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 cong ty me Q2.2026
Date: 2026.07.30 11:22:43+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

--- oOo ---

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 2 NĂM 2026

Tháng 07 năm 2026

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

Mẫu số B 01a-DN
(Kèm theo theoThông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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**		**3.558.052.766.879**	**3.518.801.822.034**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**94.125.252.670**	**74.290.279.068**
1. Tiền	111		94.125.252.670	74.290.279.068
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	
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**		**345.660.399.390**	**371.978.621.506**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	133.852.364.393	143.033.984.111
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		48.486.068.883	21.871.314.505
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.03a	205.605.890.414	239.851.941.651
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(42.283.924.300)	(32.778.618.761)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**3.116.633.467.344**	**3.071.274.282.641**
1. Hàng tồn kho	141	V.04	3.116.633.467.344	3.071.274.282.641
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			

1	2	3	4	5
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.633.647.475**	**1.258.638.819**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12	1.633.647.475	1.111.646.544
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163			146.992.275
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+240+250+260+270)	**200**		**1.261.614.248.859**	**1.208.280.878.371**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**	V.03b	**19.014.640.000**	**19.014.640.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215		21.606.489.559	21.606.489.559
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
II. Tài sản cố định	**220**		**54.486.773.904**	**53.085.921.783**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	50.750.119.904	48.923.579.737
- Nguyên giá	222		103.781.480.404	107.874.952.525
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(53.031.360.500)	(58.951.372.788)
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.08	3.736.654.000	4.162.342.046
- Nguyên giá	228		8.031.969.278	8.031.969.278
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(4.295.315.278)	(3.869.627.232)
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			

1	2	3	4	5
- 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			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.09	**490.466.788.503**	**459.865.960.223**
- Nguyên giá	241		523.010.618.658	488.766.722.103
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(32.543.830.155)	(28.900.761.880)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	V.05	**131.826.165.952**	**112.925.565.218**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		131.826.165.952	112.925.565.218
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**547.528.181.982**	**541.819.003.187**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.06	608.368.990.098	607.405.517.098
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.06	6.646.302.200	4.469.775.200
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(67.487.110.316)	(70.056.289.111)
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			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**18.291.698.518**	**21.569.787.960**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12	18.291.698.518	21.569.787.960
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			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**4.819.667.015.738**	**4.727.082.700.405**
NGUỒN VỐN	**Mã số**	**TM**	**Tại ngày 30/06/2026**	**Tại ngày 01/01/2026**
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 +330)	**300**		**2.777.288.595.421**	**2.699.820.572.671**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.810.067.596.116**	**1.584.411.521.030**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	236.196.884.554	278.578.982.169
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		76.388.466.050	78.744.710.747
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	10.125.372.878	27.053.319.334
5. Phải trả người lao động	315		18.589.968.030	25.621.808.266

1	2	3	4	5
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	157.109.214.974	152.201.248.791
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15a	276.111.707.849	325.826.133.926
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.10	1.032.282.865.513	690.559.344.663
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.263.116.268	5.825.973.134
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**		**967.220.999.305**	**1.115.409.051.641**
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. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.15b	-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.10	765.007.904.408	832.669.857.207
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**2.042.378.420.317**	**2.027.262.127.734**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.16**	**2.042.378.420.317**	**2.027.262.127.734**
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	412		59.208.617.837	59.208.617.837
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			

1	2	3	4	5
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
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		60.602.009.497	55.574.533.427
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		304.492.532.983	294.403.716.470
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	*420a*		*271.883.142.942*	*193.854.195.073*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*32.609.390.041*	*100.549.521.397*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**4.819.667.015.738**	**4.727.082.700.405**
			-	-

An Giang, ngày 28 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
34 Trần Phú - Rạch Giá - An Giang

