |                        |                        |
| - Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép |                        |                        |
| - Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh                 |                        |                        |
| - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn                     | 137.211.531.128        | 146.293.139.515        |
| - Các khoản phải trả lãi vay                               | 10.706.605.502         | 8.993.194.360          |
| - Các khoản trích trước khác                               |                        |                        |
| <b>Tổng</b>                                                | <b>147.918.136.630</b> | <b>155.286.333.875</b> |
|                                                            | -                      | -                      |
| 15 Phải trả khác                                           | Ngày 30/06/2025        | Ngày 01/01/2025        |
| <b>a Ngắn hạn</b>                                          |                        |                        |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả                               | 142.574.218            | 142.574.218            |
| - <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>                 | <i>374.931.799.485</i> | <i>544.691.149.569</i> |
| <b>Tổng</b>                                                | <b>375.074.373.703</b> | <b>544.833.723.787</b> |
| <i>Các khoản phải trả khác chi tiết như sau:</i>           | -                      | -                      |
| - Phải trả công trình thi công                             | 309.430.988.844        | 504.338.728.636        |
| - Phải trả bảo hành công trình tư vấn                      | 1.985.178.561          | 1.987.039.561          |
| - Phải trả bảo lãnh dự thầu                                | 30.000.000             | 30.000.000             |
| - Nhận tiền giữ chỗ DA nhà ở xã hội Tây Bắc                | 680.000.000            | 5.610.000.000          |
| - Nhận tiền giữ chỗ DA CIC Boulevard                       | 12.828.593.200         | 11.069.343.200         |
| - Nhận tiền giữ chỗ DA Chợ Nông Sản                        | 360.000.000            |                        |
| - Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt                      | 7.520.360.000          | 12.020.360.000         |
| - Phải trả thoái vốn DA 4,4ha Bà Kèo                       | 37.000.000.000         |                        |
| - Phải trả khác                                            | 5.096.678.880          | 9.635.678.172          |
| <b>Tổng</b>                                                | <b>374.931.799.485</b> | <b>544.691.149.569</b> |
|                                                            | -                      | -                      |
| <b>b Dài hạn</b>                                           |                        |                        |
| - Nhận góp vốn DA 4.4 ha Bà Kèo PQ                         |                        | 23.866.007.950         |
| - Nhận góp vốn DA BT Cao cấp Búng Gội                      | 65.000.000.000         | 65.000.000.000         |
| <b>Tổng</b>                                                | <b>65.000.000.000</b>  | <b>88.866.007.950</b>  |

| 16 Vốn chủ sở hữu |                                 | Ngày 30/06/2025          |             | Ngày 01/01/2025        |             |
|-------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| a                 | Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | Vốn góp                  | Tỷ lệ       | Vốn góp                | Tỷ lệ       |
|                   | - Ông Trần Thọ Thắng            | 126.956.210.000          | 7.85%       | 89.124.740.000         | 9.36%       |
|                   | - Ông Nguyễn Xuân Dũng          | 155.761.820.000          | 9.63%       | 91.624.600.000         | 9.62%       |
|                   | - Ông Đinh Thanh Tâm            | 90.500.000.000           | 5.59%       | 50.000.000.000         | 5.25%       |
|                   | - Các cổ đông khác              | 1.244.857.230.000        | 76.93%      | 721.844.270.000        | 75.78%      |
|                   | <b>Tổng</b>                     | <b>1.618.075.260.000</b> | <b>100%</b> | <b>952.593.610.000</b> | <b>100%</b> |

| b Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận |  | Ngày 30/06/2025   | Ngày 01/01/2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|-----------------|
| Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu                                              |  |                   |                 |
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu                                                  |  |                   |                 |
| + Vốn góp đầu năm                                                            |  | 952.593.610.000   | 952.593.610.000 |
| + Vốn tăng trong kỳ                                                          |  | 665.481.650.000   |                 |
| + Vốn góp giảm trong kỳ                                                      |  |                   |                 |
| + Vốn góp cuối kỳ                                                            |  | 1.618.075.260.000 | 952.593.610.000 |

| c | Cổ phiếu                                 | Ngày 30/06/2025 | Ngày 01/01/2025 |
|---|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|   | - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 161.807.526     | 95.259.361      |
|   | - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 161.807.526     | 95.259.361      |
|   | - Số lượng cổ phiếu được mua lại         |                 |                 |
|   | - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 161.807.526     | 95.259.361      |
|   | * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành        | 10.000 đ/1CP    |                 |

