CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
CIC GROUP JOINT STOCK COMPANY	***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***
	Independence - Freedom - Happiness
Số/*No.*: 207/TB-CIC	*An Giang, ngày 28 tháng 08 năm 2026*
	An Giang, August 28, 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 soát xét bán niên 2026.

CIC Group Joint Stock Company ("Company") hereby disclosure the following information: Reviewed Interim Financial Statements for the first 06 months of 2026.

3. Thông tin bày đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn http://cicgroups.com/co-dong.html / *This information was published on the company's website on 28/08/2026, as in the link* http://cicgroups.com/co-dong.html

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the laws.*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
CIC GROUP
MSDN: 1701113586

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR
Trần Quốc Trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 7
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 – 12
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	13
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	14 – 15
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	16 – 74

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty và Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

1. Thông tin chung

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

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

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

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

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

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 1.618.075.260.000 VND, tương đương với 161.807.526 cổ phần (tại ngày 01/01/2026 là 1.618.075.260.000 VND, tương đương với 161.807.526 cổ phần) với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : Số 34, đường Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, Việt Nam.
- Điện thoại : (0297) 3585 888
- Fax : (0297) 3567 666

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

- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong nhà. Lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy các công trình xây dựng. Lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời và đèn chiếu sáng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình, kiến trúc quy hoạch, kiến trúc cảnh quan và trang trí. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình cầu, đường, thủy lợi; Thiết kế công trình kết cấu thép; Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế công trình đường dây điện trung, hạ thế; Thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy. Thiết kế điện công trình; Thiết kế hệ thống an ninh bảo vệ; Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc; Giám sát thi công xây dựng công trình cầu, đường, công trình giao thông, công trình dân dụng và công nghiệp; Dịch vụ khảo sát và vẽ bản đồ; Khảo sát địa chất, địa hình công trình; Thẩm tra hồ sơ thiết kế; Lập dự án đầu tư; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Đấu thầu công trình; Quản lý, điều hành dự án. Đo đạc và lập phương án đền bù, giải tỏa;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng, đồ ngũ kim, thiết bị cấp nước, gỗ, kim khí;
- Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng. (Trừ Dịch vụ nổ mìn);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng, dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận chuyển du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản (dịch vụ giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản, môi giới, tư vấn, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản). Dịch vụ hồ sơ nhà đất. (Trừ Các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên);
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội, ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ. Hoạt động quản lý nhà, chung cư (dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư). (Trừ Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Chi tiết: Kiểm định công trình xây dựng, kiểm tra độ bền cơ học bê tông, kết cấu. Thẩm tra hồ sơ thiết kế. Thẩm tra quyết toán;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: Tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. (Không kinh doanh tại trụ sở). (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ. Chi tiết: Dịch vụ địa táng, hỏa táng, điện táng, các dịch vụ có liên quan khác. Bảo quản thi hài, khâm liệm và các dịch vụ chuẩn bị cho địa táng, hỏa táng, điện táng. Dịch vụ nhà tang lễ. Trông coi nghĩa trang. Bán đất xây mộ hoặc cho thuê đất đào mộ;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Kinh doanh, khai thác, quản lý cảng biển, hoạt động của cảng biển, cảng sông, cảng du lịch, bến phao, bến tàu, cầu tàu.. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng, dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở;
- Giáo dục trung học phổ thông;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Giáo dục văn hóa nghệ thuật;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các dịch vụ dạy kèm (gia sư); Giáo dục dự bị; Các trung tâm dạy học có các khoá học dành cho học sinh yếu kém; Các khoá dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại; Dạy đọc nhanh; Dạy về tôn giáo; Các trường của các tổ chức Đảng, đoàn thể. Dạy lái xe cho những người không hành nghề lái xe; Đào tạo tự vệ; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; Dạy máy tính;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục. Chi tiết: Tư vấn giáo dục, Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục, Dịch vụ đánh giá việc kiểm tra giáo dục, Dịch vụ kiểm tra giáo dục, Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình điện. (Trừ Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội);
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Vệ sinh chung nhà cửa;

- Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Đường thủy, cảng và các công trình trên sông, cảng du lịch (bến tàu), cửa cống... Đập và đê. Hoạt động nạo vét đường thủy.. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải, vận hành, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải. Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. (Trừ Các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên. Trực Hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải không độc hại. (Trừ Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, bơm nước và hệ thống điều hòa không khí;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa;
- Sản xuất điện. Chi tiết: Sản xuất điện từ năng lượng mặt trời;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm bê tông, xi măng và thạch cao;
- Truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Bán điện cho người sử dụng. (Trừ Kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ thực hiện độc quyền nhà nước trong lĩnh vực thương mại như Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Buôn bán thiết bị điện năng lượng mặt trời.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / miễn nhiệm
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Chủ tịch	
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	
Ông Đinh Thanh Tâm	Phó chủ tịch	
Ông Trần Thọ Thắng	Thành viên	
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	
Ông Đinh Thanh Thảo	Thành viên	
Ông Trần Văn Vinh	Thành viên	
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24 tháng 04 năm 2026)
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24 tháng 04 năm 2026)

Ủy ban Đề cử và Thù lao

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đinh Thanh Thảo	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên

Ngày 18/05/2026, Công ty thành lập Ủy ban Đề cử và Thù lao trực thuộc Hội đồng Quản trị theo Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT với chức năng, nhiệm vụ tham mưu, hỗ trợ HĐQT về cơ cấu nhân sự cấp cao và chính sách đãi ngộ; đề xuất bổ nhiệm, miễn nhiệm, quy hoạch và kế hoạch kế nhiệm đối với Hội đồng quản trị và Ban điều hành; xây dựng và rà soát chính sách lương, thưởng và thù lao.

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Võ Văn Ý	Trưởng ban
Ông Hà Minh Tuân	Thành viên
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quốc Trưởng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc	(Tái bổ nhiệm ngày 03 tháng 06 năm 2026)
Ông Lê Xuân Việt	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 19 tháng 05 năm 2026)
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 19 tháng 05 năm 2026)
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 19 tháng 05 năm 2026)
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 19 tháng 05 năm 2026)
Ông Bùi Tiến Đức	Giám đốc tài chính	
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	

Đại diện pháp luật

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Xuân Dũng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã uỷ quyền cho bà Phạm Thị Như Phượng – Tổng Giám đốc ký phê duyệt các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo Giấy uỷ quyền số 96/UQ-CIC ngày 10 tháng 12 năm 2025.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

7. Công bố các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc vào cùng ngày, được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

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

PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc
An Giang, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.
Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 164/2026/BCHNSX-HCM.01415

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC (gọi tắt là "Công ty mẹ") và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 9 đến trang 74, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRANG ĐẮC NHA
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

PKF AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**4.036.137.877.339**	**3.985.945.481.928**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**102.812.199.902**	**92.396.261.528**
Tiền	111		102.812.199.902	89.396.261.528
Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**500.000.000**	**500.000.000**
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.12.1	500.000.000	500.000.000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**524.137.872.299**	**525.477.809.409**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	180.597.106.960	215.835.453.753
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	54.019.017.375	25.903.589.313
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4.1	353.005.292.834	346.574.038.346
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.5	(63.483.544.870)	(62.835.272.003)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.6	**3.403.732.069.568**	**3.360.787.725.852**
Hàng tồn kho	141		3.403.782.588.568	3.360.838.244.852
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(50.519.000)	(50.519.000)
Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**4.955.735.570**	**6.783.685.139**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.7.1	2.966.459.481	1.414.226.473
Thuế GTGT được khấu trừ	162		973.440.634	2.147.883.363
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.16	1.015.835.455	3.221.575.303
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**994.841.935.684**	**933.231.222.435**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**30.000.000**	**30.000.000**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu dài hạn khác	215	5.4.2	2.621.849.559	2.621.849.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	5.5	(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
Tài sản cố định	**220**		**252.911.221.166**	**239.586.954.612**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	244.868.402.866	234.728.881.850
Nguyên giá	222		343.928.438.780	336.186.877.068
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(99.060.035.914)	(101.457.995.218)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	8.042.818.300	4.858.072.762
Nguyên giá	228		12.989.576.275	9.571.548.551
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.946.757.975)	(4.713.475.789)
Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
Nguyên giá	234		-	-
Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
Bất động sản đầu tư	**240**	5.10	**324.280.488.178**	**286.631.638.713**
Nguyên giá	241		324.330.292.178	286.644.089.713
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(49.804.000)	(12.451.000)
Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**380.000.187.393**	**367.189.703.896**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.11	380.000.187.393	367.189.703.896
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5.12.2	**17.130.284.663**	**16.548.963.697**
Đầu tư vào công ty con	261		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		17.130.284.663	16.548.963.697
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
Tài sản dài hạn khác	**270**		**20.489.754.284**	**23.243.961.517**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.7.2	20.489.754.284	23.243.961.517
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
Tài sản dài hạn khác	274		-	-
Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**5.030.979.813.023**	**4.919.176.704.363**

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.988.714.101.846**	**2.885.668.867.331**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.701.501.787.676**	**1.763.791.190.245**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	140.353.826.545	160.630.974.982
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14.1	87.704.462.592	84.166.505.206
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.15	198.501.318	142.574.218
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.16	11.927.927.091	32.139.463.724
Phải trả người lao động	315		59.985.900.911	78.311.108.709
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	243.882.998.940	241.899.843.202
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.18	4.713.675.660	6.493.199.213
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.19.1	288.753.020.831	307.946.527.566
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.20.1	859.306.775.440	843.791.746.187
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.21	4.674.698.348	8.269.247.238
Quỹ bình ổn giá	324		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**1.287.212.314.170**	**1.121.877.677.086**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.14.2	202.213.094.897	282.739.194.434
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
Phải trả dài hạn khác	338	5.19.2	719.874.997	693.874.997
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.20.2	1.078.239.790.628	832.669.857.207
Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		6.039.553.648	5.774.750.448
Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.22	**2.042.265.711.177**	**2.033.507.837.032**
Vốn đầu tư 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*		-	-
Thặng dư vốn	412		59.246.533.523	59.246.533.523
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.871.474.803	5.215.448.637
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		69.105.923.908	65.292.496.802
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		266.085.061.055	251.117.251.430
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*240.588.580.991*	*171.047.776.598*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*25.496.480.064*	*80.069.474.832*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		26.881.457.888	34.560.846.640
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**5.030.979.813.023**	**4.919.176.704.363**

