

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP
ĐOÀN
CIC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
DN: C=VN, L=AN GIANG, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
CIC,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:1700113586, E=
QUANHECODONG@
CICGROUPS.COM
Reason: I am the author of this
document
Location: 20260429 - CKG - Bao
cao tai chinh hop nhât Q1.2026
Date: 2026.04.29
15:31:08
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.2.1

Tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

ĐVT: đồng

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Tại ngày 31/03/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
|---|-------|------|---------------------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A-TÀI SẢN NGẮN HẠN 100 =110+120+130+140+150+160) | 100 | | 3.982.004.952.449 | 3.985.945.481.928 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.01 | 62.040.330.924 | 92.396.261.528 |
| 1. Tiền | 111 | | 30.912.244.424 | 89.396.261.528 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 31.128.086.500 | 3.000.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | 500.000.000 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD(*) | 122 | | - | |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | - | 500.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*) | 124 | | - | |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác | 125 | | - | |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*) | 126 | | - | |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 544.064.115.443 | 525.477.809.409 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.03 | 192.473.361.157 | 215.835.453.753 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 41.350.436.392 | 25.903.589.313 |
| 3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 134 | | - | |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | V.04 | 373.075.589.897 | 346.574.038.346 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 136 | | (62.835.272.003) | (62.835.272.003) |
| 6. Tài sản thiếu chờ xử lý | 137 | | - | |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 3.370.612.222.889 | 3.360.787.725.852 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.05 | 3.370.662.741.889 | 3.360.838.244.852 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 142 | | (50.519.000) | (50.519.000) |
| V. Tài sản sinh học ngắn hạn | 150 | | | |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 151 | | | |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152 | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|------------|------|------------------------|------------------------|
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*) | 153 | | | |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 160 | | 5.288.283.193 | 6.783.685.139 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | V.07 | 1.893.330.562 | 1.414.226.473 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 816.590.662 | 2.147.883.363 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | | 2.578.361.969 | 3.221.575.303 |
| 4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ | 164 | | - | |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 165 | | - | |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+230+240+250+260+270) | 200 | | 943.285.762.348 | 933.231.222.435 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 66.000.000 | 30.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | |
| 3. Phải thu dài hạn khác | 215 | V.04 | 2.657.849.559 | 2.621.849.559 |
| 4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 216 | | (2.591.849.559) | (2.591.849.559) |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 259.044.101.414 | 239.586.954.612 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.08 | 250.788.284.474 | 234.728.881.850 |
| - Nguyên giá | 222 | | 346.580.570.969 | 336.186.877.068 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (95.792.286.495) | (101.457.995.218) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.09 | 8.255.816.940 | 4.858.072.762 |
| - Nguyên giá | 228 | | 13.217.361.275 | 9.571.548.551 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (4.961.544.335) | (4.713.475.789) |
| III. Tài sản sinh học dài hạn | 230 | | | |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ | 231 | | | |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành | 232 | | | |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành | 233 | | | |
| - Nguyên giá | 234 | | | |
| - Giá trị khấu hao lũy kế (*) | 235 | | | |
| 2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn | 236 | | | |
| 3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn | 237 | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|--------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
| 4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*) | 238 | | | |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | V.10 | 286.612.962.213 | 286.631.638.713 |
| - Nguyên giá | 241 | | 286.644.089.713 | 286.644.089.713 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 242 | | (31.127.500) | (12.451.000) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 250 | | 356.628.341.556 | 367.189.703.896 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | | - | |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | V.06 | 356.628.341.556 | 367.189.703.896 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 260 | | 16.111.181.652 | 16.548.963.697 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 261 | | - | |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | V.02 | 16.111.181.652 | 16.548.963.697 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | - | |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*) | 264 | | - | |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | | - | |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 266 | | - | |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 270 | | 24.823.175.513 | 23.243.961.517 |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | V.07 | 24.823.175.513 | 23.243.961.517 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | | - | |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 273 | | - | |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 274 | | - | |
| 5. Lợi thế thương mại | 279 | | - | |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 280 | | 4.925.290.714.797 | 4.919.176.704.363 |
| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Tại ngày 31/03/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
| A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) | 300 | | 2.889.335.440.212 | 2.885.668.867.331 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.706.512.620.519 | 1.763.791.190.245 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.12 | 123.092.392.446 | 160.630.974.982 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 92.570.205.286 | 84.166.505.206 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | 3.034.994.696 | |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | | 24.563.231.687 | 32.139.463.724 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 57.443.804.050 | 78.311.108.709 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | V.13 | 236.380.603.446 | 241.899.843.202 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318 | | - | |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 319 | | 6.799.699.183 | 6.493.199.213 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.14 | 291.423.025.637 | 308.089.101.784 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | V.11 | 869.646.128.568 | 843.791.746.187 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | | - | |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 1.558.535.520 | 8.269.247.238 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 324 | | - | |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325 | | - | |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 1.182.822.819.693 | 1.121.877.677.086 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | 275.779.391.112 | 282.739.194.434 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn | 333 | | | |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn | 334 | | - | - |
| 5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 337 | | - | |
| 6. Phải trả dài hạn khác | 338 | V.14 | 84.546.997 | 693.874.997 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | V.11 | 901.054.691.998 | 832.669.857.207 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 340 | | - | |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 341 | | - | |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | | 5.904.189.586 | 5.774.750.448 |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | - | |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 344 | | - | |
| B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430) | 400 | | 2.035.955.274.585 | 2.033.507.837.032 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.15 | 2.035.955.274.585 | 2.033.507.837.032 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 1.618.075.260.000 | 1.618.075.260.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 1.618.075.260.000 | 1.618.075.260.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 59.246.533.523 | 59.246.533.523 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 2.801.463.905 | 5.215.448.637 |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*) | 415 | | - | |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 65.443.558.449 | 65.292.496.802 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|------------|---|--------------------------|--------------------------|
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | - | |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 263.171.730.776 | 251.117.251.430 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước | 420a | | 254.327.385.948 | 171.047.776.598 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | | 8.844.344.828 | 80.069.474.832 |
| 11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 27.216.727.932 | 34.560.846.640 |
| TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 4.925.290.714.797 | 4.919.176.704.363 |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng



Kha Thị Mỹ Ngọc

An Giang, ngày 29 tháng 04 năm 2026



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Như Phượng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2026

Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

DVT: đồng

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Quý 1 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|-------|-------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV | 01 | VI.01 | 88.903.250.318 | 139.000.229.764 | 88.903.250.318 | 139.000.229.764 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.02 | 6.144.990.550 | 434.937.797 | 6.144.990.550 | 434.937.797 |
| 3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 82.758.259.768 | 138.565.291.967 | 82.758.259.768 | 138.565.291.967 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.03 | 52.750.892.705 | 90.122.780.697 | 52.750.892.705 | 90.122.780.697 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 30.007.367.063 | 48.442.511.270 | 30.007.367.063 | 48.442.511.270 |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | | | | | |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | VI.04 | 1.917.106.664 | 1 344 737 412 | 1.917.106.664 | 1 344 737 412 |
| 8. Chi phí tài chính | 23 | VI.05 | 4.532.591.869 | 4.713.670.490 | 4.532.591.869 | 4.713.670.490 |
| - Trong đó: Chi phí đi vay | 24 | | 4.532.591.869 | 4.713.670.490 | 4.532.591.869 | 4.713.670.490 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | 4.297.288.888 | 4.858.927.187 | 4.297.288.888 | 4.858.927.187 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 16.872.867.437 | 12.513.711.728 | 16.872.867.437 | 12.513.711.728 |
| 11. Phần lãi lỗ trong liên kết | 27 | | - | 5.546.355 | - | 5.546.355 |
| 12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+(22-23)-(25+26)+27 | 30 | | 6.221.725.533 | 27.706.485.632 | 6.221.725.533 | 27.706.485.632 |
| 13. Thu nhập khác | 31 | | 3.411.253.957 | 95.041.147 | 3.411.253.957 | 95.041.147 |
| 14. Chi phí khác | 32 | | 3.298.874.939 | 257.819.026 | 3.298.874.939 | 257.819.026 |
| 15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 112.379.018 | (162.777.879) | 112.379.018 | (162.777.879) |
| 16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 6.334.104.551 | 27.543.707.753 | 6.334.104.551 | 27.543.707.753 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 1.454.750.210 | 5.438.276.096 | 1.454.750.210 | 5.438.276.096 |
| 18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 122.250.197 | 489.386.670 | 122.250.197 | 489.386.670 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 4.757.104.144 | 21.616.044.987 | 4.757.104.144 | 21.616.044.987 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 7.019.459.850 | 23.886.762.064 | 7.019.459.850 | 23.886.762.064 |
| 21. LNST của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (2.262.355.706) | (2.270.717.077) | (2.262.355.706) | (2.270.717.077) |
| 22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | | 43 | 251 | 43 | 251 |
| 23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | | | | | |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán Trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