# 16. Vốn chủ sở hữu

## d. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                                   | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                       |                       |                          |                          |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   | Vốn góp của chủ sở hữu             | Thặng dư vốn cổ phần  | Quỹ đầu tư phát triển | LNST thuế chưa phân phối | Cộng                     |
| A                                 | 1                                  | 2                     | 4                     | 5                        | 6                        |
| <b>Số dư ngày 01/01/2025</b>      | <b>952.593.610.000</b>             | <b>35.628.334.646</b> | <b>41.687.274.038</b> | <b>318.336.716.163</b>   | <b>1.348.245.934.847</b> |
| - Tăng vốn trong năm trước        |                                    |                       |                       |                          | -                        |
| - Lãi trong năm nay               |                                    |                       |                       | 129.914.862.104          | 129.914.862.104          |
| - Trích các quỹ đầu tư phát triển |                                    |                       | 7.391.516.284         | (34.000.974.911)         | (26.609.458.627)         |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi  |                                    |                       |                       |                          | -                        |
| - Điều chỉnh cổ tức bằng cổ phiếu |                                    |                       |                       |                          | -                        |
| - Hoàn lại cổ tức                 |                                    |                       |                       |                          | -                        |
| - Tăng khác                       |                                    |                       |                       |                          | -                        |
| <b>Số dư ngày 01/01/2025</b>      | <b>952.593.610.000</b>             | <b>35.628.334.646</b> | <b>49.078.790.322</b> | <b>414.250.603.356</b>   | <b>1.451.551.338.324</b> |
| - Tăng vốn trong năm nay          | 665.481.650.000                    | 23.580.283.191        |                       | (190.515.990.000)        | 498.545.943.191          |
| - Lãi trong năm nay               |                                    |                       |                       | 39.479.929.051           | 39.479.929.051           |
| - Trích quỹ đầu tư phát triển     |                                    |                       | 6.495.743.105         | (6.495.743.105)          | -                        |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi  |                                    |                       |                       | (23.384.675.178)         | (23.384.675.178)         |
| - Chia cổ tức                     |                                    |                       |                       |                          | -                        |
| - Lợi nhuận năm trước             |                                    |                       |                       |                          | -                        |
| - Tăng từ quỹ thưởng HĐQT, BKS    |                                    |                       |                       |                          | -                        |
| - Hoàn tạm trích cổ tức           |                                    |                       |                       |                          | -                        |
| <b>Số dư ngày 30/06/2025</b>      | <b>1.618.075.260.000</b>           | <b>59.208.617.837</b> | <b>55.574.533.427</b> | <b>233.334.124.124</b>   | <b>1.966.192.535.388</b> |

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                 | <b>6 tháng năm 2025</b> | <b>6 tháng năm 2024</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Doanh thu địa ốc                              | 237.674.135.198         | 464.158.498.659         |
| - Doanh thu thi công                            |                         |                         |
| - Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát | 813.847.768             | 463.666.555             |
| - Doanh thu thương mại                          |                         |                         |
| - Doanh thu kinh doanh nhà hàng                 | 13.269.540.076          | 13.952.634.422          |
| - Doanh thu khác                                | 3.531.774.258           | 5.566.827.220           |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>255.289.297.300</b>  | <b>484.141.626.856</b>  |

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                          | <b>6 tháng năm 2025</b> | <b>6 tháng năm 2024</b> |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <i>Trong đó:</i>         |                         |                         |
| - Chiết khấu thương mại; |                         |                         |
| - Giảm giá hàng bán;     | 734.315.636             | 627.159.263             |
| - Hàng bán bị trả lại.   | 6.488.347.810           |                         |
| <b>Tổng</b>              | <b>7.222.663.446</b>    | <b>627.159.263</b>      |

