CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CIC

CIC GROUP
JOINT STOCK COMPANY

Số/*No.*: 183/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 30 tháng 07 năm 2026
An Giang, July 30, 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/*Adress*: 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 quý 2 năm 2026.

CIC Group Joint Stock Company ("Company") hereby disclosure the following information: Financial Statements Q2.2026.

3. Thông tin bày đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30./07/2026 tại đường dẫn http://cicgroups.com/co-dong.html / *This information was published on the company's website on 30/07/2026, 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.*

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: 20260730 - CKG - BCTC hop nhat Q2.2026
Date: 2026.07.30 11:24:36+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
CIC GROUP
M.S.D.N: 1700113586

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR
Trần Quốc Trưởng

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 2 NĂM 2026

Tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
VÀ CÁC CÔNG TY CON
34 Trần Phú - Rạch Giá - An Giang

Mẫu số B 01-DN/HN
(Kèm theo theoThông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: đồng

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 =110+120+130+140+150+160)	**100**		**4.038.877.610.149**	**3.985.945.481.928**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**102.856.044.279**	**92.396.261.528**
1. Tiền	111		102.856.044.279	89.396.261.528
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**500.000.000**	**500.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD(*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		500.000.000	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**		**525.780.100.434**	**525.477.809.409**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	182.733.305.960	215.835.453.753
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		54.019.017.375	25.903.589.313
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	352.511.321.969	346.574.038.346
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(63.483.544.870)	(62.835.272.003)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	
IV. Hàng tồn kho	**140**		**3.404.900.842.656**	**3.360.787.725.852**
1. Hàng tồn kho	141	V.05	3.404.951.361.656	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**		**4.840.622.780**	**6.783.685.139**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.07	3.042.740.410	1.414.226.473
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		855.587.955	2.147.883.363
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		942.294.415	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**		**994.526.866.745**	**933.231.222.435**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**603.679.231**	**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	3.195.528.790	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**		**253.321.019.436**	**239.586.954.612**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	245.278.201.136	234.728.881.850
- Nguyên giá	222		341.468.320.729	336.186.877.068
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(96.190.119.593)	(101.457.995.218)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	8.042.818.300	4.858.072.762
- Nguyên giá	228		12.989.576.275	9.571.548.551
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(4.946.757.975)	(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	**324.280.488.178**	**286.631.638.713**
- Nguyên giá	241		324.330.292.178	286.644.089.713
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(49.804.000)	(12.451.000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**379.260.810.941**	**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	379.260.810.941	367.189.703.896
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**17.137.250.516**	**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	17.137.250.516	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**		**19.923.618.443**	**23.243.961.517**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.07	19.923.618.443	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**		**5.033.404.476.894**	**4.919.176.704.363**
NGUỒN VỐN	**Mã số**	**TM**	**Tại ngày 30/06/2026**	**Tại ngày 01/01/2026**
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 +330)	**300**		**2.987.258.554.561**	**2.885.668.867.331**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.013.086.165.999**	**1.763.791.190.245**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	138.187.714.781	160.630.974.982
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		87.717.045.592	84.166.505.206
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		75.000.000	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		11.847.795.884	32.139.463.724
5. Phải trả người lao động	315		59.985.900.911	78.311.108.709
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.13	243.477.126.693	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		4.713.675.660	6.493.199.213
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.14	289.868.546.470	308.089.101.784
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.11	1.172.538.661.660	843.791.746.187
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.674.698.348	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**		**974.172.388.562**	**1.121.877.677.086**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		202.213.094.897	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	905.509.997	693.874.997
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.11	765.007.904.408	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		6.045.879.260	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**		**2.046.145.922.333**	**2.033.507.837.032**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.15	**2.046.145.922.333**	**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		2.953.730.778	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		69.112.089.571	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		269.856.948.886	251.117.251.430
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	*420a*		*232.821.277.365*	*171.047.776.598*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*37.035.671.521*	*80.069.474.832*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		26.901.359.575	34.560.846.640
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**5.033.404.476.894**	**4.919.176.704.363**

An Giang, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Diễm Thuý	Kha Thị Mỹ Ngọc	Phạm Phị Như Phượng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
VÀ CÁC CÔNG TY CON
34 Trần Phú - Rạch Giá - An Giang