Mẫu số B 02a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 2 năm 2026

Từ ngày 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 dịch vụ	**01**	**VI.1**	**213.150.933.431**	**152.060.171.714**	**289.608.750.695**	**255.289.297.300**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.061.687	6.792.547.298	5.082.417.708	7.222.663.446
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		213.149.871.744	145.267.624.416	284.526.332.987	248.066.633.854
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	140.155.023.601	86.323.985.998	191.044.494.781	151.767.141.555
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		72.994.848.143	58.943.638.418	93.481.838.206	96.299.492.299
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	**3.567.443.607**	**6.141.160.517**	**7.277.679.690**	**7.394.761.563**
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	7.571.032.397	8.749.138.524	10.252.540.900	12.936.646.667
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		*7.430.516.823*	*6.866.045.507*	*9.761.719.695*	*9.353.198.525*
9. Chi phí bán hàng	25		7.701.315.040	4.463.253.805	9.383.291.660	6.552.033.436
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		**30.273.723.769**	**20.825.974.248**	**42.112.860.009**	**27.255.759.373**
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+22-(23+25+26)	**30**		**31.016.220.544**	**31.046.432.358**	**39.010.825.327**	**56.949.814.386**
12. Thu nhập khác	31		2.063.148.284	147.472.165	2.458.553.301	234.005.155
13. Chi phí khác	32		1.377.203.012	7.651.642.916	1.640.913.318	7.826.003.114
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**685.945.272**	(7.504.170.751)	**817.639.983**	(7.591.997.959)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**31.702.165.816**	**23.542.261.607**	**39.828.465.310**	**49.357.816.427**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		6.217.091.415	5.769.571.661	7.219.075.269	10.470.556.517
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**25.485.074.401**	**17.772.689.946**	**32.609.390.041**	**38.887.259.910**

An Giang, ngày 28 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
34 Trần Phú - Rạch Giá - An Giang

Mẫu số B 03a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(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***		**39.828.465.310**	**49.357.816.427**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.029.805.080	8.430.478.263
- Các khoản dự phòng	03		9.991.810.108	(16.757.878.854)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(8.161.339.150)	(7.395.567.514)
- Chi phí đi vay	06		9.761.719.695	9.353.198.525
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**59.450.461.043**	**42.988.046.847**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		26.318.222.116	122.243.892.799
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(45.359.184.703)	(53.099.555.074)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11		(223.368.383.440)	(158.433.773.539)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(3.278.089.442)	921.128.378
- Chi phí đi vay đã trả	14		(10.091.650.011)	(9.024.431.402)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.543.888.427)	(9.000.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		14.000.000	95.730.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(20.066.054.328)	(19.486.347.085)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**(236.924.567.192)**	**(82.795.309.076)**
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		(24.287.008.751)	(22.320.486.552)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.200.000.000)	(5.927.627.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			3.084.772.594
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.184.981.494	2.810.853.998
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(17.302.027.257)**	**(22.352.486.960)**
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
3. Tiền thu từ đi vay	33		635.603.728.899	498.797.998.351
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(361.542.160.848)	(590.794.535.328)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**274.061.568.051**	**406.549.406.214**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**19.834.973.602**	**301.401.610.178**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**74.290.279.068**	**13.206.690.447**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 +61)	**70**		**94.125.252.670**	**314.608.300.625**

An Giang, ngày 28 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
34 Trần Phú - Rạch Giá – An Giang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 2 năm 2026
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Các thông tin chung

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

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

Hiện nay, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cập nhật gần nhất vào ngày 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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

III. HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

Đối với các khoản đầu tư khác

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

Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản

phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

Căn cứ vào nguyên tắc phân chia trong hợp đồng.

Chi phí trả trước chờ phân bổ

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

Nợ phải trả

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

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

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

Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Việc mua lại cổ phần của chính công ty được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Chi phí tài chính

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
- Tiền mặt	882.197.308	213.035.617
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	93.243.055.362	74.077.243.451
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	
Tổng	**94.125.252.670**	**74.290.279.068**

2 Phải thu của khách hàng

a Phải thu của khách hàng	**Ngày 30/06/2026**	**Ngày 01/01/2026**
- Phải thu hoạt động KD bất động sản	106.542.875.343	112.640.343.148
- Phải thu hoạt động tư vấn	8.351.857.438	11.646.176.708
- Phải thu hoạt động thi công	14.802.372.464	14.802.372.464
- Phải thu hoạt động nhà hàng	2.810.337.886	2.611.170.529
- Phải thu hoạt động khác	1.344.921.262	1.333.921.262
Tổng	**133.852.364.393**	**143.033.984.111**