**3. Giá vốn hàng bán**

|                                               | <b>6 tháng năm 2025</b> | <b>6 tháng năm 2024</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Giá vốn địa ốc                              | 139.946.447.764         | 325.473.586.748         |
| - Giá vốn thi công                            | -6.066.605.202          |                         |
| - Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát | 757.596.131             | 454.165.045             |
| - Giá vốn thương mại                          |                         |                         |
| - Giá vốn kinh doanh nhà hàng                 | 9.273.863.731           | 9.049.660.494           |
| - Giá vốn khác                                | 7.855.839.130           | 6.997.247.607           |
| <b>Tổng</b>                                   | <b>151.767.141.554</b>  | <b>341.974.659.894</b>  |

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                     | <b>6 tháng năm 2025</b> | <b>6 tháng năm 2024</b> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Lãi tiền gửi                      | 66.901.931              | 342.051.942             |
| - Thu lãi tiền vay của đội thi công |                         |                         |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia;      | 7.327.859.632           | 2.660.439.200           |
| <b>Tổng</b>                         | <b>7.394.761.563</b>    | <b>3.002.491.142</b>    |

**5. Chi phí tài chính**

|                                | 6 tháng năm 2025      | 6 tháng năm 2024      |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Lãi tiền vay, lãi trái phiếu | 9.069.431.402         | 6.004.268.292         |
| - Dự phòng các khoản đầu tư;   | 3.538.448.142         | 7.629.447.587         |
| <b>Tổng</b>                    | <b>12.607.879.544</b> | <b>13.633.715.879</b> |
|                                | -                     | -                     |

**VII Thông tin về các bên có liên quan**

**1 Thông tin về các bên liên quan**

**a Danh sách các bên liên quan**

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| 1. Công ty CP VLXD CIC Thăng Anh         | Công ty con      |
| 2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang | Công ty con      |
| 3. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt   | Công ty con      |
| 4. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc     | Công ty con      |
| 5. Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC PQ       | Công ty con      |
| 6. Cty TNHH CIC EDUCATION                | Công ty con      |
| 7. Cty TNHH TM DV CIC Kiên Giang         | Công ty con      |
| 8. Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang        | Công ty con      |
| 9. Cty CP Địa ốc CIC Real                | Công ty con      |
| 10. Cty TNHH DV Hoa Viên Vĩnh Hằng       | Công ty con      |
| 11. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang  | Công ty liên kết |

**b Phải thu khác**

Ngày 30/06/2025

Ngày 01/01/2025

|                                          |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Công ty CP VLXD CIC Thăng Anh         |                |                |
| 2. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt   |                |                |
| 3. Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc     | 19.014.640.000 | 19.014.640.000 |
| 4. Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang   |                |                |
| 5. Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang |                |                |
| 6. Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang        |                |                |

**c Phải trả người bán**

|                                         |               |                |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| 1 Cty CP TVXD CIC Kiên Giang            | 9.304.261.375 | 19.456.063.354 |
| 2 Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc | -             | -              |
| 3 Cty TNHH TM DV CIC Kiên Giang         | 92.512.622    | 92.512.622     |

|   |                                           |                |                |
|---|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| 4 | Công ty CP Địa ốc CICREAL                 | 4.345.814      | 4.345.814      |
| 5 | Công Ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang        | 66.775.532.938 | 76.991.207.721 |
| 6 | Cty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh    | 25.425.366.343 | 12.726.447.212 |
| 7 | Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt       | 17.313.893.496 |                |
| 8 | Công Ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang   | 23.426.743.828 | 24.850.315.586 |
| 9 | CTy CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc | 66.489.437     | 66.489.437     |

**d Trả trước cho người bán**

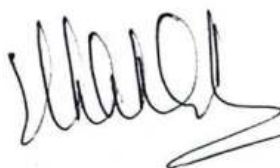
|   |                                     |             |               |
|---|-------------------------------------|-------------|---------------|
| 1 | Cty TNHH TMDV CIC Kiên Giang        |             |               |
| 2 | Cty TNHH Đầu tư XD CIC Phú Quốc     | 175.802.385 | 175.802.385   |
| 3 | Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt |             | 4.921.069.819 |

**Người lập biểu**



**Nguyễn Thị Diễm Thúy**

**Kế toán trưởng**



**Kha Thị Mỹ Ngọc**

**An Giang, ngày 28 tháng 07 năm 2025**

**Tổng Giám đốc**



**Phạm Thị Như Phượng**