

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CIC

CIC GROUP
JOINT STOCK COMPANY

Số/No.: 58 /TB-CIC

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

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

An Giang, ngày 18 tháng 03 năm 2026
An Giang, March 18, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
To: - The State Securities Commission;
- Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization : Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC/CIC Group Joint Stock Company
- Mã chứng khoán/ Stock code : CKG
- Địa chỉ/Address: 34 Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang/34 Tran Phu Street, Rach Gia Ward, An Giang Province
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02973874660 Fax: 02973866451
- Email: cic@cicgroups.com

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC (“Công ty”) công bố thông tin: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CIC Group Joint Stock Company (“Company”) hereby disclosure the following information: Audited Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 18/03/2026 tại đường dẫn <http://cicgroups.com/co-dong.html> / This information was published on the company's website on 18/03/2026, as in the link <http://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/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the laws.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

PERSON AUTHORIZED TO
DISCLOSE INFORMATION



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTE GENERAL DIRECTOR

Trần Quốc Trường

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 6
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	7
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	8 – 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13 – 14
Thuyết minh báo cáo tài chính	15 – 63

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC ("Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

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

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

Công ty thay đổi tên từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang sang tên Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 04 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh An Giang) cấp.

Công ty thay đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang sang tên mới là Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 ngày 20 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh An Giang) cấp.

Công ty tiếp tục thay đổi địa chỉ mới và tăng vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24 ngày 24 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp.

Công ty thay đổi người đại diện pháp luật theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 ngày 10 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp.

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

Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mã chứng khoán	: CKG
Mệnh giá	: 10.000 VND/cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu niêm yết	: 161.807.526 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá	: 1.618.075.260.000 VND

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : Số 34, đường Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, Việt Nam.
- Điện thoại : 02973 874 660
- Fax : 02973 866 451

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp như sau:

- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong nhà. Lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy các công trình xây dựng. Lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời và đèn chiếu sáng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình, kiến trúc quy hoạch, kiến trúc cảnh quan và trang trí. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình cầu, đường, thủy lợi; Thiết kế công trình kết cấu thép; Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế công trình đường dây điện trung, hạ thế; Thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy. Thiết kế điện công trình; Thiết kế hệ thống an ninh bảo vệ; Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc; Giám sát thi công xây dựng công trình cầu, đường, công trình giao thông, công trình dân dụng và công nghiệp; Dịch vụ khảo sát và vẽ bản đồ; Khảo sát địa chất, địa hình công trình; Thẩm tra hồ sơ thiết kế; Lập dự án đầu tư; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Đấu thầu công trình; Quản lý, điều hành dự án. Đo đạc và lập phương án đền bù, giải tỏa;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng, đồ ngũ kim, thiết bị cấp nước, gỗ, kim khí;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đầu;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng. (Trừ Dịch vụ nổ mìn);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đầu. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng, dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận chuyển du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản (dịch vụ giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản, môi giới, tư vấn, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản). Dịch vụ hồ sơ nhà đất. (Trừ Các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên);
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội, ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ. Hoạt động quản lý nhà, chung cư (dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư).. (Trừ Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đầu trong các cửa hàng chuyên doanh. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Chi tiết: Kiểm định công trình xây dựng, kiểm tra độ bền cơ học bê tông, kết cấu. Thăm tra hồ sơ thiết kế. Thăm tra quyết toán;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: Tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. (Không kinh doanh tại trụ sở). (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ. Chi tiết: Dịch vụ địa táng, hỏa táng, điện táng, các dịch vụ có liên quan khác. Bảo quản thi hài, khám liệm và các dịch vụ chuẩn bị cho địa táng, hỏa táng, điện táng. Dịch vụ nhà tang lễ. Trông coi nghĩa trang. Bán đất xây mộ hoặc cho thuê đất đào mộ;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Kinh doanh, khai thác, quản lý cảng biển, hoạt động của cảng biển, cảng sông, cảng du lịch, bến phao, bến tàu, cầu tàu.. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng, dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở;
- Giáo dục trung học phổ thông;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Giáo dục văn hóa nghệ thuật;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các dịch vụ dạy kèm (gia sư); Giáo dục dự bị; Các trung tâm dạy học có các khoá học dành cho học sinh yếu kém; Các khoá dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại; Dạy đọc nhanh; Dạy về tôn giáo; Các trường của các tổ chức Đảng, đoàn thể. Dạy lái xe cho những người không hành nghề lái xe; Đào tạo tự vệ; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; Dạy máy tính;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục. Chi tiết: Tư vấn giáo dục, Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục, Dịch vụ đánh giá việc kiểm tra giáo dục, Dịch vụ kiểm tra giáo dục, Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình điện. (Trừ Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội);
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Đường thủy, cảng và các công trình trên sông, cảng du lịch (bến tàu), cửa cống... Đập và đê. Hoạt động nạo vét đường thủy.. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải, vận hành, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải. Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. (Trừ Các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên. Trừ Hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải không độc hại. (Trừ Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, bơm nước và hệ thống điều hòa không khí;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa;
- Sản xuất điện. Chi tiết: Sản xuất điện từ năng lượng mặt trời;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm bê tông, xi măng và thạch cao;
- Truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Bán điện cho người sử dụng. (Trừ Kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ thực hiện độc quyền nhà nước trong lĩnh vực thương mại như Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Buôn bán thiết bị điện năng lượng mặt trời.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2025)
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2025)
Ông Quảng Trọng Sang	Phó Chủ tịch
Ông Đinh Thanh Tâm	Phó chủ tịch
Ông Trần Thọ Thắng	Thành viên
Bà Phạm Thị Như Phương	Thành viên
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên
Ông Đinh Thanh Thảo	Thành viên
Ông Trần Văn Vinh	Thành viên

Tại kỳ họp HĐQT ngày 09/12/2025, HĐQT đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ 9/9, thống nhất bầu ông Nguyễn Xuân Dũng đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT theo sự giới thiệu của ông Trần Thọ Thắng kể từ ngày 10/12/2025.

Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Võ Văn Ý	Trưởng ban
Ông Hà Minh Tuấn	Thành viên
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Quản lý điều hành

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2025)
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 03 tháng 06 năm 2025)
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2025)
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Tiến Đức	Giám đốc tài chính
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2025)
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2025)

Ông Nguyễn Xuân Dũng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho bà Phạm Thị Như Phượng – Tổng Giám đốc ký phê duyệt các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 96/UQ-CIC ngày 10 tháng 12 năm 2025.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

7. Công bố các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc công bố các Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG

Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 16 tháng 03 năm 2026



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 209/2026/BCKT-HCM.01415



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC (được gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 03 năm 2026, từ trang 08 đến trang 63, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2026

mlan

LÂM HOÀI NHÂN

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5907-2023-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.518.801.822.034	3.810.751.215.966
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	74.290.279.068	13.206.690.447
Tiền	111		74.290.279.068	13.206.690.447
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		371.978.621.506	784.487.848.731
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	143.033.984.111	132.273.622.429
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	21.871.314.505	315.229.937.508
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4.1	239.851.941.651	388.062.580.277
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(32.778.618.761)	(51.078.291.483)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.6	3.071.274.282.641	3.012.945.973.854
Hàng tồn kho	141		3.071.274.282.641	3.012.945.973.854
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.258.638.819	110.702.934
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7.1	1.111.646.544	30.781.974
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		146.992.275	79.920.960
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.208.280.878.371	926.891.146.109
Các khoản phải thu dài hạn	210		19.014.640.000	19.014.640.000
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.4.2	21.606.489.559	21.606.489.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.4.2	(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
Tài sản cố định	220		53.085.921.783	58.884.881.051
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	48.923.579.737	54.331.758.237
Nguyên giá	222		107.874.952.525	108.227.665.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(58.951.372.788)	(53.895.907.015)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	4.162.342.046	4.553.122.814
Nguyên giá	228		8.031.969.278	7.507.737.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.869.627.232)	(2.954.614.464)
Bất động sản đầu tư	230	5.10	459.865.960.223	470.537.251.916
Nguyên giá	231		488.766.722.103	488.810.409.021
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.900.761.880)	(18.273.157.105)
Tài sản dở dang dài hạn	240		112.925.565.218	91.882.181.610
Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	112.925.565.218	91.882.181.610
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	541.819.003.187	258.294.603.285
Đầu tư vào công ty con	251		607.405.517.098	320.143.043.692
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.469.775.200	4.469.775.200
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(70.056.289.111)	(66.318.215.607)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		21.569.787.960	28.277.588.247
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7.2	21.569.787.960	28.277.588.247
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.727.082.700.405	4.737.642.362.075