Mẫu số B 02-DN/HN
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026
Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	**01**	VI.01	**234.412.461.568**	**163.067.053.649**	**323.315.711.886**	**302.053.807.580**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	(26.643.598)	7.101.764.549	6.118.346.952	7.536.702.346
3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		**234.439.105.166**	**155.965.289.100**	**317.197.364.934**	**294.517.105.234**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	**146.959.089.283**	**88.785.125.804**	**199.709.981.988**	**178.728.719.243**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		**87.480.015.883**	**67.180.163.296**	**117.487.382.946**	**115.788.385.991**
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	**1.763.392.720**	**2.982.540.175**	**3.680.499.384**	**3 710 210 390**
8. Chi phí tài chính	*23*	VI.05	**9.809.953.576**	**9 016 014 006**	**14.342.545.445**	**14.058.451.619**
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		*9.809.953.576*	*9.016.014.006*	*14.342.545.445*	*14.058.451.619*
9. Chi phí bán hàng	25		**10.978.762.124**	**8.167.655.557**	**15.276.051.012**	**13.098.693.952**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		**35.111.461.619**	**28.108.736.653**	**51.984.329.056**	**39.074.509.749**
11. Phần lãi lỗ trong liên kết	27		**588.286.819**	**386.985.323**	**588.286.819**	392.531.678
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+(22-23)-(25+26)+27	30		**33.931.518.103**	**25.257.282.578**	**40.153.243.636**	**53.659.472.739**
13. Thu nhập khác	31		2.118.530.306	**200.130.711**	5.529.784.263	295.171.858
14. Chi phí khác	32		1.405.022.552	7.671.150.318	4.703.897.491	8.707.035.096
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**713.507.754**	**(7.471.019.607)**	**825.886.772**	**(8.411.863.238)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		34.645.025.857	17.786.262.971	40.979.130.408	45.247.609.501
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.022.835.378	6.473.540.064	8.477.585.588	11.777.041.815
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		141.689.674	(709.725.601)	263.939.871	(220.338.931)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		**27.480.500.805**	**12.022.448.508**	**32.237.604.949**	**33.690.906.617**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		**24.481.450.132**	**7.264.654.132**	**31.500.909.979**	30.571.579.388
21. LNST của cổ đông không kiểm soát	62		2.999.050.673	4.757.794.376	736.694.967	3.119.327.229
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		151	73	195	301
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

An Giang, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán Trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Diễm Thúy	Kha Thị Mỹ Ngọc	Phạm Thị Như Phượng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
VÀ CÁC CÔNG TY CON
34 Trần Phú - Rạch Giá - An Giang

Mẫu số B 03-DN/HN
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026

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***		**40.979.130.408**	**45.247.609.501**
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.895.417.170	10.161.429.395
- Các khoản dự phòng	03		10.091.810.108	(22.224.115.758)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(8.328.265.253)	(86.759.898)
- Chi phí đi vay	06		14.342.545.445	14.058.451.619
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**65.980.637.878**	**47.156.614.859**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28.631.383.359	145.011.923.611
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(42.562.705.681)	(72.258.334.748)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11		(202.959.392.595)	(145.465.817.102)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.263.898.128)	539.315.846
- Chi phí đi vay đã trả	14		(14.342.545.445)	(13.729.684.496)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(22.797.277.429)	(10.129.416.341)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		789.729.515	95.730.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(22.377.865.746)	(23.224.046.875)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**(211.901.934.272)**	**(72.003.715.246)**
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		(28.909.540.738)	(28.549.692.001)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.359.118	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	

Chỉ 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		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.954.642.237	671.367.644
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(12.949.539.383)**	**(27.878.324.357)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	498.545.943.191
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		702.748.061.229	594.294.458.477
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(466.776.429.823)	(683.522.579.698)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(660.375.000)	(1.389.243.660)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**235.311.256.406**	**407.928.578.310**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**10.459.782.751**	**308.046.538.707**
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**		**102.856.044.279**	**352.961.147.717**

An Giang, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Diễm Thuý	Kha Thị Mỹ Ngọc	Phạm Thị Như Phượng

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

Mẫu số B 09-DN
(Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026
Tại ngày 30 tháng 06 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 8 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 2 công ty liên kết.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của CIC Group là:

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

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

4. Danh sách các công ty con được hợp nhất

4.1. Công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC	D15(11,12A), đường số 5, KĐT mới lấn biển 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 CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	C9(27-28), đường số 5, KĐT mới lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	51.00%	51.00%
4	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%
5	Công ty TNHH CIC EDUCATION	A16-10,11 khu biệt thự lấn biển Tây Bắc, đường Lý Thường Kiệt nối dài, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	100%	100%
6	Công ty TNHH Đầu tư TM BĐS CIC	Lô A4-39 KĐT mới lấn biển Tây Bắc, đường số 5, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	100%	100%
7	Công ty Cổ Phần Xây Dựng CIC Kiên Giang	D10(40-41), đường số 5, KĐT mới lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	51.00%	51.00%
8	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%
2	Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	D15(25-26), đường số 5, KĐT mới lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	49.76%	49.76%

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 2 được lập theo số liệu tại ngày 30/06/2026

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 nghi sổ.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 30 tháng 06. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

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

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

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

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

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

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

Phương pháp khấu hao

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được.

Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 chỉ 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 thưởng 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 tài ngày kết thúc năm tài chính.

13. Các bên liên quan

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

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
- Tiền mặt	2.546.120.220	677.374.338
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.309.924.059	88.718.887.190
- Tiền gửi có kỳ hạn	80.000.000.000	3.000.000.000
Tổng	**102.856.044.279**	**92.396.261.528**
	-	-

2 Các khoản đầu tư tài chính

	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
Đầu tư vào công ty liên kết		
- Giá gốc	*6.646.302.200*	*4.469.775.200*
- Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	*17.137.250.516*	*16.548.963.697*
Đầu tư khác		

3 Phải thu của khách hàng

	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
- Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	106.542.875.343	112.640.343.148
- Phải thu hoạt động tư vấn	14.697.817.411	43.835.217.470
- Phải thu hoạt động thi công	33.508.477.039	23.886.807.480
- Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	21.065.283.776	29.767.319.823
- Phải thu hoạt động nhà hàng	2.810.337.886	2.611.170.529
- Phải thu hoạt động khác	4.108.514.505	3.094.595.303
Tổng	**182.733.305.960**	**215.835.453.753**
	-	-

4 Phải thu khác

a Ngắn hạn	Ngày 30/06/2026 Giá trị	Ngày 01/01/2026 Giá trị
- Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia	122.400.000	
- Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng	42.375.865.714	39.185.689.549
- Phải thu thuế TNCN	5.216.505.623	7.488.127.839
- Phải thu thi công	156.588.941.697	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	1.546.134.400	6.812.357.400
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA TTTM Rạch Sỏi	5.507.000.000	5.507.000.000
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 1	493.225.200	3.824.225.200
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 2	16.798.670.400	20.207.670.400
- Đặt cọc tiền mua đất Phú Quốc	2.000.000.000	23.635.000.000
- Phải thu Bà Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	28.000.000.000
- Tạm ứng nhân viên	53.409.736.900	149.426.781.677
- Phải thu khác	21.448.622.760	14.625.531.687
Tổng	**352.511.321.969**	**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	603.679.231	30.000.000
Tổng	**603.679.231**	**30.000.000**
	-	-

5 Hàng tồn kho	**Ngày 30/06/2026**	**Ngày 01/01/2026**
	Giá gốc	**Giá gốc**
- Hàng đang đi trên đường	157.154.945	113.237.810
- Nguyên liệu, vật liệu	28.567.968	67.978.109
- Công cụ, dụng cụ	2.690.095.523.906	2.696.699.689.643
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	712.559.620.988	618.382.925.522
- Thành phẩm	2.110.493.849	45.574.413.768
- Hàng hoá	**3.404.951.361.656**	**3.360.838.244.852**
Tổng	-	-

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 XDCB)

	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
- Xây dựng cơ bản		
+ Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ	131.046.634.440	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	208.515.796.191	201.905.563.391
+ Chi phí xây dựng trụ sở làm việc	3.886.548.816	20.126.275.305
- Sửa chữa khác	***3.579.531.512***	
Tổng	**379.260.810.941**	**367.189.703.896**
	-	-