An Giang, ngày 29 tháng 04 năm 2026



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Như Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

ĐVT: đồng

| Chỉ tiêu | Mã số | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|-----------|----|------------------------------------|-------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 6.334.104.551 | 27.543.707.753 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | - | - |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 4.515.952.644 | 5.460.590.124 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (350.305.631) | (8.709.541.156) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | (5.155.226.118) | (2.247.183.298) |
| - Chi phí đi vay | 06 | | 4.532.591.869 | 4.268.470.295 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | (250.045.501) | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 9.627.071.814 | 26.316.043.718 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 80.850.634.597 | 103.048.477.933 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (6.397.670.143) | (15.568.907.152) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp) | 11 | | (175.681.760.573) | (97.668.920.086) |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 1.321.251.777 | 218.517.397 |
| - Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (4.532.591.869) | (4.611.662.217) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (2.419.932.104) | (5.028.119.435) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 834.428.139 | |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (12.940.549.044) | (26.268.419.383) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (109.339.117.406) | (19.562.989.225) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (689.085.226) | (102.577.778) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 963.893 | (328.930.978) |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (1.500.000.000) | |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | |

| Chi tiêu | Mã số | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-----------|----|------------------------------------|-------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | 3.161.299.594 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 1.420.748.534 | 2.583.693.680 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (767.372.799) | 5.313.484.518 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | - | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | (161.299.594) |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 246.349.145.197 | 286.131.550.780 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (166.598.585.596) | (294.272.616.535) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | (509.998.601) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 79.750.559.601 | (8.812.363.950) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | | (30.355.930.604) | (23.061.868.657) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 92.396.261.528 | 44.914.609.010 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61) | 70 | | 62.040.330.924 | 21.852.740.353 |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng



Kha Thị Mỹ Ngọc

An Giang, ngày 29 tháng 04 năm 2026



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Như Phượng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Các thông tin chung

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

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

Hiện nay, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cập nhật gần nhất vào ngày 10 tháng 12 năm 2025, do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp, với mã số doanh nghiệp: 1700113586.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại:

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của CIC Group là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Lắp đặt hệ thống điện
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; đại lý du lịch và điều hành tour du lịch
- Cho thuê xe có động cơ
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Thoát nước và xử lý nước thải
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác
- Đại lý du lịch; Điều hành tour du lịch

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

4. Danh sách các công ty con được hợp nhất

4.1. Công ty con trực tiếp

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty con trực tiếp</u> | <u>Địa chỉ</u> | <u>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ</u> | <u>Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ</u> |
|------------|--|---|--|-------------------------------------|
| 1 | Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh | D15(11,12A), đường số 5, KĐT mới lần biên Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang | 83.7% | 83.7% |
| 2 | Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng PQ | Số 60, đường 30/4, KP 1, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang | 56.08% | 56.08% |
| 3 | Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt | D15(25-26), đường số 5, KĐT mới lần biên Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang | 52.68% | 49.76% |
| 4 | Công ty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang | C9(27-28), đường số 5, KĐT mới lần biên Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang | 51.00% | 51.00% |
| 5 | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc | L7-01 khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, KP 7, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang | 100% | 100% |
| 6 | Công ty TNHH CIC EDUCATION | A16-10,11 khu biệt thự lần biên Tây Bắc, đường Lý Thường Kiệt nối dài, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang | 100% | 100% |
| 7 | Công ty TNHH TM DV CIC KiênGiang | Lô A1-căn 9C Trung Tâm Thương Mại Rạch Sỏi, đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang | 100% | 100% |
| 8 | Công ty Cổ Phần Xây Dựng CIC Kiên Giang | D10(40-41), đường số 5, KĐT mới lần biên Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang | 51.00% | 51.00% |

| | | | | |
|------------|------------------------------------|--|-------------------------|----------------------|
| 9 | Công ty Cổ Phần Địa Ốc CIC Real | Số 75 Trần Hưng Đạo, KP 7, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang | 77.66% | 77.66% |
| 10 | Công ty TNHH DV Hoa Viên Vĩnh Hằng | Tổ 9, ấp Hưng Giang, Phường Vĩnh Thông, tỉnh An Giang | 100.00% | 100.00% |
| STT | Tên công ty liên kết | Địa chỉ | Quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
| 1 | Công ty CP Phát triển Đô thị KG | Số 08 đường Mậu Thân, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang | 35.21% | 35.21% |