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.699.820.572.671	3.286.091.023.751
Nợ ngắn hạn	310		1.584.411.521.030	1.944.554.932.340
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	278.578.982.169	193.761.189.662
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14.1	78.744.710.747	51.562.852.396
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	27.053.319.334	40.271.339.284
Phải trả người lao động	314		25.621.808.266	33.139.368.249
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	152.201.248.791	155.286.333.875
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17.1	325.826.133.926	544.833.723.787
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18.1	690.559.344.663	916.149.075.205
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	5.825.973.134	9.551.049.882
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.115.409.051.641	1.341.536.091.411
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.14.2	282.739.194.434	344.171.091.184
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.17.2	-	88.866.007.950
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18.2	832.669.857.207	908.498.992.277
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.027.262.127.734	1.451.551.338.324
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	2.027.262.127.734	1.451.551.338.324
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		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		59.208.617.837	35.628.334.646
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		55.574.533.427	49.078.790.322
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		294.403.716.470	414.250.603.356
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		193.854.195.073	284.335.741.252
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		100.549.521.397	129.914.862.104
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.727.082.700.405	4.737.642.362.075

NGUYỄN THỊ DIỄM THÚY
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 16 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1.1	746.683.096.897	1.160.183.595.946
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1.1	7.489.784.976	22.020.946.914
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		739.193.311.921	1.138.162.649.032
Giá vốn hàng bán	11	6.2	500.292.786.216	839.518.745.099
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		238.900.525.705	298.643.903.933
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	13.087.502.273	9.732.203.418
Chi phí tài chính	22	6.4	24.709.502.970	26.132.751.264
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		20.183.972.664	14.135.881.096
Chi phí bán hàng	25	6.5	25.224.611.995	15.716.833.135
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	69.068.550.479	102.990.914.994
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		132.985.362.534	163.535.607.958
Thu nhập khác	31	6.7	1.292.308.027	844.343.344
Chi phí khác	32	6.8	9.134.215.404	5.986.673.399
Lợi nhuận khác	40		(7.841.907.377)	(5.142.330.055)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		125.143.455.157	158.393.277.903
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.12	24.593.933.760	28.478.415.799
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		100.549.521.397	129.914.862.104

NGUYỄN THỊ DIỄM THÚY
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 16 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		125.143.455.157	158.393.277.903
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		16.745.808.281	15.725.173.917
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		(14.561.599.218)	20.044.890.220
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.723.231.370)	(8.891.354.773)
Chi phí lãi vay	06		20.183.972.664	14.135.881.096
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		133.788.405.514	199.407.868.363
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		171.169.080.197	(152.374.013.908)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(58.328.308.787)	(139.156.484.146)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(266.874.221.471)	(73.511.576.325)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.842.665.852	74.067.623
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(19.855.205.541)	(12.558.199.429)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(35.528.461.132)	(30.454.986.774)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		977.080.152	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(28.086.832.078)	(30.476.903.322)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(96.895.797.294)	(239.050.227.918)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(21.534.671.063)	(32.162.695.653)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		62.191.622	150.909.091
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		-	3.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(29.837.117.000)	(6.251.600.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.084.772.594	1.418.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.077.132.183	10.705.995.544
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(39.147.691.664)	(23.139.391.018)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		498.545.943.191	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.2	1.051.111.171.773	1.352.323.155.566
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.3	(1.352.530.037.385)	(1.083.671.879.857)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		197.127.077.579	268.651.275.709
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		61.083.588.621	6.461.656.773
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		13.206.690.447	6.745.033.674
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	74.290.279.068	13.206.690.447

NGUYỄN THỊ DIỄM THÚY
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 16 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

Công ty thay đổi tên từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang sang tên Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 25 tháng 04 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh An Giang) cấp.

Công ty thay đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang sang tên mới là Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 ngày 20 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh An Giang) cấp.

Công ty tiếp tục thay đổi địa chỉ mới và tăng vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24 ngày 24 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp.

Công ty thay đổi người đại diện pháp luật theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 ngày 10 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp.

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

Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mã chứng khoán	CKG
Mệnh giá	10.000 VND/cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu niêm yết	161.807.526 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá	1.618.075.260.000 VND

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp như sau:

- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong nhà. Lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy các công trình xây dựng. Lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời và đèn chiếu sáng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình, kiến trúc quy hoạch, kiến trúc cảnh quan và trang trí. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình cầu, đường, thủy lợi; Thiết kế công trình kết cấu thép; Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế công trình đường dây điện trung, hạ thế; Thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy. Thiết kế điện công trình; Thiết kế hệ thống an ninh bảo vệ; Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc; Giám sát thi công xây dựng công trình cầu, đường, công trình giao thông, công trình dân dụng và công nghiệp; Dịch vụ khảo sát và vẽ bản đồ; Khảo sát địa chất, địa hình công trình; Thẩm tra hồ sơ thiết kế; Lập dự án đầu tư; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Đấu thầu công trình; Quản lý, điều hành dự án. Đo đạc và lập phương án đền bù, giải tỏa;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng, đồ ngũ kim, thiết bị cấp nước, gỗ, kim khí;
- Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng. (Trừ Dịch vụ nổ mìn);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng, dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận chuyển du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản (dịch vụ giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản, môi giới, tư vấn, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản). Dịch vụ hồ sơ nhà đất. (Trừ Các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên);
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội, ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ. Hoạt động quản lý nhà, chung cư (dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư).. (Trừ Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Chi tiết: Kiểm định công trình xây dựng, kiểm tra độ bền cơ học bê tông, kết cấu. Thẩm tra hồ sơ thiết kế. Thẩm tra quyết toán;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: Tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. (Không kinh doanh tại trụ sở). (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ. Chi tiết: Dịch vụ địa táng, hỏa táng, điện táng, các dịch vụ có liên quan khác.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Kinh doanh, khai thác, quản lý cảng biển, hoạt động của cảng biển, cảng sông, cảng du lịch, bến phao, bến tàu, cầu tàu.. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng, dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở;
- Giáo dục trung học phổ thông;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Giáo dục văn hóa nghệ thuật;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các dịch vụ dạy kèm (gia sư); Giáo dục dự bị; Các trung tâm dạy học có các khoá học dành cho học sinh yếu kém; Các khoá dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại; Dạy đọc nhanh; Dạy về tôn giáo; Các trường của các tổ chức Đảng, đoàn thể. Dạy lái xe cho những người không hành nghề lái xe; Đào tạo tự vệ; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; Dạy máy tính;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục. Chi tiết: Tư vấn giáo dục, Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục, Dịch vụ đánh giá việc kiểm tra giáo dục, Dịch vụ kiểm tra giáo dục, Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình điện. (Trừ Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội);
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Đường thủy, cảng và các công trình trên sông, cảng du lịch (bến tàu), cửa cống... Đập và đê. Hoạt động nạo vét đường thủy.. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải, vận hành, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải. Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. (Trừ Các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên. Trục Hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải không độc hại. (Trừ Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, bơm nước và hệ thống điều hòa không khí;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa;
- Sản xuất điện. Chi tiết: Sản xuất điện từ năng lượng mặt trời;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm bê tông, xi măng và thạch cao;
- Truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Bán điện cho người sử dụng. (Trừ Kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ thực hiện độc quyền nhà nước trong lĩnh vực thương mại như Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Buôn bán thiết bị điện năng lượng mặt trời.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc của Công ty

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01 Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, khu phố 7 Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.	Xây dựng nhà để ở, hoạt động thiết kế chuyên dụng, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	100%	100%	100%
Công ty TNHH CIC Education	Lô E7 Khu đô thị mới Lấn biển Tây Bắc, Đường số 13, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam.	Giáo dục mẫu giáo, giáo dục nhà trẻ, dịch vụ hỗ trợ giáo dục.	100%	100%	100%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Lô A1 – Căn 9C, Trung tâm thương mại Rạch Sỏi, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.	100%	100%	100%
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, ấp Hưng Giang, phường Vĩnh Thông, tỉnh An Giang	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	Lô D15 căn 12,12A Khu ĐTM Lấn Biển Tây Bắc, Đường số 5, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu, xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở.	83,70%	83,70%	83,70%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Số 60 đường 30/04, Khu phố 1 Đường Đông, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	56,08%	56,08%	56,08%
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Số 75 đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 7, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	77,66%	77,66%	77,66%
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Lô D10 (40-41), đường số 5, Khu Đô thị mới Lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở.	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Lô C9, 27-28, đường số 5, khu đô thị mới Lấn Biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (*)	D15, 25-26, đường số 5, Khu Đô thị Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	49,76%	52,68%	49,76%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(*) Công ty sở hữu 49,76% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt và nhận được ủy quyền biểu quyết bằng Văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 10 năm 2025 từ bà Lại Thị Mai Dâng với số lượng 9.000 cổ phần. Do đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 52,68%.

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Số 03, đường Mậu Thân, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	Trồng hoa, cây cảnh, dịch vụ môi trường và thi công xây dựng công trình.	35,21%	35,21%	35,21%

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

Các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 175 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 222 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán.