NGUYỄN THỊ DIỄM THÚY	KHA THỊ MỸ NGỌC	PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 27 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		326.053.708.222	302.053.807.580
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.142.941.513	7.536.702.346
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	319.910.766.709	294.517.105.234
Giá vốn hàng bán	11	6.2	202.170.593.119	178.728.719.243
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**117.740.173.590**	**115.788.385.991**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	3.768.041.848	3.710.210.390
Chi phí tài chính	23	6.4	14.342.923.615	14.058.451.619
- Trong đó, chi phí đi vay	*24*		*14.342.545.445*	*14.058.451.619*
Chi phí bán hàng	25	6.5	15.720.132.835	13.098.693.952
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	52.378.716.494	39.074.509.749
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(238.750.576)	392.531.678
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**38.827.691.918**	**53.659.472.739**
Thu nhập khác	31	6.7	2.316.531.893	295.171.858
Chi phí khác	32	6.8	1.481.899.841	8.707.035.096
Lợi nhuận khác	**40**		**834.632.052**	**(8.411.863.238)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**39.662.323.970**	**45.247.609.501**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.16	8.504.211.240	11.777.041.815
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.16	263.939.873	(220.338.931)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**30.894.172.857**	**33.690.906.617**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		30.216.256.962	30.571.579.388
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		677.915.895	3.119.327.229
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		187	301
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		187	301

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
CIC GROUP
M.S.D.N: 1700135865

NGUYỄN THỊ DIỄM THỦY	KHA THỊ MỸ NGỌC	PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 27 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
Lợi nhuận trước thuế	01		39.662.323.970	45.247.609.501
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		8.505.913.306	10.161.429.395
Các khoản dự phòng	03		9.405.305.539	(22.224.115.758)
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		145.325.770	(8.692.144)
Chi phí đi vay	06		14.338.606.978	14.058.451.619
Các khoản điều chỉnh khác	07		(2.741.476.019)	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**69.315.999.544**	**47.234.682.613**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(329.044.721)	145.011.923.611
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(45.437.713.426)	(72.258.334.748)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(161.693.460.082)	(145.465.817.102)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		987.408.834	539.315.846
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(14.338.606.978)	(13.729.684.496)
Tiền 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		14.000.000	95.730.000
Tiền chi khác cho hoạt kinh doanh	17		(21.786.984.242)	(23.224.046.875)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	**20**		**(196.065.678.500)**	**(71.925.647.492)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(75.063.073.763)	(28.549.692.001)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		1.345.208.727	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(9.257.086.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.250.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.261.400.936	593.299.890
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(56.463.550.100)**	**(27.956.392.111)**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	498.545.943.191
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.2	727.857.531.651	594.294.458.477
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.3	(466.772.568.977)	(683.522.579.698)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		1.860.204.300	(1.389.243.660)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**262.945.166.974**	**407.928.578.310**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**		**10.415.938.374**	**308.046.538.707**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**		**92.396.261.528**	**44.914.609.010**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**		**102.812.199.902**	**352.961.147.717**

NGUYỄN THỊ DIỄM THÚY	KHA THỊ MỸ NGỌC	PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 27 tháng 08 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 1.618.075.260.000 VND, tương đương với 161.807.526 cổ phần (tại ngày 01/01/2026 là 1.618.075.260.000 VND, tương đương với 161.807.526 cổ phần) với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong nhà. Lắp đặt hệ thống phòng cháy, chữa cháy các công trình xây dựng. Lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời và đèn chiếu sáng;

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình, kiến trúc quy hoạch, kiến trúc cảnh quan và trang trí. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình cầu, đường, thủy lợi; Thiết kế công trình kết cấu thép; Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế công trình đường dây điện trung, hạ thế; Thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy. Thiết kế điện công trình; Thiết kế hệ thống an ninh bảo vệ; Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc; Giám sát thi công xây dựng công trình cầu, đường, công trình giao thông, công trình dân dụng và công nghiệp; Dịch vụ khảo sát và vẽ bản đồ; Khảo sát địa chất, địa hình công trình; Thẩm tra hồ sơ thiết kế; Lập dự án đầu tư; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Đấu thầu công trình; Quản lý, điều hành dự án. Đo đạc và lập phương án đền bù, giải tỏa;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng, đồ ngũ kim, thiết bị cấp nước, gỗ, kim khí;
- Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: Xử lý nước thải;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng. (Trừ Dịch vụ nổ mìn);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu.(Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng, dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận chuyển du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản (dịch vụ giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua bất động sản, môi giới, tư vấn, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản). Dịch vụ hồ sơ nhà đất. (Trừ Các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên);
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội, ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư, kinh doanh, khai thác và quản lý chợ. Hoạt động quản lý nhà, chung cư (dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư).. (Trừ Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);

- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Chi tiết: Kiểm định công trình xây dựng, kiểm tra độ bền cơ học bê tông, kết cấu. Thẩm tra hồ sơ thiết kế. Thẩm tra quyết toán;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: Tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. (Không kinh doanh tại trụ sở). (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ. Chi tiết: Dịch vụ địa táng, hỏa táng, điện táng, các dịch vụ có liên quan khác. Bảo quản thi hài, khâm liệm và các dịch vụ chuẩn bị cho địa táng, hỏa táng, điện táng. Dịch vụ nhà tang lễ. Trông coi nghĩa trang. Bán đất xây mộ hoặc cho thuê đất đào mộ;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Kinh doanh, khai thác, quản lý cảng biển, hoạt động của cảng biển, cảng sông, cảng du lịch, bến phao, bến tàu, cầu tàu.. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng, dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở;
- Giáo dục trung học phổ thông;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Giáo dục văn hóa nghệ thuật;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các dịch vụ dạy kèm (gia sư); Giáo dục dự bị; Các trung tâm dạy học có các khoá học dành cho học sinh yếu kém; Các khoá dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại; Dạy đọc nhanh; Dạy về tôn giáo; Các trường của các tổ chức Đảng, đoàn thể. Dạy lái xe cho những người không hành nghề lái xe; Đào tạo tự vệ; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; Dạy máy tính;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục. Chi tiết: Tư vấn giáo dục, Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục, Dịch vụ đánh giá việc kiểm tra giáo dục, Dịch vụ kiểm tra giáo dục, Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình điện. (Trừ Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội);
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Xây dựng công trình công ích khác;

- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Đường thủy, cảng và các công trình trên sông, cảng du lịch (bến tàu), cửa cống... Đập và đê. Hoạt động nạo vét đường thủy.. (Trừ Dịch vụ hoa tiêu hàng hải, vận hành, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải. Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải);
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. (Trừ Các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên. Trực Hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải không độc hại. (Trừ Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, bơm nước và hệ thống điều hòa không khí;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh. (Trừ việc thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối như: thuốc lá và xì gà, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải);
- Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa;
- Sản xuất điện. Chi tiết: Sản xuất điện từ năng lượng mặt trời;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm bê tông, xi măng và thạch cao;
- Truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Bán điện cho người sử dụng. (Trừ Kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ thực hiện độc quyền nhà nước trong lĩnh vực thương mại như Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Buôn bán thiết bị điện năng lượng mặt trời.

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của năm trước về cơ bản so sánh được với số liệu của năm nay, ngoại trừ một số khoản mục đã được tái phân loại theo quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"). Số liệu so sánh đã được Công ty trình bày lại theo cách phân loại mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính nhất quán.

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01 Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, khu phố 7 Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.	Xây dựng nhà để ở, hoạt động thiết kế chuyên dụng, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH CIC Education	Lô E7 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Đường số 13, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam.	Giáo dục mẫu giáo, giáo dục nhà trẻ, dịch vụ hỗ trợ giáo dục.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Bất động sản CIC	Lô A4-39 Khu Đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Đường số 5, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam.	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, ấp Hưng Giang, phường Vĩnh Thông, tỉnh An Giang	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng CIC	Lô D15 căn 12,12A Khu ĐTM Lấn Biển Tây Bắc, Đường số 5, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu, xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở.	83,7%	83,7%	83,7%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Số 60 đường 30/04, Khu phố 1 Dương Đông, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	56,08%	56,08%	56,08%
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Lô D10 (40-41), đường số 5, Khu Đô thị mới Lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở.	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Lô C9, 27-28, đường số 5, khu đô thị mới Lấn Biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	51,00%	51,00%	51,00%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Số 08, đường Mậu Thân, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	Trồng hoa, cây cảnh, dịch vụ môi trường và thi công xây dựng công trình.	35,21%	35,21%	35,21%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (*)	D15, 25-26, đường số 5, Khu Đô thị Tây Bắc , Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	49,76%	49,76%	49,76%

(*) Tại ngày 31/12/2025 Công ty sở hữu 49,76% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt và nhận được ủy quyền biểu quyết bằng Văn bản ủy quyền ngày 02/10/2025 từ bà Lại Thị Mai Dâng với số lượng 9.000 cổ phần. Do đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 52,68% và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt được xác định là công ty con của Công ty.

Đến ngày 19/05/2026, công ty đã chấm dứt ủy quyền làm người đại diện vốn cho cổ đông bà Lại Thị Mai Dâng tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt theo thông báo ngày 19/05/2026. Do đó, Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày 19/05/2026 (Công ty sở hữu 49,76% vốn góp và tỷ lệ quyền biểu quyết).

1.7 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng số nhân viên của Công ty là 155 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 175 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") ,Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202, Thông tư 43 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sơ kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồn tiền).

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả và 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 hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Trường hợp có phát sinh chiết khấu hoặc phụ trội tại thời điểm mua, phần chiết khấu được phân bổ dần trong suốt kỳ hạn còn lại của khoản đầu tư theo phương pháp lãi suất thực tế/đường thẳng, ghi tăng giá trị khoản đầu tư và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; phần phụ trội được phân bổ dần theo phương pháp tương tự, ghi giảm giá trị khoản đầu tư và ghi nhận vào chi phí tài chính.

Trường hợp khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường mà việc cập nhật lãi suất thả nổi sẽ triệt tiêu được chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ thì chiết khấu, phụ trội được phân bổ cho giai đoạn từ ngày mua tới ngày chốt lãi suất tiếp theo (ngày mà lãi suất danh nghĩa của trái phiếu được xác định theo biến động lãi suất trên thị trường). Trường hợp khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường đồng thời chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ mà việc cập nhật lãi suất thả nổi không triệt tiêu được thì chiết khấu, phụ trội được phân bổ trong suốt thời gian của công cụ.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

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

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến nhà đầu tư có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng

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

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

4.6 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thời gian phân bổ các chi phí chờ phân bổ chủ yếu của Công ty như sau:

Chi phí công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí SXKD cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo, trong 3 năm.

