

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CIC**

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

Số: 289 /TB - CIC

An Giang, ngày 30 tháng 10 năm 2025

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty CP Tập đoàn CIC công bố thông tin Báo cáo Tài chính Quý 3 năm 2025. Chi tiết vui lòng xem tài liệu đính kèm.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2025 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.

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo Tài chính Quý 3 năm 2025

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Quốc Trường

**CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP
ĐOÀN CIC**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
DN: C=VN, L=AN GIANG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST: 1700113586,
E=QUANHECODONG@CICGROUPS.COM
Reason: I am the author of this document
Location: 20251030 - CKG - Bao cao tai chinh Hop nhap Q32025 - TV
Date: 2025.10.30 15:11:03+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
VÀ CÁC CÔNG TY CON

--- oOo ---



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2025

Tháng 10 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

DVT: đồng

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.093.614.081.856	4.071.643.798.238
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	99.280.319.428	44.914.609.010
1. Tiền	111		99.280.319.428	36.614.609.010
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	8.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		500.000.000	500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD(*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		500.000.000	500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		556.223.844.713	975.561.524.051
1. Phải thu khách hàng	131	V.03	177.708.163.699	214.030.498.729
2. Trả trước cho người bán	132		55.984.860.396	317.853.473.045
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	383.099.252.781	528.434.071.976
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(60.568.432.163)	(84.756.519.699)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	
IV. Hàng tồn kho	140		3.434.725.425.432	3.046.256.530.720
1. Hàng tồn kho	141	V.05	3.434.802.636.670	3.046.256.530.720
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(77.211.238)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.884.492.283	4.411.134.457
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	886.337.648	612.328.050
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.064.538.054	1.181.165.579
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		933.616.581	2.617.640.828
4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ	154		-	

1	2	3	4	5
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+230+240+250+260+270)	200		930.745.174.749	932.902.307.284
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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	V.04	2.591.849.559	2.591.849.559
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
II. Tài sản cố định	220		243.637.457.050	297.665.029.135
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	238.531.317.345	286.116.161.344
- Nguyên giá	222		333.680.846.057	409.761.692.079
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(95.149.528.712)	(123.645.530.735)
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	V.09	5.106.139.705	11.548.867.791
- Nguyên giá	228		9.571.548.551	16.511.457.392
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.465.408.846)	(4.962.589.601)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	280.998.845.713	280.998.845.713
- Nguyên giá	231		280.998.845.713	280.998.845.713
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		353.728.802.289	301.747.893.801
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.06	353.728.802.289	301.747.893.801
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		16.600.966.973	15.464.688.159
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	16.600.966.973	15.464.688.159
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	

1	2	3	4	5
VI. Tài sản dài hạn khác	260		35.779.102.724	37.025.850.476
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	31.030.356.858	30.444.042.668
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.748.745.866	6.581.807.808
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	
5. Lợi thế thương mại	269		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.024.359.256.605	5.004.546.105.522
NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.013.208.418.061	3.531.604.700.641
I. Nợ ngắn hạn	310		1.752.494.801.169	2.169.551.439.110
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	122.161.101.585	130.126.571.424
2. Người mua trả tiền trước	312		33.861.046.993	66.009.121.856
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		24.703.291.510	46.336.261.242
4. Phải trả người lao động	314		61.433.589.326	81.998.327.117
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	296.310.883.467	297.568.799.259
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.371.534.072	4.000.026.884
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	315.852.123.237	456.600.689.753
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	881.437.654.146	1.074.371.280.016
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.363.576.833	12.540.361.559
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
II. Nợ dài hạn	330		1.260.713.616.892	1.362.053.261.531
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		378.181.843.589	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.14	709.874.997	89.410.534.947

1	2	3	4	5
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	868.441.478.191	915.207.992.277
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		13.380.420.115	13.263.643.123
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		2.011.150.838.544	1.472.941.404.881
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	2.011.150.838.544	1.472.941.404.881
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		2.701.236.008	3.992.982.590
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		64.356.469.137	57.338.225.027
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		226.268.579.437	384.859.113.257
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	421a		159.825.762.287	262.082.843.985
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		66.442.817.150	122.776.269.272
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		40.540.676.125	38.529.139.361
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	
TỔNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)	440		5.024.359.256.605	5.004.546.105.522