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của CIC Group từ 01/01 đến 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính quý 1 được lập theo số liệu tại ngày 31/03/2026

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Tập đoàn CIC, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho báo cáo giữa niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 03. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

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

Tại thời điểm thụ đắc Công ty con, lợi thế thương mại được xác định là khoản chênh lệch giữa các chi phí đầu tư và giá trị thuần của những tài sản thuần có thể xác định. Lợi thế thương

mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm.

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

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

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

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

Phương pháp khấu hao

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

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

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

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

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

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

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

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ Đông hàng năm.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

11. Hợp đồng xây dựng

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

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

12. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế TNDN hiện hành: chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

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

13. Các bên liên quan

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

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt | 2.546.120.220 | 677.374.338 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 28.366.124.204 | 88.718.887.190 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 31.128.086.500 | 3.000.000.000 |
| Tổng | 62.040.330.924 | 92.396.261.528 |
| | - | - |

2 Các khoản đầu tư tài chính

| | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|--|-----------------|-----------------|
| Đầu tư vào công ty liên kết: Công ty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang | | |
| - Giá gốc | 4.469.775.200 | 4.469.775.200 |
| - Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | 16.111.181.652 | 16.548.963.697 |
| Đầu tư khác | | |

3 Phải thu của khách hàng

| | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|---|------------------------|------------------------|
| - Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 74.325.893.806 | 112.640.343.148 |
| - Phải thu hoạt động tư vấn | 21.697.875.033 | 43.835.217.470 |
| - Phải thu hoạt động thi công | 46.000.266.270 | 23.886.807.480 |
| - Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng | 43.574.284.298 | 29.767.319.823 |
| - Phải thu hoạt động nhà hàng | 2.981.920.488 | 2.611.170.529 |
| - Phải thu hoạt động khác | 3.893.121.262 | 3.094.595.303 |
| Tổng | 192.473.361.157 | 215.835.453.753 |
| | - | - |

4 Phải thu khác

a Ngắn hạn

| | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|--|-----------------|-----------------|
| | Giá trị | Giá trị |
| - Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia | - | - |
| - Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng | 33.451.912.549 | 39.185.689.549 |
| - Phải thu thuế TNCN | 6.445.670.253 | 7.488.127.839 |
| - Phải thu thi công | 49.113.855.319 | 28.857.435.319 |
| - Phải thu DA An Bình - TT Phát triển Quỹ đất | 82.562.900 | 82.562.900 |
| - Phải thu DA Chợ Nông Sản - TT Phát triển Quỹ đất | 6.637.235.405 | 6.637.235.405 |
| - Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất | 12.284.420.970 | 12.284.420.970 |

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| - Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá | 6.812.357.400 | 6.812.357.400 |
| - Ứng trước tiền bồi hoàn DA TTMM Rạch Sỏi | 5.507.000.000 | 5.507.000.000 |
| - Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 1 | 3.824.225.200 | 3.824.225.200 |
| - Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 2 | 20.207.670.400 | 20.207.670.400 |
| - Đặt cọc tiền mua đất Phú Quốc | 23.635.000.000 | 23.635.000.000 |
| - Phải thu Bà Nguyễn Ngọc Tiên | 28.000.000.000 | 28.000.000.000 |
| - Tạm ứng nhân viên | 162.593.490.079 | 149.426.781.677 |
| - Phải thu khác | 14.480.189.422 | 14.625.531.687 |
| Tổng | 373.075.589.897 | 346.574.038.346 |
| b Dài hạn | - | - |
| - Phải thu góp vốn dự án không thành lập cơ sở pháp nhân | 2.591.849.559 | 2.591.849.559 |
| - Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | (2.591.849.559) | (2.591.849.559) |
| - Phải thu khác | 66.000.000 | 30.000.000 |
| Tổng | 66.000.000 | 30.000.000 |
| 5 Hàng tồn kho | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
| | Giá gốc | Giá gốc |
| - Hàng đang đi trên đường | | |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 139.997.177 | 113.237.810 |
| - Công cụ, dụng cụ | 28.563.213 | 67.978.109 |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 2.786.462.088.170 | 2.696.699.689.643 |
| - Thành phẩm | 581.877.686.143 | 618.382.925.522 |
| - Hàng hoá | 2.154.407.186 | 45.574.413.768 |
| Tổng | 3.370.662.741.889 | 3.360.838.244.852 |

| | | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|----------|--|------------------------|------------------------|
| 6 | Tài sản dở dang dài hạn | | |
| a | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | |
| b | Xây dựng cơ bản dở dang (chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XD CB) | | |
| | | | |
| | - Xây dựng cơ bản | | |
| | + Dự án Khu nghỉ dưỡng 4,4ha Bà Kèo PQ | 113.106.782.217 | 112.925.565.218 |
| | + Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5 | 32.232.299.982 | 32.232.299.982 |
| | + Chi phí xây dựng Dự án khu Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng | 207.402.710.541 | 201.905.563.391 |
| | + Chi phí xây dựng trụ sở làm việc | 3.886.548.816 | 20.126.275.305 |
| | - Sửa chữa khác | | |
| | Tổng | 356.628.341.556 | 367.189.703.896 |
| | | - | - |
| 7 | Chi phí trả trước chờ phân bổ | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
| a | Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục) | | |
| | - Chi phí trả trước khác | | |
| | - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 1.893.330.562 | 1.414.226.473 |
| | Tổng | 1.893.330.562 | 1.414.226.473 |
| | | - | - |
| b | Dài hạn | | |
| | - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 11.229.691.275 | 6.807.280.939 |
| | - Chi phí sửa chữa | 4.587.376.201 | 7.050.253.712 |
| | - Chi phí thuê nhà | | |
| | - Chi phí trả trước dài hạn thuê đất | 9.006.108.037 | 9.070.746.469 |
| | - Chi phí trả trước dài hạn khác | | 315.680.397 |
| | Tổng | 24.823.175.513 | 23.243.961.517 |
| | | - | - |

8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | - |
| Số dư 01/01/2026 | 269.730.749.872 | 6.087.417.849 | 42.846.294.215 | 6.285.778.434 | 11.236.636.698 | 336.186.877.068 |
| Mua trong năm | 15.717.863.333 | 113.333.333 | 3.871.822.673 | 195.792.613 | - | 19.898.811.952 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | - | - | - | - | - | - |
| Tăng do hợp nhất | - | - | - | - | - | - |
| Phân loại TSCĐ | - | - | - | - | (2.460.118.051) | (2.460.118.051) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (7.045.000.000) | - | - | (7.045.000.000) |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| Số dư 31/03/2026 | 285.448.613.205 | 6.200.751.182 | 39.673.116.888 | 6.481.571.047 | 8.776.518.647 | 346.580.570.969 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | - |
| Số dư 01/01/2026 | 63.753.783.054 | 3.403.887.309 | 29.866.575.303 | 1.116.119.383 | 3.317.630.169 | 101.457.995.218 |
| Khấu hao trong năm | 625.571.475 | 41.282.519 | 587.475.884 | 81.518.297 | 43.443.102 | 1.379.291.277 |
| Tăng khác | - | - | - | - | - | - |
| Phân loại TSCĐ | - | - | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (7.045.000.000) | - | - | (7.045.000.000) |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | - |
| Số dư 31/03/2026 | 64.379.354.529 | 3.445.169.828 | 23.409.051.187 | 1.197.637.680 | 3.361.073.271 | 95.792.286.495 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2026 | 205.976.966.818 | 2.683.530.540 | 12.979.718.912 | 5.169.659.051 | 7.919.006.529 | 234.728.881.850 |
| Số dư 31/03/2026 | 221.069.258.676 | 2.755.581.354 | 16.264.065.701 | 5.283.933.367 | 5.415.445.376 | 250.788.284.474 |