7 Chi phí trả trước chờ phân bổ	**Ngày 30/06/2026**	**Ngày 01/01/2026**
a Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
- Chi phí trả trước khác		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.042.740.410	1.414.226.473
Tổng	**3.042.740.410**	**1.414.226.473**
b Dài hạn	-	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.446.013.647	6.807.280.939
- Chi phí sửa chữa	3.536.135.191	7.050.253.712
- Chi phí thuê nhà		
- Chi phí trả trước dài hạn thuê đất	8.941.469.605	9.070.746.469
- Chi phí trả trước dài hạn khác		315.680.397
Tổng	**19.923.618.443**	**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	15.017.945.803	32.870.000	4.244.549.946	238.385.206	-	19.533.750.955
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Phân loại TSCĐ	-		-		(5.902.423.961)	(5.902.423.961)
Thanh lý, nhượng bán	-	(113.333.333)	(8.236.550.000)	-	-	(8.349.883.333)
Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư 30/06/2026	**284.748.695.675**	**6.006.954.516**	**38.854.294.161**	**6.524.163.640**	**5.334.212.737**	**341.468.320.729**
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	1.402.251.422	41.282.519	1.039.153.464	202.905.731	86.886.204	2.772.479.340
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Phân loại TSCĐ	-		-		214.566.971	214.566.971,00
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.532.336)	(8.236.550.000)		-	(8.244.082.336)
Giảm khác	-	-	(10.839.600)	-	-	(10.839.600)
Số dư 30/06/2026	**65.156.034.476**	**3.437.637.492**	**22.658.339.167**	**1.319.025.114**	**3.619.083.344**	**96.190.119.593**
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 30/06/2026	**219.592.661.199**	**2.569.317.024**	**16.195.954.994**	**5.205.138.526**	**1.715.129.393**	**245.278.201.136**

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		(227.785.000)	-	-	(227.785.000)
Phân loại TSCĐ	-	-	-	-	-
Số dư 30/06/2026	**7.538.559.997**	**3.401.921.000**	**1.909.095.278**	**140.000.000**	**12.989.576.275**
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	15.999.998	425.688.046	-	-	**441.688.044**
Tăng do hợp nhất kinh doanh		-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác		208.405.858	-	-	208.405.858
Số dư 30/06/2026	**15.999.998**	**2.897.571.745**	**1.893.186.232**	**140.000.000**	**4.946.757.975**
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 30/06/2026	**7.522.559.999**	**504.349.255**	**15.909.046**	-	**8.042.818.300**

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			37.686.202.465		37.686.202.465
Tạo ra từ nội bộ DN					-
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Phân loại TSCĐ					-
Số dư 30/06/2026	**280.998.845.713**	-	**43.331.446.465**	-	**324.330.292.178**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2026			12.451.000		12.451.000
Khấu hao trong năm			37.353.000		37.353.000
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Phân loại TSCĐ					-
Số dư 30/06/2026	-		**49 804 000**		**49 804 000**
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2026	280.998.845.713	-	5.632.793.000	-	286.631.638.713
Số dư 30/06/2026	**280.998.845.713**	-	**43.281.642.465**	-	**324.280.488.178**

11 Vay và nợ thuê tài chính

STT	Chỉ tiêu	Số ngày 30/06/2026		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	***Vay ngắn hạn***	**1.172.538.661.660**	**1.172.538.661.660**	**767.996.892.736**	**439.249.977.263**	**843.791.746.187**	**843.791.746.187**
	- Vay ngắn	708.924.986.046	708.924.986.046	508.088.340.522	302.796.454.010	503.633.099.534	503.633.099.534
	- Vay đến hạn trả	463.613.675.614	463.613.675.614	259.908.552.214	136.453.523.253	340.158.646.653	340.158.646.653
2	***Vay dài hạn***	**765.007.904.408**	**765.007.904.408**	**192.246.599.415**	**259.908.552.214**	**832.669.857.207**	**832.669.857.207**
	Trên 1 năm đến 5 năm	765.007.904.408	765.007.904.408	192.246.599.415	259.908.552.214	832.669.857.207	832.669.857.207
	Trên 5 năm	-	-	-			-
	Tổng	**1.937.546.566.068**	**1.937.546.566.068**	**960.243.492.151**	**699.158.529.477**	**1.676.461.603.394**	**1.676.461.603.394**

12	Phải trả người bán	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
a	**Các khoản phải trả người bán**	**84.367.059.276**	**96.086.800.920**
	- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả		
	- Phải trả cho các đối tượng khác	84.367.059.276	96.086.800.920
b	**Số nợ quá hạn chưa thanh toán**		
c	**Phải trả người bán là các bên liên quan**	**53.820.655.505**	**64.544.174.062**
	+ Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	38.040.499.554	47.221.623.435
	+ Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	15.780.155.951	17.322.550.627
	Tổng	**138.187.714.781**	**160.630.974.982**
		-	-