An Giang, ngày 28 tháng 10 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 HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2025

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		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 DV	01	VI.01	133.626.759.502	299.898.512.248	435.680.567.082	850.970.893.281
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	925.946.438	(352.239.492)	8.462.648.784	1.357.189.890
3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		132.700.813.064	300.250.751.740	427.217.918.298	849.613.703.391
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	66.370.832.163	225.633.954.831	245.099.551.406	613.737.901.537
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		66.329.980.901	74.616.796.909	182.118.366.892	235.875.801.854
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	1.584.674.386	1.704.399.543	5.294.884.776	6.885.105.278
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	8.390.501.411	6.648.397.904	22.448.953.029	19.162.247.564
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.390.501.410	6.648.397.904	22.448.953.029	19.162.247.564
8. Phần lãi lỗ trong liên kết	24		743.747.136	700.074.129	1.136.278.814	587.427.293
9. Chi phí bán hàng	25		7.592.236.926	5.734.185.090	20.690.930.878	21.001.772.891
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		20.494.484.391	29.300.971.043	59.568.994.140	101.254.978.190
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)+24-(25+26)	30		32.181.179.695	35.337.716.544	85.840.652.435	101.929.335.780
12. Thu nhập khác	31		44.294.842.671	3.070.268.409	44.590.014.529	3.680.475.286
13. Chi phí khác	32		42.315.341.371	3.626.989.429	51.022.376.467	4.142.174.059
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.979.501.300	(556.721.020)	(6.432.361.938)	(461.698.773)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		34.160.680.995	34.780.995.524	79.408.290.497	101.467.637.007
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.888.697.431	5.915.669.546	15.665.739.246	22.411.696.725
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.782.177.867	1.069.352.879	2.561.838.936	319.214.974
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		27.489.805.697	27.795.973.099	61.180.712.315	78.736.725.308
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		25.233.886.898	23.307.587.771	55.805.466.286	79.002.227.198
20. LNST của cổ đông không kiểm soát	62		2.255.918.798	4.488.385.329	5.375.246.029	(265.501.890)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		208	292	460	827
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

An Giang, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

(Chữ ký)

Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán Trưởng

(Chữ ký)

Kha Thị Mỹ Ngọc

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phượng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		79.408.290.497	101.467.637.007
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ	02		14.550.246.437	14.180.537.005
- Các khoản dự phòng	03		(19.005.652.960)	16.384.474.546
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.116.875.028)	(5.292.300.313)
- Chi phí lãi vay	06		21.993.155.576	15.254.872.097
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		90.829.164.522	141.995.220.342
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		421.096.701.088	253.716.683.337
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		150.357.545.239	(313.680.792.496)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11		(672.829.500.603)	(271.918.643.686)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.383.204.589	102.653.711.359
- Tiền lãi vay đã trả	14		(18.831.192.097)	(17.522.662.101)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(38.745.099.155)	(2.599.163.777)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		8.322.346.819	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(30.345.982.914)	(32.576.716.044)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(88.762.812.512)	(139.932.363.066)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(29.609.601.816)	(16.802.889.255)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		(1.556.728)	(158.128.582)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.950.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.800.000.000	

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		(28.918.786.207)	
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		12.776.650.310	3.421.213.887
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(48.171.994.847)	(13.539.803.950)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		498.545.943.191	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(161.299.594)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		985.303.717.661	835.512.016.449
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.290.489.933.370)	(670.583.709.117)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.897.910.111)	(7.833.289.340)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		191.300.517.777	157.095.017.992
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		54.365.710.418	3.622.850.976
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		44.914.609.010	40.878.437.559
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		99.280.319.428	44.501.288.535

An Giang, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phụng

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Mẫu số B 09a-DN
(Ban hành theo Thông tư số
202/2014/TT-BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. 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

Công ty có đầu tư vào 10 công ty con như được trình bày tại mục I.4 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là CIC Group) và 1 công ty liên kết.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của CIC Group 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
- Đại lý du lịch; Điều hành tour du lịch

- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sản phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh
- Đại lý, môi giới, đấu giá
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Xây dựng nhà các loại

4. Danh sách các công ty con được hợp nhất

4.1. Công ty con trực tiếp

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con trực tiếp</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ</u>
1	Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	Lô A4 căn 1,2,3 khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Lý Thường Kiệt nối dài, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	72.2%	72.2%
2	Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng PQ	Số 60, đường 30/4, KP 1, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	56.08%	56.08%
3	Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	A16(3+35) khu lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	53.66%	49.76%
4	Công ty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Toà nhà CIC Building, Căn L1 Lô A11a khu biệt thự Seaview, đường Cô Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	51.00%	51.00%
5	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01 khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, KP 7, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	100%	100%
6	Công ty TNHH CIC EDUCATION	A16-10,11 khu biệt thự lấn biển Tây Bắc, đường Lý Thường Kiệt nối dài, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	100%	100%
7	Công ty TNHH TM DV CIC Kiên Giang	Lô A1-căn 9C Trung Tâm Thương Mại Rạch Sỏi, đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	100%	100%

8	Công ty Cổ Phần Xây Dựng CIC Kiên Giang	Toà nhà CIC Building, Căn L1 Lô A11a khu biệt thự Seaview, đường Cô Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	51.00%	51.00%
9	Công ty Cổ Phần Địa Ốc CIC Real	Số 75 Trần Hưng Đạo, KP 7, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	77.66%	77.66%
10	Công ty TNHH DV Hoa Viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, ấp Hưng Giang, Phường Vĩnh Thông, tỉnh An Giang	100.00%	100.00%
<u>STT</u>	<u>Tên công ty liên kết</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>
1	Công ty CP Phát triển Đô thị KG	Số 08 đường Mậu Thân, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	35.21%	35.21%

II. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Năm tài chính

Năm tài chính của CIC Group từ 01/01 đến 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính quý 3 được lập theo số liệu tại ngày 30/09/2025

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

CIC Group áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

2. Hình thức kế toán áp dụng

CIC Group áp dụng hình thức kế toán là chứng từ nghi sổ.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Tập đoàn CIC, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho báo cáo giữa niên độ kết thúc vào ngày 30 tháng 09. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của

Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Tại thời điểm thụ đắc Công ty con, lợi thế thương mại được xác định là khoản chênh lệch giữa các chi phí đầu tư và giá trị thuần của những tài sản thuần có thể xác định. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm.

2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gởi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối năm tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. 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.

Phương pháp khấu hao

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.

8. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, CIC Group và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm

thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: trích quỹ theo Biên Bản họp Đại Hội Cổ Đông hàng năm.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

11. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ chi phí này không tương ứng với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

12. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế TNDN hoãn lại: chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dự trên các mức thuế suất (và luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

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 30/09/2025	Ngày 01/01/2025
- Tiền mặt	3.477.433.109	4.526.020.421
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	95.802.886.319	32.088.588.589
- Tiền gửi có kỳ hạn		8.300.000.000
Tổng	99.280.319.428	44.914.609.010

2 Các khoản đầu tư tài chính

	Ngày 30/09/2025	Ngày 01/01/2025
Đầu tư vào công ty liên kết:		
- Công ty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	16.600.966.973	15.464.688.159
Đầu tư khác		
Tổng	16.600.966.973	15.464.688.159

3 Phải thu của khách hàng

	Ngày 30/09/2025	Ngày 01/01/2025
- Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	72.201.172.205	79.141.109.846
- Phải thu hoạt động tư vấn	29.766.456.731	37.366.071.732
- Phải thu hoạt động thi công	37.204.977.183	40.314.866.508
- Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	23.684.276.711	48.467.330.632
- Phải thu hoạt động nhà hàng	3.822.677.242	2.421.709.847
- Phải thu hoạt động khác	11.028.603.627	6.319.410.164
Tổng	177.708.163.699	214.030.498.729

4 Phải thu khác

a Ngắn hạn

	Giá trị	Giá trị
- Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia		
- Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng	39.162.649.549	224.980.910.137
- Phải thu thuế TNCN	10.450.766.721	11.149.969.905
- Phải thu thi công	188.029.200.293	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	6.637.235.405	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	6.835.397.400	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
- Tạm ứng nhân viên	51.304.673.833	161.547.378.453
- Phải thu khác	15.138.450.110	25.350.239.957