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

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

4.6 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản

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

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước dài hạn khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

	Thời gian (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05
Tài sản cố định hữu hình khác	01 – 09

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

Lợi thế thương mại

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

Giấy phép nhượng quyền

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

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Thời gian (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	không khấu hao

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.13 Trái phiếu thường

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo giá trị thực tế của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

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

4.15 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

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

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.17 Chi phí đi vay

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

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

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

Tỷ lệ vốn hóa chi phí lãi vay trong năm là: 88,88%

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

4.19 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.20 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.21 Bên liên quan

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

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

Các công ty / cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan:

<u>Công ty / cá nhân</u>	<u>Quan hệ</u>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH CIC Education	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Quản lý điều hành	Thành viên chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	213.035.617	4.196.797.828
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND	74.077.243.451	9.009.892.619
	74.290.279.068	13.206.690.447

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	370.266.201	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	-	592.295.600
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	-	1.090.526.308
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>		
Ban quản lý dự án phường Rạch Giá	10.952.045.965	18.089.228.556
Các khách hàng khác	131.711.671.945	112.501.571.965
	143.033.984.111	132.273.622.429

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	175.802.385	175.802.385
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	-	4.921.069.819
<i>Trả trước cho người bán khác</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	9.181.958.136	9.181.958.136
Công ty TNHH Đầu tư TMDV Đảo Việt	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A	2.499.000.000	2.499.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Tiên	-	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mai Nguyên Anh	-	22.681.279.772
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	-	24.602.031.289
Công ty TNHH Vật liệu Xây Dựng Mai Nguyên Anh Kiên Giang	-	24.724.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Khôi	-	23.935.017.560
Các nhà cung cấp khác	5.014.553.984	169.509.778.547
	21.871.314.505	315.229.937.508

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.4 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu các bên liên quan		
Công ty TNHH CIC Education - Phải thu tiền góp vốn, tạm mượn vốn	4.976.000.000	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng - phải thu lợi nhuận được chia	6.321.569.494	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc - Tạm mượn vốn	185.635.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang - Phải thu cổ tức	-	510.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang	19.004.220.275	9.413.533.465
- Dự án KDC phường An Bình	82.563.900	94.988.600
- Dự án chợ nông sản Rạch giá	6.637.235.405	3.941.664.505
- Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	12.284.420.970	5.376.880.360
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư thành phố Rạch Giá	6.812.357.400	12.919.578.700
Phải thu đội thi công	28.857.435.319	29.898.565.759
Phải thu thuế TNCN	7.488.127.839	11.149.969.905
Tiền sử dụng đất của dự án đầu tư (1)	39.185.689.549	224.980.910.137
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa giai đoạn 1	3.824.225.200	3.824.225.200
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa giai đoạn 2	20.207.670.400	20.207.670.400
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án trung tâm thương mại Rạch Sỏi	5.507.000.000	5.507.000.000
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư và chợ nông sản trung tâm thương mại Rạch Giá	1.857.500.000	300.000.000
Đặt cọc tiền mua đất (2)	23.635.000.000	23.635.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Tiền - Phải thu tiền ứng trước tiền mua nhà (3)	28.000.000.000	-
Tạm ứng	37.549.258.088	35.374.780.234
Các đối tượng khác	6.440.253.087	10.341.346.477
	239.851.941.651	388.062.580.277

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

(2) Đây là khoản đặt cọc tiền cho ông Hồ Việt Sử để nhận chuyển nhượng các thửa đất tại Ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố Bãi vòng, đặc khu Phú Quốc tỉnh An Giang) với giá trị đặt cọc cho mỗi phần diện tích khoảng 30% tổng giá trị chuyển nhượng.

(3) Đây là khoản phải thu tiền đã ứng trước cho Bà Nguyễn Ngọc Tiền để mua nhà nhưng chưa hoàn tất thủ tục pháp lý, Công ty đã lập đơn khởi kiện gửi toà án Phú Quốc vào ngày 20/10/2023. Theo Bản án có hiệu lực số 90/2025/DS-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 tỉnh An Giang, tuyên vô hiệu hóa hợp đồng mua bán giữa Công ty và Bà Nguyễn Ngọc Tiền và buộc Bà Nguyễn Ngọc Tiền phải trả lại cho công ty số tiền 28.000.000.000 VND, Công ty trả lại cho Bà Nguyễn Ngọc Tiền 2 căn biệt thự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.4.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc – góp vốn kinh doanh (1)	19.014.640.000	-	19.014.640.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn – góp vốn kinh doanh (2)	2.591.849.559	(2.591.849.559)	2.591.849.559	(2.591.849.559)
	21.606.489.559	(2.591.849.559)	21.606.489.559	(2.591.849.559)

(1) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc theo Hợp đồng nguyên tắc số 06/2009/HĐNT ngày 24/09/2009 để thực hiện dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5 Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố 12 - Dương Đông, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang). Tổng vốn đầu tư dự kiến là 80.000.000.000 VND, mỗi bên sẽ góp 50% theo tiến độ thực hiện và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc sẽ là bên ghi nhận theo dõi kết quả hàng năm và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn. Thời gian thực hiện hợp đồng này là 50 năm.

(2) Khoản đầu tư hợp tác với Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn về việc chia sẻ lợi nhuận và rủi ro trên phần giá trị 20% nắm giữ của Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn và Công ty CP Đầu tư Xuất Nhập khẩu Quốc tế Hoàng Minh về việc khai thác mua bán cát xây dựng tại mỏ vật liệu san lấp Bắc Bao Quan, xã Tóc Tiên - Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty góp vốn 2.600.000.000 VND theo hợp đồng số 01/HĐHTĐT.2017 ngày 2/11/2017 theo tỷ lệ 28,89% trong giá trị 20% còn lại của Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.5 Nợ xấu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu của khách hàng						
BQL Dự án đầu tư	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	10.990.725.969	7.693.508.178	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	193.277.000	135.293.900
Các đối tượng khác	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	34.932.631.560	24.452.842.092	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	13.753.808.931	9.627.666.252
BQL Dự án đầu tư	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.282.074.695	641.037.348	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	561.147.823	280.573.911
Các đối tượng khác	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	7.443.585.583	3.721.792.791	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	21.797.450.001	10.898.725.000
BQL Dự án đầu tư	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	417.397.823	125.219.347	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	1.508.447.905	452.534.372
Các đối tượng khác	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	514.450.000	83.471.250	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	3.267.655.575	980.296.673
BQL Dự án đầu tư	Từ 3 năm trở lên	5.519.656.418	-	Từ 3 năm trở lên	25.650.281.090	-
Các đối tượng khác	Từ 3 năm trở lên	7.094.722.350	-	Từ 3 năm trở lên	5.312.253.897	-
Trả trước cho nhà cung cấp						
Các đối tượng khác	Từ 3 năm trở lên	1.301.245.369	-	Từ 3 năm trở lên	1.409.059.369	-
		69.496.489.767	36.717.871.006		73.453.381.591	22.375.090.108

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	(51.078.291.483)	(44.774.085.559)
Trích dự phòng bổ sung trong năm	-	(6.304.205.924)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	18.299.672.722	-
Tại ngày cuối năm	(32.778.618.761)	(51.078.291.483)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	74.327.452	-	69.504.456	-
Công cụ, dụng cụ	27.458.183	-	163.105.886	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang (1)	2.453.905.628.997	-	3.012.232.528.389	-
Thành phẩm (2)	617.048.182.647	-	-	-
Hàng hoá	218.685.362	-	480.835.123	-
	3.071.274.282.641	-	3.012.945.973.854	-

(1) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Quang	683.470.455.320	633.849.159.197
Dự án Khu dân cư đường số 2	446.727.185.559	376.091.196.399
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú quốc Riverside Villas	417.424.382.372	492.993.042.873
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây bắc	272.893.947.780	455.832.725.053
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	205.704.718.057	352.239.372.456
Dự án khu dân cư Chợ nông hải sản TTTM Rạch Giá	158.596.689.099	97.565.616.059
Dự án khu dân cư An Bình	107.809.155.269	126.655.407.985
Dự án khu dân cư Nam An Hòa	10.156.127.216	108.853.990.988
Dự án hoa viên nghỉ trang Vĩnh Hằng	-	261.255.786.015
Chi phí thực hiện dự án khác	151.122.968.325	106.896.231.364
	2.453.905.628.997	3.012.232.528.389

(2) Chi tiết thành phẩm theo dự án

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Khu dân cư đường số 2	54.037.094.296	-
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú quốc Riverside Villas	60.744.860.641	-
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây bắc	115.341.149.800	-
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	167.226.791.324	-
Dự án khu dân cư Chợ nông hải sản TTTM Rạch Giá	139.107.787.344	-
Dự án khu dân cư An Bình	20.126.889.229	-
Dự án khu dân cư Nam An Hòa	60.463.610.013	-
	617.048.182.647	-

(*) Giá trị hàng tồn kho được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.977.469.041.993 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.7 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.7.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	168.639.779	30.781.974
Chi phí khác	943.006.765	-
	1.111.646.544	30.781.974

5.7.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	5.666.689.546	8.816.691.068
Chi phí sửa chữa tài sản	6.832.351.945	10.131.596.982
Chi phí thuê đất	9.070.746.469	9.329.300.197
	21.569.787.960	28.277.588.247