9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Phần mềm kế toán và chứng nhận Iso | Lợi thế thương mại | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư 01/01/2026 | 3.892.747.273 | 3.629.706.000 | 1.909.095.278 | 140.000.000 | 9.571.548.551 |
| Mua trong năm | 3.645.812.724 | - | - | - | 3.645.812.724 |
| Tạo ra từ nội bộ DN | - | - | - | - | - |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | - | - | - | - | - |
| Tăng, Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Phân loại TSCĐ | - | - | - | - | - |
| Số dư 31/03/2026 | 7.538.559.997 | 3.629.706.000 | 1.909.095.278 | 140.000.000 | 13.217.361.275 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư 01/01/2026 | | 2.680.289.557 | 1.893.186.232 | 140.000.000 | 4.713.475.789 |
| Khấu hao trong năm | 9.752.796 | 238.315.750 | - | - | 248.068.546 |
| Tăng khác | - | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Số dư 31/03/2026 | 9.752.796 | 2.918.605.307 | 1.893.186.232 | 140.000.000 | 4.961.544.335 |
| Giá trị còn lại | | | | | - |
| Tại ngày 01/01/2026 | 3.892.747.273 | 949.416.443 | 15.909.046 | - | 4.858.072.762 |
| Số dư 31/03/2026 | 7.528.807.201 | 711.100.693 | 15.909.046 | - | 8.255.816.940 |

10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Nhà | Nhà và quyền sử dụng đất | Cơ sở hạ tầng | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|----------|--------------------------|---------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư 01/01/2026 | 280.998.845.713 | | 5.645.244.000 | | 286.644.089.713 |
| Mua trong năm | | | | | - |
| Tạo ra từ nội bộ DN | | | | | - |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | | | | | - |
| Tăng khác | | | | | - |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| Giảm khác | | | | | - |
| Phân loại TSCĐ | | | | | - |
| Số dư 31/03/2026 | 280.998.845.713 | - | 5.645.244.000 | - | 286.644.089.713 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư 01/01/2026 | | | 12.451.000 | | 12.451.000 |
| Khấu hao trong năm | | | 18.676.500 | | 18.676.500 |
| Tăng khác | | | | | - |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| Phân loại TSCĐ | | | | | - |
| Số dư 31/03/2026 | - | - | 31.127.500 | - | 31.127.500 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2026 | 280.998.845.713 | - | 5.632.793.000 | - | 286.631.638.713 |
| Số dư 31/03/2026 | 280.998.845.713 | - | 5.614.116.500 | - | 286.612.962.213 |

11 Vay và nợ thuê tài chính

| STT | Chi tiêu | Số ngày 31/03/2026 | | Trong kỳ | | Số ngày 01/01/2026 | |
|-----|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
| | | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| 1 | <i>Vay ngắn hạn</i> | 869.646.128.568 | 869.646.128.568 | 190.498.533.325 | 164.644.150.944 | 843.791.746.187 | 843.791.746.187 |
| | - Vay ngắn | 498.735.099.780 | 498.735.099.780 | 105.244.367.905 | 110.142.367.659 | 503.633.099.534 | 503.633.099.534 |
| | - Vay đến hạn trả | 370.911.028.788 | 370.911.028.788 | 85.254.165.420 | 54.501.783.285 | 340.158.646.653 | 340.158.646.653 |
| 2 | <i>Vay dài hạn</i> | 901.054.691.998 | 901.054.691.998 | 153.639.000.211 | 85.254.165.420 | 832.669.857.207 | 832.669.857.207 |
| | Trên 1 năm đến 5 năm | 901.054.691.998 | 901.054.691.998 | 153.639.000.211 | 85.254.165.420 | 832.669.857.207 | 832.669.857.207 |
| | Trên 5 năm | - | - | - | - | - | - |
| | Tổng | 1.770.700.820.566 | 1.770.700.820.566 | 344.137.533.536 | 249.898.316.364 | 1.676.461.603.394 | 1.676.461.603.394 |

| | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|--|------------------------|------------------------|
| 12 Phải trả người bán | | |
| a Các khoản phải trả người bán | 85.051.892.892 | 113.409.351.547 |
| - Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả | | |
| - Phải trả cho các đối tượng khác | 85.051.892.892 | 113.409.351.547 |
| b Số nợ quá hạn chưa thanh toán | | |
| c Phải trả người bán là các bên liên quan | 38.040.499.554 | 47.221.623.435 |
| + Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang | 38.040.499.554 | 47.221.623.435 |
| Tổng | 123.092.392.446 | 160.630.974.982 |
| | - | - |

| | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|--|------------------------|------------------------|
| 13 Chi phí phải trả | | |
| a Ngắn hạn | 236.380.603.446 | 241.899.843.202 |
| - Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh | | |
| - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn | 233.268.039.785 | 238.766.234.886 |
| - Các khoản phải trả lãi vay | 3.112.563.661 | 3.133.608.316 |
| - Các khoản trích trước khác | | |
| b Dài hạn | - | - |
| - Lãi vay | | |
| - Các khoản khác (chi tiết từng khoản) | | |
| Tổng | 236.380.603.446 | 241.899.843.202 |
| | - | - |

| | | Ngày 31/03/2026 | | Ngày 01/01/2026 | |
|-----------|--|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | | Vốn góp | Tỷ lệ | Vốn góp | Tỷ lệ |
| 14 | Phải trả khác | | | | |
| a | Ngắn hạn | | | | |
| | - Phải nộp thuế thu nhập cá nhân | | | | |
| | - Cổ tức, lợi nhuận phải trả | | | | |
| | - Phải trả cho đội thi công | 167.541.750.231 | | 162.502.407.896 | |
| | - Phải trả bảo hành công trình tư vấn | 30.000.000 | | 30.000.000 | |
| | - Nhận tiền giữ chỗ DA Nhà ở xã hội DA Tây Bắc | - | | - | |
| | - Nhận tiền giữ chỗ DA CIC Boulevard | 12.166.743.200 | | 12.166.743.200 | |
| | - Nhận tiền giữ chỗ DA Chợ nông sản | 4.740.000.000 | | 5.550.300.000 | |
| | - Phải trả thoái vốn DA 4.4ha Bà Kèo | 20.133.992.050 | | 29.500.000.000 | |
| | - Phải trả Cty TNHH DV Bất động sản Đào Vàng | 65.000.000.000 | | 65.000.000.000 | |
| | - Phải trả khác | 21.810.540.156 | | 33.339.650.688 | |
| | Tổng | 291.423.025.637 | | 308.089.101.784 | |
| | | - | | - | |
| b | Dài hạn | | | | |
| | - Nhận góp vốn DA 4.4 ha Bà Kèo PQ | | | | |
| | - Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Búng Gội | | | | |
| | - Phải trả khác | 84.546.997 | | 693.874.997 | |
| | Tổng | 84.546.997 | | 693.874.997 | |
| | | - | | - | |
| 15 | Vốn chủ sở hữu | | | | |
| a | Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | | | | |
| | - Ông Nguyễn Xuân Dũng | 155.761.820.000 | 9,63% | 155.761.820.000 | 9,63% |
| | - Ông Trần Thọ Thắng | 98.849.210.000 | 6,11% | 121.849.210.000 | 7,53% |
| | - Ông Đinh Thanh Tâm | 90.500.000.000 | 5,59% | 90.500.000.000 | 5,59% |
| | - Các cổ đông khác | 1.272.964.230.000 | 78,67% | 1.249.964.230.000 | 77,25% |
| | Tổng | 1.618.075.260.000 | 100% | 1.618.075.260.000 | 100% |
| | | - | | - | |

| Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | | | |
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | | |
| + Vốn góp đầu năm | 1.618.075.260.000 | 1.618.075.260.000 | |
| + Vốn tăng trong năm | | | |
| + Vốn góp giảm trong năm | | | |
| + Vốn góp cuối năm | 1.618.075.260.000 | 1.618.075.260.000 | |
| c Cổ phiếu | | | |
| | Ngày 31/03/2026 | Ngày 01/01/2026 | |
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 161.807.526 | 161.807.526 | |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 161.807.526 | 161.807.526 | |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại | | | |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 161.807.526 | 161.807.526 | |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành | 10.000 đ/CP | | |