Chi phí thuê hoạt động tài sản cố định

Chi phí thuê hoạt động quyền sử dụng đất, nhà xưởng, kho bãi, văn phòng làm việc, cửa hàng và tài sản cố định khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước tối đa 3 năm.

Chi phí bảo hiểm tài sản công ty

Chi phí bảo hiểm tài sản đã mua được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ theo thời gian bảo hiểm ghi trên hợp đồng bảo hiểm.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty:

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy vi tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

Lợi thế thương mại

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

Giấy phép nhượng quyền

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

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ tổn thất suy giảm giá trị.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, dự phòng tổn thất được lập và ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính các kỳ sau, nếu mức tổn thất cần trích lập thấp hơn số dự phòng đã lập, phần chênh lệch được hoàn nhập và ghi nhận vào thu nhập trong kỳ. Số hoàn nhập không vượt quá số đã trích lập trước đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được xem xét tính khấu hao từ thời điểm đưa vào sử dụng.

Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành, bàn giao tài sản cố định đưa vào sử dụng được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí sản xuất kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo, trong 3 năm.

4.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Việc xác định phương pháp kế toán áp dụng căn cứ vào bản chất thực tế của từng hợp đồng, đặc biệt là sự tồn tại hay không của quyền đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được xác định khi các quyết định liên quan đến các hoạt động chủ yếu của BCC đòi hỏi phải có sự đồng thuận của tất cả các bên có quyền kiểm soát chung, không phụ thuộc vào tỷ lệ góp vốn hay hình thức pháp lý của hợp đồng.

Đối với BCC có quyền đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trực tiếp trên Báo cáo tài chính của mình phần tài sản đồng kiểm soát mà mình được hưởng, các khoản nợ phải trả phát sinh riêng và phần nợ phải trả chung phải gánh chịu; đồng thời ghi nhận phần doanh thu và chi phí được phân chia theo thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp với kỳ kế toán phát sinh.

Tài sản góp vào BCC mà không chuyển quyền sở hữu được Công ty tiếp tục ghi nhận trên sổ kế toán và theo dõi chi tiết mục đích sử dụng cho BCC, không ghi giảm tài sản. Tài sản góp vào BCC có chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung được Công ty ghi giảm khỏi sổ kế toán kể từ thời điểm chuyển giao. Phần lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc góp tài sản chỉ được ghi nhận tương ứng với phần lợi ích của các bên khác trong BCC; phần tương ứng với lợi ích của chính Công ty được hoãn lại cho đến khi tài sản được bán ra bên ngoài BCC hoặc được khấu hao. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao và đưa vào sử dụng, Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình theo giá trị được chia theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tài sản đồng kiểm soát được chia ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó được đánh giá lại theo chính sách kế toán của Công ty áp dụng cho loại tài sản tương ứng. Khi BCC chấm dứt hoặc Công ty rút khỏi BCC, tài sản và nợ phải trả được chia ghi nhận theo giá trị thỏa thuận tại thời điểm thanh lý; chênh lệch so với giá trị ghi sổ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Nếu Công ty được chỉ định là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí phát sinh của BCC vào sổ kế toán để làm căn cứ đối chiếu và xác định nghĩa vụ thuế, sau đó phân bổ cho các bên tham gia BCC. Trường hợp Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC căn cứ vào Bảng phân bổ doanh thu, chi phí chung do bên kế toán thông báo.

Đối với BCC không có quyền đồng kiểm soát

Trường hợp Công ty tham gia BCC nhưng không có quyền đồng kiểm soát, khoản tham gia này được ghi nhận là khoản đầu tư tài chính, phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn tùy theo kỳ hạn còn lại tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Lợi nhuận được chia từ BCC được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi Công ty có quyền nhận. Dự phòng tổn thất (nếu có) được trích lập theo quy định về dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Nếu BCC quy định Công ty được hưởng một khoản lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC, khoản được chia từ BCC được ghi nhận là doanh thu cho thuê tài sản.

4.12 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

4.14 Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán, Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của doanh nghiệp.

Cổ tức ưu đãi được xử lý theo bản chất phân loại của cổ phiếu ưu đãi: trường hợp cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, khoản cổ tức tương ứng không được ghi nhận từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Trường hợp được phân loại là vốn chủ sở hữu, cổ tức ưu đãi được xử lý tương tự cổ tức cổ phiếu phổ thông. Khi ghi nhận nghĩa vụ chi trả, cổ tức phải trả bằng tiền được hạch toán vào "Phải trả cổ tức, lợi nhuận" và được trình bày là nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, sản phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty nhận được thông báo về quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4.16 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại. Các khoản này được theo dõi riêng và kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ để xác định doanh thu thuần trong kỳ báo cáo.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại hoặc hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: đây là sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ lập báo cáo.
- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

4.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

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

4.18 Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của tập đoàn được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  + Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  + Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả từng năm trong tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

4.20 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng: doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn); hoặc tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

4.21 Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty mẹ, công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đến Công ty (bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).

- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty (bao gồm Ban Tổng Giám đốc và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các doanh nghiệp do các cá nhân thuộc các nhóm trên kiểm soát hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: vợ/chồng, con đẻ, con nuôi, con riêng và những người phụ thuộc của cá nhân đó hoặc vợ/chồng của họ.

Theo bản chất mối quan hệ kinh tế và tham chiếu thực tiễn quốc tế, Công ty cũng coi các bên đối tác cùng đồng kiểm soát Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) với Công ty là các bên liên quan.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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

Các công ty/đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Tên đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Quản lý điều hành	Thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	1.036.607.312	677.374.338
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND	21.775.592.590	88.718.887.190
- Ngân hàng Agribank	*7.682.187.704*	*14.192.210.952*
- Ngân hàng Vietcombank	*8.817.283.809*	*64.499.191.928*
- Các ngân hàng khác	*5.276.121.077*	*10.027.484.310*
Các khoản tương đương tiền (*)	80.000.000.000	3.000.000.000
- Ngân hàng BIDV (1)	*10.000.000.000*	-
- Ngân hàng Agribank (2)	*40.000.000.000*	*3.000.000.000*
- Ngân hàng Vietcombank (3)	*20.000.000.000*	-
- Ngân hàng Nam A Bank (4)	*10.000.000.000*	-
	102.812.199.902	**92.396.261.528**

(*) Chi tiết các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 06 năm 2026:

(1) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng số 76/2026/679544/HĐTG ngày 25/06/2026, lãi suất 4,75%/năm. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 10.000.000.000 VND.

(2) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

- Hợp đồng số 0506/2026/HĐTG/NHNoKG-CIC ngày 05/06/2026, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,75%/năm. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 20.000.000.000 VND VND.
- Hợp đồng số 0906/2026/HĐTG/NHNoKG-CIC ngày 09/06/2026, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,75%/năm. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 20.000.000.000 VND.

(3) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo hợp đồng số 94/2026/HĐTG-VND ngày 05/06/2026, lãi suất 4,75%. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 20.000.000.000 VND.

(4) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Nam Á theo hợp đồng số 36-HĐTG/2026/DVKD.602 ngày 09/06/2026, lãi suất 4,75%. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 10.000.000.000 VND.

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô thị Kiên Giang	475.874.006	-	2.226.404.034	-
Phải thu các khách hàng khác				
Các khách hàng khác	180.121.232.954	(48.205.331.944)	213.609.049.719	(50.800.214.550)
	180.597.106.960	**(48.205.331.944)**	**215.835.453.753**	**(50.800.214.550)**

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán khác		
Công ty Cổ phần Điện và Chiếu sáng An Phú	15.077.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	9.181.958.136	9.181.958.136
Công ty TNHH Đầu tư TMDV Đảo Việt	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A	2.499.000.000	2.499.000.000
Các nhà cung cấp khác	22.261.059.239	9.222.631.177
	54.019.017.375	**25.903.589.313**

5.4 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt - Phải thu khác	122.400.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác				
Phải thu đội thi công	28.857.435.319	-	28.857.435.319	-
Tiền sử dụng đất của dự án đầu tư (1)	42.375.867.714	-	39.185.689.549	-
Phải thu tiền ứng trước tiền mua nhà (2)	28.000.000.000	-	28.000.000.000	-
Phải thu tạm ứng	157.653.454.486	(13.207.724.388)	149.426.781.677	(17.855.428.299)
Đặt cọc tiền mua đất	2.000.000.000	-	23.635.000.000	-
Các khoản phải thu khác	93.996.135.315	(608.133.716)	77.469.131.801	(1.275.215.301)
	353.005.292.834	**(13.815.858.104)**	**346.574.038.346**	**(19.130.643.600)**

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

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

5.4.2 Phải thu dài hạn khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Phải thu góp vốn kinh doanh (*)	2.591.849.559	(2.591.849.559)	2.591.849.559	(2.591.849.559)
Phải thu tiền ký quỹ	30.000.000	-	30.000.000	-
	2.621.849.559	**(2.591.849.559)**	**2.621.849.559**	**(2.591.849.559)**

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

5.5 Nợ xấu

	30/06/2026			01/01/2026		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND		VND	VND
Phải thu của khách hàng		**88.248.995.734**	**37.451.814.231**		**87.697.870.418**	**36.897.655.868**
BQL Dự án đầu tư	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	2.055.863.750	1.439.104.625	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	10.990.725.969	7.693.508.178
Các đối tượng khác	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	18.252.624.121	12.776.836.885	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	34.932.631.560	24.452.842.092
BQL Dự án đầu tư	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	11.364.455.599	5.682.227.800	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.282.074.695	641.037.348
Các đối tượng khác	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	34.563.235.643	17.281.617.822	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	7.443.585.583	3.721.792.792
BQL Dự án đầu tư	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	216.180.000	64.854.000	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	417.397.823	125.219.347
Các đối tượng khác	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	690.577.000	207.173.100	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	8.303.877.534	263.256.112
BQL Dự án đầu tư	Từ 3 năm trở lên	5.209.861.578	-	Từ 3 năm trở lên	5.590.520.168	-
Các đối tượng khác	Từ 3 năm trở lên	15.896.198.043	-	Từ 3 năm trở lên	18.737.057.086	-
Trả trước cho nhà cung cấp		**1.991.579.562**	**-**		**1.340.273.648**	**-**
Các đối tượng khác	Từ 3 năm trở lên	1.991.579.562	-	Từ 3 năm trở lên	1.340.273.648	-
Phải thu khác		**13.286.633.364**	**-**		**13.286.633.364**	**-**
Các đối tượng khác	Từ 3 năm trở lên	13.286.633.364	-	Từ 3 năm trở lên	13.286.633.364	-
		103.527.208.660	**37.451.814.231**		**102.324.777.430**	**36.897.655.868**