3 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	6.321.569.494
- 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 cho đội thi công vay	28.857.435.319	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	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 Công ty Education	4.976.000.000	4.976.000.000
- Phải thu Bà Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	28.000.000.000
- Tạm ứng nhân viên	35.531.782.313	37.549.258.088
- Phải thu khác	15.176.652.170	8.483.389.087
Tổng	**205.605.890.414**	**239.851.941.651**

b **Dài hạn**

- Phải thu góp vốn dự án	21.606.489.559	21.606.489.559
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
Tổng	**19.014.640.000**	**19.014.640.000**
	-	-

4 **Hàng tồn kho**	**Ngày 30/06/2026**	**Ngày 01/01/2026**
	Giá gốc	**Giá gốc**
- Hàng đang đi trên đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	100.205.987	74.327.452
- Công cụ, dụng cụ	27.292.968	27.458.183
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.464.054.104.756	2.453.905.628.997
- Thành phẩm	652.281.083.897	617.048.182.647
- Hàng hoá	170.779.736	218.685.362
Tổng	**3.116.633.467.344**	**3.071.274.282.641**
	-	-

5 **Tài sản dở dang dài hạn**

a Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

b **Xây dựng cơ bản dở dang (chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XDCB)**	**Ngày 30/06/2026**	**Ngày 01/01/2026**
- Xây dựng cơ bản	*131.046.634.440*	*112.925.565.218*
+ Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ	131.046.634.440	112.925.565.218
- Sửa chữa	*779.531.512*	
Tổng	**131.826.165.952**	**112.925.565.218**
	-	-

6 Các khoản đầu tư tài chính

STT	Chỉ tiêu	Ngày 30/06/2026			Ngày 01/01/2026		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	- Đầu tư vào công ty con	**608.368.990.098**	**(66.797.869.605)**	**608.368.990.098**	**607.405.517.098**	**(70.056.289.111)**	**607.405.517.098**
1	+ Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	2.550.000.000		2.550.000.000	2.550.000.000		2.550.000.000
2	+ Cty CP Vật liệu Xây dựng CIC	34.738.645.898		34.738.645.898	34.738.645.898		34.738.645.898
3	+ Cty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng PQ	14.642.000.000	(13.432.127.761)	14.642.000.000	14.642.000.000	(13.414.100.204)	14.642.000.000
4	+ Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt				2.176.527.000	(111.898.017)	2.176.527.000
5	+ Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	233.596.161.200	(13.174.388.873)	233.596.161.200	229.896.161.200	(12.938.150.384)	229.896.161.200
6	+ Cty TNHH CIC EDUCATION	30.000.000.000	(30.000.000.000)	30.000.000.000	30.000.000.000	(30.000.000.000)	30.000.000.000
7	+ Cty TNHH ĐTTM BĐS CIC	15.000.000.000	(10.191.352.971)	15.000.000.000	12.500.000.000	(10.536.457.142)	12.500.000.000
8	+ Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang	9.639.000.000		9.639.000.000	9.639.000.000		9.639.000.000
9	+ Cty CP Địa ốc CIC Real				3.060.000.000	(3.055.683.364)	3.060.000.000
10	+ Cty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng	268.203.183.000		268.203.183.000	268.203.183.000		268.203.183.000
	- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**6.646.302.200**	**(689.240.711)**	**6.646.302.200**	**4.469.775.200**	**0**	**4.469.775.200**
1	+ Cty CP Phát triển Đô thị KG	4.469.775.200		4.469.775.200	4.469.775.200		4.469.775.200
2	+ Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	2.176.527.000	(689.240.711)	2.176.527.000			
	Tổng	**615.015.292.298**	**(67.487.110.316)**	**615.015.292.298**	**611.875.292.298**	**(70.056.289.111)**	**611.875.292.298**