Tổng

383.099.252.781 / 528.434.071.976

b Dài hạn

- Phải thu góp vốn dự án không thành lập cơ sở pháp nhân	2.591.849.559	2.591.849.559
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
- Phải thu khác		

Tổng

- -
-

5 Hàng tồn kho

Ngày 30/09/2025

Ngày 01/01/2025

Giá gốc

Giá gốc

- Hàng đang đi trên đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	98.230.856	864.124.469
- Công cụ, dụng cụ	86.083.348	258.489.055
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3.399.998.791.967	3.002.149.466.422
- Thành phẩm	929.585.075	5.989.671.455
- Hàng hoá	33.689.945.424	36.994.779.319

Tổng

3.434.802.636.670 / 3.046.256.530.720

6 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 30/09/2025

Ngày 01/01/2025

- Xây dựng cơ bản

+ Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ	113.050.196.532	90.663.637.666
+ Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5	30.609.881.800	30.609.881.800
+ Chi phí xây dựng Dự án khu Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng	201.905.563.391	179.255.830.391
+ Chi phí xây dựng trụ sở làm việc	7.644.006.202	

- Sửa chữa khác

519.154.364

1.218.543.944

Tổng

353.728.802.289

301.747.893.801

7 Chi phí trả trước

Ngày 30/09/2025

Ngày 01/01/2025

a Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)

- Chi phí trả trước khác

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng

886.337.648

612.328.050

Tổng

886.337.648

612.328.050

b Dài hạn

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng

14.603.063.464

15.395.842.967

- Chi phí sửa chữa

7.291.908.493

1.785.992.832

- Chi phí thuê nhà

3.674.352.944

- Chi phí trả trước dài hạn thuê đất

9.135.384.901

9.587.853.925

- Chi phí trả trước dài hạn khác

Tổng

31.030.356.858

30.444.042.668

8 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 01/01/2025	302.025.685.662	43.262.556.831	47.037.139.909	6.318.722.979	11.117.586.698	409.761.692.079
Mua trong năm	-	183.306.903	1.240.049.159	60.909.091	-	1.484.265.153
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	44.074.074	-	44.074.074,00
Phân loại TSCĐ	-		-	(3.555.335.210)	-	(3.555.335.210)
Thanh lý, nhượng bán	(32.678.936.335)	(37.300.132.488)	(4.074.781.216)	-	-	(74.053.850.039)
Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	269.346.749.327	6.145.731.246	44.202.407.852	2.868.370.934	11.117.586.698	333.680.846.057
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư 01/01/2025	61.300.312.855	28.522.039.237	29.744.473.028	902.790.152	3.175.915.463	123.645.530.735
Khấu hao trong năm	2.122.926.450	1.153.058.014	2.265.359.238	269.975.809	39.810.582	5.851.130.093
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Phân loại TSCĐ	-		-		5.254.493.244	5.254.493.244
Thanh lý, nhượng bán	(11.114.574.012)	(25.369.170.233)	(3.117.881.115)	-	-	(39.601.625.360)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	52.308.665.293	4.305.927.018	28.891.951.151	1.172.765.961	8.470.219.289	95.149.528.712
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	240.725.372.807	14.740.517.594	17.292.666.881	5.415.932.827	7.941.671.235	286.116.161.344
Số dư 30/09/2025	217.038.084.034	1.839.804.228	15.310.456.701	1.695.604.973	2.647.367.409	238.531.317.345