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

	Nợ phải thu khác	Nợ phải thu ngắn hạn	Trả trước cho nhà cung cấp	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày đầu kỳ	(21.722.493.159)	(38.632.994.841)	(5.071.633.562)	(65.427.121.562)
Trích dự phòng bổ sung trong kỳ	-	(9.505.305.539)	-	(9.505.305.539)
Hoàn nhập trong kỳ	-	100.000.000	-	100.000.000
Giảm do thoái vốn công ty con	5.464.785.496	2.430.007.176	862.240.000	8.757.032.672
Tại ngày cuối kỳ	**(16.257.707.663)**	**(45.608.293.204)**	**(4.209.393.562)**	**(66.075.394.429)**

5.6 Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	157.154.945	-	113.237.810	-
Công cụ dụng cụ	62.290.173	-	67.978.109	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	2.713.582.030.341	-	2.696.699.689.643	-
Thành phẩm (2)	653.063.430.604	-	618.382.925.522	-
Hàng hóa	36.917.682.505	(50.519.000)	45.574.413.768	(50.519.000)
	3.403.782.588.568	**(50.519.000)**	**3.360.838.244.852**	**(50.519.000)**

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết như sau:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Quang	698.763.478.857	683.470.455.320
Dự án Khu dân cư đường số 2	440.249.179.206	446.727.185.559
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú quốc Riverside Villas	431.512.807.681	417.424.382.372
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc	249.218.499.560	272.893.947.780
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	234.884.890.707	205.704.718.057
Dự án khu dân cư Chợ nông hải sản TTTM Rạch Giá	148.524.637.734	158.596.689.099
Dự án khu dân cư An Bình	101.707.270.295	107.809.155.269
Dự án khu dân cư Nam An hòa	17.774.096.616	10.156.127.216
Chi phí thực hiện dự án khác	390.947.169.686	393.917.028.971
	2.713.582.030.341	**2.696.699.689.643**

(2) Chi tiết thành phẩm theo dự án

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án Khu dân cư đường số 2	92.502.089.192	54.037.094.296
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú quốc Riverside Villas	60.744.860.641	60.744.860.641
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc	98.142.133.896	115.341.149.800
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	167.226.791.324	167.226.791.324
Dự án khu dân cư Chợ nông hải sản TTTM Rạch Giá	177.322.180.906	139.107.787.344
Dự án khu dân cư Nam An hòa	36.216.138.708	60.463.610.013
Thành phẩm khác	20.909.235.937	21.461.632.104
	653.063.430.604	**618.382.925.522**

(*) Giá trị hàng tồn kho được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 3.002.265.535.328 VND.

5.7 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn, dài hạn

5.7.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công cụ, dụng cụ	275.861.591	286.744.006
Chi phí môi giới	1.036.556.159	-
Chi phí thuê mặt bằng	878.205.762	-
Chi phí khác	775.835.969	1.127.482.467
	2.966.459.481	**1.414.226.473**

5.7.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công cụ, dụng cụ	6.656.026.390	6.807.280.939
Chi phí sửa chữa	4.614.842.322	7.050.253.712
Chi phí thuê mặt bằng	8.941.469.605	9.070.746.469
Chi phí khác	277.415.967	315.680.397
	20.489.754.284	**23.243.961.517**

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 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 sắm trong kỳ	573.573.259	146.203.333	4.244.549.946	238.385.206	-	5.202.711.744
Đầu tư XDCB hoàn thành	11.931.202.727	-	-	-	-	11.931.202.727
Tăng từ chuyển hàng hóa bất động sản	3.786.660.606	-	-	-	-	3.786.660.606
Thanh lý, nhượng bán	(3.442.305.910)	-	(8.236.550.000)	-	-	(11.678.855.910)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(243.839.273)	(1.256.318.182)	-	-	(1.500.157.455)
Tại ngày 30/06/2026	282.579.880.554	5.989.781.909	37.597.975.979	6.524.163.640	11.236.636.698	**343.928.438.780**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 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 kỳ	6.345.983.130	175.304.072	1.299.026.670	108.640.466	97.917.924	8.026.872.262
Thanh lý, nhượng bán	(1.255.007.183)	-	(8.236.550.000)	-	-	(9.491.557.183)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(242.299.395)	(690.974.988)	-	-	(933.274.383)
Tại ngày 30/06/2026	68.844.759.001	3.336.891.986	22.238.076.985	1.224.759.849	3.415.548.093	**99.060.035.914**
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
Tại ngày 30/06/2026	213.735.121.553	2.652.889.923	15.359.898.994	5.299.403.791	7.821.088.605	**244.868.402.866**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2026	8.293.776.594	2.208.219.865	13.067.584.162	451.680.315	2.443.239.622	26.464.500.558
Tại ngày 30/06/2026	8.293.776.594	3.221.126.028	10.393.009.616	530.180.315	2.443.239.622	**24.881.332.175**

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay:

Tại ngày 01/01/2026	19.723.400.208	-	565.343.194	-	-	20.288.743.402
Tại ngày 30/06/2026	23.468.736.356	-	-	-	-	**23.468.736.356**

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Nhà cửa, vật kiến trúc			
Nhà cửa, vật kiến trúc khác	282.579.880.554	68.844.759.001	213.735.121.553
Máy móc, thiết bị			
Máy móc, thiết bị khác	5.989.781.909	3.336.891.986	2.652.889.923
Phương tiện vận tải			
Phương tiện vận tải khác	37.597.975.979	22.238.076.985	15.359.898.994
Thiết bị, dụng cụ quản lý			
Thiết bị, dụng cụ quản lý khác	6.524.163.640	1.224.759.849	5.299.403.791
Tài sản khác			
Tài sản khác	11.236.636.698	3.415.548.093	7.821.088.605
	343.928.438.780	**99.060.035.914**	**244.868.402.866**

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý, nhượng bán trong kỳ như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Giá thanh lý VND
Phương tiện vận tải, truyền dẫn				
Xe ôtô con LEXUS LS600HL - 5 chỗ, màu đen, biển số 68H2222	7.045.000.000	7.045.000.000	-	214.755.125
Xe ôtô con Vinfast Lux A2.0 - Màu đen, biển số 68A-158.28	1.191.550.000	1.191.550.000	-	372.727.273
- Hệ thống lạnh Tòa nhà 9 tầng - Khu biệt thự cao cấp Seaview, đường Cô Bắc, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	3.442.305.910	1.255.007.183	2.187.298.727	845.454.545
	11.678.855.910	**9.491.557.183**	**2.187.298.727**	**1.432.936.943**

Công ty không có các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

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

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Lợi thế thương mại	Giấy phép nhượng quyền	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2026	3.892.747.273	3.629.706.000	1.909.095.278	140.000.000	9.571.548.551
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.909.500.000	-	-	-	1.909.500.000
Tăng từ chuyển hàng hóa bất động sản	1.736.312.724	-	-	-	1.736.312.724
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(227.785.000)	-	-	(227.785.000)
Tại ngày 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					
Tại ngày 01/01/2026	-	2.680.289.557	1.893.186.232	140.000.000	4.713.475.789
Khấu hao trong kỳ	-	425.778.998	15.909.046	-	441.688.044
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(208.405.858)	-	-	(208.405.858)
Tại ngày 30/06/2026	**-**	**2.897.662.697**	**1.909.095.278**	**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
Tại ngày 30/06/2026	**7.538.559.997**	**504.258.303**	**-**	**-**	**8.042.818.300**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2026	-	788.247.000	-	140.000.000	928.247.000
Tại ngày 30/06/2026	**-**	**943.247.000**	**1.909.095.278**	**140.000.000**	**2.992.342.278**

Giá trị còn lại tài sản cố định vô hình được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay:

Tại ngày 01/01/2026	3.259.600.000	-	-	-	3.259.600.000
Tại ngày 30/06/2026	**5.629.059.997**	**-**	**-**	**-**	**5.629.059.997**

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Quyền sử dụng đất			
QSDĐ tại số 242, Phạm Văn Chí, Phường Bình Tiên, TP. Hồ Chí Minh	3.259.600.000	-	3.259.600.000
Quyền sử dụng đất Lô C9, Căn 27, 28 tại Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	1.909.500.000	-	1.909.500.000
Quyền sử dụng đất khác	2.369.459.997	-	2.369.459.997
Chương trình phần mềm			
Chương trình phần mềm Faros - Vận hành Trường mầm non MêKong Xanh	2.458.674.000	1.981.620.000	477.054.000
Chương trình phần mềm khác	943.247.000	916.042.697	27.204.303
Lợi thế thương mại			
Lợi thế thương mại cổ phần hóa Công ty năm 2006	1.909.095.278	1.909.095.278	-
Giấy phép, nhượng quyền			
Giấy chứng nhận ISO 9001:2000	140.000.000	140.000.000	-
	12.989.576.275	**4.946.757.975**	**8.042.818.300**

5.10 Bất động sản đầu tư

5.10.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2026	5.645.244.000	5.645.244.000
Tại ngày 30/06/2026	**5.645.244.000**	**5.645.244.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2026	12.451.000	12.451.000
Khấu hao trong kỳ	37.353.000	37.353.000
Tại ngày 30/06/2026	**49.804.000**	**49.804.000**
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	5.632.793.000	5.632.793.000
Tại ngày 30/06/2026	**5.595.440.000**	**5.595.440.000**

Danh mục bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Nhà cửa, vật kiến trúc			
- Địa ốc Lô D15 căn 25, căn 26, KĐT Tây Bắc	5.645.244.000	49.804.000	5.595.440.000
	5.645.244.000	**49.804.000**	**5.595.440.000**

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.595.440.000 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng Agribank.