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
Số 34, đường Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.8 Tình hình tăng/(giảm) tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại 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
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(319.768.182)	-	-	(319.768.182)
Giảm khác	-	-	-	(32.944.545)	-	(32.944.545)
Tại ngày 31/12/2025	72.716.236.501	1.801.450.923	29.361.563.596	781.070.000	3.214.631.505	107.874.952.525
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại 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	2.172.566.275	154.464.558	2.648.999.038	148.934.616	82.681.431	5.207.645.918
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(119.235.600)	-	-	(119.235.600)
Giảm khác	-	-	-	(32.944.545)	-	(32.944.545)
Tại ngày 31/12/2025	33.263.920.085	1.523.170.139	20.845.646.225	509.612.409	2.809.023.930	58.951.372.788
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 31/12/2025	39.452.316.416	278.280.784	8.515.917.371	271.457.591	405.607.575	48.923.579.737
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
Tại ngày 01/01/2025	8.293.776.594	978.589.727	8.398.471.819	186.772.727	2.399.853.258	20.257.464.125
Tại ngày 31/12/2025	8.293.776.594	1.281.425.182	9.587.635.456	186.772.727	2.443.239.622	21.792.849.581
Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay:						
Tại ngày 01/01/2025	20.674.750.428	-	-	-	-	20.674.750.428
Tại ngày 31/12/2025	19.723.400.208	-	-	-	-	19.723.400.208

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.9 Tình hình tăng/(giảm) tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Lợi thế thương mại VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	3.259.600.000	2.249.042.000	1.909.095.278	90.000.000	7.507.737.278
Mua sắm trong năm	-	524.232.000	-	-	524.232.000
Tại ngày 31/12/2025	3.259.600.000	2.773.274.000	1.909.095.278	90.000.000	8.031.969.278
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	-	1.066.883.000	1.797.731.464	90.000.000	2.954.614.464
Khấu hao trong năm	-	819.558.000	95.454.768	-	915.012.768
Tại ngày 31/12/2025	-	1.886.441.000	1.893.186.232	90.000.000	3.869.627.232
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	3.259.600.000	1.182.159.000	111.363.814	-	4.553.122.814
Tại ngày 31/12/2025	3.259.600.000	886.833.000	15.909.046	-	4.162.342.046
Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
Tại ngày 01/01/2025	-	314.600.000	-	90.000.000	404.600.000
Tại ngày 31/12/2025	-	314.600.000	-	90.000.000	404.600.000
Giá trị còn lại tài sản cố định vô hình được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay:					
Tại ngày 01/01/2025	3.259.600.000	-	-	-	3.259.600.000
Tại ngày 31/12/2025	3.259.600.000	-	-	-	3.259.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.10 Bất động sản đầu tư

5.10.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	207.811.563.308	207.811.563.308
Giảm trong năm	(43.686.918)	(43.686.918)
Tại ngày 31/12/2025	207.767.876.390	207.767.876.390
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2025	18.273.157.105	18.273.157.105
Khấu hao trong năm	10.656.094.140	10.656.094.140
Giảm trong năm	(28.489.365)	(28.489.365)
Tại ngày 31/12/2025	28.900.761.880	28.900.761.880
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	189.538.406.203	189.538.406.203
Tại ngày 31/12/2025	178.867.114.510	178.867.114.510

5.10.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	280.998.845.713	280.998.845.713
Tại ngày 31/12/2025	280.998.845.713	280.998.845.713
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	280.998.845.713	280.998.845.713
Tại ngày 31/12/2025	280.998.845.713	280.998.845.713

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất	280.998.845.713	-	280.998.845.713
- Trường Mầm non Tiểu học Quốc tế Mekong Xanh	143.312.706.396	19.263.144.623	124.049.561.773
- Toà nhà 9 tầng - khu biệt thự cao cấp Seaview đường Cô Bắc, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	44.832.104.945	4.795.551.046	40.036.553.899
- Showroom Thăng Anh	19.623.065.049	4.842.066.211	14.780.998.838
	488.766.722.103	28.900.761.880	459.865.960.223

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm 2025 VND
Thu nhập từ việc cho thuê	4.633.311.399
Chi phí liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	13.863.416.160

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

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025 VND	Phát sinh tăng trong năm VND	Kết chuyển chi phí trong năm VND	31/12/2025 VND
Xây dựng cơ bản				
- Dự án Bà Kèo 4,4 ha (*)	90.663.637.666	22.261.927.552	-	112.925.565.218
- Trường Mầm non Tiểu học Quốc tế Mekong Xanh	-	1.094.705.265	(1.094.705.265)	-
Sửa chữa lớn tài sản cố định				
- Tài sản cố định nhà hàng	1.218.543.944	52.311.239	(1.270.855.183)	-
	91.882.181.610	23.408.944.056	(2.365.560.448)	112.925.565.218

(*) Theo Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) về chấp thuận đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo tại Khu phố 7, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố 7-Dương Đông, đặc khu Khu Quốc, tỉnh An Giang). Dự án "Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang" do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với quy mô 74 căn biệt thự có tổng diện tích sàn xây dựng là 22.200m² trên khu đất có diện tích 43.573m² với thời hạn thực hiện từ 2013 đến 2017. Do công tác điều chỉnh quy hoạch 1/2000 phân khu đô thị Dương Đông nói riêng và các phân khu trên địa bàn Thành phố Phú Quốc nói chung, tiến độ triển khai quá chậm làm ảnh hưởng tiến độ thực hiện Dự án của Công ty.

Căn cứ Tờ trình số 71/TTr-BQLKTPQ ngày 26/06/2025 về việc thẩm định, trình phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông thuộc phân khu 1 (Khu vực Dương Đông) tại phường Dương Đông, xã Cửa Dương và xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô điều chỉnh 2.549,5 ha, riêng Khu vực sân bay cũ quy mô 70,55 ha thực hiện theo quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 15/06/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị đầu tư VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị đầu tư VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	607.405.517.098	(70.056.289.111)		320.143.043.692	(66.318.215.607)	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc (1)	229.896.161.200	(12.938.150.384)	(*)	205.233.098.200	(12.403.260.723)	(*)
Công ty TNHH CIC Education (2)	30.000.000.000	(30.000.000.000)	(*)	26.119.000.000	(26.119.000.000)	(*)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang (3)	12.500.000.000	(10.536.457.142)	(*)	15.661.299.594	(10.933.503.462)	(*)
Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng (4)	268.203.183.000	-	(*)	3.400.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh (5)	34.738.645.898	-	(*)	34.738.645.898	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc (6)	14.642.000.000	(13.414.100.204)	(*)	14.642.000.000	(12.879.033.139)	(*)
Công ty Cổ phần Địa ốc CIC Real (7)	3.060.000.000	(3.055.683.364)	(*)	3.060.000.000	(3.060.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang (8)	9.639.000.000	-	(*)	9.639.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang (9)	2.550.000.000	-	(*)	2.550.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (10)	2.176.527.000	(111.898.017)	(*)	5.100.000.000	(923.418.283)	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết	4.469.775.200	-		4.469.775.200	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (11)	4.469.775.200	-	(*)	4.469.775.200	-	(*)
	611.875.292.298	(70.056.289.111)		324.612.818.892	(66.318.215.607)	

(*) Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản đầu tư này.

Công ty con:

- (1) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702053011 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 06 năm 2016 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 13 ngày 28 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 232.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc.
- (2) Công ty TNHH CIC Education được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702186639 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 01 năm 2020 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 04 ngày 06 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài Chính Tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 30.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH CIC Education.
- (3) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702192671 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 03 năm 2020 và thay đổi mới nhất là lần thứ 03 ngày 21 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 12.500.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

- (4) Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702275293 đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 05 năm 2023 và thay đổi mới nhất là lần thứ 4 ngày 11 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 268.203.183.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng. Việc góp vốn vào Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng được thông qua biên bản và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 05 năm 2025.
- (5) Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700544092 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi mới nhất là lần thứ 14 ngày 17 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài Chính tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 41.384.210.000 VND. Công ty sở hữu 3.463.864 cổ phần, tương ứng với 83,70% vốn góp tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh.
- (6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5603000164 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 05 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 1700593621 ngày 19 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 21.040.000.000 VND. Công ty sở hữu 1.180.000 cổ phần, tương ứng 56,08% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc.
- (7) Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL ("CICREAL") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702261389 đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 08 năm 2022 và thay đổi mới nhất là lần thứ 1 ngày 12 tháng 06 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ của CICREAL theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.940.000.000 VND, trong đó Công ty sở hữu 306.000 cổ phần tương ứng 77,66% vốn góp. Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL đang tiến hành các thủ tục pháp lý giải thể theo Quyết định số 03/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty.
- (8) Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700000783 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 05 năm 1998 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 23 ngày 06 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài Chính tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 27.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 1.377.000 cổ phần, tương ứng 51,00% vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang.
- (9) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702142310 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2018 và thay đổi lần thứ 05, ngày 26 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 5.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 255.000 cổ phần, tương ứng 51,00% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang.
- (10) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700496836 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 04 năm 2006 và thay đổi mới nhất là lần thứ 16 vào ngày 27 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 3.075.000.000 VND. Công ty sở hữu 153.000 cổ phần, tương ứng 49,76% vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt.