15. Vốn chủ sở hữu

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

| Chi tiêu | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu và các quỹ | LNST thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
| A | 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Số dư đầu năm trước | 952.593.610.000 | 35.628.334.646 | 61.331.207.617 | 384.859.113.257 | 38.529.139.361 | 1.472.941.404.881 |
| - Tăng vốn trong năm nay | 665.481.650.000 | 23.580.283.191 | | (190.515.990.000) | | 498.545.943.191 |
| - Chi phí phát hành | | | | | | - |
| - Lãi trong năm nay | | | | 90.685.967.487 | 7.939.234.246 | 98.625.201.733 |
| - Trích các quỹ thuộc vốn CSH | | | 8.675.498.146 | (8.675.498.146) | | - |
| - Trích quỹ KTPL | | | | (21.823.727.507) | (600.641.972) | (22.424.369.479) |
| - Trả thù lao HĐQT, BKS | | | | (4.231.215.023) | (271.435.935) | (4.502.650.958) |
| - Chia cổ tức | | | | | (1.957.540.800) | (1.957.540.800) |
| - Hoàn lại cổ tức | | | (323.689.861) | | (310.996.140) | (634.686.001) |
| - Giảm khác | | | | | (2.952.134.500) | (2.952.134.500) |
| - Tăng giảm do hợp nhất | | 37.915.686 | 824.929.537 | 818.601.362 | (5.814.777.620) | (4.133.331.035) |
| Số dư đầu năm nay | 1.618.075.260.000 | 59.246.533.523 | 70.507.945.439 | 251.117.251.430 | 34.560.846.640 | 2.033.507.837.032 |
| - Tăng vốn trong năm nay | | | | | | - |
| - Lãi trong năm nay | | | | 7.019.459.850 | (2.262.355.706) | 4.757.104.144 |
| - Tăng, giảm khác | | | (2.262.923.085) | 5.035.019.496 | (5.081.763.002) | (2.309.666.591) |
| - Hoàn phải trả cổ tức | | | | | | - |
| Số dư cuối năm nay | 1.618.075.260.000 | 59.246.533.523 | 68.245.022.354 | 263.171.730.776 | 27.216.727.932 | 2.035.955.274.585 |

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

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

| | Quý 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|---|-----------------------|------------------------|
| - Doanh thu địa ốc | 72.331.189.397 | 98.072.482.652 |
| - Doanh thu thi công | 2.863.730.887 | 20.703.855.493 |
| - Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát | 2.917.766.088 | 3.321.362.194 |
| - Doanh thu thương mại | 1.165.998.425 | 10.073.402.621 |
| - Doanh thu kinh doanh nhà hàng | 6.473.964.172 | 5.874.897.314 |
| - Doanh thu khác | 3.150.601.349 | 954.229.490 |
| Tổng | 88.903.250.318 | 139.000.229.764 |

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

| | Quý 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|------------------------|----------------------|--------------------|
| - Giảm giá hàng bán: | 2.581.144.404 | 434.937.797 |
| - Hàng bán bị trả lại. | 3.563.846.146 | |
| Tổng | 6.144.990.550 | 434.937.797 |

3. Giá vốn hàng bán

| | Quý 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Giá vốn địa ốc | 45.392.327.217 | 54.973.875.000 |
| - Giá vốn thi công | 591.463.848 | 17.913.066.338 |
| - Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát | 725.134.093 | 2.071.644.364 |
| - Giá vốn thương mại | -1.068.633.223 | 5.142.813.921 |
| - Giá vốn kinh doanh nhà hàng | 4.193.365.832 | 4.342.270.073 |
| - Giá vốn khác | 2.917.234.938 | 5.679.111.001 |
| Tổng | 52.750.892.705 | 90.122.780.697 |

4. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay; | 1.917.106.664 | 1.344.737.412 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia; | | |
| Tổng | 1.917.106.664 | 1.344.737.412 |

5. Chi phí tài chính

| | Quý 1 năm 2026 | Quý 1 năm 2025 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| - Lãi tiền vay; | 4.532.591.869 | 4.713.670.490 |
| - Dự phòng các khoản đầu tư | | |
| Tổng | 4.532.591.869 | 4.713.670.490 |

VII. Thông tin về các bên có liên quan

1. Thông tin về các bên liên quan

a) *Danh sách các bên liên quan*

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

b) *Phải thu khác*

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang

Ngày 31/03/2026

Ngày 01/01/2026

c) *Phải trả người bán*

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang

Ngày 31/03/2026

Ngày 01/01/2026

An Giang, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kha Thị Mỹ Ngọc

Phạm Thị Như Phượng