5.10.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2026	280.998.845.713	280.998.845.713
Mua mới	37.686.202.465	37.686.202.465
Tại ngày 30/06/2026	**318.685.048.178**	**318.685.048.178**
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Tại ngày 01/01/2026	-	-
Tại ngày 30/06/2026	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	280.998.845.713	280.998.845.713
Tại ngày 30/06/2026	**318.685.048.178**	**318.685.048.178**

Danh mục bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Tổn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Quyền sử dụng đất			
Quyền sử dụng đất khác	318.685.048.178	-	318.685.048.178
	318.685.048.178	-	**318.685.048.178**

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc (1)	131.046.634.440	112.925.565.218
Chi phí xây dựng Dự án Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng (2)	204.567.865.800	201.905.563.391
Chi phí Dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5" (3)	32.232.299.982	32.232.299.982
Mua sắm tài sản cố định	7.425.925.268	14.357.155.634
Chi phí xây dựng khác	4.727.461.903	5.769.119.671
	380.000.187.393	**367.189.703.896**

(1) Theo Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) về chấp thuận đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo tại Khu phố 7, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố 7-Dương Đông, đặc khu Khu Quốc, tỉnh An Giang). Dự án "Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang" do Công ty làm chủ đầu tư, toạ lạc tại Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với quy mô 74 căn biệt thự có tổng diện tích sàn xây dựng là 22.200m^2 trên khu đất có diện tích 43.573m^2 với thời hạn thực hiện từ 2013 đến 2017. Do công tác điều chỉnh quy hoạch 1/2000 phân khu đô thị Dương Đông nói riêng và các phân khu trên địa bàn Thành phố Phú Quốc nói chung, tiến độ triển khai quá chậm làm ảnh hưởng tiến độ thực hiện Dự án của Công ty.

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

Căn cứ vào Quyết định số 266/QĐ-BQLKKTPQ ngày 26/12/2025 về việc điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định chấp thuận số 1008/QĐ-UBND ngày 20/05/2025, điều chỉnh thứ nhất chủ đầu tư "Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC", điều chỉnh thứ hai "Tiến độ triển khai đầu tư xây dựng công trình: Năm 2023 - quý 2 năm 2027".

(2) Chi phí mua đất và xây dựng nhà điều hành ở dự án "Khu biệt thự Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng". Dự án này tọa lạc tại Khu du lịch Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Khu Quốc, tỉnh An Giang) với diện tích đất sử dụng 343.054 m^2. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chờ quyết định giao đất của Nhà nước.

(3) Chi phí xây dựng cơ bản là chi phí đền bù, giải tỏa mặt bằng đã chi cho các cá nhân để thực hiện Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Đặc khu Khu Quốc, tỉnh An Giang) do Công ty làm chủ đầu tư.

5.12 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư tài chính

5.12.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000

Khoản tiền gửi tại Ngân hàng Vietcombank theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/2017/HĐTG-VND ngày 05 tháng 01 năm 2017, kỳ hạn 6 tháng (được tự động gia hạn khi hết hạn hợp đồng), lãi suất 3,4%/năm (trả lãi một lần khi đến hạn). Khoản tiền gửi này được dùng làm tài sản thế chấp vay.

5.12.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Lợi nhuận đầu tư vào công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Lợi nhuận đầu tư vào công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	2.176.527.000	(1.342.733.564)	833.793.436	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	4.469.775.200	11.826.716.027	16.296.491.227	4.469.775.200	12.079.188.497	16.548.963.697
	6.646.302.200	**10.483.982.463**	**17.130.284.663**	**4.469.775.200**	**12.079.188.497**	**16.548.963.697**

Giá trị có thể thu hồi

- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700496836 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 04 năm 2006 và thay đổi mới nhất là lần thứ 16 vào ngày 27 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp. Vốn điều lệ là 3.075.000.000 VND. Công ty sở hữu 153.000 cổ phần, tương ứng 49,76% vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt. Ngày 19/05/2026 Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Nam Việt chuyển từ công ty con của CIC Group sang công ty liên kết của CIC Group theo thông báo số 134/TB-CIC ngày 19/05/2026.

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

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Kiên Giang	35.357.758.234	47.221.623.435
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	16.133.382.736	17.322.550.627
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Công ty Cổ phần Xây lắp Tinh Khôi	19.080.361.876	19.345.021.544
Các nhà cung cấp khác	69.782.323.699	76.741.779.376
	140.353.826.545	**160.630.974.982**

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn

5.14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Ủy ban Nhân dân Tỉnh An Giang - Dự án Khu Đô thị Thương mại Lấn biển Tây Bắc	11.152.096.543	11.152.096.543
Ủy ban Nhân dân Đặc khu Phú Quốc	54.016.684.657	58.256.173.000
Các khách hàng khác	22.535.681.392	14.758.235.663
	87.704.462.592	**84.166.505.206**

5.14.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước của các bên liên quan		
Ông Trần Thọ Thắng	16.450.254.650	16.450.254.650
Bà Phạm Thị Như Phượng	6.492.866.259	6.492.866.259
Bà Trần Ngọc Hạnh	7.385.436.850	7.385.436.850
Ông Nguyễn Thanh Hồng	-	1.150.000.000
Ông Trần Quang Vũ	300.000.000	300.000.000
Ông Trần Quang Bảo	1.400.000.000	1.400.000.000
Bà Lê Thị Hồng	-	254.233.980
Trả trước của các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	170.184.537.138	249.306.402.695
	202.213.094.897	**282.739.194.434**

5.15 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Cổ tức phải trả cho các cổ đông khác		
Bà Trương Thanh Thanh	32.450.000	32.450.000
Bà Trần Thị Kim Ngân	23.225.000	23.225.000
Ông Dương Thành Huy Phương	15.876.000	15.876.000
Ông Trần Viết Nguyên	13.818.200	13.818.200
Công ty TNHH Kiến Trúc A.T.A	75.000.000	-
Các cổ đông khác	38.132.118	57.205.018
	198.501.318	**142.574.218**

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

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp/ điều chỉnh giảm	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	9.782.787.653	(2.826.980.324)	8.388.650.278	(12.273.457.175)	3.535.481.922	(464.481.490)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.917.666.616	(123.702.703)	8.504.211.240	(22.871.358.457)	7.676.879.621	(250.062.925)
Thuế thu nhập cá nhân thường xuyên	386.549.608	(270.892.276)	2.850.997.592	(2.730.123.248)	464.281.676	(227.750.000)
Thuế thu nhập cá nhân không thường xuyên	49.459.847	-	488.100.346	(289.276.321)	248.283.872	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	(73.541.040)	-	(73.541.040)
Lệ phí môn bài	-	-	7.333.793	(7.333.793)	-	-
Thuế khác	3.000.000	-	-	-	3.000.000	-
	32.139.463.724	**(3.221.575.303)**	**20.239.293.249**	**(38.245.090.034)**	**11.927.927.091**	**(1.015.835.455)**

Thuế giá trị gia tăng:
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng tiêu thụ trong nước là 5%, 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp:
Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

Ưu đãi thuế:
Công ty được miễn thuế 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh các sản phẩm hình thành từ kết quả khoa học công nghệ.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí vật tư thi công - hoạt động tư vấn, thiết kế	5.453.948.981	3.169.582.055
Chi phí vật tư thi công - hoạt động thi công dự án	223.758.320.817	233.435.532.008
Trích trước chi phí lãi vay	11.886.132.873	3.133.608.316
Các khoản chi phí phải trả khác	2.784.596.269	2.161.120.823
	243.882.998.940	**241.899.843.202**

5.18 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Doanh thu chờ phân bổ các tổ chức, cá nhân khác		
Doanh thu chưa thực hiện - hoạt động giáo dục	1.456.454.622	1.873.666.979
Doanh thu chưa thực hiện - chuyển nhượng quyền sử dụng đất	335.823.294	1.583.544.295
Doanh thu chưa thực hiện - dự án hoa viên	1.782.604.110	1.899.221.362
Doanh thu chưa thực hiện khác	1.138.793.634	1.136.766.577
	4.713.675.660	**6.493.199.213**

5.19 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.19.1 Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các bên liên quan		
Ông Nguyễn Thanh Hồng - Tạm mượn	5.833.600.000	6.416.800.000
Bà Trần Thị Mai Hương - Tạm mượn	6.666.680.000	7.333.340.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt - Tiền mua nhà	3.520.360.000	4.520.360.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang - Tạm mượn	19.708.765.665	44.464.961.215
Phải trả đơn vị và các cá nhân khác		
Phải trả hợp tác đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (*)	65.000.000.000	65.000.000.000
Phải trả tiền thoái vốn Dự án Bà Kèo	20.133.992.050	29.500.000.000
Phải trả tiền ứng trước vật tư	117.073.785.283	57.206.448.507
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	50.815.837.833	93.504.617.844
	288.753.020.831	**307.946.527.566**

(*) Công ty hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01 tháng 03 năm 2018 để thực hiện dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Tổng giá trị Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng phải góp theo từng đợt là 217.000.000.000 VND. Theo Bản án có hiệu lực số 05/2025/KDTM-PT ngày 25/07/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, tuyên vô hiệu hóa hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng và buộc Công ty phải trả lại số tiền mà công ty Đảo Vàng đã chuyển khoản cho CIC Group trước đây là 65.000.000.000 VND.

5.19.2 Phải trả dài hạn khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt - Tiền mua nhà	36.000.000	-
Phải trả đơn vị và các cá nhân khác		
Nhận ký quỹ, ký cược	173.826.997	693.874.997
Phải trả tiền thuê mặt bằng	510.048.000	-
	719.874.997	**693.874.997**

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

5.20.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn phải trả tổ chức và cá nhân khác				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (1)	79.851.186.239	79.851.186.239	113.850.961.866	113.850.961.866
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	40.150.056.876	40.150.056.876	33.475.643.064	33.475.643.064
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	68.705.166.131	68.705.166.131	71.627.672.699	71.627.672.699
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	164.481.121.591	164.481.121.591	179.622.838.160	179.622.838.160
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (5)	16.861.314.566	16.861.314.566	6.006.009.653	6.006.009.653
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (6)	33.878.130.291	33.878.130.291	98.999.974.092	98.999.974.092
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (7)	4.998.010.352	4.998.010.352	50.000.000	50.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (8)	450.381.789.394	450.381.789.394	340.158.646.653	340.158.646.653
Trong đó:				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	*236.410.797.555*	*236.410.797.555*	*176.188.345.918*	*176.188.345.918*
Ngân hàng TMCP An Bình	*8.386.750.000*	*8.386.750.000*	*8.368.000.000*	*8.368.000.000*
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	*75.333.518.515*	*75.333.518.515*	*75.333.518.519*	*75.333.518.519*
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Kiên Giang	*130.250.723.324*	*130.250.723.324*	*80.268.782.216*	*80.268.782.216*
	859.306.775.440	**859.306.775.440**	**843.791.746.187**	**843.791.746.187**

Thông tin về các khoản vay ngắn hạn như sau:

1) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam

- Hợp đồng tín dụng số 7700LAV202600663 ngày 21/01/2026, hạn mức vay là 57.000.000.000 VND là hợp đồng nối tiếp và bao gồm toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng trước đó. Thời hạn vay 9 tháng, lãi suất vay là 7,7% /năm , mục đích để phục vụ các hoạt động thi công xây lắp, tư vấn thực hiện các hợp đồng xây dựng. Khoản vay này được đảm bảo bằng là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 14.381.793.435 VND.