Công ty liên kết:

- (11) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701353245 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 04 năm 2010 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 10 ngày 16 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 35.063.640.000 VND. Công ty sở hữu 1.234.416 cổ phần, tương ứng 35,21% vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày 01 tháng 01	(66.318.215.607)	(56.570.745.239)
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	(3.738.073.504)	(9.747.470.368)
Tại ngày 31 tháng 12	(70.056.289.111)	(66.318.215.607)

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả cho các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	17.904.049.434	17.904.049.434	19.456.063.354	19.456.063.354
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	66.489.437	66.489.437	66.489.437	66.489.437
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	92.512.622	92.512.622	92.512.622	92.512.622
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	4.345.814	4.345.814	4.345.814	4.345.814
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	92.872.927.302	92.872.927.302	76.991.207.721	76.991.207.721
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Kiên Giang	47.221.623.435	47.221.623.435	24.850.315.586	24.850.315.586
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	21.312.577.574	21.312.577.574	12.726.447.212	12.726.447.212
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	17.322.550.627	17.322.550.627	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Xây lắp Tinh Khôi	19.345.021.544	19.345.021.544	19.481.915.618	19.481.915.618
Các nhà cung cấp khác	62.436.884.380	62.436.884.380	40.091.892.298	40.091.892.298
	278.578.982.169	278.578.982.169	193.761.189.662	193.761.189.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn

5.14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>		
- UBND Đặc khu Phú Quốc	58.256.173.000	-
Ủy ban Nhân dân tỉnh An Giang - Dự án Khu Đô thị thương mại Lấn biển Tây Bắc	11.152.096.543	-
- Dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa	-	31.954.281.791
- Các khách hàng khác	9.336.441.204	19.608.570.605
	78.744.710.747	51.562.852.396

5.14.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>		
Ông Trần Thọ Thắng	16.450.254.650	16.450.254.650
Bà Phạm Thị Như Phương	6.492.866.259	6.492.866.259
Bà Trần Ngọc Hạnh	7.385.436.850	8.385.436.850
Ông Nguyễn Thanh Hồng	1.150.000.000	6.326.598.371
Ông Trần Quang Vũ	300.000.000	300.000.000
Ông Trần Quang Bảo	1.400.000.000	1.400.000.000
Ông Trần Thọ Công	-	12.259.666.401
Bà Trần Thị Mai Hương	-	500.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	-	7.130.483.991
Ông Trần Thọ Hùng	500.000.000	500.000.000
Bà Trương Thị Thu Phương	-	1.000.000.000
Ông Trần Quốc Trường	-	8.435.785.695
Bà Lê Thị Hồng	254.233.980	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>		
Các khách hàng khác	248.806.402.695	274.989.998.967
	282.739.194.434	344.171.091.184

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
Số 34, đường Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	01/01/2025		Số phát sinh trong năm			31/12/2025	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số đã khấu trừ / được hoàn	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	5.940.029.634	-	59.326.088.963	(23.033.699.882)	(35.330.124.765)	6.902.293.950	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.036.092.909	-	24.593.933.760	(35.528.461.132)	-	20.101.565.537	-
Thuế thu nhập cá nhân thường xuyên	2.110.122.532	-	6.541.948.541	(8.799.063.348)	-	-	(146.992.275)
Thuế thu nhập cá nhân không thường xuyên	1.185.094.209	-	796.337.319	(1.931.971.681)	-	49.459.847	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	(79.920.960)	399.274.224	(319.353.264)	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-
	40.271.339.284	(79.920.960)	91.662.582.807	(69.617.549.307)	(35.330.124.765)	27.053.319.334	(146.992.275)

Thuế giá trị gia tăng:

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng 0%, 5%, 8%, 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	125.143.455.157	158.393.277.903
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	13.837.351.254	25.556.603.012
- Các khoản điều chỉnh giảm	(9.594.680.761)	(9.265.781.464)
Thu nhập chịu thuế	129.386.125.650	174.684.099.451
- Thu nhập được ưu đãi thuế	12.832.913.699	64.584.040.912
- Thu nhập không được ưu đãi thuế	116.553.211.951	110.100.058.539
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Thuế suất được ưu đãi	10%	10%
- Thuế suất phổ thông	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	24.593.933.760	28.478.415.799

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Chi phí vật tư thi công - hoạt động tư vấn, thiết kế	3.169.582.055	2.590.018.631
Chi phí vật tư thi công - hoạt động thi công dự án	145.898.058.420	143.703.120.884
Trích trước chi phí lãi vay	3.133.608.316	8.993.194.360
	152.201.248.791	155.286.333.875

5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
Ông Nguyễn Thanh Hồng - Tạm mượn	6.416.800.000	-
Bà Trần Thị Mai Hương - Tạm mượn	7.333.340.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang - Tạm mượn	82.870.116.000	80.762.786.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh - Tạm mượn	16.413.625.000	26.675.764.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt - Tiền mua nhà	4.520.360.000	33.846.360.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng - Tạm mượn	15.251.323.676	3.340.861.210
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang - Tạm mượn	17.368.092.000	32.685.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc - Tạm mượn	-	107.194.671.129
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang - Tạm mượn	-	8.300.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang - Tạm mượn	1.150.000.000	3.000.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>		
Cổ tức phải trả	142.574.218	142.574.218
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng - hợp tác đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	65.000.000.000	-
Phải trả tiền ứng trước vật tư	56.523.353.896	60.575.646.297
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Phải trả tiền thoái vốn Dự án Bà Kèo	29.500.000.000	-
Các đối tượng khác - Phải trả khác	23.336.549.136	188.310.060.933
	325.826.133.926	544.833.723.787

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.17.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ – hợp tác đầu tư dự án biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc (1)	-	23.866.007.950
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng – hợp tác đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	-	65.000.000.000
	-	88.866.007.950

(1) Tập đoàn nhận tiền hợp tác đầu tư của Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐCN-2017 ngày 12/06/2017 và Biên bản làm việc ngày 27/09/2022. Theo đó, bà Nguyễn Thị Hoa Lệ sẽ góp 20% với Tập đoàn để hợp tác thực hiện Dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo tại Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Theo Nghị quyết số 53/NQ-HĐQT về việc thống nhất đề nghị rút vốn của bà Nguyễn Thị Hoa Lệ tại dự án, đến ngày 14/01/2025 hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư tại Dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo.

(2) Công ty hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01/03/2018 để thực hiện dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Tổng giá trị Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng phải góp theo từng đợt là 217.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2025, Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng đã góp 65.000.000.000 VND và Theo Bản án phúc thẩm ngày 25/7/2025, hủy hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01/03/2018 và Phụ lục số PL-01 ngày 28/02/2020 giữa CIC Group và Đảo Vàng, CIC Group sẽ hoàn trả cho Đảo Vàng 65.000.000.000 VND.

5.18 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn

5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngân hàng và cá nhân	350.400.698.010	350.400.698.010	320.977.390.456	320.977.390.456
Nợ dài hạn đến hạn trả	340.158.646.653	340.158.646.653	595.171.684.749	595.171.684.749
	690.559.344.663	690.559.344.663	916.149.075.205	916.149.075.205

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	01/01/2025	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển nợ dài hạn đến hạn trả	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn các tổ chức cá nhân khác					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (1)	69.401.506.994	41.360.897.405	(80.299.018.994)	-	30.463.385.405
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (2)	29.879.099.643	6.541.466.810	(29.879.099.643)	-	6.541.466.810
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	29.321.858.470	36.434.368.290	(36.989.202.870)	-	28.767.023.890
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (4)	186.052.630.432	213.770.976.585	(220.200.768.857)	-	179.622.838.160
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (5)	6.322.294.917	31.676.850.017	(31.993.135.281)	-	6.006.009.653
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (6)	-	98.999.974.092	-	-	98.999.974.092
Vay cá nhân	-	105.000.000.000	(105.000.000.000)	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (7)	33.228.997.615	-	(33.228.997.615)	176.188.345.918	176.188.345.918
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình (7)	10.460.000.000	-	(10.460.000.000)	8.368.000.000	8.368.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (7)	75.303.518.529	-	(75.303.518.529)	75.333.518.519	75.333.518.519
Ngân hàng TMCP Nam Á (7)	-	-	-	80.268.782.216	80.268.782.216
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam	205.468.475.639	-	(205.468.475.639)	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	45.876.591.912	-	(45.876.591.912)	-	-
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	224.834.101.054	-	(224.834.101.054)	-	-
	916.149.075.205	533.784.533.199	(1.099.532.910.394)	340.158.646.653	690.559.344.663

Thông tin về các khoản vay ngắn hạn như sau:

(1) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam theo hợp đồng tín dụng số 7700LAV202500182 ngày 10/02/2025, hạn mức vay là 60.000.000.000 VND (là hợp đồng nối tiếp và bao gồm toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng số 7700LV202301538 ngày 22/09/2023 Hạn mức 94.000.000.000 VND). Thời hạn vay 12 tháng theo từng giấy nhận nợ, lãi suất vay là từ 7,7%/năm đến 7,9%/năm, mục đích để phục vụ các hoạt động thi công xây lắp, tư vấn thực hiện các hợp đồng xây dựng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp tại là 87.902.272.050 VND (giá trị này đã bao gồm giá trị tài sản thế chấp của Hợp đồng vay số 7700LAV202100420 ngày 12/03/2021). Số dư tại ngày 31/12/2025 là 30.463.385.405 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

- (2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cho tín dụng số 0055/25/CIC/RG/CVHM ngày 15/08/2025, hạn mức vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay 11 tháng, theo lãi suất vay 7%/năm đến 7,6%/năm, mục đích tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp là 25.139.435.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 6.541.466.810 VND.
- (3) Khoản vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng cho tín dụng số 01/2025/679544/HĐTDHM ngày 09/10/2025, hạn mức vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay là 7,6% đến 8,3%/năm, mục đích bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp là 41.633.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 28.767.023.890 VND.
- (4) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số BCLC-12752-01 ngày 09/12/2025, hạn mức vay là 200.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng, theo lãi suất vay là 9.9% đến 10.10%/năm, mục đích bổ sung vốn lưu động, L/C cho hoạt động thi công xây dựng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp là 311.474.570.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 179.622.838.160 VND.
- (5) Khoản vay Ngân Hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN124000521/2025/WBVN201 ngày 20/01/2025, hạn mức vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay 6 tháng, lãi suất cho vay là 6,5% đến 7,1%/năm, mục đích vay vốn lưu động thi công xây dựng và dự án bất động sản. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất Lô E21, E31 đường số 7, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang). Giá trị thẩm định tài sản thế chấp là 60.006.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 6.006.009.653 VND.
- (6) Khoản vay giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng HĐTD 870202500201 ngày 26/06/2025, hạn mức vay là 99.000.000.000 VND. Thời hạn vay 6 tháng, lãi suất cho vay từ 9,85%/năm đến 11,25%/năm, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại các dự án, tổng giá trị thế chấp là 186.515.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 98.999.974.092 VND.
- (7) Các khoản vay trung và dài hạn tại các ngân hàng có thời hạn phải trả trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính (xem chi tiết tại 5.18.2).

5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn ngân hàng	832.669.857.207	832.669.857.207	908.498.992.277	908.498.992.277
	832.669.857.207	832.669.857.207	908.498.992.277	908.498.992.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	01/01/2025	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Chuyển nợ dài hạn đến hạn trả	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các tổ chức, cá nhân khác					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (1)	238.893.334.875	475.998.638.574	(35.438.455.862)	(176.188.345.918)	503.265.171.669
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình (2)	33.472.000.000	-	-	(8.368.000.000)	25.104.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (3)	131.833.657.402	-	-	(75.333.518.519)	56.500.138.883
Ngân hàng TMCP Nam Á (4)	504.300.000.000	41.328.000.000	(217.558.671.129)	(80.268.782.216)	247.800.546.655
	908.498.992.277	517.326.638.574	(252.997.126.991)	(340.158.646.653)	832.669.857.207

Thông tin về các khoản vay dài hạn như sau:

(1) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo các hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202400231 ngày 16/01/2024, hạn mức vay là 160.000.000.000 VND. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng là 8%/năm và điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, mục đích thanh toán chi phí đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội tại KĐT Tây Bắc, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai là Dự án Nhà ở xã hội tại KĐT Tây Bắc, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, giá trị tài sản dự kiến 92.498.614.800 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 14.054.619.185 VND;

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202401489 ngày 04/09/2024, hạn mức vay là 360.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 8,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng và sẽ được điều chỉnh định kỳ, mục đích thanh toán chi phí thực tế đầu tư Dự án Tuyến dân cư đường số 2 (phần nhà ở thương mại và hạ tầng kỹ thuật). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp tài sản là Dự án Tuyến dân cư đường số 2, Phường Vĩnh Quang, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) và quyền tài sản phát sinh từ Dự án, giá trị tài sản thế chấp là 1.653.536.000.000 VND. Số dư tại thời điểm ngày 31/12/2025 là 143.578.502.639 VND;

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202500584 ngày 25/04/2025, hạn mức vay là 260.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 8,5% năm, mục đích thanh toán chi phí thực tế đầu tư Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản) và quyền tài sản phát sinh từ Dự án, giá trị tài sản thế chấp là 1.307.624.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 146.618.439.405 VND;

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202501225 ngày 11/09/2025, hạn mức vay là 400.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 8,5%/năm, mục đích thanh toán Chi phí thực tế đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp tại khu phố Búng Gội, Đặc khu Phú Quốc. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản) và quyền tài sản phát sinh từ Dự án, giá trị tài sản thế chấp là 652.324.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 159.968.471.764 VND;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202500274 ngày 04/09/2024, hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 7%/năm, mục đích thanh toán Chi phí thực tế đầu tư dự án phần nhà ở xã hội (Tuyến dân cư đường số 2). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án Tuyến dân cư đường số 2, phường Vĩnh Quang, TP.Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) và quyền tài sản phát sinh từ Dự án, giá trị tài sản thế chấp là 1.653.536.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 29.162.347.010 VND;

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202501338 ngày 25/04/2025, hạn mức vay là 40.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 6,6%/năm, mục đích thanh toán Chi phí thực tế đầu tư dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ nông sản). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản) và quyền tài sản phát sinh từ Dự án, giá trị tài sản thế chấp là 1.307.624.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 9.882.791.666 VND.

(2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình theo hợp đồng cho vay từng lần số 0087/22/TD/BB/053 ngày 17/12/2022, hạn mức vay là 70.000.000.000 VND. Thời hạn vay 84 tháng (tính từ ngày 17/12/2022 đến 27/12/2029), lãi suất cho vay là 11%/năm, mục đích thanh toán/ bồi hoàn chi phí đầu tư/ thi công xây dựng dự án Trường mầm non, tiểu học quốc tế Mekong Xanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại khu đô thị lấn biển Tây Bắc tổng giá trị tài sản thế chấp là 157.181.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 25.104.000.000 VND.

(3) Khoản vay dài hạn Ngân Hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN123006984/WBVN201 ngày 15/08/2023 và Phụ lục sửa đổi bổ sung số 02/PLHĐCV-VN123006984/WVB201, hạn mức vay là 268.090.800.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng, lãi suất cho vay là 6,5% đến 6,62%, mục đích Vay vốn để thực hiện đầu tư xây dựng NOXH Khu Đô thị mới Lấn biển Tây Bắc. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất Lô E20, Đường số 10, Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang; Quyền sử dụng đất Lô E3, đường Lý Thường Kiệt nối dài, Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 446.818.000.000 VND. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 56.500.138.883 VND.

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Nam Á theo các hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng cho vay số 0360/2024/602-CV ngày 20/11/2024, hạn mức vay là 750.000.000.000 VND. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 10,5%/năm, mục đích thực hiện dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang). Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản từ việc khai thác dự án đầu tư Khu Dân Cư Bắc Vĩnh Quang. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.141.000.000.000 VND. Số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 219.823.746.655 VND.

- Hợp đồng cho vay số 0587/2025/602-CV ngày 12/12/2025, hạn mức vay là 350.000.000.000 VND. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu, lãi suất cho vay trong hạn 11,5%/năm, mục đích thực hiện dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside. Khoản vay này được đảm bảo bất động sản tại khu biệt thự cao cấp Riverside. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 414.700.440 VND. Số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 27.976.800.000 VND.