7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư ngày 01/01/2026	**72.716.236.501**	**1.801.450.923**	**29.361.563.596**	**781.070.000**	**3.214.631.505**	**107.874.952.525**
Mua mới		32.870.000	3.871.822.673	238.385.206		4.143.077.879
Đầu tư XDCB hoàn thành						-
Tăng khác						-
Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
Thanh lý, nhượng bán			(8.236.550.000)			(8.236.550.000)
Giảm khác						-
Số dư ngày 30/06/2026	**72.716.236.501**	**1.834.320.923**	**24.996.836.269**	**1.019.455.206**	**3.214.631.505**	**103.781.480.404**
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư ngày 01/01/2026	33.253.920.085	1.523.170.139	20.845.646.225	519.612.409	2.809.023.930	58.951.372.788
Khấu hao trong năm	1.040.427.648	281.221.854	863.702.948	142.024.862		2.327.377.312
Tăng khác						-
Thanh lý, nhượng bán			(8.236.550.000)			(8.236.550.000)
Giảm khác			(10.839.600)			(10.839.600)
Số dư ngày 30/06/2026	**34.294.347.733**	**1.804.391.993**	**13.461.959.573**	**661.637.271**	**2.809.023.930**	**53.031.360.500**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	39.462.316.416	278.280.784	8.515.917.371	261.457.591	405.607.575	48.923.579.737
Tại ngày 30/06/2026	**38.421.888.768**	29.928.930	**11.534.876.696**	**357.817.935**	**405.607.575**	**50.750.119.904**

8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm và chứng nhận Iso	Lợi thế thương mại	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2026	**3.259.600.000**	**2.773.274.000**	**1.909.095.278**	**90.000.000**	**8.031.969.278**
Mua mới					-
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 ngày 30/06/2026	**3 259 600 000**	**2 773 274 000**	**1 909 095 278**	**90 000 000**	**8 031 969 278**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2026		1.886.441.000	1.893.186.232	90.000.000	3.869.627.232
Khấu hao trong kỳ		425.688.046			425.688.046
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Số dư ngày 30/06/2026		**2.312.129.046**	**1.893.186.232**	**90.000.000**	**4.295.315.278**
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2026	3.259.600.000	886.833.000	15.909.046	-	4.162.342.046
Tại ngày 30/06/2026	**3 259 600 000**	**461.144.954**	**15.909.046**	-	**3.736.654.000**

9 **Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2026	**280.998.845.713**		**207.767.876.390**		**488.766.722.103**
Mua mới			37.686.202.465		37.686.202.465
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán			(3.442.305.910)		(3.442.305.910)
Giảm khác					-
Phân loại TSCĐ					-
Số dư ngày 30/06/2026	**280.998.845.713**	-	**242.011.772.945**	-	**523.010.618.658**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2026			28.900.761.880		28.900.761.880
Khấu hao trong kỳ			5.276.739.722		5.276.739.722
Tăng khác					-
Giảm khác			(1.633.671.447)		(1.633.671.447)
Số dư ngày 30/06/2026		-	**32.543.830.155**	-	**32.543.830.155**
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2026		-	178.867.114.510	-	459.865.960.223
Tại ngày 30/06/2026	**280.998.845.713**	-	**209.467.942.790**	-	**490.466.788.503**

10 Vay và nợ thuê tài chính

STT	Chỉ tiêu	Ngày 30/06/2026		Trong kỳ		Ngày 01/01/2026	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1	**Ngắn hạn**	**1.032.282.865.513**	**1.032.282.865.513**	**703.261.504.414**	**361.537.983.564**	**690.559.344.663**	**690.559.344.663**
	Vay	568.669.189.899	568.669.189.899	443.352.952.200	225.084.460.311	350.400.698.010	350.400.698.010
	Nợ dài hạn 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	**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		-		-		
	Tổngcộng	**1.797.290.769.921**	**1.797.290.769.921**	**895.508.103.829**	**621.446.535.778**	**1.523.229.201.870**	**1.523.229.201.870**