- Hợp đồng tín dụng số 7700LAV202600814 ngày 18/06/2026, hạn mức cấp tín dụng 82.500.000.000 VND (dư nợ cho vay tối đa 66.000.000.000 VND), thời hạn cho vay tối đa 12 tháng (cụ thể theo từng Giấy nhận nợ), lãi suất cho vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh thực hiện phương án kinh doanh thi công các công trình xây dựng năm 2026. Hình thức đảm bảo vay bằng tài sản của Công ty và tài sản của Tập đoàn. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 65.469.392.804 VND.

(2) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam

- Hợp đồng cho tín dụng số 06SĐ-0055/25/CIC/RG/CVHM ngày 23/06/2026, hạn mức vay là 49.000.000.000 VND. Thời hạn vay 9 tháng, theo lãi suất vay 7% đến 9,2%/năm, mục đích tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án. Số dư tại thời điểm 30/06/2026 là 13.356.931.522 VND.

- Hợp đồng cấp tín dụng số 0107/25/HĐK-CIC THANGANH ngày 14/10/2025 và hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0108/25/CVHM-CIC THANGANH ngày 14/10/2025, thời hạn không quá 12 tháng, để tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động kinh doanh của Khách hàng nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định. Các khoản vay ngắn hạn được bảo đảm bằng tài sản là hàng hóa Bất động Sản của Công ty và Thế chấp bằng Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng kinh doanh thương mại/ quyền đòi nợ từ (các) đối tác/ hợp đồng hình thành từ vốn vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang làm biện pháp bảo đảm bổ sung. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 13.812.794.347 VND.

- Hợp đồng tín dụng số 0076/25/HĐK-CPXDCIC ngày 19/09/2025, hạn mức cấp tín dụng 15.000.000.000 VND (trong đó, giới hạn cho vay là 13.000.000.000 VND), thời hạn cho vay 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay (cụ thể theo từng Giấy nhận nợ), lãi suất cho vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng để tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho hoạt động đầu tư tài sản cố định. Hình thức đảm bảo vay bằng tài sản và khoản tiền gửi có kỳ hạn và tài sản cố định của Tập đoàn. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 12.980.331.007 VND.

(3) Khoản vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam
- Hợp đồng cho tín dụng số 01/2025/679544/HĐTDHM ngày 09/10/2025, hạn mức vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay 11 tháng, lãi suất vay là 8,1% đến 9,9%/năm, mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các dự án. Số dư tại thời điểm 30/06/2026 là 25.709.898.494 VND.

- Hợp đồng số 01/2025/1726439/HĐTD ngày 03/06/2025, có thời hạn cho vay 12 tháng, để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty với lãi suất linh động qua từng thời kỳ. Các khoản vay ngắn hạn được bảo đảm bằng tài sản của Tập đoàn. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 13.000.872.753 VND.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/679771/HĐTD ngày 26/12/2025, hạn mức cấp tín dụng 30.000.000.000 VND, thời hạn vay theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, lãi suất cho vay được áp dụng theo từng lần nhận nợ của ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hình thức đảm bảo vay bằng tài sản của bên thứ ba (quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh Hồng và bà Bùi Thị Kim Vân). Số dư tại ngày 30/06/2026 là 29.994.394.884 VND.

(4) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số BCLC-12752-01 ngày 09/12/2025, hạn mức vay là 200.000.000.000 VND. Thời hạn vay 11 tháng, theo lãi suất vay là 8,9% đến 11%/năm, mục đích Bổ sung vốn lưu động, L/C cho hoạt động thi công xây dựng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án. Số dư tại thời điểm 30/06/2026 là 164.481.121.591 VND.

(5) Khoản vay giữa Công ty và Ngân Hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN124000521/2026/WBVN201 ngày 16/01/2026, hạn mức vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay 6 tháng, lãi suất cho vay là 6,5% đến 7,5%/năm, mục đích vay vốn lưu động thi công xây dựng và dự án bất động sản. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đường số 7, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang. Số dư tại thời điểm 30/06/2026 là 16.861.314.566 VND.

(6) Khoản vay giữa Công ty và Ngân Hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng HDTD 870202500201 ngày 26/06/2025, hạn mức vay là 99.000.000.000 VND. Thời hạn vay không quá 12 tháng, lãi suất cho vay là 9,85% đến 11,25%/năm, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại các dự án. Số dư tại thời điểm 30/06/2026 là 33.878.130.291 VND.

(7) Đây là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Kiên Giang theo hợp đồng số 4816/26MN/HDDTD ngày 12/03/2026, có thời hạn cho vay 12 tháng, để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty với lãi suất linh động qua từng thời kỳ. Các khoản vay ngắn hạn được bảo đảm bằng tài sản của Tập đoàn. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 4.998.010.352 VND.

(8) Các khoản vay trung và dài hạn tại các ngân hàng có thời hạn phải trả trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

	01/01/2026	Số tiền vay và nợ phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Chuyển vay và nợ dài hạn đến hạn trả	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	503.633.099.534	235.610.932.236	(330.319.045.724)	-	408.924.986.046
Nợ dài hạn đến hạn trả	340.158.646.653	-	(136.453.523.253)	246.676.665.994	450.381.789.394
	843.791.746.187	**235.610.932.236**	**(466.772.568.977)**	**246.676.665.994**	**859.306.775.440**

5.20.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (1)	439.114.760.455	439.114.760.455	503.265.171.669	503.265.171.669
Ngân hàng TMCP An Bình (2)	21.257.500.000	21.257.500.000	25.104.000.000	25.104.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (3)	18.833.379.626	18.833.379.626	56.500.138.883	56.500.138.883
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Kiên Giang (4)	299.034.150.547	299.034.150.547	247.800.546.655	247.800.546.655
Ông Vũ Lê Duy (5)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Ông Trịnh Văn Tường (6)	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-
Bà Trịnh Thùy Linh (7)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-
	1.078.239.790.628	**1.078.239.790.628**	**832.669.857.207**	**832.669.857.207**

Chi tiết số dư khoản vay và nợ dài hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026:

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

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202400231 ngày 16/01/2024, hạn mức vay là 160.000.000.000 VND. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng là 6,1%/năm và điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, mục đích thanh toán chi phí đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội tại KĐT Tây Bắc, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai là Dự Án Nhà ở xã hội tại KĐT Tây Bắc, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang. Số dư nợ dài hạn đến hạn trả tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 17.213.683.003 VND.

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202401489 ngày 10/09/2024, hạn mức vay là 360.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 9% - 10,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng và sẽ được điều chỉnh định kỳ, mục đích thanh toán chi phí thực tế đầu tư Dự án Tuyến dân cư đường số 2 (phần nhà ở thương mại và hạ tầng kỹ thuật). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp tài sản là Dự án Tuyến dân cư đường số 2, Phường Vĩnh Quang, TP.Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang và quyền tài sản phát sinh từ Dự án. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 213.417.399.861 VND (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 102.655.661.197 VND).

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202500584 ngày 25/04/2025, hạn mức vay là 260.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 9% - 10,5%/năm, mục đích thanh toán chi phí thực tế đầu tư Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản) và quyền tài sản phát sinh từ Dự án. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 201.171.880.234 VND (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 61.302.732.816 VND).

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202500724 ngày 10/03/2025, hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 7%/năm, mục đích thanh toán Chi phí thực tế đầu tư dự án phần nhà ở xã hội (Tuyến dân cư đường số 2). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án Tuyến dân cư đường số 2, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang và quyền tài sản phát sinh từ Dự án. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 22.118.117.259 VND (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 1.287.869.395 VND).

Hợp đồng cho vay số 7700LAV202501338 ngày 25/04/2025, hạn mức vay là 40.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 6,1%/năm, mục đích thanh toán Chi phí thực tế đầu tư dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ nông sản). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản) và quyền tài sản phát sinh từ Dự án. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 19.153.297.677 VND (trong đó nợ dài hạn đến hạn hạn trả là 5.168.774.614 VND).

Hợp đồng cho vay số 7700LAV202501275 ngày 11/09/2025, hạn mức vay là 400.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 9% - 10,5%/năm, mục đích thanh toán Chi phí thực tế đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp tại khu phố Bún Gội, Đặc khu Phú Quốc. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản) và quyền tài sản phát sinh từ Dự án. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 202.451.179.976 VND (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 48.782.076.538 VND).

(2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình theo hợp đồng cho vay từng lần số 0087/22/TD/BB/053 ngày 14/12/2022, hạn mức vay là 70.000.000.000 VND. Thời hạn vay 84 tháng (tính từ ngày 17/12/2022 đến 27/12/2029), lãi suất cho vay là 11% đến 14,5%/năm, mục đích thanh toán/ bồi hoàn chi phí đầu tư/ thi công xây dựng dự án Trường mầm non, tiểu học quốc tế Mekong Xanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại khu đô thị lấn biển Tây Bắc. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 29.644.250.000 VND (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 8.386.750.000 VND).

(3) Khoản vay dài hạn Ngân Hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN123006984/WBVN201 ngày 15/08/2023 và Phụ lục sửa đổi bổ sung số 02/PLHĐCV-VN123006984/WVB201, hạn mức vay là 268.090.800.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng (tính từ ngày 15/08/2023 đến 15/08/2027), lãi suất cho vay là 6,5% đến 6,62%, mục đích Vay vốn để thực hiện đầu tư xây dựng NOXH Khu ĐTM LB Tây Bắc. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất Lô E20, Đường số 10, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, An Giang; Quyền sử dụng đất Lô E3, đường Lý Thường Kiệt nối dài, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 94.166.898.141 VND (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 75.333.518.515 VND).