5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2025	Thu quỹ trong năm	Trích quỹ trong năm	Sử dụng quỹ trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	4.547.147.385	943.350.000	20.266.718.488	(24.416.068.860)	1.341.147.013
Quỹ phúc lợi	5.003.902.497	33.730.152	3.117.956.690	(3.670.763.218)	4.484.826.121
	9.551.049.882	977.080.152	23.384.675.178	(28.086.832.078)	5.825.973.134

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.20 Vốn chủ sở hữu

5.20.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	41.687.274.038	318.336.716.163	1.348.245.934.847
Lãi trong năm	-	-	-	129.914.862.104	129.914.862.104
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.391.516.285	(7.391.516.285)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(14.783.032.570)	(14.783.032.570)
Trích quỹ khen thưởng khách hàng	-	-	-	(7.391.516.285)	(7.391.516.285)
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(4.434.909.771)	(4.434.909.771)
Giảm khác	-	-	(1)	-	(1)
Tại ngày 31/12/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	49.078.790.322	414.250.603.356	1.451.551.338.324
Tại ngày 01/01/2025	952.593.610.000	35.628.334.646	49.078.790.322	414.250.603.356	1.451.551.338.324
Lãi trong năm	-	-	-	100.549.521.397	100.549.521.397
Tăng vốn trong năm	665.481.650.000	23.580.283.191	-	(190.515.990.000)	498.545.943.191
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.495.743.105	(6.495.743.105)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.393.188.968)	(10.393.188.968)
Trích quỹ khen thưởng khách hàng	-	-	-	(9.094.040.347)	(9.094.040.347)
Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(3.897.445.863)	(3.897.445.863)
Tại ngày 31/12/2025	1.618.075.260.000	59.208.617.837	55.574.533.427	294.403.716.470	2.027.262.127.734

5.20.2 Chi tiết vốn góp của các cổ đông

Cổ đông	31/12/2025			01/01/2025		
	VND	Số cổ phần	Tỷ lệ	VND	Số cổ phần	Tỷ lệ
Ông Trần Thọ Thắng	121.849.210.000	12.184.921	7,53%	89.124.740.000	8.912.474	9,36%
Ông Nguyễn Xuân Dũng	155.761.820.000	15.576.182	9,63%	91.624.600.000	9.162.460	9,62%
Ông Đinh Thanh Tâm	90.500.000.000	9.050.000	5,59%	50.000.000.000	5.000.000	5,25%
Các cổ đông khác	1.249.964.230.000	124.996.423	77,25%	721.844.270.000	72.184.427	75,77%
	1.618.075.260.000	161.807.526	100%	952.593.610.000	95.259.361	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

5.20.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	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		
- Cổ phiếu phổ thông	161.807.526	95.259.361
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	161.807.526	95.259.361
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	161.807.526	95.259.361
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	161.807.526	95.259.361

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND.

5.20.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã trích các quỹ theo Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/BB-ĐHĐCĐ ngày 14/06/2025 và Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-2025 ngày 14/06/2025. Cụ thể như sau:

	VND
Tăng vốn trong năm	190.515.990.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	6.495.743.105
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.393.188.968
Trích quỹ khen thưởng khách hàng	9.094.040.347
Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	3.897.445.863
	220.396.408.283

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng doanh thu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thi công	-	3.352.051.157
Doanh thu kinh doanh bất động sản	704.913.445.988	1.112.434.075.551
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	8.342.081.509	8.015.586.301
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	27.542.356.952	27.196.510.686
Doanh thu hoạt động khác	5.885.212.448	9.185.372.251
	746.683.096.897	1.160.183.595.946
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(6.488.347.810)	(19.198.133.326)
Giảm giá hàng bán	(1.001.437.166)	(2.822.813.588)
	(7.489.784.976)	(22.020.946.914)
Doanh thu thuần	739.193.311.921	1.138.162.649.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	13.659.605.073	1.251.164.761
Công ty TNHH CIC Education	818.736.072	1.826.225.757
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	1.125.921.432	1.459.936.335
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	5.305.771.633	169.336.319
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	27.417.718.124	19.829.394.172
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	-	7.602.946
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	17.936.664.049	11.397.062.181
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng	2.600.868.366	4.590.420.270
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621 (*)	-	235.830.57
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	19.415.371	123.600.741
	68.884.700.120	40.654.743.482

(*) Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621 (nay là Công ty Cổ phần Xây lắp Tỉnh Khôi) không còn là bên liên quan kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn thi công	(6.066.959.747)	2.679.525.940
Hoạt động kinh doanh bất động sản	465.474.711.750	794.393.248.067
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát	7.855.141.264	7.596.119.415
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	17.952.447.234	18.985.931.636
Giá vốn các hoạt động khác	15.077.445.715	15.863.920.041
	500.292.786.216	839.518.745.099

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	101.530.943	218.282.080
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.594.985.258	9.265.781.464
Lãi đầu tư dự án	3.140.372.539	-
Doanh thu tài chính khác	250.613.533	248.139.874
	13.087.502.273	9.732.203.418

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	20.183.972.664	14.135.881.096
Dự phòng tổn thất đầu tư	3.738.073.504	11.148.834.737
Chi phí tài chính khác	787.456.802	848.035.431
	24.709.502.970	26.132.751.264

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	8.753.145.992	10.104.829.603
Chi phí khuyến mãi khách hàng	400.557.200	2.728.981.916
Chi phí hỗ trợ khách hàng	11.649.917.402	502.699.926
Chi phí bán hàng khác	4.420.991.401	2.380.321.690
	25.224.611.995	15.716.833.135

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	45.959.738.949	54.505.769.571
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.598.012.451	5.336.651.765
Chi phí khấu hao	5.378.121.621	5.779.908.295
Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng	(18.299.672.722)	8.896.055.483
Chi phí quảng cáo	3.910.904.743	2.957.297.536
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	25.521.445.437	25.515.232.344
	69.068.550.479	102.990.914.994

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	62.191.622	12.306.277
Trong đó		
- Thu từ thanh lý tài sản cố định	62.191.622	150.909.091
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý tài sản cố định	-	(138.602.814)
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.061.133.756	381.100.000
Thu nhập khác	168.982.649	450.937.067
	1.292.308.027	844.343.344

6.8 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thi hành án, kiện	-	2.778.281.573
Phạt vi phạm hợp đồng	-	2.361.360.000
Chi phí phạt vi phạm hành chính	289.000.000	92.500.000
Tiền phạt chậm nộp	8.748.859.500	623.515.260
Chi phí khác	96.355.904	131.016.566
	9.134.215.404	5.986.673.399

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí hàng hoá thương mại	5.624.979.046	5.603.836.533
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.557.406.117	82.206.153.407
Chi phí nhân công	58.205.734.795	143.854.372.002
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.745.808.281	15.725.173.917
Chi phí dịch vụ mua ngoài	324.324.873.762	876.558.544.902
Chi phí khác	205.158.869.295	149.523.174.006
	621.617.671.296	1.273.471.254.767

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

7.1 Các giao dịch không bằng tiền

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tăng vốn đầu tư Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng (bằng giá trị đầu tư dự án Hoa viên Vĩnh Hằng)	260.838.659.453	-
Giảm vốn đầu tư Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang (bằng việc cần trừ công nợ phải trả khác)	3.000.000.000	-

7.2 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.051.111.171.773	1.352.323.155.566
	1.051.111.171.773	1.352.323.155.566

7.3 Tiền chi trả nợ gốc vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.352.530.037.385	583.671.879.857
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	500.000.000.000
	1.352.530.037.385	1.083.671.879.857

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

i Rủi ro thị trường

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

ii Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

iii Rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Các khoản vay và nợ	690.559.344.663	832.669.857.207	1.523.229.201.870
Phải trả người bán	278.578.982.169	-	278.578.982.169
Phải trả khác và chi phí phải trả	478.027.382.717	-	478.027.382.717
	1.447.165.709.549	832.669.857.207	2.279.835.566.756
Ngày 01 tháng 01 năm 2025			
Các khoản vay và nợ	916.149.075.205	908.498.992.277	1.824.648.067.482
Phải trả người bán	193.761.189.662	-	193.761.189.662
Phải trả khác và chi phí phải trả	700.120.057.661	88.866.007.950	788.986.065.611
	1.810.030.322.528	997.365.000.227	2.807.395.322.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tài sản đảm bảo

Công ty đã dùng hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình của mình để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 (xem tại thuyết minh 5.6, 5.8 và 5.9).

Giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.290.279.068	13.206.690.447	74.290.279.068	13.206.690.447
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	143.033.984.111	85.196.239.874	143.033.984.111	85.196.239.874
Các khoản phải thu khác	261.458.431.210	371.702.440.043	261.458.431.210	371.702.440.043
	404.492.415.321	456.898.679.917	404.492.415.321	456.898.679.917
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.523.229.201.870	1.824.648.067.482	1.523.229.201.870	1.824.648.067.482
Phải trả người bán	278.578.982.169	193.761.189.662	278.578.982.169	193.761.189.662
Phải trả khác và chi phí phải trả	478.027.382.717	788.986.082.048	478.027.382.717	788.986.082.048
	2.279.835.566.756	2.807.395.339.192	2.279.835.566.756	2.807.395.339.192