9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán và chứng nhận Iso	Lợi thế thương mại	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2025	11.356.888.114	3.105.474.000	1.909.095.278	140.000.000	16.511.457.392
Mua trong năm	-	524.232.000	-		524.232.000
Tạo ra từ nội bộ DN	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(7.464.140.841)	-	-	-	(7.464.140.841)
Phân loại TSCĐ	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	3.892.747.273	3.629.706.000	1.909.095.278	140.000.000	9.571.548.551
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2025	1.248.358.032	1.776.500.105	1.797.731.464	140.000.000	4.962.589.601
Khấu hao trong năm	39.011.184	679.586.201	71.591.076	-	790.188.461
Tăng khác	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.287.369.216)	-	-	-	(1.287.369.216)
Giảm khác	-	-	-	-	0
Số dư 30/09/2025	-	2.456.086.306	1.869.322.540	140.000.000	4.465.408.846
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2025	10.108.530.082	1.328.973.895	111.363.814	-	11.548.867.791
Số dư 30/09/2025	3.892.747.273	1.173.619.694	39.772.738	-	5.106.139.705

10 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
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2025	280.998.845.713				280.998.845.713
Mua trong năm			-		-
Tạo ra từ nội bộ DN					-
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Phân loại TSCĐ					-
Số dư 30/09/2025	280.998.845.713	-	-	-	280.998.845.713
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2025					-
Khấu hao trong năm					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Phân loại TSCĐ					-
Số dư 30/09/2025	-				-
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2025	280.998.845.713	-	-	-	280.998.845.713
Số dư 30/09/2025	280.998.845.713	-	-	-	280.998.845.713

11 Vay và nợ thuê tài chính

STT	Chi tiêu	Số ngày 30/09/2025		Trong kỳ		Số ngày 01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1	Vay ngắn hạn	881.437.654.146	881.437.654.146	1.091.435.909.427	1.284.369.535.297	1.074.371.280.016	1.074.371.280.016
	- Vay ngắn	486.919.112.905	486.919.112.905	620.872.164.495	611.675.646.857	477.722.595.267	477.722.595.267
	- Vay đến hạn trả	394.518.541.241	394.518.541.241	470.563.744.932	672.693.888.440	596.648.684.749	596.648.684.749
2	Vay dài hạn	868.441.478.191	868.441.478.191	430.506.230.846	477.272.744.932	915.207.992.277	915.207.992.277
	Trên 1 năm đến 5 năm	868.441.478.191	868.441.478.191	430.506.230.846	477.272.744.932	915.207.992.277	915.207.992.277
	Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-
	Tổng	1.749.879.132.337	1.749.879.132.337	1.521.942.140.273	1.761.642.280.229	1.989.579.272.293	1.989.579.272.293

12 Phải trả người bán		Ngày 30/09/2025	Ngày 01/01/2025
a Các khoản phải trả người bán		97.449.948.599	105.270.255.838
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả			
- Phải trả cho các đối tượng khác		97.449.948.599	105.270.255.838
b Số nợ quá hạn chưa thanh toán			
c Phải trả người bán là các bên liên quan		24.711.152.986	24.856.315.586
+ Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang		24.711.152.986	24.856.315.586
Tổng		122.161.101.585	130.126.571.424
		-	-
13 Chi phí phải trả		Ngày 30/09/2025	Ngày 01/01/2025
a Ngắn hạn		296.310.883.467	297.568.799.259
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh			
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn		291.815.455.362	288.575.604.899
- Các khoản phải trả lãi vay		4.495.428.105	8.993.194.360
- Các khoản trích trước khác			
b Dài hạn		-	-
- Lãi vay			
- Các khoản khác (chi tiết từng khoản)			
Tổng		296.310.883.467	297.568.799.259
		-	-

14 Phải trả khác

Ngày 30/09/2025

Ngày 01/01/2025

a Ngắn hạn

- Phải nộp thuế thu nhập cá nhân		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	144.035.810	144.035.810
- Phải trả cho đội thi công	189.076.436.983	413.448.098.012
- Phải trả bảo hành công trình tư vấn	30.000.000	4.360.667.689
- Nhận tiền giữ chỗ DA Nhà ở xã hội DA Tây Bắc	0	5.610.000.000
- Nhận tiền giữ chỗ DA CIC Boulevard	8.579.017.500	11.069.343.200
- Nhận tiền giữ chỗ DA Chợ nông sản	3.741.345.500	
- Phải trả thoái vốn DA 4.4ha Bà Kèo	30.000.000.000	
- Phải trả Cty TNHH DV Bất động sản Đào Vàng	65.000.000.000	
- Phải trả khác	19.281.287.444	21.968.545.042
Tổng	315.852.123.237	456.600.689.753
	-	-

b Dài hạn

- Nhận góp vốn DA 4.4 ha Bà Kèo PQ		23.866.007.950
- Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Búng Gội		65.000.000.000
- Phải trả khác	709.874.997	544.526.997
Tổng	709.874.997	89.410.534.947
	-	-