13	Chi phí phải trả	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
a	**Ngắn hạn**	**243.477.126.693**	**241.899.843.202**
	- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
	- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	231.590.993.820	238.766.234.886
	- Các khoản phải trả lãi vay	11.886.132.873	3.133.608.316
	- Các khoản trích trước khác		
b	**Dài hạn**	-	-
	- Lãi vay		
	- Các khoản khác (chi tiết tưng khoản)		
	Tổng	**243.477.126.693**	**241.899.843.202**
		-	-

-

14 Phải trả khác

	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
a Ngắn hạn		
- Phải nộp thuế thu nhập cá nhân		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả		
- Phải trả cho đội thi công	165.987.271.064	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 Đảo Vàng	65.000.000.000	65.000.000.000
- Phải trả khác	21.810.540.156	33.339.650.688
Tổng	**289.868.546.470**	**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	905.509.997	693.874.997
Tổng	**905.509.997**	**693.874.997**
	-	-

15 Vốn chủ sở hữu

	Ngày 30/06/2026		Ngày 01/01/2026	
a Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Vốn góp**	Tỷ lệ	*Vốn góp*	Tỷ lệ
- Ông Nguyễn Xuân Dũng	155.761.820.000	9,63%	155.761.820.000	9,63%
- Ông Trần Thọ Thắng	88.849.210.000	5,49%	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	1.282.964.230.000	79,29%	1.249.964.230.000	77,25%
Tổng	**1.618.075.260.000**	100%	**1.618.075.260.000**	100%
	-		-	

b	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Ngày 30/06/2026	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 30/06/2026	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

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu và các quỹ	LNST 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				31.500.909.979	736.694.967	32.237.604.946
- Tăng, giảm khác			1.557.874.910	(10.584.685.523)	(8.396.182.032)	(17.422.992.645)
- Hoàn phải trả cổ tức						-
Số dư cuối năm nay	**1.618.075.260.000**	**59.246.533.523**	**72.065.820.349**	**272.033.475.886**	**26.901.359.575**	**2.048.322.449.333**

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
- Doanh thu địa ốc	281.187.893.814	215.374.893.378
- Doanh thu thi công	1.342.151.018	26.062.054.466
- Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	7.777.667.218	9.089.722.216
- Doanh thu thương mại	15.377.651.751	28.576.080.422
- Doanh thu kinh doanh nhà hàng	11.353.127.358	13.269.540.076
- Doanh thu khác	6.277.220.727	9.681.517.022
Tổng	**323.315.711.886**	**302.053.807.580**
	-	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
- Giảm giá hàng bán;	2.554.500.806	1.048.354.536
- Hàng bán bị trả lại.	3.563.846.146	6.488.347.810
Tổng	**6.118.346.952**	**7.536.702.346**
	-	-

3. Giá vốn hàng bán

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
- Giá vốn địa ốc	171.930.102.936	113.315.046.324
- Giá vốn thi công	(6.197.300.453)	14.404.232.901
- Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	2.196.237.226	5.590.520.320
- Giá vốn thương mại	11.164.264.588	23.291.034.820
- Giá vốn kinh doanh nhà hàng	8.199.718.069	9.273.863.731
- Giá vốn khác	12.416.959.622	12.854.021.147
Tổng	**199.709.981.988**	**178.728.719.243**
	-	

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay;	3.064.332.984	3.093.002.390
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	616.166.400	617.208.000
Tổng	**3.680.499.384**	**3.710.210.390**
	-	-

5. Chi phí tài chính

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
- Lãi tiền vay;	14.342.545.445	14.058.451.619

- Dự phòng các khoản đầu tư

Tổng	**14.342.545.445**	**14.058.451.619**
	-	-

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	Công ty con
2	Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
3	Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc	Công ty con
4	Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Công ty con
5	Cty TNHH CIC EDUCATION	Công ty con
6	CT TNHH ĐTTM BĐS CIC	Công ty con
7	Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
8	Cty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng	Công ty con
9	Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
10	Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Công ty liên kết

b ***Phải thu khác***	**Ngày 30/06/2026**	**Ngày 01/01/2026**
Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang		

c ***Phải trả người bán***	**Ngày 30/06/2026**	**Ngày 01/01/2026**
Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	38.040.499.554	47.221.623.435
Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	15.780.155.951	17.322.550.627

An Giang, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Diễm Thúy	Kha Thị Mỹ Ngọc	Phạm Thị Như Phượng