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

9 CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác		20.027.889.342	29.797.923.169
Hội đồng Quản trị	Chức vụ	8.809.381.036	17.396.950.033
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 10/12/2025)	286.388.000	126.000.000
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	356.650.000	963.910.544
Ông Đình Thanh Tâm	Phó chủ tịch	338.462.000	150.000.000
Ông Trần Thọ Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 10/12/2025)	6.363.107.036	11.042.346.049
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	301.666.000	766.670.471
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	301.666.000	766.670.471
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	288.666.000	766.670.471
Ông Đình Thanh Thảo	Thành viên	286.388.000	126.000.000
Ông Trần Văn Vinh	Thành viên	286.388.000	126.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	-	640.670.471
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	-	640.670.471
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	-	640.670.471
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	-	471.792.543
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên	-	168.878.071
Ban Kiểm soát	Chức vụ	556.695.000	1.456.012.790
Ông Võ Văn Ý	Trưởng ban	231.711.000	100.800.000
Ông Hà Minh Tuấn	Thành viên	158.029.000	612.624.904
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	166.955.000	404.893.943
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	-	337.693.943
Ban Quản lý điều hành	Chức vụ	10.661.813.306	10.944.960.346
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	2.518.704.394	2.594.871.372
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.605.480.681	1.813.547.747
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.041.610.525	1.288.941.503
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.112.693.928	1.014.939.435
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	956.300.477	950.750.345
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	955.693.258	846.886.818
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc	848.050.000	357.150.000
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	-	834.595.598
Ông Bùi Tiến Đức	Giám đốc tài chính	702.111.658	360.792.016
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	921.168.385	882.485.512
Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan			
Bên liên quan		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Thanh Hồng			
- Tạm mượn		7.000.000.000	-
- Trả tiền tạm mượn		583.200.000	-
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước		5.176.598.371	-
- Thu tiền trước		-	5.726.598.371

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bên liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Trần Thị Mai Hương		
- Tạm mượn	8.000.000.000	-
- Trả tiền tạm mượn	666.660.000	-
- Thu tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	500.000.000	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	7.130.483.991	-
- Thu tiền trước	-	7.130.483.991
Bà Trần Ngọc Hạnh		
- Trả lại tiền mua bất động sản	1.000.000.000	-
- Thu tiền trước	-	7.385.436.850
Ông Trần Quốc Trường		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	8.435.785.695	-
- Thu tiền trước	-	8.435.785.695
Ông Trần Thọ Công		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	12.259.666.401	-
- Thu tiền trước	-	10.591.632.627
Bà Phạm Thị Như Phượng		
- Doanh thu nhận trước	-	6.492.866.259
Bà Trương Thị Thu Phương		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	1.000.000.000	-
Ông Trần Thọ Thắng		
- Thu tiền trước	-	9.090.142.847
Bà Lê Thị Hồng		
- Thu tiền trước	254.233.980	-
Ông Đinh Thanh Tâm		
- Tạm mượn	15.000.000.000	-
- Trả tiền mượn	15.000.000.000	-

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên có liên quan

Bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các bên liên quan		
Ông Trần Thọ Thắng		
- Người mua trả tiền trước	16.450.254.650	16.450.254.650
Bà Phạm Thị Như Phượng		
- Người mua trả tiền trước	6.492.866.259	6.492.866.259
Bà Trần Ngọc Hạnh		
- Người mua trả tiền trước	7.385.436.850	8.385.436.850
Ông Trần Thọ Công		
- Người mua trả tiền trước	-	12.259.666.401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Nguyễn Thanh Hồng - Người mua trả tiền trước - Tạm mượn	1.150.000.000 6.416.800.000	6.326.598.371 -
Bà Trần Thị Mai Hương - Người mua trả tiền trước - Tạm mượn	- 7.333.340.000	500.000.000 -
Ông Trần Quang Vũ - Người mua trả tiền trước	300.000.000	300.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc - Người mua trả tiền trước	-	7.130.483.991
Ông Trần Thọ Hùng - Người mua trả tiền trước	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Quang Bảo - Người mua trả tiền trước	1.400.000.000	1.400.000.000
Bà Lê Thị Hồng - Người mua trả tiền trước	254.233.980	-
Bà Trương Thị Thu Phương - Người mua trả tiền trước	-	1.000.000.000
Ông Trần Quốc Trường - Người mua trả tiền trước	-	8.435.785.695

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Công ty liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc - Nhận tiền mượn - Bán hàng/dịch vụ - Trả tiền mượn - Góp vốn	- - 107.194.671.129 24.663.063.000	107.194.671.129 7.602.946 - 1.151.600.000
Công ty TNHH CIC Education - Bán hàng/dịch vụ - Góp vốn - Cho mượn tiền - Nhận tiền cho mượn	818.736.072 3.881.000.000 4.976.000.000 -	1.226.225.757 8.400.000.000 1.000.000.000 1.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang - Bán hàng/dịch vụ - Mua hàng/dịch vụ - Nhận tiền mượn - Trả tiền mượn - Thoái vốn	1.125.921.432 - 1.400.000.000 3.250.000.000 3.161.299.595	830.792.052 466.940.521 3.500.000.000 500.000.000 -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Công ty liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng		
- Bán hàng/dịch vụ	2.600.868.366	4.700.420.270
- Thu từ lợi nhuận được chia	6.399.567.095	6.522.288.730
- Nhận tiền mượn	11.550.000.000	8.500.000.000
- Trả tiền mượn	-	7.500.000.000
- Góp vốn	264.803.183.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh		
- Bán hàng/dịch vụ	17.936.664.049	11.397.062.181
- Mua hàng/dịch vụ	27.352.313.047	14.261.275.730
- Nhận tiền mượn	47.000.000.000	33.755.000.000
- Trả lãi	508.660.000	-
- Trả tiền mượn	55.505.000.000	9.000.000.000
- Nhận cổ tức	1.039.159.200	-
- Cổ tức được chia	-	692.772.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc		
- Cho mượn tiền	185.635.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang		
- Bán hàng/dịch vụ	27.417.718.124	19.829.394.172
- Mua hàng/dịch vụ	189.498.312.402	305.272.745.437
- Nhận cổ tức	1.239.300.000	-
- Nhận tiền mượn	117.015.116.000	170.581.000.000
- Tiền lãi trả chậm, lãi tạm ứng vốn	3.344.789.000	-
- Trả tiền mượn	117.252.000.000	114.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang		
- Bán hàng/dịch vụ	13.659.605.073	1.251.164.761
- Mua hàng/dịch vụ	20.983.337.915	21.303.512.009
- Nhận cổ tức	892.500.000	-
- Trả tiền mượn	8.300.000.000	-
- Nhận tiền mượn	-	8.300.000.000
- Cổ tức được chia	-	510.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		
- Bán hàng/dịch vụ	19.415.371	123.600.741
- Mua hàng/dịch vụ	5.271.793.286	(3.600.645.614)
- Trả tiền mượn	21.826.000.000	1.239.000.000
- Thu tiền mua nhà	7.500.000.000	-
- Thu tiền hoàn trả vốn góp	2.923.473.000	-
- Thoái vốn	3.570.000.000	-
- Mượn tiền	-	21.826.000.000
- Cổ tức được chia	-	23.520.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang		
- Bán hàng/dịch vụ	5.305.771.633	169.336.319
- Mua hàng/dịch vụ	75.389.620.902	58.560.034.241
- Nhận cổ tức	617.208.000	493.766.400
- Nhận tiền mượn	27.700.000.000	28.500.000.000
- Trả tiền mượn	43.585.000.000	61.185.000.000
- Trả tiền lãi	568.092.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc CIC Real		
- Mua hàng/dịch vụ	1.413.835.358	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên có liên quan

Công ty liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH CIC Education		
- Phải thu khác	4.976.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh		
- Phải thu thương mại	-	592.295.600
- Phải trả thương mại	21.312.577.574	12.726.447.212
- Phải trả tiền tạm mượn	16.413.625.000	26.675.764.000
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang		
- Phải thu thương mại	-	1.090.526.308
- Phải trả thương mại	92.872.927.302	76.991.207.721
- Phải trả tiền tạm mượn	82.870.116.000	80.762.786.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang		
- Phải thu thương mại	370.266.201	-
- Phải thu khác	-	510.000.000
- Phải trả thương mại	17.904.049.434	17.904.049.434
- Phải trả tiền tạm mượn	-	8.300.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang		
- Phải trả thương mại	47.221.623.435	24.850.315.586
- Phải trả tiền tạm mượn	17.368.092.000	32.685.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc		
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	175.802.385	175.802.385
- Phải trả tiền tạm mượn	-	107.194.671.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc		
- Phải thu tạm mượn	185.635.000	-
- Phải thu khác	19.014.640.000	19.014.640.000
- Phải trả thương mại	66.489.437	66.489.437
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	4.921.069.819
- Phải trả thương mại	17.322.550.627	-
- Phải trả tiền tạm mượn	4.520.360.000	33.846.360.000
Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng		
- Phải thu lợi nhuận được chia	6.321.569.494	-
- Phải trả tiền tạm mượn	15.251.323.676	3.340.861.210
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang		
- Phải trả thương mại	92.512.622	92.512.622
- Phải trả tiền tạm mượn	1.150.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc CIC Real		
- Phải trả thương mại	4.345.814	4.345.814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

9.3 Thông tin về chi phí lãi vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay ghi nhận kết quả kinh doanh	20.183.972.664	14.135.881.096
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào các dự án	161.288.522.982	147.354.858.804
Chi phí lãi trái phiếu vốn hóa vào các dự án	-	50.135.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ vào chi phí đầu tư các dự án	-	17.399.621.213
	181.472.495.646	229.025.361.113

9.4 Thông tin về bộ phận

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

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

NGUYỄN THỊ DIỄM THÚY
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc
An Giang, ngày 16 tháng 03 năm 2026