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

STT	DIỄN GIẢI	30/06/2026	Số phát sinh 6 tháng năm 2026			01/01/2026	
		Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số đã khấu trừ/được hoàn	Phải nộp	Phải thu
1	Thuế giá trị gia tăng	2.834.177.728	4.558.679.280	(8.626.795.502)		6.902.293.950	
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.776.752.379	7.219.075.269	(20.543.888.427)		20.101.565.537	
3	Thuế thu nhập cá nhân không thường	248.283.872	488.100.346	(289.276.321)		49.459.847	
4	Thuế thu nhập cá nhân thường xuyên	339.699.939	1.872.068.498	(1.385.376.284)			(146.992.275)
5	Thuế đất	(73.541.040)		(73.541.040)		-	
	Tổng	**10.125.372.878**	**14.137.923.393**	**(30.918.877.574)**	-	**27.053.319.334**	**(146.992.275)**

12	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	1.633.647.475	1.111.646.544
	- Công cụ, dụng cụ xuất dùng		
	- Các khoản khác		
	Tổng	**1.633.647.475**	**1.111.646.544,00**
b	**Dài hạn**	-	-
	- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.814.093.722	6.660.258.258
	- Chi phí sửa chữa	3.536.135.191	5.838.783.233
	- Chi phí trả trước dài hạn thuê đất	8.941.469.605	9.070.746.469
	- Chi phí khác		
	Tổng	**18.291.698.518**	**21.569.787.960**
		-	-

13	Phải trả người bán	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
a	**Các khoản phải trả người bán**	**61.031.101.954**	**81.786.251.738**
	- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả	-	-
	- Phải trả cho các đối tượng khác	61.031.101.954	81.786.251.738
b	**Số nợ quá hạn chưa thanh toán**		
c	**Phải trả người bán là các bên liên quan**	**175.165.782.600**	**196.792.730.431**
1	Cty CP TVXD CIC Kiên Giang	10.506.883.446	17.904.049.434
2	Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	-	-
3	CT TNHH ĐTTM BĐS CIC	92.512.622	92.512.622
4	Công Ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	95.957.053.102	92.872.927.302
5	Cty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC	14.786.526.668	21.312.577.574
6	Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	15.780.155.951	17.322.550.627
7	Công Ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	37.976.161.374	47.221.623.435
8	CTy CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	66.489.437	66.489.437
	Tổng	**236.196.884.554**	**278.578.982.169**

14 Chi phí phải trả	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
a Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép		
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	145.223.082.101	149.067.640.475
- Các khoản phải trả lãi vay	11.886.132.873	3.133.608.316
- Các khoản trích trước khác		
Tổng	**157.109.214.974**	**152.201.248.791**

15 Phải trả khác	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
a Ngắn hạn		
- Phải trả công trình thi công	163.627.595.492	203.187.472.572
- Phải trả bảo hành công trình tư vấn	1.985.178.561	1.985.178.561
- Phải trả bảo lãnh dự thầu	30.000.000	30.000.000
- Nhận tiền giữ chỗ DA CIC Boulevard	11.400.493.200	12.166.743.200
- Nhận tiền giữ chỗ DA Chợ Nông Sản	2.735.250.000	5.550.300.000
- Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	3.520.360.000	4.520.360.000
- Phải trả thoái vốn DA 4,4ha Bà Kèo	20.133.992.050	29.500.000.000
- Phải trả Cty TNHH dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng	65.000.000.000	65.000.000.000
- Phải trả khác	7.678.838.546	3.886.079.593
Tổng	**276.111.707.849**	**325.826.133.926**
b Dài hạn		

16 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 kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	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/1CP	