15 Vốn chủ sở hữu

Ngày 30/09/2025

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%
Tổng	1.618.075.260.000	100%	952.593.610.000	100%
	-	-	-	-

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Ngày 30/09/2025	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 năm		665.481.650.000	
+ Vốn góp giảm trong năm			
+ Vốn góp cuối năm		1.618.075.260.000	952.593.610.000
c Cổ phiếu		Ngày 30/09/2025	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/CP	

15. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu và các quỹ	LNST thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	4	5	6	7
Số dư đầu năm trước	952.593.610.000	35.628.334.646	53.126.630.837	287.221.777.459	52.732.214.254	1.381.302.567.196
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Chi phí phát hành						-
- Lãi trong năm nay				122.776.269.272	(184.725.901)	122.591.543.371
- Trích các quỹ thuộc vốn CSH			9.488.320.693	(9.196.104.077)	(292.216.616)	0
- Trích quỹ KTPL				(29.068.058.611)	(2.229.225.662)	(31.297.284.273)
- Tạm trích cổ tức					(732.707.200)	(732.707.200)
- Chia cổ tức						-
- Hoàn lại cổ tức						-
- Giảm khác			(1.277.785.747)			(1.277.785.747)
- Tăng giảm do hợp nhất			(5.958.166)	13.125.229.214	(10.764.199.514)	2.355.071.534
Số dư đầu năm nay	952.593.610.000	35.628.334.646	61.331.207.617	384.859.113.257	38.529.139.361	1.472.941.404.881
- 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				55.805.466.286	5.375.246.029	61.180.712.315
- Tăng, giảm khác			5.726.497.528	(23.880.010.106)	(3.363.709.265)	(21.517.221.843)
- Hoàn phải trả cổ tức						-
Số dư cuối năm nay	1.618.075.260.000	59.208.617.837	67.057.705.145	226.268.579.437	40.540.676.125	2.011.150.838.544

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

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
- Doanh thu địa ốc	337.718.975.036	699.037.620.709
- Doanh thu thi công	32.712.070.785	19.846.972.432
- Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	14.457.108.769	13.853.866.857
- Doanh thu thương mại	16.839.965.647	89.799.981.074
- Doanh thu kinh doanh nhà hàng	22.176.439.678	20.164.118.653
- Doanh thu khác	11.776.007.167	8.268.333.556
Tổng	435.680.567.082	850.970.893.281

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
- Giảm giá hàng bán;	1.974.300.974	1.357.189.890
- Hàng bán bị trả lại.	6.488.347.810	
Tổng	8.462.648.784	1.357.189.890

3. Giá vốn hàng bán

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
- Giá vốn địa ốc	181.694.474.165	491.448.263.645
- Giá vốn thi công	13.806.710.913	12.011.596.925
- Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	5.684.723.856	5.635.364.635
- Giá vốn thương mại	13.327.892.864	77.761.759.432
- Giá vốn kinh doanh nhà hàng	14.083.383.878	13.745.895.286
- Giá vốn khác	16.502.365.730	13.135.021.614
Tổng	245.099.551.406	613.737.901.537

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay;	5.294.884.776	6.885.105.278
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;		
Tổng	5.294.884.776	6.885.105.278

5. Chi phí tài chính

	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
- Lãi tiền vay;	22.448.953.029	19.162.247.564
- Dự phòng các khoản đầu tư		
Tổng	22.448.953.029	19.162.247.564

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. Cty CP Vật liệu xây dựng 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 Phú Quốc	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 Dịch vụ 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 30/09/2025

Ngày 01/01/2025

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang

c Phải trả người bán

Ngày 30/09/2025

Ngày 01/01/2025

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang

24.711.152.986

24.850.315.586

Người lập biểu

Kế toán trưởng

An Giang, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kha Thị Mỹ Ngọc

Phạm Thị Như Phượng