(4) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á theo các hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng cho vay số 0360/2024/602-CV ngày 20/11/2024, hạn mức vay là 750.000.000.000 VND. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu (20/11/2024-20/11/2029), lãi suất cho vay trong hạn là 10,5% - 10,8%/năm, mục đích thực hiện dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Rạch Giá, An Giang. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản từ việc khai thác dự án đầu tư Khu Dân Cư Bắc Vĩnh Quang. Số dư tại thời điểm 30/06/2026 là 275.732.508.871 VND (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 92.546.053.324 VND);

- Hợp đồng cho vay số 0587/2025/602-CV ngày 12/12/2025, hạn mức vay là 350.000.000.000 VND. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu, lãi suất cho vay trong hạn 10,8% - 11,5%, mục đích thực hiện dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside. Khoản vay này được đảm bảo bất động sản tại khu biệt thự cao cấp Riverside. Số dư tại thời điểm 30/06/2026 là 153.552.365.000 VNĐ (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 37.704.670.000 VND).

(5) Vay tín chấp Ông Vũ Lê Duy theo các hợp đồng số 26/2026/HĐCV ngày 29/04/2026 và số 29/2026/HĐCV ngày 11/05/2026, với tổng số tiền vay là 100.000.000.000 VND, thời hạn 24 tháng, lãi suất tại ngày 30/06/2026 là 9,5%/năm. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 100.000.000.000 VND.

(6) Vay tín chấp Ông Trịnh Nhân Tường theo các hợp đồng số 35/2026/HĐCV ngày 28/05/2026, số 41/2026/HĐCV ngày 04/06/2026 và số 42/2026/HĐCV ngày 05/06/2026 , với tổng số tiền vay là 150.000.000.000 VND, thời hạn 24 tháng, lãi suất tại ngày 30/06/2026 là 9,5%/năm. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 150.000.000.000 VND.

(7) Vay tín chấp Bà Trịnh Thùy Linh theo hợp đồng số 44/2026/HĐCV ngày 09/06/2026, với tổng số tiền vay là 50.000.000.000 VND, thời hạn 24 tháng, lãi suất tại ngày 30/06/2026 là 9,5%/năm. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2026 là 50.000.000.000 VND.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ dài hạn trong kỳ như sau:

	01/01/2026	Số tiền vay và nợ phát sinh trong kỳ	Chuyển sang vay và nợ dài hạn đến hạn trả trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng	832.669.857.207	192.246.599.415	(246.676.665.994)	778.239.790.628
Vay cá nhân	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
	832.669.857.207	**492.246.599.415**	**(246.676.665.994)**	**1.078.239.790.628**

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm
	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026			
Vay ngân hàng	1.228.621.580.022	450.381.789.394	778.239.790.628
Vay cá nhân	300.000.000.000	-	300.000.000.000
	1.528.621.580.022	**450.381.789.394**	**1.078.239.790.628**
Tại ngày 01/01/2026			
Vay ngân hàng	1.172.828.503.860	340.158.646.653	832.669.857.207
	1.172.828.503.860	**340.158.646.653**	**832.669.857.207**

5.21 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2026	Thu quỹ trong kỳ	Trích quỹ trong kỳ	Sử dụng quỹ trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.269.247.238	14.000.000	18.406.273.249	(22.014.822.139)	4.674.698.348
	8.269.247.238	**14.000.000**	**18.406.273.249**	**(22.014.822.139)**	**4.674.698.348**

5.22 Vốn chủ sở hữu

5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	952.593.610.000	35.628.334.646	3.992.982.590	57.338.225.027	384.859.113.257	38.529.139.361	1.472.941.404.881
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	30.571.579.388	3.119.327.229	33.690.906.617
Trích quỹ	-	-	289.520.278	6.821.966.248	(7.111.486.526)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(11.319.972.164)	(110.705.582)	(11.430.677.746)
Trích quỹ thưởng khách hàng	-	-	-	-	(9.094.040.347)	-	(9.094.040.347)
Chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(4.214.073.609)	(263.810.886)	(4.477.884.495)
Tăng vốn trong kỳ	665.481.650.000	23.580.283.191	-	-	(190.515.990.000)	-	498.545.943.191
Sử dụng quỹ	-	-	(304.666.860)	-	-	(292.719.140)	(597.386.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.957.540.800)	(1.957.540.800)
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	(3.605.000.000)	(3.605.000.000)
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	(548.189.065)	1.694.343.532	1.146.154.467
Tại ngày 30/06/2025	**1.618.075.260.000**	**59.208.617.837**	**3.977.836.008**	**64.160.191.275**	**192.626.940.934**	**37.113.033.714**	**1.975.161.879.768**

5.22 Vốn chủ sở hữu

5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/07/2025	1.618.075.260.000	59.208.617.837	3.977.836.008	64.160.191.275	192.626.940.934	37.113.033.714	1.975.161.879.768
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	60.114.388.099	4.819.907.017	64.934.295.116
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.409.714.996)	(489.936.390)	(1.899.651.386)
Sử dụng quỹ	-	-	1.110.540.122	453.471.498	(1.564.011.620)	-	-
Chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	-	-	(17.141.414)	(7.625.049)	(24.766.463)
Sử dụng quỹ	-	-	(19.023.001)	-	-	(18.277.000)	(37.300.001)
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	652.865.500	652.865.500
Tăng, giảm khác	-	37.915.686	146.095.508	678.834.029	1.366.790.427	(7.509.121.152)	(5.279.485.502)
Tại ngày 31/12/2025	**1.618.075.260.000**	**59.246.533.523**	**5.215.448.637**	**65.292.496.802**	**251.117.251.430**	**34.560.846.640**	**2.033.507.837.032**
Tại ngày 01/01/2026	1.618.075.260.000	59.246.533.523	5.215.448.637	65.292.496.802	251.117.251.430	34.560.846.640	2.033.507.837.032
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	30.894.172.857	677.915.895	31.572.088.752
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-		5.401.564.012	(5.401.564.012)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(8.234.182.288)	(300.860.000)	(8.535.042.288)
Trích quỹ thưởng khách hàng	-	-	-	-	(7.038.466.498)	-	(7.038.466.498)
Chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	-	-	(73.083.000)	-	(3.416.164.463)	(70.217.000)	(3.559.464.463)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.695.722.800)	(1.695.722.800)
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	(1.616.704.890)	1.616.704.890	(1.432.004.944)	(1.432.004.944)
Tăng, giảm khác	-	-	(2.270.890.834)	28.567.984	6.547.309.139	(4.858.499.903)	(553.513.614)
Tại ngày 30/06/2026	**1.618.075.260.000**	**59.246.533.523**	**2.871.474.803**	**69.105.923.908**	**266.085.061.055**	**26.881.457.888**	**2.042.265.711.177**

5.22.2 Chi tiết vốn góp của các cổ đông

Cổ đông	30/06/2026		01/01/2026	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Ông Trần Thọ Thắng	88.849.210.000	5,49%	126.956.210.000	7,85%
Ông Nguyễn Xuân Dũng	155.761.820.000	9,63%	155.761.820.000	9,63%
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%	1.244.857.230.000	76,93%
	1.618.075.260.000	**100%**	**1.618.075.260.000**	**100%**

5.22.3 Cổ phiếu

	30/06/2026	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		
- Cổ phiếu phổ thông	161.807.526	161.807.526
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	161.807.526	**161.807.526**
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	161.807.526	161.807.526
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	161.807.526	**161.807.526**

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND.

Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty mẹ đã trích các quỹ theo Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2026 và Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2026 ngày 24/04/2026. Cụ thể như sau:

	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	5.027.476.070
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.038.466.497
Trích quỹ khen thưởng khách hàng	7.038.466.498
Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	3.416.164.463
	22.520.573.528

5.23 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

5.23.1 Tài sản cầm cố, thế chấp

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (xem tại thuyết minh 5.12.1)
- Tài sản cố định hữu hình (xem tại thuyết minh 5.8)
- Tài sản cố định vô hình (xem tại thuyết minh 5.9)
- Bất động sản đầu tư (xem tại thuyết minh 5.10.1)
- Hàng tồn kho (xem tại thuyết minh 5.6)

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng doanh thu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng doanh thu	**326.053.708.222**	**302.053.807.580**
Trong đó:		
- 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 kinh doanh nhà hàng	15.377.651.751	13.269.540.076
- Doanh thu bán hàng hoá	11.353.127.358	28.576.080.422
- Doanh thu khác	9.015.217.063	9.681.517.022
Các khoản giảm trừ doanh thu	**6.142.941.513**	**7.536.702.346**
Trong đó:		
- Hàng bán bị trả lại	3.613.035.269	6.488.347.810
- Giảm giá hàng bán	2.529.906.244	1.048.354.536
Doanh thu thuần	**319.910.766.709**	**294.517.105.234**

6.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	10.198.469.279	5.190.459.200
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	72.000.000	11.116.667
	10.270.469.279	**5.201.575.867**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	171.930.102.936	113.315.046.324
Giá vốn thi công	(6.197.300.453)	14.404.232.901
Giá vốn dịch vụ tư vấn, giám sát, khảo sát	2.196.237.226	5.590.520.320
Giá vốn kinh doanh Nhà hàng	8.199.718.069	9.273.863.731
Giá vốn bán hàng hoá	11.164.264.588	23.291.034.820
Giá vốn khác	14.877.570.753	12.854.021.147
	202.170.593.119	**178.728.719.243**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	3.064.332.984	101.933.178
Lãi đầu tư dự án	-	3.103.481.000
Doanh thu tài chính khác	703.708.864	504.796.212
	3.768.041.848	**3.710.210.390**

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	14.342.545.445	14.058.451.619
Chi phí dự phòng đầu tư	378.170	-
	14.342.923.615	**14.058.451.619**

6.5 Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên bán hàng	3.849.506.173	5.329.508.380
Chi phí hỗ trợ lãi suất	6.815.182.971	2.746.858.025
Chi phí bán hàng khác	5.055.443.691	5.022.327.547
	15.720.132.835	**13.098.693.952**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.132.842.364	34.052.221.483
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.139.517.819	2.998.478.990
Chi phí khấu hao	2.589.675.980	2.960.957.091
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	9.405.305.539	(22.301.326.996)
Chi phí quảng cáo	3.419.878.578	3.574.588.785
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.691.496.214	17.789.590.396
	52.378.716.494	**39.074.509.749**

6.7 Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ bồi thường	1.587.862.932	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	660.413.244	119.688.694
Thu nhập khác	68.255.717	175.483.164
	2.316.531.893	**295.171.858**

6.8 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thanh lý tài sản	842.181.208	-
Trong đó:		
Giá trị còn lại và chi phí thanh lý tài sản	5.403.181.174	-
Thu từ thanh lý tài sản	(4.560.999.966)	-
Chi phí nộp phạt và chậm nộp	501.301.580	8.160.423.492
Chi phí khác	138.417.053	546.611.604
	1.481.899.841	**8.707.035.096**