16. 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	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	4	5	6
Số dư ngày 01/01/2025	**952.593.610.000**	**35.628.334.646**	**49.078.790.322**	**414.250.603.356**	**1.451.551.338.324**
- Tăng vốn trong năm trước	665.481.650.000	23.580.283.191		(190.515.990.000)	498.545.943.191
- Lãi trong năm nay				100.549.521.397	100.549.521.397
- Trích các quỹ đầu tư phát triển			6.495.743.105	(6.495.743.105)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(10.393.188.968)	(10.393.188.968)
- Trích quỹ khen thưởng khách hàng				(9.094.040.347)	(9.094.040.347)
- Trích thù lao HDQT, BKS				(3.897.445.863)	(3.897.445.863)
- Tăng khác					-
Số dư ngày 31/12/2025	**1.618.075.260.000**	**59.208.617.837**	**55.574.533.427**	**294.403.716.470**	**2.027.262.127.734**
- Tăng vốn trong năm nay					-
- Lãi trong năm nay				32.609.390.041	32.609.390.041
- Trích quỹ đầu tư phát triển			5.027.476.070	(5.027.476.070)	-
- Đã chi khen thưởng người lao động				(7.038.466.497)	(7.038.466.497)
- Đã chi thù lao HĐQT, BKS				(3.416.164.463)	(3.416.164.463)
- Lợi nhuận năm trước					-
- Trích quỹ khen thưởng khách hàng				(7.038.466.498)	(7.038.466.498)
- Hoàn tạm trích cổ tức					-
Số dư ngày 30/06/2026	1.618.075.260.000	59.208.617.837	60.602.009.497	304.492.532.983	2.042.378.420.317

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	270.727.757.670	237.674.135.198
- Doanh thu thi công	3.925.452.169	
- Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	2.348.387.494	813.847.768
- Doanh thu thương mại		
- Doanh thu kinh doanh nhà hàng	11.353.127.358	13.269.540.076
- Doanh thu khác	1.254.026.004	3.531.774.258
Tổng	**289.608.750.695**	**255.289.297.300**

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
Trong đó:		
- Chiết khấu thương mại;		
- Giảm giá hàng bán;	1.518.571.562	734.315.636
- Hàng bán bị trả lại.	3.563.846.146	6.488.347.810
Tổng	**5.082.417.708**	**7.222.663.446**

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	171.889.467.630	139.946.447.764
- Giá vốn thi công	3.729.179.561	(6.066.605.202)
- Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	1.346.468.171	757.596.131
- Giá vốn thương mại		
- Giá vốn kinh doanh nhà hàng	8.199.718.069	9.273.863.731
- Giá vốn khác	5.879.661.350	7.855.839.131
Tổng	**191.044.494.781**	**151.767.141.555**

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	291.867.690	66.901.931
- Lãi đầu tư dự án		3.964.523.547

- Cổ tức, lợi nhuận được chia;	6.985.812.000	3.363.336.085
Tổng	**7.277.679.690**	**7.394.761.563**

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, lãi trái phiếu	9.761.719.694	9.353.198.525
- Dự phòng các khoản đầu tư;	490.821.206	3.583.448.142
Tổng	**10.252.540.900**	**12.936.646.667**
	-	-

VII Thông tin về các bên có liên quan

1 Thông tin về các bên liên quan

a Danh sách các bên liên quan

1	Công ty CP VLXD CIC	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 PQ	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 DV Hoa Viên Vĩnh Hằng	Công ty con
9	Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Công ty liên kết
10	Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết

b Phải thu khác	Ngày 30/06/2026	Ngày 01/01/2026
1 Công ty CP VLXD CIC		
2 Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		
3 Cty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc	19.014.640.000	19.014.640.000
4 Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang		
5 Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang		
6 Cty CP Xây dựng CIC Kiên Giang		
c Phải trả người bán		
1 Cty CP TVXD CIC Kiên Giang	10.506.883.446	17.904.049.434

2	Cty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	-	-
3	CT TNHH ĐTTM BĐS CIC	92.512.622	92.512.622
4	Công Ty CP Xây Dựng CIC Kiên Giang	95.957.053.102	92.872.927.302
5	Cty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC	14.786.526.668	21.312.577.574
6	Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	15.780.155.951	17.322.550.627
7	Công Ty CP Phát Triển Đô Thị Kiên Giang	37.976.161.374	47.221.623.435
8	CTy CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc	66.489.437	66.489.437
d	***Trả trước cho người bán***		
1	Cty TNHH Đầu tư XD CIC Phú Quốc	175.802.385	175.802.385
2	Cty CP Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		

An Giang, ngày 28 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