6.9 Lãi cơ bản / suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	30.216.256.962	30.571.579.388
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	30.216.256.962	30.571.579.388
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu	161.807.526	101.447.452
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**187**	**301**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ như sau:

	Kỳ trước	Kỳ trước
Cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	161.807.526	95.259.361
Ảnh hưởng do tăng vốn điều lệ 190.515.990.000 VND ngày 16/05/2025	-	4.868.742
Ảnh hưởng do tăng vốn điều lệ 474.965.660.000 VND ngày 26/06/2025	-	1.319.349
	161.807.526	**101.447.452**

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá mua hàng hóa đã bán	27.449.177.006	2.637.439.652
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	108.319.378.994	375.909.192.086
Chi phí nhân công	46.584.560.050	69.771.163.383
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.505.913.306	10.161.429.395
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.808.858.300	123.950.176.347
Chi phí khác	80.650.714.031	116.025.591.973
	377.318.601.687	**698.454.992.836**

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

7.1 Các giao dịch không bằng tiền

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tăng vốn đầu tư Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng (bằng giá trị đầu tư dự án Hoa viên Vĩnh Hằng)	-	260.838.659.453
Giảm vốn đầu tư Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang (bằng việc cấn trừ công nợ phải trả khác)	-	3.000.000.000
	-	**263.838.659.453**

7.2 Tiền thu từ đi vay

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	727.857.531.651	594.294.458.477
	727.857.531.651	**594.294.458.477**

7.3 Tiền trả nợ gốc vay

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	466.772.568.977	683.522.579.698
	466.772.568.977	**683.522.579.698**

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng thu nhập lương thưởng		**7.638.309.421**	**12.470.574.396**
Trong đó:			
Hội đồng quản trị		**2.171.500.000**	**6.330.417.561**
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Chủ tịch HĐQT	1.438.500.000	154.388.000
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	125.000.000	200.650.000
Ông Đinh Thanh Tâm	Phó chủ tịch	125.000.000	182.462.000
Ông Trần Thọ Thắng	Thành viên	126.000.000	4.982.143.561
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	105.000.000	162.666.000
Ông Đinh Thanh Thảo	Thành viên	21.000.000	154.388.000
Ông Trần Văn Vinh	Thành viên	105.000.000	154.388.000
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/04/2026)	105.000.000	169.666.000
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/04/2026)	21.000.000	169.666.000
Ban Kiểm soát		**196.000.000**	**309.495.000**
Ông Võ Văn Ý		84.000.000	124.911.000
Ông Hà Minh Tuân		56.000.000	90.829.000
Bà Mã Hồng Phương		56.000.000	93.755.000

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ban Điều hành		**5.270.809.421**	**5.830.661.835**
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	1.074.452.935	1.598.868.021
Ông Trần Quốc Trưởng	Phó Tổng Giám đốc	741.684.006	844.625.236
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	500.800.129	502.723.921
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc	494.283.375	417.197.500
Ông Lê Xuân Việt	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 19/05/2026)	123.602.295	-
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 19/05/2026)	433.683.803	502.796.895
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 19/05/2026)	420.264.819	512.447.664
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 19/05/2026)	621.626.825	568.163.429
Ông Bùi Tiến Đức	Giám đốc tài chính	431.348.836	354.972.410
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	429.062.398	528.866.759

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Thọ Thắng		
- Bán hàng/Dịch vụ	214.755.125	-
Ông Nguyễn Thanh Hồng		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	1.150.000.000	5.176.598.371
- Trả tiền mượn	583.200.000	291.600.000
- Nhận tiền mượn	-	7.000.000.000

Bên liên quan	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Trần Thị Mai Hương		
- Thu tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	-	1.971.637.076
- Nhận tiền mượn	-	8.000.000.000
- Trả tiền tạm mượn	666.660.000	333.330.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	-	7.130.483.991
Bà Trần Ngọc Hạnh		
- Trả lại tiền mua bất động sản	-	1.000.000.000
Ông Trần Quốc Trưởng		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	-	8.435.785.695
Ông Trần Thọ Công		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	-	10.362.507.006
Lê Thị Hồng		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	254.233.980	-
Ông Đinh Thanh Tâm		
- Nhận tiền mượn	-	15.000.000.000

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

Bên liên quan	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ông Trần Thọ Thắng		
- Người mua trả tiền trước	16.450.254.650	16.450.254.650
Bà Phạm Thị Như Phượng		
- Người mua trả tiền trước	6.492.866.259	6.492.866.259
Bà Trần Ngọc Hạnh		
- Người mua trả tiền trước	7.385.436.850	7.385.436.850
Ông Nguyễn Thanh Hồng		
- Người mua trả tiền trước	-	1.150.000.000
- Tạm mượn	5.833.600.000	6.416.800.000
Bà Trần Thị Mai Hương		
- Tạm mượn	6.666.680.000	7.333.340.000
Ông Trần Quang Vũ		
- Người mua trả tiền trước	300.000.000	300.000.000
Ông Trần Thọ Hùng		
- Người mua trả tiền trước	-	500.000.000
Ông Trần Quang Bảo		
- Người mua trả tiền trước	1.400.000.000	1.400.000.000
Lê Thị Hồng		
- Người mua trả tiền trước	-	254.233.980

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

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan:

Công ty liên quan	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		
- Bán hàng/dịch vụ	-	11.116.667
- Mua hàng/dịch vụ	1.532.910.912	1.383.608.334
- Trả tiền mượn	-	21.826.000.000
- Thu tiền mua nhà	-	4.500.000.000
- Trả tiền mua nhà	1.000.000.000	-
- Cổ tức được chia	122.400.000	-
- Thoái vốn	-	2.923.473.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang		
- Bán hàng/dịch vụ	8.759.582.094	5.190.459.200
- Mua hàng/dịch vụ	15.432.926.529	12.996.973.123
- Cổ tức được chia	493.766.400	617.208.000
- Nhận tiền mượn	6.000.000.000	18.692.335.186
- Nhận tiền lãi	273.080.000	-
- Trả tiền mượn	22.800.000.000	32.800.000.000

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

Công ty liên quan	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang		
- Phải trả thương mại	35.357.758.234	47.221.623.435
- Phải trả tiền tạm mượn	841.172.000	17.368.092.000
- Phải thu thương mại	475.874.006	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt		
- Phải trả thương mại	16.133.382.736	17.322.550.627
- Phải trả tiền tạm mượn	3.520.360.000	4.520.360.000
- Phải thu cổ tức	122.400.000	-

8.3 Thông tin về chi phí lãi vay

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay ghi nhận kết quả kinh doanh	14.342.545.445	14.058.451.619
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào các dự án	69.312.556.544	96.568.081.039
	83.655.101.989	**110.626.532.658**

8.4 Các cam kết

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty có Tài sản thế chấp cho ngân hàng và Giá trị tài sản thế chấp cuối kỳ.

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

8.5 Số liệu so sánh

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 là kỳ đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

Việc áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư 99 dẫn đến thay đổi số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh VND	Các điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ				
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	142.574.218	142.574.218
Phải trả ngắn hạn khác	320	308.089.101.784	(142.574.218)	307.946.527.566
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ				
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(86.759.898)	78.067.754	(8.692.144)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	671.367.644	(78.067.754)	593.299.890

8.6 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính chủ yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau: Bất động sản; Thi công, xây lắp; Tư vấn, thiết kế, giám sát; Nhà hàng; Thương mại; Các hoạt động khác.

Kỳ này	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	281.187.893.814	(2.270.884.251)	7.777.667.218	15.377.651.751	8.823.221.114	9.015.217.063	319.910.766.709
Giá vốn	171.930.102.936	(6.197.300.453)	2.196.237.226	8.199.718.069	11.164.264.588	14.877.570.753	202.170.593.119
Lãi gộp	**109.257.790.878**	**3.926.416.202**	**5.581.429.992**	**7.177.933.682**	**(2.341.043.474)**	**(5.862.353.690)**	**117.740.173.590**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư							-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							(68.098.849.329)
Doanh thu hoạt động tài chính							3.768.041.848
Chi phí hoạt động tài chính							(14.342.923.615)
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							(238.750.576)
Thu nhập khác							2.316.531.893
Chi phí khác							(1.481.899.841)
Lợi nhuận trước thuế							**39.662.323.970**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(8.504.211.240)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							(263.939.873)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							**30.894.172.857**

Kỳ trước	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	215.374.893.378	19.573.706.656	9.089.722.216	13.269.540.076	27.527.725.886	9.681.517.022	294.517.105.234
Giá vốn	113.315.046.324	14.404.232.901	5.590.520.320	9.273.863.731	23.291.034.820	12.854.021.147	178.728.719.243
Lãi gộp	**102.059.847.054**	**5.169.473.755**	**3.499.201.896**	**3.995.676.345**	**4.236.691.066**	**(3.172.504.125)**	**115.788.385.991**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư							-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							(52.173.203.701)
Doanh thu hoạt động tài chính							3.710.210.390
Chi phí hoạt động tài chính							(14.058.451.619)
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							392.531.678
Thu nhập khác							295.171.858
Chi phí khác							(8.707.035.096)
Lợi nhuận trước thuế							**45.247.609.501**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(11.777.041.815)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							220.338.931
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							**33.690.906.617**
TÀI SẢN, NỢ PHẢI TRẢ							
Vào ngày 30/06/2026							
Tài sản của bộ phận	4.422.016.276.593	-	122.313.128.654	241.831.984.359	138.755.715.436	106.062.707.981	**5.030.979.813.023**
Nợ phải trả bộ phận	2.626.951.984.629	-	72.661.586.020	143.663.200.568	82.429.502.572	63.007.828.057	**2.988.714.101.846**
Vào ngày 31/12/2025							
Tài sản của bộ phận	2.574.892.429.419	1.501.319.999.819	187.601.757.712	158.432.556.648	464.597.923.869	32.332.036.896	**4.919.176.704.363**
Nợ phải trả bộ phận	1.510.473.676.156	880.698.670.478	110.050.234.871	92.939.108.263	272.540.680.140	18.966.497.423	**2.885.668.867.331**

8.7 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

NGUYỄN THỊ DIỄM THÚY	**KHA THỊ MỸ NGỌC**	**PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		An Giang, ngày 27 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
DN: C=VN, L=AN GIANG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:1700113586, E=QUANHECODONG@CICGROUPS.COM
Reason: I am the author of this document
Location: 20260828 - CKG - BCTC hop nhat da duoc soat xet 2026
Date: 2026.08.28 10:40:14+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1